MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta ta' l-24 ta' Ottubru, 2005

Citazzjoni Numru. 660/2002/1

Lucrezio sive Grezzju u Maria konjugi Bartolo
vs
Saviour sive Salvu u Helen konjugi Bartolo

Il-Qorti,

A. CITAZZJONI:
Rat ic-citazzjoni tal-atturi li biha ppremettew:

Illi l-atturi kienu proprjetarji tal-fond 4, Ricky House, Mons. Alfred Mifsud Street, Birkirkara u tal-garaxx sottostanti l-istess fond;

Illi l-konvenuti kienu qeghdin jokkupaw dan il-fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

Illi nonostante li kienu gew interpellaati diversi drabi, il-konvenuti kienu baqghu jokkupaw il-proprjeta` sucitata ta' l-atturi;

Illi ai termini ta' l-Artikoli 167 u 170 tal-Kodici tal-Organizzazzjoni u Procedura Civili, l-atturi kienu ddikjaraw illi fil-fehma taghhom il-konvenuti ma kellhomx eccezzjonijiet x'jaghtu kontra t-talbiet attrici;

L-atturi talbu lill-Qorti:

1. Tiddeciedi t-talba billi tilqa' t-talbiet attrici bid-dispensa tas-smiegh u bl-abbrevjazzjoni tat-termini a tenur tal-Artikolu 167 et seq tal-Kodici tal-Organizzazzjoni u Procedura Civili;

2. Tiddikjara li l-konvenuti qeghdin jokkupaw il-fond 4, Ricky House, Mons. Alfred Mifsud Street, Birkirkara u l-garaxx sottostanti l-istess fond abbuzivament u minghajr titolu validu fil-ligi;

3. Tordna l-izgumbrament immedjat tal-konvenuti mill-fond in kwistjoni.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti li gew ingunti ghas-subizzjoni

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti, il-lista tax-xhieda, u d-dokumenti prezentati mill-atturi.

B. ECCEZZJONIJIET:

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti et li eccepew:

1. Illi t-talbiet tal-attur kienu infondati kemm bhala fatt kif ukoll bhala dritt u dan kif kellu jigi spjegat u ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza stante li l-post mertu ta' din il-kawza kellha tigi trasferita mill-attur ghal fuq il-konvenut u dan it-trasferiment ma kienx sar;

2. Illi kif kellu jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza kien hemm ftehim illi dan il-post kellu jigi trasferit mill-atturi bhala bdil ma' proprjeta` ohra li l-istess atturi u konventi kienu bnew u bieghu;

3. Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti u l-lista tax-xhieda prezentati mill-konvenuti.

Rat il-kontro-talba tal-konvenuti.

Peress illi l-partijiet kienu shab u l-attur li kien missier il-konvenut kienu jibnu proprjeta` flimkien mal-konvenut u kienu jixtru artijiet u postijiet u jizviluppawhom;

Peress illi l-partijiet kienu akkwistaw post u kienu zviluppawh flimkien;

Peress illi l-partijiet kienu ftehmu li l-attur kellu jiehu l-parti ta' isfel u l-konvenut jiehu l-parti ta' fuq li kienet l-arja u zviluppaha u bhala fatt l-attur kien biegh il-parti kollha lill-terzi u ha l-flus kollha u kienu miftehmin li l-konvenut kellu jiehu din id-dar fejn qieghed prezentement joqghod;

Peress illi l-partijiet kienu ftehmu li din il-proprjeta` mertu ta' din il-kawza kellha ssir kuntratt u tinqaleb fuq il-konvenut;

Peress illi dan il-ftehim kien sar tmienja u ghoxrin sena ilu u l-konvenut qatt ma kien gie interpellat sabiex jiltaq minn din id-dar;

Peress li l-attur qatt ma kien qaleb il-proprjeta` kemm minhabba l-fatt li kien ghamel xi zmien imsiefer lejn l-Awstralja u ma kienx hemm l-opportunita` li dan il-kuntratt isir;

Il-konvenuti talbu lill-Qorti biex:

1. Tiddikjara li l-post mertu ta' din il-kawza kien qieghed jinzamm fuq isem l-atturi sakemm kellu jdur fuq il-konvenuti;

2. Tikkundanna lill-atturi jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt tat-trasferiment relattiv tal-proprjeta` mertu ta' din il-kawza;

3. Tinnomina Nutar biex jippubblika l-att opportun u kuraturi biex jidhru ghall-eventwali kontumacja.

Bl-ispejjez kontra l-atturi li gew ingunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti u l-lista tax-xhieda prezentati mill-konvenuti.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet ta' l-atturi ghall-kontro-talba tal-konvenuti li eccepew:

1. Illi t-talbiet tal-konvenuti rekonvenzjonati kellhom jigu michuda bl-ispejjez stante li l-pretenzjonijiet kienu infondati fil-fatt u fid-dritt stante li ma kienx minnu dak li kien allegat mill-konvenuti rikonvenzjonati li qatt kien hemm xi ftehim li l-proprjeta` in kwistjoni kellha tigi trasferita lill-konvenuti rikonvenzjonati permezz ta' kuntratt pubbliku.

