MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta tas-27 ta' Frar, 2003

Appell Civili Numru. 2710/1996/1

Anna Cassar

vs

Carmela Stafrace, Carmelo u Josephine konjugi Fenech,
Felicia sive Bice Buttigieg.

Il-Qorti,

<u>PRELIMINARI</u>

IC-CITAZZJONI TA' L-ATTRICI

1. B'citazzjoni pprezentata fit-12 ta' Settembru 1996 l-attrici ppremettiet:

(i) Illi hija proprjetarja tal-fond numru 114, Flat 3 u 4, Victory Street, Senglea, bl-arja tieghu, li hija xtrat fit-22 ta' Mejju 1996 permezz ta' kuntratt in atti Nutar Dottor Tonio Spiteri;

(ii) Illi l-konvenuta Stafrace tinsisti li l-arja hija taghha u ghandha fuq l-istess bejt li qieghed fl-arja msemmija, aerial tat-television u anke awtorizzat lill-konvenuti l-ohra biex jaghmlu l-istess u inoltre din l-istess konvenuta Stafrace kienet fethet bieb ghal fuq l-istess bejt;

(iii) Illi l-konvenuti qeghdin jirrifjutaw li jnehhu l-aerials taghhom nonostante li gew interpellati jaghmlu dan;

Talbet ghalhekk lil dik il-Qorti sabiex:

(i) Tiddikjara li l-arja fuq il-parti 114, Flats 3 u 4, inkluz il-bejt in kwistjoni hija proprjeta` esklussiva taghha.

(ii) Tordna l-konvenuti kollha jnehhu minn fuq l-istess bejt l-aerials tat-television taghhom fi zmien iffissat mill-Qorti;

(iii) Tordna lill-konvenuta Stafrace taghlaq il-bieb li jaghti fuq l-istess bejt fi zmien iffissat mill-Qorti;

(iv) Tawtorizzaha biex, f'kaz li l-konvenuti jew min minnhom jonqos li jaghmel dan, taghmel dan kollu hija stess a spejjez taghhom, occorrendo taht is-sorveljanza tal-perit nominat mill-Qorti;

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti.

L-ECCEZZJONIJIET TAL-KONVENUTI

2.1 Illi l-konvenuti konjugi Fenech eccepew li:

(i) Illi huma m'ghandhom l-ebda relazzjoni guridika ma' l-attrici u ghalhekk ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju;

(ii) Illi, minghajr pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni, huma jafu li l-bejt in kwistjoni huwa propjeta` ta' Carmela

Stafrace u nghataw permess minn zewgha (illum mejjet) sabiex iwahhlu aerial tat-television fuq il-bejt tal-konjugi Stafrace, u dan aktar minn ghoxrin sena ilu;

(iii) Illi ghar-ragunijiet fuq esposti, din il-Qorti ghandha tichad it-talbiet attrici bl-ispejjez kontra l-istess attrici.

2.2. Illi l-konvenuta Carmela Stafrace eccepiet li:
(i) Illi hija kienet intavolat citazzjoni (483/89AJM) fl-ismijiet Carmela Stafrace vs Anna Cassar fuq l-istess mertu, u din il-kawza waslet fl-ahhar stadju, u ghalhekk din il-kawza saret inutilment u sabiex tfixkel l-ezitu tal-kawza li fethet il-konvenuta;

(ii) Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-arja in kwistjoni tigi fuq il-fond tal-konvenuta u li nxtara minn zewgha hamsin sena ilu:

(iii) Illi minghajr pregudizzju ghaz-zewg eccezzjonijiet precedenti, kieku ghall-argument biss, il-konvenuta m'akkwistatx l-arja in kwistjoni kif fuq imsemmi, din saret taghha bil-preskrizzjoni akkwizittiva ai termini tal-artikoli 2140 u 2143 tal-Kodici Civili;

(iv) Illi ghar-ragunijiet fuq esposti, it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-attrici.

2.3. Il-konvenuta Buttigieg eccepiet li:
(i) Illi hija m'ghandha l-ebda relazzjoni guridika ma' l-attrici u ghalhekk ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju;

(ii) Illi, minghajr pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni, hija taf li l-bejt in kwistjoni huwa proprjeta` ta' Carmela Stafrace u nghatat permess minn zewgha (illum mejjet) sabiex twahhal aerial tat-television fuq il-bejt tal-konjugi Stafrace, u dan ilu minn mindu beda t-television;

(iii) Illi ghar-ragunijiet esposti, din il-Qorti ghandha tichad it-talbiet attrici bl-ispejjez kontra l-istess attrici.

<u>IS-SENTENZA APPELLATA</u>

3. B’sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-28 ta’ Jannar 2000, il-Qorti laqghet l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni trentennali akkwizittiva sollevata mill-konvenuta Stafrace u lliberat mill-osservanza tal-gudizzju lill-konvenuti l-ohra.

L-APPELL TAL-ATTRICI

4. L-attrici hasset ruhha aggravata b’din is-sentenza u ghalhekk interponiet appell mill-istess fuq l-aggravji segwenti.

(i) Illi l-kontestazzjoni ta’ bejn il-kontendenti tikkoncerna dik il-parti tal-bejt li tidher fid-dokument markat bhala Dok. RLF/02 u markata bhala 7Y.

(ii) Illi mill-provi rrizulta li l-bejt in kwistjoni huwa sovrapost ghall-fond 114/4, Triq il-Vitorja, Senglea li l-esponenti akkwistat permezz ta’ kuntratt pubbliku datat 22 ta’ Mejju 1996. Dan gie kkonfermat mill-perit tekniku u sahansitra mill-konvenuta Bice Buttigieg (seduta tat-2 ta’ Novembru 1998).

