MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tat-3 ta' Dicembru, 2007

Citazzjoni Numru. 1291/2003

It-tabib John Cassar u Marie Yvonne (xebba) Cassar
vs
Olivier Ruggier

Il-Qorti,

A. CITAZZJONI:

Rat ic-citazzjoni tal-atturi li biha ppremettew:

Illi permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Spiteri tat-tnejn u ghoxrin (22) ta’ Marzu tal-elf disa’ mija u hamsa u sebghin (1975) il-konvenut xtara minghand Giuseppina Frendo u ohrajn il-hames sesti (5/6) indivisi tal-ghalqa msejha “ta’ Nannieri” fil-limiti ta’ Hat-Attard, Malta, tal-kejl superficjali ta’ cirka tomna, siegh u erba’ kejliet (T-1-4) pari ghal elf tlett mija u tletin punt decimali wiehed erba’ metri kwadri (1330.14m2) u konfinanti mit-tramuntana ma’ sqaq, lvant in parti ma beni tal-konti

Caruana Gatto u in parti ma’ beni tal-familja Grixti u min-nofsinhar ma beni tal-familja Grixti.

Illi permezz ta’ dina l-art “ ta’ Nannieri” kienet originarjament tappartjeni lill-Dottor Francesco Frendo u hutu li hallew bhala eredi taghhom liz-zewg ulied tal-mejjet Dottor Francesco Frendo u cioe` Dottor Salvatore u Dottor Giuseppe Frendo f’porzjonijiet ta’ nofs kull wiehed. Ghal xi raguni jew ohra gie dikjarat li Dottor Salvatore kellu n-nofs tieghu kundizzjonat ghal favur il-wirt ta’ huh l-iehor Dottor Giuseppe, li b’hekk sar jippossedji hames sesti (5/6) mill-assi tal-genitur tieghu Dottor Francesco Frendo.

Illi Dottor Salvatore Frendo kellu tifla unika u cioe` Alice mart Ambrogo Mercieca li mietet improle fil-25 ta’ April 1961 u ghalhekk l-assi provenjenti mill-wirt tal-mejjet missierha Salvatore Frendo iddevolva fuq il-kugini taghha Sarah Formosa u Elizabeth Cassar.

Illi l-imsemmija Sarah armla ta’ Joseph Farrugia mietet fil-21 ta’ Ottubru 1979, bla tfal u b’testment fl-atti tan-Nutar Oscar Azzopardi halliet bhala eredi taghha lil Elizabeth Cassar omm l-atturi.

Illi Elizabeth Cassar mietet intestata fid-29 ta’ Awissu elf disa’ mija u hamsa u tmenin (1985) intestata u halliet bhala eredi ex-lege lil l-atturi Dottor John u Mary Yvonne ahwa Cassar.

Illi ghalhekk is-sest (1/6) indiviz mill-ghalqa “ta’ Nannieri” fuq imsemmija tappartjeni lill-atturi.

Illi recentement il-konvenut qabad u bena fuq l-art kollha “ta’ Nannieri” fuq imsemmija bi vjolazzjoni tad-drittijiet tal-atturi bhala komproprjetarji fl-imsemmija art u b’uzurpazzjoni evidenti tad-drittijiet taghhom.

L-atturi talbu lill-Qorti:

1. Tiddikjara li l-att ta’ bejgh fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Spiteri tat-22 ta’ Marzu elf disa’ mija u hamsa u sebghin (1975) ma jaghmilx fronti kontra l-atturi peress li

huwa bejgh ta' l-ishma indivizi li jiffurmaw parti minn wirt li ghadu likwidu.

2. Tiddikjara wkoll li fi kwalunkwe kaz il-kwota akkwistata mill-konvenut hija superjuri ghal dik li fil-fatt tappartjeni lil vendituri fuq l-istess att u konsegwentement lilhu trasferita.

3. Tirrivendika favur l-atturi s-sehem ta' sest (1/6) indiviz mill-art "Ta' Nannieri" fuq imsemmija.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista ta' xhieda prezentati mill-atturi.