2. Illi l-attur Lucrezio Bartolo u l-konvenut Salvatore Bartolo qatt ma kienu shab fin-negozju u qatt ma xtraw proprjeta` flimkien kif kellu jirrizulta ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

3. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti u l-lista tax-xhieda tal-atturi ghall-kontro-talba tal-konvenuti.

Rat li fl-20 ta' Ottubru, 2004 il-konvenuti eccepew ulterjorment l-artikoli 2140 u 2143 tal-Kodici Civili Kap 16.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet lix-xhieda bil-gurament.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. PROVI:

Rat id-dikjarazzjoni tal-atturi li fiha ssemma:

1. Illi l-atturi huma proprjetarji tal-fond 4, Ricky House, Mons. Alfred Mifsud Street, Birkirkara u tal-garaxx sottostanti l-istess fond;

2. Illi l-konvenuti qeghdin jokkupaw dan il-fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

3. Illi nonostante li kienu gew interpellaati diversi drabi, il-konvenuti baqghu jokkupaw il-proprjeta` sucitata ta' l-atturi;

4. Illi ai termini ta' l-Artikoli 167 u 170 tal-Kodici tal-Organizzazzjoni u Procedura Civili, l-atturi ddikjaraw illi fil-fehma taghhom il-konvenuti m'ghandhomx eccezzjonijiet x'jaghtu kontra t-talbiet attrici;

5. Illi sa fejn jafu huma l-konvenuti m'ghandhomx eccezzjonijiet x'jaghtu kontra t-talba;

6. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti li fiha ssemma:

1. Illi t-talbiet tal-attur huma infondati kemm bhala fatt kif ukoll bhala dritt u dan kif kellu jigi spjegat u ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza stante li l-post mertu ta' din il-kawza kellha tigi trasferita mill-attur ghal fuq il-konvenut u dan it-trasferiment ma kienx sar;

2. Illi kif kellu jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza kien hemm ftehim illi dan il-post kellu jigi trasferit mill-atturi bhala bdil ma' proprjeta` ohra li l-istess atturi u konventi kienu bnew u bieghu.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti fil-kontro-talba.

1. Illi l-partijiet kienu shab u l-attur li huwa missier flimkien mal-konvenut kienu jibnu proprjeta` flimkien u jixtru artijiet u postijiet u jizviluppawhom;

2. Illi l-partijiet kienu akkwistaw post u kienu zviluppawh flimkien;

3. Illi l-partijiet kienu ftehmu li l-attur kellu jiehu l-bicca ta' isfel u l-konvenut l-bicca ta' fuq li kienet l-arja li wara zviluppaha u bhala fatt l-attur kien bieghha lill-terzi u ha l-flus kollha u l-konvenut kellu jiehu din id-dar fejn qieghed prezentement joqghod;

4. Illi l-partijiet kienu ftehmu li din il-proprjeta` mertu ta' din il-kawza kellha ssir kuntratt u tinqaleb fuq il-konvenut;

5. Illi dan il-ftehim kien sar tmienja u ghoxrin sena ilu u l-konvenut qatt ma kien gie interpellat sabiex jiltaq minn din id-dar;

6. Illi l-attur qatt ma kien ghamel il-kuntratt ta' trasferiment kemm minhabba l-fatt li kien ghamel xi zmien imsiefer lejn l-Awstralja u ma kien hemmx l-opportunita` li dan il-kuntratt isir.

Rat id-dikjarazzjoni tal-atturi ghall-kontro-talba.

1. Illi t-talbiet tal-konvenuti rekonvenzjonati ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante li l-pretenzjonijiet huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li m'huwiex minnu dak li hu allegat mill-konvenuti rikonvenzjonati li qatt kien hemm xi ftehim li l-proprjeta` in kwistjoni kellha tigi trasferita lill-konvenuti rikonvenzjonati permess ta' kuntratt pubbliku.