(iii) Illi ghalhekk tapplika l-presunzjoni legali li l-bejt in kwistjoni huwa proprjeta` ta’ l-esponenti. Hekk per ezempju:
“Il-presunzjoni legali hija illi min jipposjedi l-art jipposjedi wkoll dak kollu li jkun jezisti fuqha jew tahtha; b’mod illi minn jipposjedi fond jippossjedi wkoll il-bejt u l-arja ta’ dak il-fond” (Giuseppe Ellul et vs Raimondo Ellul et deciza mill-Prim Awla fis17 ta’ Marzu 1961, Vol. XLV.ii. 586).

Issir ukoll riferenza ghall-kawzi fl-ismijiet:

(i) Nicola Borg ne vs Carmelo Parnis deciza mill-Prim Awla fl-14 ta’ Dicembru 1935 (Vol. XXIX.ii.854) fejn inghad: “il-proprjetarju ta’ l-art ghandu l-proprjeta` ta’ l-ispazju sovrastanti u ta’ dak sottostanti; u ghalhekk l-arja hija tieghu. Din pero` hija prezunzjoni sempliciment ‘juris tantum’ li tammetti prova kuntrarja”.

(ii) Michael Vella Haber vs Hector Borg deciza fit-23 ta’ Novembru 1962 (Vol. XLVI.i.403): “Kull min jipposjedi fond

hu prezunt li jipposjedi wkoll l-arja tieghu kif ukoll is-sottowswol tal-istess fond; u ghalhekk min jakkwista fond ghandu favur tieghu l-prezunzjoni legali li akkwista wkoll l-arja tal-fond u dak kollu li jinsab taht is-superfici tieghu flimkien mal-accessorji kollha tal-istess fond. Din hi presunzjoni juris tantum, u ghalhekk tista' tigi kombattuta bil-prova kuntrarja; imma sakemm din il-prova ma ssirx b'success il-presunzjoni tibqa' ssehh; b'mod li min jakkwista xi kmamar ta' fond huwa prezunt li akkwista wkoll il-bjut ta' dawk il-kmamar".

(iii) Il-Qorti ta' l-Appell fil-kawza fl-ismijiet Joseph Fenech et vs Albert Salamone et deciza fil-31 ta' Jannar 1970 iddikjarat li din il-presunzjoni hija wahda "qawwija u biex tigi spostata jinhtieg illi jkun hemm provi konkludenti u mhux ekwivoci jew kongetturali".

Fil-fatt anke l-Artikolu 1234 tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta) jistipula li: "*Dak li ghandu favur tieghu prezunzjoni stabbilita mill-ligi, hu mehlus minn kull prova tal-fatt prezunt".*

Ghalhekk f'dawn il-proceduri l-esponenti ma kellha bzonn tipprova xejn stante li timmilta favur taghha l-presunzjoni stabbilita mill-ligi stess. Minghajr pregudizzju ghal dan, l-esponenti pprezentat ukoll il-kuntratti relattivi ta' l-awturi taghha u fil-fatt l-ewwel Qorti stess irrikonoxxiet li "jidher, ghalhekk, b'mod car li l-attrici hija proprjetarja anki tal-parti tal-bejt indikata bin-numru 7 (sebgha) fl-imsemmi skizz tal-perit billi dan huwa bejt tal-appartamenti akkwistati u billi l-istess attrici xtrat bl-arja taghhom".

Illi l-konvenuta Carmela Stafrace qeghda tikkontendi li hija proprjetarja tal-bejt u l-arja in kwistjoni:

(i) B'kuntratt ta' akkwist li sar hamsin sena qabel;

(ii) Bil-preskrizzjoni akkwizittiva skond l-Artikoli 2140 u 2143.

Anke fin-nota li pprezentat fid-29 ta' Settembru 1999, il-konvenuta Stafrace regghet ghamlet enfazi li dan il-bejt inxtara minn zewgha flimkien mal-fond numru 18, Triq

San Frangisk, Senglea permezz ta’ kuntratt pubbliku datat 20 ta’ Frar 1947 (ara paragrafu 8 tan-nota).

Kif tajjeb osservat din il-Qorti diversament presjeduta fil-kawza fl-ismijiet Maryann Sammut et vs Maria Galea et deciza fl-4 ta' Ottubru 1996,
“*L-eccezzjoni tat-titolu, kif propost fl-ewwel nota ta’ eccezzjonijiet tat-12 ta’ Mejju 1993 u dik tal-proprjeta` in forza tal-preskrizzjoni, kemm dik decennali kemm dik trentennali, huma inkompattibli billi wahda tippresuponi titolu naxxenti minn kuntratt filwaqt tat-tieni hija bazata fuq il-pussess*”.

(iv) Illi fejn il-konvenut jecepixxi li huwa l-propjetarju tal-oggett rivendikat, l-oneru tal-prova huwa fuqu;
“*huwa principju fondamentali fid-dritt gudizzjarju illi meta l-konvenut ma jirrispengix il-pretensjoni ta’ l-attur, sempliciment permezz tal-pussess li huwa ghandu animo domini, imma jgib il-quddiem it-titolu li bih ried u jrid jipprova d-dritt tieghu ghall-haga li ghandu f’idejh, huwa mehtieg li jigi ezaminat dak it-titolu akkampat mill-konvenut. U allura l-prova ta’ dak it-titolu akkampat mill-konvenut. U allura l-prova ta’ dak it-titolu taqa’ fuq il-konvenut li jallegah*” (Sac. Don Giovanni Agius ne. vs Paolo Genovese et deciza mill-Qorti ta’ l-Appell fil-21 ta’ Jannar 1946, Vol. XXXII.i.735). Ara wkoll sentenzi riportati fil-Vol. Vol. VII.267; Vol.XXXVII.i.630; Vol.XLVI.i.619.