B. ECCEZZJONIJIET:

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tal-konvenut li biha eccepixxa:

1. Illi wkoll preliminarjament u minghajr pregudizzju ghall-premess l-atturi ghandhom jindikaw a tenur ta' liema artikolu tal-ligi qeghdin jintavolaw ic-citazzjoni odjerna u jibbazaw it-talbiet taghhom.

2. Illi in ogni kaz u minghajr pregudizzju ghall-premess, Joseph Olivier Ruggier mhuwiex il-legittimu kontradittur u ghaldaqstant ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju. Dan stante li s-sehem tal-fond meritu ta' din il-kawza ma jappartjeniex lill-konvenut Ruggier.

3. Illi wkoll preliminarjament u minghajr pregudizzju ghall-permess, l-atturi jridu jgibu l-provi kollha necessarji sabiex jippruvaw it-titolu taghhom fuq is-sehem ta' sest (1/6) indiviz mill-art mertu ta' din il-kawza.

4. Illi wkoll preliminarjament u minghajr pregudizzju ghall-premess, il-gudizzju m'huwiex wiehed integru stante li jekk l-intenzjoni tal-atturi fic-citazzjoni odjerna kienet dik illi jattakkaw il-kuntratt ta' akkwist (anki jekk dan effettivament ma jirrizultax car mic-citazzjoni odjerna) fl-atti tan-Nutar Dottor Jospeh Spiteri tat-22 ta' Marzu, 1975, il-kawza kellha tigi intavolata kontra z-zewg partijiet tal-

imsemmi kuntratt u cioe` mhux biss kontra l-konvenut qua xerrej izda wkoll kontra l-vendituri li kienu bieghu s-sehem taghhom lill-istess Ruggier.

5. Illi di piu` u minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talbiet attrici huma preskritti ai termini tal-Artikolu 2140 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

6. Illi bla pregudizzju ghall-premess l-ewwel talba attrici hija legalment insostenibbli peress li l-indikat kuntratt huwa titolu ezekuttiv li ghandu effett vis-a vis terzi inkluzi l-atturi kif provdut fl-artikoli 996 u 330 tal-Kap 16.

7. Illi fil-mertu u bla pregudizzju ghal-premess l-ewwel talba attrici hija insostenibbli legalment u guridikament u sahansitra frivola u vessatorja stante li tali kuntratt jikkonsisti f'xiri ta' parti indiviza ta' immobbli u mhux trasferiment ta' sehem indiviz minn eredita kif donnhom qed jallegaw l-atturi.

8. Illi bla pregudizzju ghall-premess u fil-mertu l-ewwel talba hija ghal kollox insostenibbli anke abbazi tal-artikolu 912 tal-Kap 16.

9. Illi bla pregudizzju ghall-premess l-ewwel u t-tieni talbiet attrici huma konfliggenti anke peress li fil-premessi u fit-tieni talba qed jirikonoxxu l-istess bejgh.

10. Illi di piu` izda dejjem in linea preliminari u minghajr pregudizzju ghall-premess, in-nuqqas ta' rabta jew ness bejn il-premessi u d-dikjarazzjoni min-naha wahda u t-talbiet min-naha l-ohra, b'dan illi c-citazzjoni odjerna kif dedotta hija insostenibbli. Fil-fatt, filwaqt li fil-premessi l-atturi jippremettu li 5/6 tal-art in kwistjoni jappartjenu lill-konvenut, u li 1/6 jappartjeni lilhom, fit-talbiet hemm talba ghal dikjarazzjoni lil-konvenut akkwista "kwota … **superjuri** ghal dik li fil-fatt tappartjeni li vendituri fuq l-istess att u konsegwentement lilu trasferita", kif ukoll talba ghar-rivendikazzjoni. Inoltre, filwaqt li fis-seba' premessa l-atturi ppremettew illi l-konvenut "qabad u bena fuq l-art kollha … bi vjolazzjoni tad-drittijiet tal-atturi bhala komproprjetarji fl-imsemmija art u b'uzurpazzjoni evidenti

tad-drittijiet taghhom", fit-talbiet ma hemm l-ebda talba sabiex jigi dikjarat illi jekk effettivament sar xi bini kif per altro allegat mill-atturi, dan sar illegalment mill-konvenut, jew li drittijiet tal-atturi gew lezi jew vjolati, b'dan illi t-talbiet m'huma bl-ebda mod konkomitanti ma' l-istess.