2. Illi l-attur Lucrezio Bartolo u l-konvenut Salvatore Bartolo qatt ma kienu shab fin-negozju u qatt ma xtraw proprjeta` flimkien kif kellu jirrizulta ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Gie prezentat affidavit ta' <u>Maria Bartolo</u> li fih intqal li hi u zewgha proprjetarji tal-fond 4, Ricky House, Mons. Alfred Mifsud Street, Birkirkara u tal-garaxx sottostanti ghall-istess. Qalet li ***buona grazia*** taghha u ta' zewgha kienu hallew lil binhom Salvu u martu joqghodu gewwa dan il-

fond sakemm isibu post fejn joqghodu peress li kien ser ikollhom tarbija qabel iz-zwieg. Hi kienet iddecidiet li sabiex tevitalu problemi li Salvu kellu jmur joqghod maghhom u kien ghamel hekk ghal sena u disa' xhur. Semmiet li meta marru biex jirrangaw Salvu kien iggieled maghhom u huma qatghu l-kuntatt minn mieghu. Semmiet li marru l-Awstralja ghal hames snin u nofs u waslu Malta fit-12 ta' Lulju 2001. Xehdet li meta marret ghand Fidiel Magro sid ic-cens tal-post biex thallsu tac-cens, hu qalilha li kienet marret il-mara ta' Salvu biex tixtri c-cens. Semmiet li hu kien qal lill-mara ta' Salvu li ma setax ghax il-kuntratt tac-cens kien ghamlu ma' Grezzju. Kompliet tghid li l-mara ta' Salvu kienet hargitlu karta bajda li kienet photocopy u hu zammilha l-kera ta' xi erba' snin bil-quddiem. Semmiet li Fidiel qalilhom biex ma jkunx hemm inkwiet u ghalhekk huma xtraw ic-cens fid-9 ta' April 2002. Qalet li lil Salvu qatt ma ghamlulu ktieb tal-kera jew xi kitba ohra u li Salvu ghandu dar l-Imsida. Semmiet li Salvu u Helen Gauci qed jokkupaw il-fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi u minkejja li qalulhom biex jivvakaw il-fond huma baqghu jokkupaw il-fond.

Qalet li Salvu kien jahdem maghhom u huma kienu jhallsuh kull gimgha. Semmiet li d-dar ta' Canon Road Hal-Qormi kien bniha r-ragel taghha u kellu lil Salvu u Ganni jghinuh. Semmiet li d-dar ta' Hal-Qormi ilha aktar minn 28 sena mibnija u li dak iz-zmien Salvu kellu mad-19, 20 sena u llum ghandu 53, 54 sena. Hi cahdet li Salvu kellu jiehu d-dar taghhom u hu kellu jiehu Hal-Qormi u li din kellha tkun tpartita. Cahdet li damet 30 sena biex tkeccieh u qalet li kienet qaltlu diversi drabi biex johrog xi ghaxar snin ilu. Qal li meta kienet tkellmu kien jaghmel ghaliha u l-anqas kien ikun irid ikellimha. Semmiet li l-post ta' Hal-Qormi kienu bieghawh xi 9 snin ilu u Salvu kien hadilhom Lm300 senserija.

Gie pprezentat affidavit ta' <u>Lucrezio sive Grezzju Bartolo</u> li fih intqal li hu u martu proprjetarji tal-fond 4, Ricky House, Mons Alfred Mifsud Street, Birkirkara u tal-garaxx sottostanti. Qal li meta ibnu Salvu kien gharus ma' llum martu Helen, kien ser ikollhom tarbija qabel iz-zwieg u hu kien offrielhom li joqghodu f'dak il-fond sakemm isibu fejn

joqghodu. Wara li ghadda z-zmien staqsa lil Salvu jekk riedx jixtrieh il-post izda dan wiegbu li l-post huwa tieghu. Hu qallu biex jixtrieh minn ghandhom jew inkella jara x'ser jaghmel ghax hu kellu sitt itfal ohra. Qal li kien mar l-Awstralja hdejn ibnu Guzi ghax kien ma jiflahx u kienu damu hames snin u nofs. Semma li Salvu u Helen Gauci qed jokkkupaw il-fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi u minkejja li qalulhom biex jivvakaw il-fond huma baqghu jokkupawi l-fond. Qal li hu qatt ma ghamel negozju ma' Salvu u qatt ma kien hemm ftehim li l-post jigi trasferit lilu.

Semma li Salvu bhal hutu l-ohrajn gieli kien jahdem mieghu u kien bil-paga izda hu kien l-inqas wiehed li kien jghinu. Semma li kellu post fit-Triq Correa Hal-Qormi u cahad li l-konvenut kien sejjer imur jghix fih. Qal ukoll li kellu zewg postijiet fit-Telgha ta' l-Irziezet. Qal li ma jidhirlix li Salvu kien ilu aktar minn 30 sena joqghod fil-fond Ricky House. Cahad li kellu jaghtih id-dar ta' B' Kara talli kien jghinu fix-xoghol. Qal li kien ilu xi ghaxar snin jipprova jkeccieh 'il barra u kien kellem lil Dr. Attard Montalto. Semma li kull darba li kien isemmielu l-post Salvu kien jheddu u ma kienx jistmahom.