Importanti li ssir distinzjoni bejn it-titolu u l-preskrizzjoni trigenarja;

“*per titolo s’intende il fatto giuridico dal quale deriva il diritto che intendiamo esercitare merce` il possesso della cosa; e, come tale, il titol e` cosa ben diversa dall’intenzione del possessore di ritenere la cosa posseduta con animo di proprietario, nel che abbiamo a suol luogo veduto consistere l’elemento subbiettivo del possesso. L’animo di proprietario con cui il possessore ritiene la cosa non costituisce che un fenomeno subbiettivo, perche` sta nell’intenzione del possessore di considerarsi e farsi ritener proprietario della cosa*

posseduta; laddove il titolo, che e' fatto giuridico da cui deriva il diritto che merce` il possesso si esercita, e` qualche cosa che esiste nell'ordine esteriore ed obbiettivo delle cose" (Francesco Ricci, Corso Teorico Pratico di Diritto Civile, Vol. V. p. 414 para 223).

(v) Illi kif rajna, il-konvenuta Stafrace qeghda tecepixxi t-titolu (kuntratt ta' akkwist) u l-preskrizzjoni decennali u trigenarja. Issa f'sitwazzjoni simili mhux bizzejjed ghall-konvenuta li taghti prova tal-pussess taghha. Fil-kawza fl-ismijiet fuq premessi l-Qorti argumentat:
"Illi, barra dak li sottometta l-perit dwar l-eccepita preskrizzjoni trigenarja, li l-Qorti taqbel mieghu, ghandu jigi osservat illi din l-eccezzjoni ssir inkompatibbli mal-eccezzjoni, sija pure subordinata, tal-proprjeta` tal-bjut. Difatti, huwa ormaj assodat fil-gurisprudenza taghna illi 'la regola che a chi allega la prescrizione trigenaria non si puo` opporre difetti di titolo o di buona fede non ha luogo quando l'allegante non si contenta di difendersi col solo possesso, ma indica un titolo, se questo e` viziosa (Kollez. VIII.267; XXXII.i.735)".

Hekk ukoll fil-kawza fl-ismijiet Paolo Busuttil vs Rosina Abela et deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-23 ta' Jannar 1953: "illi b'dina l-eccezjoni l-konvenuti mhumiex jiddefendu ruhhom bil-pussess (possideo quia possideo), izda qeghdin jinvokaw favur taghhom it-titolu tal-proprjeta` naxxenti mill-kuntratti fol. 8, 41 u 46. Ghalhekk isir impellenti ghall-Qorti li tezamina dawk it-titoli; anzi, skond l-insenjament ta' Arstide Granito, 'allorche il convenuto, eccependo la proprjeta` della cosa, che l'attore vuol rivendicare, opponga un suo titolo di proprieta` a quello del rivendicante, occorre, prima di esaminare il titolo di quest'ultimo, vedere se quello prodotto escluda il titolo dell'attore (Digesto Italiano, Rivendicazione (azione di), 65). Dan l-ezami huwa indispensabili, ghaliex jekk il-konvenuti ma jirnexxux fil-prova tat-titolu, huma jibqghu sokkombenti u jkunu prekluzi milli jinvokaw favur taghhom il-pussess, in forza tal-principju 'melium est non habere titolum quam habere vitiosum" (Vol.XXXVII.ii.631).

Fil-fatt il-konvenuta ghamlet riferenza ghall-kuntratt markat bhala Dok. AC/24/1 li huwa kuntratt ta' bejgh datat 20 ta' Frar 1947 u li permezz tieghu r-ragel taghha kien akkwista l-fond numru 17, Saint Francis Street, Senglea. F'dan il-kuntratt ma jissemma mkien il-bejt li huwa l-meritu tal-kawza in kwistjoni.

Kif tajjeb osserva l-perit tekniku: "Imkien ma jirrizulta li dan il-bejt numru "7" (il-bejt meritu tal-kawza), jew xi kwalunkwe bicca ohra mill-arja tal-114 ma giet trasferita mal-fond numru 18 meta dan inxtara. Konsegwentement, il-konvenuta Stafrace ma' tistax tippretendi li ghandha titolu in forza ta' xi kuntratt fuq il-bejt numru '7'".

L-esponenti ma tifhimx kif l-ewwel Qorti waslet ghal konkluzjoni li din il-kawza m'hijiex *actio reivindicatoria*. L-esponenti qeghda titlob dikjarazzjoni ta' proprjeta` bis-sahha tat-titoli li ssostni li ghandha. Qeghda tigi rivendikata l-proprjeta` taghha li l-konvenuta Stafrace qeghda hi stess tippretendi dritt ta' proprjeta` fuqha. Kif tajjeb qalet il-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-kawza fl-ismijiet Paul Agius et vs Michael Scicluna, deciza fl-1 ta' Ottubru 1996, "din l-azzjoni ghandha zewg estremi: (1) li l-atturi jipprovaw li ghandhom dominju fuq il-haga u li akkwistaw dak id-dominju legittimament; u (2) li l-konvenut jipposjedi dik l-istess haga". F'dik l-azzjoni l-atturi ghamlu talba wahda biss, igifieri li porzjoni art kienet proprjeta` taghhom.

B'kull rispett lejn l-ewwel Qorti wiehed ma jistax jikkonfondi dan l-argument ma' kawza ghall-kanonizazzjoni ta' kreditu fejn il-konvenut jecepixxi l-pagament u preskrizzjoni fl-istess hin. F'dan il-kaz il-konvenuta ghazlet li tiddefendi ruhha billi nvokat favur taghha t-titolu. Minn dak il-mument kien jinkombi fuqha l-obbligu li taghti prova ta' dan, hu b'hekk giet prekluza milli tinvoka favur taghha l-pussess.