11. Illi fil-mertu u minghajr pregudizzju ghall-premess, dwar is-seba' premessa, jigi eccipit illi din hija fittizja u inveritjiera in kwantu li ghalkemm huwa minnu li sar xi zvilupp fuq l-art meritu ta' din il-kawza, dan ma sarx "recentement" izda circa 25 sena ilu u gie komplut wara tliet snin mill-bidu tieghu.

12. Illi jinghad ukoll li t-tieni talba hija wkoll insostenibbli ma' dak allegat mill-atturi fic-citazzjoni taghhom peress li huma qed jippremettu fl-istess premessi li ghandhom biss 1/6 indiviz mill-imsemmija proprjeta` u allura anqas biss ghandhom interess guridiku ghall-kull sehem oltre minn dak.

13. Illi ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom.

14. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni, il-lista tax-xhieda u d-dokumenti prezentati mill-konvenut.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet lix-xhieda bil-gurament.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. PROVI:

Rat l-affidavit ta' <u>Judith Cassar</u> mart it-tabib Dottor John Cassar fejn issemma li zewgha u ohtha Yvonne Cassar fethu kawza kontra l-konvenut Oliver Ruggier billi dan xtara hamsa minn sitta (5/6) indiviza tar-raba "Ta' Nannieri" fil-limiti ta' H'Attard. Dan il-bejgh qatt ma messu

sar ghaliex ***si tratta*** ta’ trasferiment ta’ kwota ndiviza ta’ proprjeta` formanti parti min universalita` ta’ oggetti ossija wirt li ghadu illikwidu. Apparti minn dan din l-art “Ta’ Nannieri” kienet originarjament tappartjeni lill-wirt ta’ Dottor Francesco Frendo u hutu. L-ahwa Frendo hallew bhala eredi taghhom lill-ulied Dottor Francesco Frendo u kienu tnejn u ghalhekk f’porzjonijiet ta’ nofs kull wiehed. Dottor Salvatore Frendo kellu n-nofs tieghu kundizzjonat ghall-wirt ta’ huh Dottor Giuseppe Frendo li ghalhekk dan tal-ahhar sar jippossedji hamsa minn sitta (5/6) ndivizi mill-art ta’ missieru Dottor Giuseppe Frendo. Dottor Salvatore Frendo kellu tifla unika, Alice mart Ambrogio Mercieca li mietet improla fil-25 ta’ April 1961 u ghalhekk l-assi provenjenti mill-wirt tal-mejjet missierha Salvatore Frendo ddevolva fuq il-kugini taghha Sarah Formosa u Elizabeth Cassar. Sarah armla ta’ Jospeh Formosa mietet fil-21 ta’ Ottubru 1949, bla tfal u b’testament fl-atti tan-Nutar Osear Azzopardi li halliet eredi universali taghha lill-ohtha Elizabeth mart Dottor Carmelo Cassar li tigi omm ix-xhud. Elizabeth Cassar (omm zewgha) mietet fid-29 ta’ Awissu 1985 intestata u ghalhekk writwiha skond il-ligi zewgha u hutu. Ghalhekk zewgha u ohtu ghandhom sest (1/6) indiviz mill-imsemmija art, izda effettivament il-konvenut qabad u uzurpa l-art kollha u bniha. Hemm esebit kopja tal-att tal-akkwist fl-atti tan-nutar Dottor Jospeh Spiteri tat-22 ta’ Marzu 1975 li minnu jirrizulta li l-konvenut akkwista hamsa minn sitta (5/6) ndivizi tal-art in kwistjoni. Kwota li tappartjeni lil zewgha u lil ohtu tramite l-wirtijiet il-kwota ta’ sest (1/6) indiviz kienet Alice Mercieca li kienet akkwistat is-sehem ta’ sest (1/6) indiviz bl-att ta’ divizjoni in atti nutar Emmanuele Pio Debono tal-11 ta’ Marzu 1933. Qalet li fl-okkazzjoni ta’ meta saret id-denunzja ta’ Elizabeth Cassar u Sarah Formosa, hi kienet akkumpanjat lill-Perit Louis Naudi meta gie biex ikejjel l-art. Dak iz-zmien kienet ghada raba u ma kienx hemm bini. Ghalhekk illum il-wirt ta’ l-ahwa Frendo fuq imsemmi ghadu mhux diviz meta jigi diviz dan il-wirt jista’ jirrizulta li l-art ta’ Nannieri ma tmissx lill-awturi tal-konvenut li ghalhekk jigi ma kellhomx proprjeta` f’ ta’ Nannieri x’jitrasferixxu.