Gie pprezentat affidavit tal-konvenut <u>Salvu Bartolo</u> li fih intqal li hu kien fin-negozju ma' missieru madwar 31 sena ilu meta kienu jixtru, jibnu u jbieghu artijiet u postijiet. Qal li hu izzewweg fl-1972 [skond certifikat a fol 56 fl-20 ta' Mejju, 1972] u ghall-ewwel mar joqghod ma' ommu u missieru. Qal li kien hemm post gewwa Korea Street, Hal-Qormi li missieru kien xtara garaxx u post. Qal li hu kien waqqa' s-saqaf u l-post u hadem il-post hu u kienu ghamlu hafna riparazzjonijiet fih u ta' dan missieru kien tah l-arja liema arja kien bena l-flat tieghu. Semma li m'hemm l-ebda kuntratt li juri li l-post ta' Hal-Qormi kien tieghu izda kien sar biss fil-kliem.

Semma li kien tella' post iehor biex joqghod fih hu a spejjes tieghu, dawl, ilma, madum u kmamar tal-banji. Semma li ommu kienet qaltlu biex ibiddel il-post billi hu jiehu l-post ta' B'Kara fejn kienu joqghodu huma u huma jbieghu l-post ta' Hal-Qormi peress li kienu ser imorru l-Awstralja u kellhom bzonn il-flus. Qal li missieru kien tah

il-post ta’ B’Kara u hu kien tah il-post ta’ Hal-Qormi liema post kienu bieghuh lil terzi persuni. Qal li missieru kien ghamillu prokura sabiex idawwar il-post ta’ B’Kara ghal fuqu pero` hu qatt ma uzaha.

Qal ukoll li hallas ghall-asphalting tat-triq lid-Dipartiment tat-Toroq. Semma li recentement sar jaf li missieru xtara c-cens minn wara dahru. Qal li d-dar ta’ B’Kara hija tieghu. Semma li peress li missieru kien l-Awstralja qatt ma ghamel il-kuntratt ta’ bejgh u wara tletin sena qed jippretendi li d-dar hija tieghu. Qal li hu dejjem kien tal-fehma u bl-intendiment car li d-dar kienet tieghu peress li kienu ghamlu t-tpartit tal-postijiet.

Semma li c-cens ta’ Ricky House kien dejjem baqa’ jghajjat fuq missieru izda kien ihallsu hu. Qal li ghandu l-ircevuti izda l-flus kienet tibghathomlu ommu. Qal li c-cens xtrah missieru sitt xhur ilu. Semma li qatt ma ghamel ebda proceduri biex il-kuntratt idur fuq ismu ghax hass li ma kienx hemm ghalfejn.

Gie pprezentat affidavit ta’ Helen Bartolo fejn fih ikkonfermat l-affidavit ta’ zewgha Salvu Bartolo u kkonfermat ukoll illi l-post dejjem kien taghhom peress li kienet tkun prezenti fid-diskussjonijiet li kien isir bejn missier ir-ragel u zewgha.

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

Fit-3 ta’ Mejju, 2005, il-Qorti ddifferiet il-kawza ghas-sentenza dwar l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni ghall-24 ta’ Ottubru, 2005. Jinghad li fl-20 ta’ Ottubru, 2004 il-konvenuti kienu eccipew ulterjorment l-artikolu 2140 u 2143 tal-Kodici Civili Kap 16 bhala difiza.

Issa l-artikolu 2140 jirriferi ghall-preskrizzjoni ta’ ghaxar snin waqt li 2143 jitkellem fuq il-preskrizzjoni ta’ tletin sena. Infatti l-artikolu 2140 jghid:
(1) Kull min b’bona fidi u b’titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjetà, jipposjedi haga immobbli ghal zmien ta’ ghaxar snin, jakkwista l-proprjetà taghha.
(2) Jekk it-titolu jkun gej minn att li, skond il-ligi, ghandu jkun inskritt fir-Registru Pubbliku, iz-zmien mehtieg ghall-

preskrizzjoni ma jibdiex miexi hlief mill-jum ta’ l-iskrizzjoni ta’ dak l-att.

Ghalhekk hu car li biex wiehed jakkwista l-proprjetà bazat fuq dan l-aspett irid:

a. Ikollu bona fidi

b. Ikollu titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjetà

c. Jippossjedi haga immobbli ghal zmien ta' ghaxar snin [liema pussess irid ikun kontinwu, mhux interrott, pacifiku, pubbliku, u mhux ekwivoku - sentenza tal-Onor Qorti tal-Appell Civili tad-19 ta’ Jannar, 1983 fl-ismijiet **Kan Giuseppi Zammit vs Carmela Bonello**].