(vi) Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, il-preskrizzjoni trigenerarja la tirrikjedi l-*giusto titolu* u lanqas il-*buona fede*, u dana in kwantu ghall-ewwel rekwizit jigi sostitwit proprju z-zmien u ghat-tieni tissuplixxi l-

presunzjoni tal-ligi (Vol. XXIX.ii.488). Din il-preskrizzjoni hija fondata fuq "*il-pussess, u dan il-pussess ghandu jkollu certi karattri. Irid ikun, cjoe`, kontinwu, pacifiku, fis-sens li ma jidherx li kien originat minn attijiet ta' vjolenza, u lanqas klandestin; irid ikun ukoll univoku u 'animo domini' (P.A. Fenech et vs Debono, 14.5.1935, Vol. XXIX.ii.488). Fi kliem iehor, il-pussess irid ikun legittimu, fis-sens ta' dgawdija ta' jedd li wiehed izomm jew jezercita bhala tieghu nnifsu, jigifieri eskluziv u assolut, u mhux bizzejjed li jkun ezercizzju bil-bona grazzja jew tolleranza (Appell 'Grixti vs Ellul', 15.12.1939, Vol.XXX.i.457; P.A. Mamo vs Vella, 1.2.1951, Vol. XXXI.ii.341; Appell 'Caruana et vs. Vella', 13.3.1953, Vol.XXXVII.i.105; 'Briffa vs Sammut', P.A. 21.5.1953, u Appell 29.1.1954)"* (Grazia Borg vs Rosa Farrugia ne. et deciza mill-Appell fil-15/3/57, Vol. XLVI.i.168).

Bl-istess mod fid-decizjoni Victor Chetchuti et vs Michael Xerri deciza mill-Qorti ta' l-Appell fil-31/5/96 jinsab spjegat:

"l-elementi tal-pussess huma tnejn, dak materjali, il-poter ta' fatt fuq il-haga, u dak intenzjonali, l-animu tal-possessur li jgawdi d-dritt fuq il-haga bhallikieku hu kien il-proprjetarju taghha – animus et corpus; corpus possessionis et animus possidenedi vel animus domini".

Il-Qorti ghamlet riferenza ghal dak li xehdet l-esponenti fis-sens li bejn il-bjut taghha u dak li tippretendih il-konvenuta Stafrace kien hemm filata wahda biss meta hija marret tghix fil-post. Kien wara li r-ragel tal-konvenuta Stafrace beda kultant zmien itella' xi gebel sakemm bena cint. Ghalhekk kien zgur wara l-1968 li l-konvenuta Stafrace kienet ghalqet din il-parti tal-bejt ghaliha. Minn dak iz-zmien sakemm giet intavolata l-kawza odjerna (igifieri fit-12 ta' Settembru 1996) m' ghaddewx tletin sena.

Issir riferenza ghal dak li xehdet l-esponenti fis-seduta tat-13 ta' Frar, 1998 fir-rigward ta' hsara li kienet zviluppat fuq il-bejt in kwistjoni. Meta l-esponenti gharrfet lill-konvenuta din baghtitha "*Ghand il-Gillieru, li dak iz-zmien kien sid il-fond illum tieghi*". Din il-verzjoni qatt ma giet kontradetta

mill-konvenuta li qatt ma xehdet tul dawn il-proceduri. Li hu zgur hu li persuna li tkun qeghda tipposjedi *animo domini* ma kenitx tghaddi kumment bhal dak.

Illi inoltre, il-konvenuta naqset milli taghti prova ta kemm kienet ilha hemm l-apertura li mill-proprjeta` taghha twassal ghal dan il-bejt. Fil-fatt jigi sottolinejat ukoll ta' kif il-konvenuta Stafrace qatt ma xehdet f'dawn il-proceduri.

Jinghad ukoll li l-konvenuta fin-nota li pprezentat ghamlet enfazi fuq ix-xhieda li tat Bice Buttigieg fis-seduta tat-2 ta' Novembru 1998. Din ix-xhieda hija mimlija inkonsistenzi u m'hi kredibbli xejn. Fil-fatt, filli qalet li l-awtur ta' l-esponenti kien (xi erbghin sena qabel) qalilha li l-bejt mhux tieghu, u imbaghad iktar 'il-quddiem fix-xhieda taghha tghid li talbitu u ta permess sabiex twahhal il-vent ta' l-aerial mal-hajt ta' dan il-bejt. Jekk kif qeghda tghid ix-xhud dan il-bejt ma kienx ta' Francis Cremona (maghruf bhala tal-Gillieru), x'kien l-iskop li titolbu permess biex twahhal il-vent ta' l-aerial?

Ghaldaqstant, l-appellanti talbet lil din il-Qorti sabiex filwaqt li tirrevoka s-sentenza moghtija mill-ewwel Qorti fit-28 ta' Jannar 2000, tilqa' t-talbiet ta' l-esponenti u tichad l-eccezzjonijiet li gew sollevati mill-appellati.

Bl-ispejjez kontra l-appellati.

<u>IR-RISPOSTA TA' L-APPELL TA' CARMELA STAFRACE ET</u>

5. L-appellati wiegbu hekk:
(i) Illi s-sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Civili tat-28 ta' Jannar 2000 fl-ismijiet premessi timmerita konferma ghar-ragunijiet segwenti..
(ii) Illi qabel xejn l-appellati jaghmlu referenza ghan-nota ta' l-osservazzjonijiet li pprezentaw quddiem l-ewwel Qorti u jissottomettu li ghandha tinghata attenzjoni minn din l-Onorabbli Qorti sabiex jigu evitati ripetizzjonijiet.
(iii) Illi l-appell ta' Anna Cassar fih diversi referenzi ghal sentenzi tal-Qrati taghna u fih hafna referenzi ghal principji stabbiliti, izda qieghed jigi sottomess li dawn il-principji ma japplikawx ghall-kaz odjern.