Rat l-affidavit tat-Tabib Dottor John Cassar fejn issemma li hu u ohtu Mary Yvonne Cassar fethu kawza kontra l-konvenut Oliver Ruggier billi dan xtara hamsa minn sitta (5/6) indiviza tar-raba ta' Nannieri fil-limiti ta' H'Attard.

Rat l-affidavit ta' Joseph Oliver Ruggier fejn issemma li permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Spiteri datat 22 ta' Marzu, 1975, hu akkwista hames sesti (5/6) indivizi tal-ghalqa imsejha "Tan-Nannieri" fil-limiti ta' Attard, tal-kejl superficjali ta' circa tomna siegh u erbgha kejliet (T1.1.4) u li kienet tmiss mat-tramuntana ma' Sqaq, lvant in parti ma' gid tal-eredi tal-Conti Caruana Gatto u in parti ma' gid ta' familja Grixti u nofsinhar ma' gid tal-istess familja Griscti, libera u franka. Xi tliet snin wara li hu xtara din l-art, hu kien zviluppa l-art in kwistjoni, liema zvilupp konsistenti f'appartamenti u ***garages*** gie kompletat xi tlett snin wara. Qal illi l-inhawi in kwistjoni kienu gew kollha mibnija. Minn dak iz-zmien sal-1994 meta u cioe' meta rcieva l-ewwel ittra ufficjali mill-atturi, hu qatt ma gie molestat jew imfixkel fit-tgawdija tal-proprjeta' appartenenti lilu. Qal li fil-fatt uhud mill-appartamenti u ***garages*** kienu wkoll inbieghu lil terzi. Inoltre, dik il-binja li ma nbieghetx m'ghadhiex proprjeta' tieghu izda tas-socjeta` Ruggier Holdings Limited. Qal ukoll li peress illi l-art hija llum mibnija, meta hu kien avvicina lill-atturi sabiex jispjegawlu ghall-liema art qed jippretendu li ghandhom dritt fuqha, dan ma setghux jaghmluh ghaliex fil-fatt m'hemm l-ebda art.

Xehed Oliver Ruggier u qal illi riferibbilment ghall-affidavit tieghu li jinstab a fol 171 tal-process u specifikament ghal 5/6 indivizi mill-ghalqa tan-Nannieri li hemm imsemmija fl-ewwel paragrafu tal-istess affidavit ikkonferma li l-art giet zviluppata. Hu l-art kien zviluppaha, l-art kollha. Inoltre qal li hemmhekk hadd ma kien jaf ezattament il-konfini fejn huma, allura li kien gara hu li hu kien xtara dawk il-5/6, hadd ma kien jaf ezattament fejn hi, biex b'hekk jkun jista' jizviluppa l-***area***. Spjega li fil-fatt l-ewwel kien mar ma' certu Calleja Schembri li kien qallu li l-art kollha taghhom, izda in segwitu kien irrizulta li meta kellmu anke lill-avukat Victor Frendo kien qalilhom li mhux erbat itmien hemm izda tomna. Hu kien mar fuq l-art u kien interessat