Ara f'dan is-sens **Giuseppe Aquilina vs Concetta Portanier** - Appell Civili Superjuri 8 ta' Novembru 1922 XXV-I-257 fejn insibu:
"Che come e' notorio si puo' acquistare la propieta' con la prescrizione mediante un possesso continuo, non interrotto, pacifico, pubblico e non equivoco per un tempo determinato dalla legge, ed il possessore di buona fede per un titolo atto a trasferire la propieta' prescrive un immobile in dieci anni. E' anche noto che il possesso si acquista mediante il concorso dei due elementi che lo costituiscono, <del corpus> cioe' e dell' <animus>, e come il <corpus> deve essere accompagnato dall' <animus> cosi' l'<animus> dall' <corpus> che e' importante a far acquistare il possesso, e quindi chi ha comminciato a possedere in una data maniera non puo' per solo atto della sua volonta' dar vita ad un possesso di diversa natura".

Dwar l-ewwel element u cioe dak tal bona fidi fil-kawza deciza mill-Onor Qorti tal-Appell Civili Superjuri fl-ismijiet **Ester Degabriele et vs Joseph Rocco** fis-26 ta’ Frar 1965 [XLIX-I-238] jinghad:
“Fil-ligi taghna l-buona fede mhux bizzejjed li tkun tezisti fil-mument tal-akkwist izda jehtieg li tissussisti matul il-perijodu kollu rikjest ghall-preskrizzjoni…”

Il-Pothier jiddefinixxi l-***buona fede*** b’dawn il-kliem:
“La giusta opinione del possessore di aver auquistata la propieta’ della cosa che possiede” [Prescriz No 28].

Il-Voet jasserixxi li:
“il possessore deve avere la ferma fiducia di essere propietario della cosa” [XLI.III.6].

Ara f’dan is-sens is-sentenza tal-Prim’Awla tal-Qorti Civili deciza fid-19 ta’ Novembru 1935 fil-kawza fl-ismijiet **Abela noe vs DeDomenico et** [XXIX.II.778). Fis-sentenza tal-Onor Qorti ta’ l-Appell Civili Superjuri tat-28 ta’ Marzu, 1955 fl-ismijiet **Borg vs Zammit** [XXXIX-I-139] intqal:
“il-buona fede tirrappresenta dak l-istat ta’ animu tal-possessur, il-koxjenza u l-intima konvinzjoni tieghu li l-haga lijipposjedi hi tieghu: *‘cum crediderit cum dominum esse’*. Il-possessur ghandu jkollu dik ic-certezza; u jekk ikollu xi dubbju, tkun tezisti fih l-incertezza u konsegwentement tispicca il-buona fede fis-sens tal-ligi.”

Fil-kawza deciza fil-21 ta’ Jannar 1977 mill-Onor Qorti ta’ l-Appell Civili Superjuri fil-kawza fl-ismijiet **Ganna Grima vs Giuseppe Camilleri** gew enuncjati d-diversi artikoli applikabbli u ntqal li:
“(I) huwa possessur ta’ bona fide min, ghal motivi verosimili, jemmen li l-haga li jippossjedi hija tieghu u li, invece, huwa possessur ta’ mala fidi min jaf jew, fic-cirkostanzi, ghandu jipprezumi li dik il-haga mhix tieghu [artikolu 568 (illum 531) tal-Kodici Civili];
(II) li l-bona fidi hija presunta u l-malafede jinhtiegilha tigi ppruvata min min jallegaha [artikolu 569 (illum 532) tal-Kodici Civili];
(III) …li l-bona fide hija rikjesta mhux biss fil-mument tal-akkwist, imma matul iz-zmien kollu mehtieg ghal kompiment tal-preskrizzjoni…
(IV) …l-eventwali mala fede tal-possessur precedenti ma tippregudikax lis-successur tieghu [artikolu 2247(1) (illum 2142) tal-Kodici Civili] u lanqas tiggjovah fis-sens tas-subartikolu 2 ta’ l-istess artikolu…”

Ghalhekk il-bona fidi hija presunta u tibqa’ tezisti sakemm ma ssirx prova kuntrarja. Infatti l-artikolu 532 tal-Kap. 16 jghid hekk:
“Ghandu dejjem jinghadd li wiehed huwa bona fidi, u min jeccepixxi l-mala fidi ghandu jippruvaha.”

Ara wkoll Appell Civili Superjuri tal-21 ta' Jannar, 1977 fil-kawza fl-ismijiet **Grima et vs Camilleri et**.