(iv) Illi l-bejt in kwistjoni kien inxtara flimkien mad-dar li mit-tarag taghha wiehed jista' jasal sa dan il-bejt, minn zewg l-appellata Stafrace permezz ta' att fl-atti tan-Nutar Joseph Gatt ta' l-20 ta' Frar 1947 u b'att korrettorju tad-9 ta' April 1947 (liema kuntratti huma esebiti fil-process)
(v) Illi huwa minnu li l-appellata Stafrace ma xehditx imma dan ghamlitu ghaliex xehed zewg bintha u cioe` Anthony Psaila li jaf bil-fatti kollha tal-kaz, peress li hija tinsab fis-sodda u ma tohrogx. B'dan ma jfissirx li ma rnexxilhiex tipprova l-kaz taghha.
(vi) Illi apparti Anthony Psaila xehdu wkoll Charles Fenech, Bice Buttigieg li lkoll xehdu li minn dejjem u ghal aktar minn tletin sena kienu jafu li l-bejt in kwistjoni kien jappartjeni lil Stafrace. Fil-fatt ta' Stafrace kellhom il-bejt u kienu juzaw bhala sidien sa hafna snin qabel ma l-appellanti marret toqghod l-Isla. Barra minn hekk huma kienu talbu permess lil ta' Stafrace biex iwahhlu l-aerial tat-TV peress li minn dejjem kienu jafu li l-bejt in kwistjoni kien proprjeta` ta' Stafrace. Fil-fatt Bice Buttigieg xehdet:
'Jiena ili noqghod fil-fond tieghu xi 45 sena u forsi anke izjed. Il-familja ta' Stafrace kienu hemm qabli. L-attrici giet toqghod hafna wara. L-aerial tat-TV tieghi kif ukoll dak ta' Fenech kienu t-tnejn imwahhlin fuq it-tromba ta' Stafrace u ghadhom hekk sa llum. Dan kien qabel ma giet toqghod hi (l-attrici) tghix hemm u l-post kien ghadu tal-Gullieru (Francis Cremona) Il-Gillieru kien jaf li dak mhux tieghu u dan qaluli hu stess. Biex twahhal hemm it-TV tieghi kont irrangajt ma' ta' Stafrace. Il-Gillieru kien rah dan l-aerial imwahhal ghax kien jigi ta' spiss. Jien nahseb li l-bejt kien ta' Stafrace ghaliex kien maghluq u ta' Stafrace dejjem qaluli li dak il-bejt kien taghhom. Dan l-aerial ilu hemm xi 40 sena minn meta t-TV kien bit-Taljan. Dan jien installajtu kmieni ghaliex zewgi kien teknixin tat-TV.'

L-istess appellanti fix-xhieda taghha f'pagna hamsa tixhed hekk:
"Il-konvenuta Stafrace kienet toqghod hemm qabli. Minn kemm ili noqghod hemm (1968) lil ta' Stafrace nafhom dejjem jitilghu u juzaw il-bejt kontestat. Ghal fuq dan il-bejt huma jitilghu mit-tarag li gie muri lill-perit waqt l-access. Jiena ili bil-kera mill-1968. Peress li ta' Stafrace

dejjem kienu jghidu li l-bejt kien taghhom, jiena qatt ma uzajtu."

Dak li xehdet l-appellanta gie korroborat minn Anthony Psaila, zewg it-tifla tal-konvenuta li qal li kien ilu midhla tal-familja Stafrace ghal 34 sena.
"Jiena apparti li naf li marti twieldet f'dan il-post u llum ghandha hamsin sena, kont noqghod hemm fl-1974 u kont nuza l-bejt dak li hemm in kwistjoni. Dan ahna nitilghu ghalih mid-dar ta' Stafrace, 18, St. Francis Street. Matul dan iz-zmien kollu il-bejt in kwistjoni baqa' jintuza mill-familja Stafrace. Fuq dan il-bejt il-mara kienet tonxor u jien kont inrabbi l-fniek. Qabel ma' konna ftahna l-kawza (dik ta' l-1989 mill-konvenuta kontra l-attrici) xi 8 snin ilu, l-attrici qatt ma qaltilna li l-bejt kien taghha anzi talbet lil Victor Stafrace biex ibighulha"

Dan kollu jikkonfermah ukoll Charles Fenech, wiehed mill-konvenuti.

(vii) Ghalhekk jidher car li jekk il-konvenuta Stafrace m'akkwistatx il-bejt bil-kuntratt ta' xiri fl-1947, allura irnexxielha tipprova li l-bejt akkwistatu bil-preskrizzjoni akkwizittiva kif del resto iddecidiet l-ewwel Qorti. Dan konformi mad-decizjoni tal-Qorti ta' l-Appell tal-21 ta' Frar 1996, fl-ismijiet Josianne Sciberras vs Giovanni Vella:
"Min jeccepixxi l-preskrizzjoni akkwizittiva ghandu jipprova kategorikament mhux biss il-pussess animo domini imma anke li ppossjeda minghajr interruzzjoni ghal zmien kollu ta' 30 sena preskritti mill-ligi".

M'hemmx dubbju illi minn dak sottomess 'l fuq, dawn iz-zewg elementi gew ippruvati kemm minn kliem l-appellanta stess (p.5 u 6 tax-xhieda taghha) kif ukoll mix-xhieda ta' Psaila, Buttigieg u Fenech.