fiha. Anke eventwalment kien irrizulta li fil-fatt 5/6 tal-art huma kellhom u mhux l-art kollha. Kien sar jaf li l-1/6 l-iehor kien ta' certu tabib Cassar li joqghod tas-Sliema li milli jidher huwa missier l-attur odjern. Dak iz-zmien xi 30 sena ilu kien avvicinah biex ibieghlu s-sehem tieghu u kien anke talbu prezz, u anke kellu bil-miktub. Fil-fatt qal li l-prezz bhala tali ma kellux oggezzjoni fuqu bir-rata, pero` ma kienx car is-sehem taghhom x'kien, fis-sens li huma bdew jghidu li kellhom 1/3. Eventwalment kienu accettaw li kellhom 1/6 biss u mhux aktar. Forma ta' ricerki kien ghamel u kienet harget cara li 1/6 kien is-sehem ta' Dr. Cassar. Dak iz-zmien kien eventwalment hareg li ma kienx il-wirt kollu taghhom izda eventwalment kien xtara l-wirt kollu.

Rat l-affidavit tal-<u>Perit Louis Naudi</u> fejn irrefera ghall-kontenut tal-affidavit li sar minn Judith mart it-Tabib Dottor John Cassar, datat 31 ta' Awissu 2004, f'liema affidavit hija qeghda tiddikjara li kienet akkumpanjatu sabiex ikejjel l-art jew r-raba maghrufa bhala "Ta' Nannieri" fil-limiti ta' H'Attard. Iddikjara li hu ma jiftakarx li qatt gie nkarigat ikejjel dik l-art jew hejja xi pjanti jew ***surveys*** taghha, u inoltre minn ricerka li ghamel fl-ufficju tieghu, ma' jirrizulatx li hemm xi ***records*** dwar din l-art.

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

Illi b' din il-kawza, l-atturi qed jitolbu li l-att ta' bejgh datat 22 ta' Marzu 1975, ma jaghmilx fronti kontra l-atturi peress li huwa bejgh tal-ishma indivizi li jiffurmaw parti minn wirt li ghadu illikwidu, stante li l-atturi sostnew li sest indiviz (1/6) mill-ghalqa "Ta' Nannieri" tappartjeni lill-atturi permezz ta' wirt wara l-mewt ta' Elisabeth Cassar li mietet intestata, u halliet bhala ***ex lege*** lill-atturi. L-atturi talbu wkoll li tigi ritornata favur l-atturi sest indiviz (1/6) mill-art "Ta' Nannieri", u kif ukoll talbu li jigi dikjarat li l-kwota akkwistata mill-konvenut hija superjuri ghal dik li fil-fatt tappartjeni lill-vendituri.

Illi ghal din l-azzjoni l-konvenut laqa', fost eccezzjonijiet ohrajn li l-konvenut mhuwiex il-legittimu kontradittur, u li l-gidizzju mhuwiex integru, li l-atturi jridu jgibu l-provi kollha necessarji sabiex jippruvaw it-titolu taghhom, li t-talbiet

attrici huma preskritti ai termini tal-artikolu 2140 tal-kap 16, kif ukoll fost eccezzjonijiet ohra, li l-ewwel talba hija insostenibbli abbazi tal-artikolu 912 tal-Kap 16, u li l-ewwel zewg talbiet attrici huma konfliggenti.

D1. L-eccezzjoni tal-preskrizzjoni:
Illi gie eccepit li t-talbiet attrici huma preskritti ai termini tal-artikolu 2140 tal-Kap 16.

B'refernza ghall-preskrizzjoni Decennali ai termini tal-artikolu 2140 jinghad li dan l-artikolu jghid hekk:
"(1) Kull min b'bona fidi u b'titolu tajjeb biex jitrasferixxi l-proprjeta`, jipposjedi haga immobbli ghal zmien ta' ghaxar snin, jakkwista l-proprjeta` 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 tal-iskrizzjoni ta' dak l-att."