Jinghad ukoll li din il-fehma trid titqies minn kif ic-cirkostanzi kienu jidhru f'ghajnejn il-persuna li teccepixxi favuriha l-preskrizzjoni akkwizittiva. Kull dubju f'persuna dwar il-pussess taghha tal-haga jitqies bhala nuqqas tal-bona fidi.

Ara wkoll Fenech vs Debono deciza 14 ta' Mejju, 1935 mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili [Imh W Harding] [XXIX-II-488] dwar l-***animo domini*** u l-artikolu 1904 tal-Ordinanza VII tal-1968, li wara sar l-artikolu 2245 tar-Revised Edition, u llum hu l-artikolu 2140.

Ara wkoll:
Pulis vs Ellul PA 30/11/35 XXIX-II-812
Bonello vs Bruno Olivier 22/10/37 XXIX-II-1249
Gauci vs Cassar PA 20/1/61 XLV-II-533
Spiteri vs Saliba 2/3/62 XLVI-I-160
Formosa Gauci vs Xuereb: Kum Imh Refalo 17/1/75

Huwa necessarju illi l-bona fidi, flimkien mal-pussess tkun prezenti tul iz-zmien kollu li huwa mehtieg ghall-preskrizzjoni (Art. 2141 tal-Kap. 16). In-nuqqas ta' bona fidi ta' possessur precedenti m'hijiex ta' hsara ghas-successur tieghu, ghalkemm iz-zmien tal-pussess b'mala fidi ma jigix kalkolat maz-zmien mehtieg ghall-preskrizzjoni (Art. 2142(1)(2) tal-Kap. 16).

Illi l-element iehor mehtieg biex tigi ppruvata l-preskrizzjoni tal-ghaxar snin huwa l-pussess. Fis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza fl-20 ta' Jannar 1961 fil-kawza fl-ismijiet **Gauci vs Cassar et** [XLV.II.533) intqal li mhux kull pussess jghodd ghas-success tal-preskrizzjoni eccepita: irid ikun pussess ghal ghaxar snin u li ma jaqtax, bil-miftuh, bla xkiel jew kundizzjonijiet minn haddiehor u, fuq kollox, irid ikun b'mod li l-pussessur jidher li qieghed izomm il-haga b'tieghu. Meta dan jigi ppruvat il-possessur tal-fond jista'

jirrezisti t-talba ta’ min jallega li hu mhux propjetarju tal-fond billi jeccepixxi l-preskrizzjoni decennali.

Illi fil-kaz in ezami ma jirrizultax li l-konvenut qatt kellu l-pussess tal-fond mertu tal-kawza odjerna. Hu car li jekk il-konvenuti qeghdin jeccepixxi l-preskrizzjoni bazata fuq dan l-artikolu jinkombi fuqhom li jaghmlu provi dwar dawn l-elementi. Ghalhekk kien jispetta lill-konvenuti li ssollevaw din l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni decennali li jipprovaw dawk l-elementi. Irrizulta car li l-pussess tal-fond ***de quo*** kien f’ idejn Giovanni Saliba u ghalhekk Joseph Degiorgio personalment zgur li ma setax jippreskrivi favur tieghu l-preskrizzjoni decennali. Huwa veru li Joseph Degiorgio b’ digriet tal-25 ta’ April 2002 gie nominat biex jirrapprezenta l-wirt tal-mejjet Giovanni Saliba limitatament ghal dak li jirrigwarda l-interess guridiku tal-imsemmi Giovanni Saliba, liema Giovanni Saliba huwa wiehed mill-konvenuti, izda xorta wahda jibqa’ li ghalkemm l-imsemmi Degiorgio fil-kwalita` tieghu ta’ kuratur issolleva l-preskrizzjoni decennali hu personali qatt ma kellu l-pussess rikjest mil-ligi. Dan il-pussess ried ikun kontinwu, mhux interrott, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku u fil-kaz in ezami certament li tali pussess ma ezistiex.

Minn dan kollu johrog car li l-eccezzzjoni tal-konvenut bazata fuq l-artikolu 2140 ma tistax tirnexxi. Il-konvenut ma kellux titolu tajjeb biex jittrasferixxi. Ukoll iz-zmien mehtieg ghall-preskrizzjoni jibda miexi mill-jum tal-iskrizzjoni fir-Registru Pubbliku – haga li qatt ma saret u ghalhekk certament li din l-eccezzjoni hi michuda.

Il-konvenut eccepixxa wkoll taht l-artikolu 2143. Dan jghid:
L-azzjonijiet kollha, reali, personali, jew misti jaqghu bil-preskrizzjoni eghluq tletin sena, u ebda oppozizzjoni ghall-preskrizzjoni ma tista’ ssir minhabba n-nuqqas ta’ titolu jew ta’ bona fidi“.