M'hemm l-ebda dubbju illi l-konvenuta Stafrace ippossjediet il-bejt in kwistjoni animo domini ghall-perjodu li jeccedi t-30 sena.

(viii) Ghaldaqstant l-appellati jissottomettu li s-sentenza appellata ghandha tigi ikkonfermata minn din il-Qorti, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellanta.

KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI

6. Fl-ewwel lok din il-Qorti tibda billi tosserva li nonostante dak li gie rregistrat fil-verbal ta' l-ahhar seduta mizmuma minn din il-Qorti in data tal-21 ta' Ottubru 2002, ebda wahda mill-partijiet ma pprevalixxiet ruhha mill-fakolta` lilha moghtija biex tipprezenta nota ta' riferenzi u/jew osservazzjonijiet sad-data prefissa. Konsegwentement din id-decizjoni hija imsejsa fuq dawk l-atti kif jirrizultaw sa dakinhar, tenut naturalment kont tat-trattazzjoni orali li saret mid-difensuri tal-kontendenti.

7. Din il-kawza, ad istanza ta' l-attrici appellanti, saret ghall-fini ta' dikjarazzjoni li l-arja kollha sovrastanti l-fond numru 114 (inkorporanti l-flats bin-numri 3 u 4), f'Victory Street, Senglea, inkluza dik il-parti ta' l-istess bejt li l-konvenuta Stafrace qeghda tippretendi li hija taghha, tappartjeni esklussivament lilha b'titolu ta' proprjeta`. Ma din it-talba, l-appellanti ziedet ukoll xi talbiet konsegwenzjali kontra l-konvenuti kollha ghall-fini ta' rimozzjoni ta' TV aerials kollokati fuq din il-parti tal-bejt ossija bjut.

8. Mis-sentenza mertu ta' dan l-appell jirrizulta li l-Qorti ta' l-ewwel grad wara li rriteniet li l-azzjoni intentata mill-attrici appellanti ma kenitx l-actio rivendicatoria imma l-azzjoni deklaratorja, u wara li kkonkludiet ukoll li mill-kuntratt ta' akkwist datat 22 ta' Mejju 1996 in atti tan-nutar Dottor Tonio Spiteri (ara Dok A, fol 5 sa 9 tal-process), "jidher, ghalhekk, b'mod car li l-attrici hija proprjetarja anki tal-parti tal-bejt indikata bin-numru 7 (sebgha) ...", ghaddiet in segwitu biex tammetti, billi tikkunsidra, l-eccezzjoni sussidjarja u alternattiva, sollevata mill-konvenuta appellata Carmela Stafrace bazata fuq il-preskrizzjoni trentennali, biex finalment spiccat imbaghad biex iddecidiet il-vertenza bl-akkoljiment ta' din l-eccezzjoni u bic-cahda allura tat-talbiet kollha ta' l-attrici.

9. Ir-rikors ta' appell intavolat mill-attrici jikkonsisti fil-maggor parti tieghu f'sottomissjonijiet, akkompanjati minn sensiela ta' riferenzi lejn gurisprudenza lokali, mirati biex juru li l-prezunzjoni tal-ligi tiffavorixxi t-tezi ta' l-attrici kwantu ghall-pussess; li fejn il-parti konvenuta teccepixxi li hija proprjetarja ta' l-oggett rivendikat, l-oneru tal-prova huwa fuqha; li mhux bizzejjed ghall-konvenuta li taghti prova tal-pussess taghha meta si tratta ta' rivendikazzjoni tat-titolu ta' proprjeta`; li f'kull kaz, il-preskrizzjoni trentennali la tirrikjedi l-"giusto titolu" u lanqas il-"buona fede" u dana in kwantu ghall-ewwel rekwizit jigi sostitwit proprju z-zmien u ghat-tieni tissupplixxi l-presunzjoni tal-ligi; u fl-ahharnett li minn ezami akkurat tad-deposizzjonijiet moghtija, il-konvenuta naqset milli taghti prova ta' kemm kienet "ilha hemm l-apertura li mill-proprjeta` taghha twassal ghal dan il-bejt" u li, fi kwalsiasi kaz, ix-xhieda tal-konvenuti kienet inkonsistenti u kwindi inattendibbli.

10. Din il-Qorti tibda billi tirritjeni li, kif effettivament gie affermat mill-ewwel Qorti, l-azzjoni attrici, kif inhi impustata, hija wahda precipwament deklaratorja u mhux wahda rivendikatorja. Fit-tieni lok, u dan hu punt importanti, din il-Qorti m'hijiex daqstant konvinta, bhalma dehret li kienet l-ewwel Qorti, dwar li l-attrici appellanti fil-fatt irnexxielha tipprova t-titlu ta' proprjeta` minnha vantat u dan a bazi tal-kuntratt datat it-22 ta' 1996 ippubblikat min-nutar Dottor Tonio Spiteri (Dok A). Huwa minnu li, a differenza tal-kontroparti konvenuta fejn fil-kuntratti esebiti minnha ma jirrizulta xejn in konkret, f'dan il-kuntratt tnizzel li l-attrici akkwistat l-imsemmi fond, biz-zewg appartamenti komprizi fih "liberi u franki bid-drittijiet u pertinenzi kollha taghhom, <u>inkluza l-arja relativa</u>...", madanakollu, il-posizzjoni viz-a-viz dak li kien qieghed jigi trasferit lill-attrici minn naha tal-awtur taghha fit-titolu <u>ma huwiex daqstant car u inekwivoku</u>. Di fatti, mill-atti tal-kawza ghandu jirrizulta li, minkejja li l-perit gudizzjarju (perit arkitett) nominat mill-ewwel Qorti, kien originarjament ikkonkluda favur l-akkoljiment tat-talbiet attrici (in kwantu pero` l-prova tal-pussess bazata fuq il-preskrizzjoni akkwizittiva ma gietx, skond hu, ippruvata mill-parti konvenuta kif din eccepiet), l-istess perit xorta wahda

pero` kien, a differenza ta' l-ewwel Qorti, ikkostata li dik il-parti tal-bejt indikata bin-numru sebgha (7) ma tirrizultalux li kienet giet tabilhaqq akkwistata mill-attrici appellanti.