Ghalhekk, hu car li biex wiehed jakkwista l-proprjeta` bazat fuq dan l-aspett irid:
a. Ikollu bona fidi
b. Ikollu titolu tajjeb biex jitrasferixxi l-proprjeta`
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 proprieta` 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 cominciato a possedere in una data maniera non puo` per solo atto della sua volonta` dar vita ad 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 **Esther 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-perjodu kollu rikjest ghall-preskrizzjoni…”

Il-**Pothier** jiddefinixxi l-bona fede b’dawn il-kliem:
“La giusta opinione del possessore di aver acquistato la proprieta` della cosa che possiede” (Prescriz No. 28)

Il-**Voet** jasserixxi li:
“il possessore deve avere la ferma fiducia di essere proprietario 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 De Domenico et [XXIX,II,778].** Fis-sentenza tal-Onor. Qorti tal-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 li jippossjedi 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 l-buona fede fis-sens tal-ligi.”

Fil-kawza deciza fil-21 ta’ Jannar 1977 mill-Onor. Qorti tal-Appell Civili Superjuri fil-kawza fl-ismijiet **Ganna Grima vs Giuseppe Camilleri** gew enuncjati d-diversi artikoli applikabbli u ntqal li:
“(1) huwa possessur ta’ bona fide min, ghal motivi verosimili, jemmen li l-haga li jipposjedi 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-mala fede jehtigilha tigi ppruvata minn 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-preskrizzjopni……
(IV)….l-eventwali mala fede tal-possessur precedenti ma tippregudikax lis-suvccessur tieghu [artikolu 2247(1) (illum 2142) tal-Kodici Civili] u lanqas tiggjovah fis-sens tas-subartikolu 2 tal-istess artikolu…."

Ghalhekk il-bona fide hija presunta u tibqa' tezisti sakemm ma ssirx prova kontrarja. Infatti l-artikolu 532 tal-Kap 16 jghid hekk:
"Ghandu dejjem jinghad 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 akwizittiva. Kull dubju f'persuna dwar il-pussess taghha tal-haga jitqies bhala nuqqas tal-bona fidi.

Ara wkoll F**enech 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 2o/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 neccessarju li 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' Awal 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-possessur 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 proprjetarju tal-fond billi jeccepixxi l-preskrizzjoni decennali.

Illi fil-kaz in ezami jirrizulta li l-konvenut kellu l-pussess ta' hames sesti (5/6) indivizi tal-art in kwistjoni li huwa akkwista permezz tal-kuntratt datat 22 ta' Marzu 1975 a fol 119. Izda, huwa car li jekk il-konvenut qed jeccepixxi l-preskrizzjoni bazata fuq dan l-artikolu jinkombi fuqu li jressaq il-provi fir-rigward ta' dawn l-elementi. Irrizulta li l-pussess kien f'idejn il-konvenut izda ma giex ippruvat li ppossjeda l-haga immobbli ghal zmien ta' ghaxar snin, liema pussess irid ikun kontinwu, mhux interrott, pacifiku, pubbliku, u mhux ekwivoku. Dan peress li l-konvenut zviluppa l-art u sussegwentement gew mibjughin l-appartamenti. Minbarra hekk, il-konvenut stqarr fix-xhieda tieghu, li kien xtara biss hames sesti (5/6) tal-art minghand il-vendituri ghax sest (1/6) tal-art kienet tappartjeni lil certu Tabib Cassar li seta' kien missier l-attur odjern. (a fol 177 u 178). Ghalhekk, immaterjali jintlaqghux it-talbiet tal-atturi, izda f'dan l-istadju, ma jistax jinghad li l-konvenut akkwista xi parti mill-art in kwistjoni permezz tal-preskrizzjoni decennali proprju ghaliex wiehed mill-elementi, u cioe` dak tal-bona fidi fuq l-art kollha, huwa nieqes. Ghalhekk, tichad l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni.