L-azzjoni prezentata mill-attur f’din il-kawza hija dik rivendikatorja.

Dwar dan il-punt hawn diversi kunsiderazzjonijiet guridici:
“Il-jedd tal-proprjeta` u l-azzjoni rivendikatorja tal-proprjeta` huma haga wahda u ghalhekk ghalkemm min ikun ha taht idejh ghaz-zmien mehtieg l-immobbli ta’ haddiehor jakkwista dak l-immobbli bis-sahha ta’ uzukapjoni, sid l-immobbli qatt ma jitlef il-jedd ghall-azzjoni rivendikatorja, ikun ghadda zmien kemm ghadda.”
(ara **Perit Carmelo Falzon vs Alfred Curmi** deciza mill-Prim Awla Qorti Civili fil-5 ta’ Ottubru 1995, u **Nancy Mangion et vs Albert Bezzina Wettinger**, Appell 5 ta’ Ottubru 2001).

Fil-kawza **Negte W. Lenard nomine vs Lorenzo Fabri** deciza mill-Qorti tal-Kummerc tat-13 ta’ Dicembru 1883 jinghad:
“…..il possessore non deve provare cosa alcuna in forza della regola giuridica ‘possideo qua possideo’, e spetta al suo avversario di provare la mala fede del possessore, perche la buona fede sempre si presume ed il possesso e` il migliore dei titoli, copre tutto, ed anzi li fa supporre tutti.”

Fil-kaz in ezami, ma jirrizulta l-ebda stat ta’ incertezza jew dubju dwar it-titolu ta’ l-atturi in kwantu jidher li kellhom titolu validu fuq l-immobbli in kwistjoni. Din il-prova tirrizulta mill-kuntratt ta’ subenfitewsi kkuntrattat bejn Fedele Magro u Lucrezia Bartolo datat 19 ta’ Jannar 1965 fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Zammit (a fol 27-32), u kif ukoll mill-kuntratt ta’ fidi tac-cens tad-9 ta’ April 2002 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Falzon (a fol 35-36). Issa l-konvenut jiddefendi ruhu bl-uzukapjone billi l-proprjeta` mertu ta’ din il-kawza giet akkwistata minnu u minn martu mindu zzewgu u li huma ghexu fid-dar in kwistjoni ghal tletin sena, u dan minhabba arrangament li kien sar mal-genituri tieghu -- l-atturi.

Jinsab insenjat illi:
“lil min jallega l-uzukapjoni trigenarja bhala bazi tad-dominju minnu vantat ma jistax jigi oppost in-nuqqas ta’ titolu jew tal-buona fede. U l-buona fede mhix eskluza bil-fatt li l-preskrivent kien jaf li l-haga kienet ta’ haddiehor; ghax hu bizzejjed li l-preskrivent ikollu l-intenzjoni li jsir

proprjetarju tal-haga. Imma l-pussess ta' tletin sena jrid ikun legittimu, jigifieri kontinwu, mhux interrott, pacifiku, pubbliku, u mhux ekwivoku. Ir-rinunzja ghall-uzukapjoni bhala 'causa acquisitionis' tista' tkun tacita, cioe` deducibbli mill-fatt li jimplika l-abbandun tal-jedd akkwistat, u d-dikjarazzjoni tal-preskrivent fis-sens li l-haga mhix tieghu, timplika rinunzja tacita ghad-dritt akkwistat minnu bl-uzukapjoni.

(ara **Carmelo Caruana et vs Orsla Vella** deciza mill-Qorti ta' L-Appell fit-13 ta' Marzu 1953, **It-Tabib Dr. Carmel Apap Bologna Sciberras d'Amico Inguanez vs Emanuel Sammut** deciza mill-Prim'Awla Qorti Civili fit-28 ta' Marzu 2003.

L-Artikolu 2107(1) tal-Kap 16 jipprovdi li:
"l-preskrizzjoni hija mod ta' akkwist ta' jedd b'pussess kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku, ghal zmien li tghid il-ligi."

Ghalhekk jirrizulta li l-pussess huwa dejjem mehtieg ghall-finijiet tal-preskrizzjoni akwizittiva, in kwantu min m'ghandux dan il-pussess ma jista' qatt jakkwista bi preskrizzjoni, jghaddi kemm jghaddi zmien. Fil-fatt, dwar il-kawzi li jimpedixxu l-preskrizzjoni, hemm stipulat fl-Artikolu 2118 tal-Kodici Civili:
"Dawk li jzommu l-haga f'isem haddiehor jew il-werrieta taghhom, ma jistghux jippreskrivu favur taghhom infishom: bhal ma huma l-kerrejja, id-depozitarji, l-uzufruttwarji, u generalment dawk li ma jzommux il-haga bhala taghhom infishom".