Di fatti, l-istess relatur (ara fol. 107 tal-process, it-tieni paragrafu) wara li jaghmel ezami approfondit tal-kontenut tad-diversi kuntratti li gew esebiti mill-kontendenti jghaddi biex jirrileva hekk:
"...li mill-kuntratti fuq elenkati johrog bic-car li, nonostanti li l-attrici xtrat l-appartamenti ta' fuq nett bl-arja b'kollox, hi qatt ma setghet xtrat bejt minnhom (mis-sebgha (7) bjut indikati b'numri minn 1 sa 7 fuq Dok RLF/02) ghax min biegh lilha qatt ma kienx xtrah hu. Infatti dan jirrizulta espressament imholli barra kemm fil-kuntratt li bih Louis Darmanin biegh lil Camilleri, kif ukoll meta l-istess Camilleri biegh lil Cremona (il-Gillieru). Dan il-bejt minn kif inhu deskritt, u cioe` bhala dak li qieghed fuq il-kamra li ghandha tieqa fuq Saint Francis Street u tieqa ohra ghal fuq proprjeta` ta' haddiehor ma setax kien iehor hlief il-bejt (1) ta' Dok RF/02, pero` jekk dan il-bejt huwa dak li, (probabilment) in segwitu ta' rikostruzzjonijiet li saru, gie jaghmel parti mill-fond numru 18, Saint Francis Street, Senglea (il-proprjeta` tal-konvenuta Stafrace), jipprezenta zewg elementi ferm diskordanti: (a) l-access tramite l-garigor et (sic) "Y" ma jizbukkax fuq dan il-bejt, izda fuq dak immarkat bin-numru "7", u (b) il-qies superficjali tieghu huwa ferm iktar minn qasba kwadra preciza, (ma tinstabx fil-kuntratti relattivi imkien il-kelma 'cirka'), filwaqt li l-bejt bin-numru "7" ghandu dan il-qies. Ovvjament l-intenzjoni tidher li kienet li l-bejt numru "7" jigi jifforma parti mill-fond numru 18, Saint Francis Street, Senglea, u mhux il-bejt numru "1". Izda l-proprjeta` immobbli ma titrasferixxix ruhha bl-intenzjonijiet, izda bil-kuntratti ppubblikati minn Nutara".

In segwitu, ir-relatur jikkonkludi wkoll li min-naha l-ohra l-konvenuta lanqas ma tista "tippretendi li ghandha titolu in forza ta' xi kuntratt fuq il-bejt numru 7". Dan maghdud, ma jfissirx pero` li allura jirrizulta bic-car li l-attrici ppruvat it-titlu taghha ghax fil-fatt dan jirrizulta li huwa incert. Tidhol ghalhekk il-kwistjoni l-ohra, sollevata bhala aggravju mill-parti appellanti, dwar jekk hijiex kompatibbli

l-eccezzjoni alternattiva sollevata mill-konvenuta Stafrace ibbazata fuq il-pussess u l-preskrizzjoni akkwizittiva meta din l-istess konvenuta kienet gja` ddefendiet il-posizzjoni taghha a bazi ta’ titlu ta’ proprjeta`.

11. Dan il-punt kemm il-darba gie dibattut quddiem dawn il-Qrati. F’decizjoni pjuttost recenti moghtija minn din il-Qorti, kif diversament presjeduta, fil-kawza fl-ismijiet: “John Vella et – vs – Sherlock Camilleri” (Citaz. Numru 350/90) deciza fit-12 ta’ Dicembru 2002, gie ritenut li anke fejn si tratta tal-azzjoni rivendikatorja, m’hemmx inkompatibilita` li in subsidium jigi indagat ukoll l-element tal-pussess u dan in forza tal-actio publiciana, li tista’ tigi ukoll proceduralment “konfuza” fl-actio rivendicatoria. Dan ghaliex fid-Dritt Ruman, minbarra l-actio rivendicatoria kien hemm anki introdotta mill-pretur, fuq kriterji ta’ ekwita’, l-actio publiciana. Mentri fl-ewwel wahda (rivendicatoria), hemm bzonn il-prova tad-dominju, fit-tieni wahda (publiciana) hi bizzejjed prova ta’ pussess ahjar minn tal-konvenut. Kif gie elaborat antecedentement fil-kawza fl-ismijiet: “Aloisia Fenech – vs – Francesco Debono et, deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fl-14 ta’ Mejju 1935 (Koll. Vol. XXIX-I-488),
“Fil-gurisprudenza Taljana gie spjegat ‘che il principio che il rivendicante deve provare rigorosamente il suo dominio era temperato in Diritto Romano dai principii dell’azione publiciana, per cui nella rivendicazione prevaleva quello dei contraenti che ‘potiore jura ostendit’ u in oltre intqal ‘che nel vigente diritto italiano non e` piu` ammessa l’azione publiciana del Diritto Romano. Il-gurisprudenza Maltija pero` ma jidhirx li segwiet il-gurisprudenza Taljana fuq daqshekk, malgrado il-kwazi identita` tad-disposizzjonijiet ta’ l-artikolu 18 tal-Ligi Taljana u l-artikolu 439 tal-ligi taghna, probabilment ghaliex id-Dritt Ruman baqa’ dejjem wahda mill-aqwa fonti tad-dritt taghna. Di fatti fil-kawza ‘Attard nomine vs Fenech fuq citata (Koll. Vol VII, 394), intqal ‘che e` ricevuto nel foro che le dette due azioni si possono cumulare e le disposizioni dell’ Ordinanza VII del 1868 non hanno abolito e revocato le dette due azioni".