<u>D2. Legittimu Kontradittur</u>

Illi gie eccepit preliminarjament li l-konvenut mhux il-legittimu kontradittur, stante li s-sehem tal-fond mertu ta' din il-kawza ma jappartjenix lill-konvenut. Illi gie sostnut dan peress li l-kaz odjern jirrigwarda sehem ta' hames sesti (5/6) indivizi tal-art "Ta' Nannieri" f'H'Attard, u l-konvenut akkwista din l-art fit-22 ta' Marzu 1975. Illi sussegwentement, il-konvenut zviluppa din l-art u l-appartamenti nbieghu lil terzi persuni. Izda, hawnhekk, ta' min jirrileva li r-rikavat tal-bejgh ta' dawn il-proprjetajiet fuq l-art in kwistjoni xorta spiccaw f'idejn il-konvenut.

Illi hekk kif gie sostnut fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenut, setgha kien iktar propizju li kieku l-kawza kienet tkun indirizzata wkoll lejn terzi persuni li akkwistaw fondi fuq l-art in kwistjoni. Izda, dan ma jfissirx li l-konvenut mhux il-legittimu kontradittur. Ghalhekk, il-konvenut huwa l-legittimu kontradittur u ghal dawn il-motivi, tichad it-tieni eccezzjoni.

<u>D3. Prova tat-Titolu</u>

Illi gie eccepit li l-atturi jridu jgibu l-provi kollha necessarji sabiex jippruvaw it-titolu taghhom. Huwa obbligu tal-Qorti li dejjem izzomm f'mohha dak li jkunu qed itolbu l-atturi. U f'dan ir-rigward saret talba sabiex l-att ta' bejgh datat 22 ta' Marzu 1975 ma jaghmilx fronti kontra l-atturi, u sabiex is-sest indiviz(1/6) mill-art "Ta' Nannieri" tigi rivendikata favur l-atturi. Wara analizi tal-atti tal-kaz, ghandu jigi sottolineat li l-atturi pproducew xi provi u dokumenti dwar kif iddevolva l-wirt rigwardanti dan is-sest indiviz(1/6) ta' art, originarjament kif Alice Mercieca hadet is-sest indiviz(1/6) tal-fond Ta' Nannieri (a fol 19 sa 111), kopja tat-testment ta' Alice Mercieca datat 22 ta' Marzu 1975 (a fol 152), kopja tat-testment ta' Sarah Formosa datat 15 ta' Marzu 1958 9a fol 147 sa 148).

Illi l-konvenuti sostnew li Elisabeth Cassar mietet intestata fid-29 ta' Awissu 1985, u li huma wirtu dan is-sest indiviz (1/6) bhala eredi ***ex lege*** minghandha.

Izda, oltre certifikat tal-mewt taghha, u dokument tal-arblu tar-razza ma esebew xejn aktar bhala provi li huma fil-fatt kienu l-eredi ta' Elisabeth Cassar. Lanqas gew esebiti

dokumenti ufficjali mir-Registru Pubbliku li juru li fil-fatt Elisabeth Cassar mietet intestata. Illi ghalhekk, id-dokument tal-arblu tar-razza ma jikkostitwix prova sufficjenti ghar-rigward tat-talbiet attrici.

Di piu`, ta' min ighid ukoll, li johrog car li t-talbiet attrici jistghu jissusistu biss jekk l-atturi jkollhom interess guridiku, li jrid ikun precedut b'dikjarazzjoni li l-imsemmi sest (1/6) indiviz tal-art "Ta' Nannieri" hija tal-atturi. Huwa veru li wiehed jista' jimmagina li l-intenzjoni tal-atturi kienet li jssostnu li dan is-sest indiviz (1/6) tal-art in kwistjoni kienet taghhom, izda ma saret l-ebda talba ghal dikjarazzjoni f'dan il-kuntest. Hawnhekk, il-Qorti taqbel ma' dak eccepit fit-tielet u fit-tnax-il eccezzjoni.