Ir-rekwiziti elenkati fl-Artikolu 2107(1) juru bic-car li wiehed irid jipposjedi bhala sid. L-elementi tal-pussess huma tnejn, dak <u>materjali</u> u dak <u>intenzjonali</u>, **animus et corpus; corpus possessionis, et animus possidendi vel animus domini**. Hekk kif gie spjegat fil-kawza **Victor Chetcuti et vs Michael Xerri,** Appell Civili tat-31 ta' Mejju 1996:
"Mhux bizzejjed li jkollok id-detenzjoni tal-haga jew it-tgawdija taghha mhux bhala haga proprja, imma bhala

haga ta' haddiehor ghaliex allura din tkun biss detenzjoni jew tgawdija prekarja".

Gie ritenut fil-kawza **Joseph Fenech et vs Albert Salamone et** Apell Civili ta' l-1 ta' Frar 1971, li l-attijiet ta' semplici tolleranza ma jistghux jiswew bhala bazi ta' pussess lanqas jekk jigu ezercitati minn zmien antikissimu u immemorabbli. Hekk kif gie ritenut ukoll minn **Laurent** (Diritto Civile Vol. XXXII, para. 297)
"colui che gode per tolleranza non ha nessun titolo, solo un consenso del proprietario che quest puo' ritirare da un istante all altro".

Ghalhekk, min jeccepixxi l-preskrizzjoni akkwizittiva ghandu jipprova kategorikament mhux biss il-pussess ***animo domini*** imma anke li huwa ppossjeda minghajr interruzzjoni ghaz-zmien kollu ta' tletin sena preskritti mil-ligi. Din il-prova jridu jaghmluha l-konvenuti. Issa jirrizulta fil-kaz odjern, li l-konvenuti sostnew li malli zzewgu kienu ghamlu ftehim ma' l-atturi biex joqghodu fil-fond, numru erbgha(4), Ricky House, Mons. Alfred Mifsud Str. B'Kara. Skond il-konvenut u martu, huwa cahad li qatt ried jixtri dan il-post, u qal li qatt ma hallas kera lil missieru fir-rigward ta' dan il-fond. Hu xehed ukoll li qatt ma deher fuq kuntratti ma' missieru u qal ukoll fix-xhieda tieghu; "Veru li c-cens missieri xtrah illum il-gurnata izda xtrah sitt xhur ilu. Qatt ma ghamilt ebda proceduri biex il-kuntratt idur fuq ismi ghax hassejt li ma kienx hemm ghalfejn." (a fol 61).

Inoltre, l-fatt allegat mill-konvenut dwar ftehim verbali li kien sar ma' l-atturi sabiex huma joqghodu u jipposjedu l-fond in kwistjoni bhala tpartit ma' fond iehor f'Hal Qormi, ma giex sostanzjat bl-ebda prova ghajr ix-xhieda kontradetta ta' bejn l-atturi u l-konvenuti.

Il-konvenut anqas ma rnexxielu jgib il-prova li huma ppossjedew minghajr interruzzjoni ghaz-zmien kollu ta' tletin sena. Irrizulta li l-konvenuti gew notifikati bic-citazzjoni fil-5 ta' Awissu 2002. L-artikolu 2128 jitkellem dwar il-ksur tal-preskrizzjoni b'att gudizzjarju:

“Il-preskrizzjoni tinkiser ukoll b’ kull att gudizzjarju pprezentat fl-isem tas-sid jew tal-kreditur, innotifikat lill-parti li kontra taghha wiehed irid li ma jhallix timxi l-preskrizzjoni, u li minnu jkun jidher bic-car li s-sid jew il-kreditur bi hsiebhom izommu l-jedd taghhom.”

Dan iwassal li l-preskrizzjoni ta’ tletin sena riedet li tibda tiddekorri mit-2 ta’ Awissu 1972. Mill-kopja tar-registru elettorali tal-1975 jirrizulta li fil-fond imsemmi kien joqghod certu Emmanuel Cardona [ara fol 64 tal-process]. Infatti jirrizulta li l-konvenuti joqghodu fil-fond fir-Registru Elettorali ta’ April 1976.

Ghal dawn il-mottivi, il-Qorti ma tqisx li l-konvenuti rnexxielhom jippruvaw il-pussess ***animo domini***.

E. KONKLUZJONIJIET:

Ghal dawn il-motivi tichad l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni. Tiddifferixxi l-kawza ghas-26 ta’ Ottubru, 2005 fid-9.00 a.m. ghall-kontinwazzjoni.

< Sentenza In Parte >

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