Dak li gie ritenut supra huwa pjenament kondiviz minn din il-Qorti. Illi tenut kont ta' dan kollu ghandu allura jsegwi li, kif tajjeb gie ritenut mill-Qorti ta' l-ewwel grad, mhux korrett li jinghad li l-eccezzjoni sussidjarja bbazata fuq il-mero pussess hija inkompatibbli ma' l-eccezzjoni l-ohra li t-titlu johrog mill-kuntratt ta' akkwist. Di fatti fid-decizjoni gja` citata in re: "Aloisia Fenech – vs – Francesco Debono" (ibid supra), wara li saret riferenza twila lejn decizjoni ohra anterjuri, igifieri "Attard noe – vs – Fenech (fuq citata) moghtija mill-Qorti ta' l-Appell fit-28 ta' April 1875, dik il-Qorti kompliet telabora kif gej:-
"Dan il-principju kien jezisti fid-Dritt Ruman, u mhux talli mhux inkompatibbli mal-Kodici Civili odjern, izda gie accettat mill-Qrati taghna bhala principju validu li ghadu jezisti fil-ligi Maltija, kif fuq intwera. Skond dan il-principju, mhux mehtieg li l-attur jipprova titolu originali fuq il-proprjeta` izda hu bizzejjed li jipprova dritt fuq l-art anterjuri (ghal) dak tal-konvenut. Ir-rizultat ovvjament ma jkunx bhal vindikatorja li kwazi kwazi tiddeciedi t-titolu tal-attur ergo omnes, imma r-rizultat ikun fil-konfront tal-konvenut, u dan ta' l-ahhar m'ghandux jithalla fit-tgawdija tal-art a skapitu ta' min ghandu dritt aktar minnu".

Fil-kaz in ezami hija l-konvenuta appellata Carmela Stafrace, u mhux l-attrici, li qeghda tinvoka titolu bbazat fuq pussess tramite l-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali.

12. L-attrici appellanti tillanja wkoll mill-fatt li, fi kwalsiasi kaz, anki li kieku wiehed kellu jaccetta li z-zewg eccezzjonijiet setghu joqghodu flimkien, xorta wahda, hija ssostni, li l-provi ma jwasslux u ma kellhomx iwasslu lill-ewwel Qorti biex tilqa' din l-istess eccezzjoni. Skond l-appellanti, il-provi tal-kontro parti, f'dan ir-rigward, kienu kontradicenti, insufficjenti u inattendibbli.

13. Din il-Qorti regghet ezaminat ix-xhieda fid-dawl tas-sottomissjonijiet li sarulha mill-partijiet u ma jidhrilhiex li dak li gie kkostatat u finalment deciz mill-ewwel Qorti f'dan ir-rigward kien skorrett. Anzi hija tal-fehma li l-appellata Carmela Stafrace ppruvat sufficjentement li ghal zmien twil, li jissupera t-tletin sena, il-parti tal-bejt tal-fond "de quo" dejjem kienet fil-pussess taghha jew ta' l-awturi

taghha. L-analizi ezawrjenti tal-provi kondotta mill-ewwel Qorti kienet wahda korretta u l-konkluzjoni taghha, pjenament kondiviza minn din il-Qorti, kienet wahda gusta, dik igifieri li,
“Jirrizulta li l-konvenuta Stafrace akkwistat il-fond taghha fis-sena 1947 mentri l-attrici akkwistat taghha fis-sena 1996 u marret toqghod fih b’kera mis-sena 1968. Skond ma xehdet l-attrici stess, il-bejt in kwistjoni qatt ma uzatu u bdiet tinteressa ruhha fih wara li l-konvenuta ghamlet kawza kontra taghha fis-sena 1989 biex tigi kundannata tnehhi l-‘aerial’ u t-‘tank’ tal-ilma mill-bejt in kwistjoni. Dan l-interess wassalha biex tintavola l-kawza odjerna. Gie ppruvat li dan il-bejt kien jintuza mill-konvenuta Stafrace ghall-inxir u li binha u l-kunjatu taghha kienu jrabbu l-fniek u l-hamiem fuq dan il-bejt. Jirrizulta wkoll illi meta kien ghadu haj, Harry Stafrace, zewgha, huwa ha hsieb izid il-filati tal-hajt li jifred dan il-bejt mill-kumplament tal-bjut. Dippiu`, rrizulta li l-konvenuti l-ohra hadu l-permess minghand il-konvenuta Stafrace jew zewgha biex iwahhlu l-‘aerial’ taghhom ma’ dan il-bejt u l-konvenuta Buttigieg talbet dan il-permess u ottjenitu erbghin (40) sena ilu. Irrizulta wkoll illi l-manutenzjoni tal-bejt kienet issir mill-kunjatu u minn binha. Inoltre rrizulta li meta inkisru xi xorok l-attrici talbet lill-konvenuta biex tirrangahom u din hadet hsieb tirrangahom”.

Quddiem analizi daqstant cara u provi hekk skjaccjanti ta’ fatt, certament is-sentenza appellata timmerita konferma – u dan ukoll fil-parametri ta’ dak li gie elaborat addizzjonalment minn din il-Qorti.

Ghal dawn ir-ragunijiet:
Tiddeciedi billi, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata, tichad l-appell ta’ l-attrici bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra taghha.

--------------------------------TMIEM--------------------------------