Illi ghalhekk, minn dan johrog li lanqas biss tissussisti t-talba tal-atturi ghal sest (1/6) indiviz tal-art ***de quo*****,** u allura fuq il-bqija tal-art, jigifieri fuq ir-rimanenti hames sesti (5/6) tal-art in kwistjoni m'hemmx interess guridiku da parti tal-atturi. Konsegwentement, jirrizulta li allura t-tieni talba tal-atturi hija insostenibbli peress li titlob li l-kwota akkwistata mill-konvenut hija superjuri minn dik li fil-fatt tappartjeni lill-venditur. In vista tas-suespost, tilqa' t-tielet u t-tnax-il eccezzjoni.

D4. Actio Rei Vendicatoria

Imiss li issa biex tigi ezaminata l-azzjoni attrici fir-rigward tal-azzjoni tar-rivendika. L-artikolu 322 (1) tal-Kap 16 jiddisponi li:
"Bla hsara ta' fejn il-ligi tghid xort' ohra, is-sid ta' haga ghandu jedd jitlobha lura minghand kull possessur."

Huwa s-sid ta' haga li ghandu d-dritt jitlobha lura izda hawn ma ntqalx li hi s-sid, u lanqas ma hemm talba ghal dikjarazzjoni f'dan is-sens. Hemm bzonn li f'dan l-istadju ssir analizi tal-elementi tal-***actio rei vindicatoria*****.**

Fis-sentenza tal-kawza deciza mill-Onor. Qorti tal-Appell Civili Superjuri fis-27 ta' Marzu, 1996 fl-ismijiet **Albert Mizzi nomine vs Rita Azzopardi** inghad li l-azzjoni ***rei vindicatoria*** hi azzjoni reali li ghandha bhala oggett taghha r-rikonoxximent tad-dritt tal-proprjeta' ta' l-attur u

bhala konsegwenza r-restituzzjoni tal-haga reklamata. Hu ghalhekk li din l-azzjoni jehtieg li tkun istitwita kontra dak li attwalment ikun jippossjedi l-haga.

L-estremi taghha huwa li l-attur irid jipprova d-dominju tieghu fuq il-haga minnu rivendikata u li huwa akkwista dak id-dominju legittimamanet, u li l-konvenut jipposjedi dik l-istess haga. Huwa stabbilit fil-gurisprudenza tal-Qrati taghna li, dwar l-ewwel rekwizit, il-prova trid tkun pjena u konvincenti, u li l-konvenut fl-azzjoni rivendikatoria m’ghandux bzonn jaghmel ebda prova sakemm a jigix pruvat id-dominju tar-rivendikat fuq il-haga. L-attur f’din il-kawza, ghalhekk, ghandu l-oneru li jipprova l-proprjeta` meritu tal-kawza hija tieghu, u mhux li dik il-proprjeta mhix tal-konvenut.

Wahda mill-iktar sentenzi rikki fil-gurisprudenza nostrana dwar l-azzjoni rivendikatorja hija s-sentenza moghtija mill-Prim’Awla tal-Qorti Civili preseduta mill-Imhallef Harding fl-ismijiet **Aloisio Fenech et vs Francesco Debono et** fl-14 ta’ Mejju 1935 (Vol.XXIX –II -488), fejn gie ribadit:
“Kif qalet din il-Qorti fil-kawza **Abela vs Gauci**, maqtugha fl-1 ta’ Dicembru 1877 (Vol. VII – 367), il-konvenut, indipendentement min-natura tal-pussess tieghu, ghandu d-dritt li jirrikjedi, l-ewwelnett, il-prova tal-proprjeta` mill-parti tar-rivendikant. Ighid a propositu l-**Laurent** (Volum VI pagna 160): “E dunque il suo diritto di proprieta` che il rivendicante deve provare. Finche` non fornisce questa prova, il-convenuto non ha nulla a provare; egli puo serbare il silenzio, e vincera` la lite per cio` solo che il rivendicante non avra provato di essere proprietario. Cioe` universalmente ammesso dalla dottrina e dalla gurisprudenza.”

Din il-prova tista’ ssir jew bl-esebizzjoni tat-titolu tal-akkwist jew bl-istess preskrizzjoni akwizittiva jew bi kwalunkwe mezz iehor permess mil-ligi. L-istess awtur **Laurent,** wara li jitkellem fuq il-prova li tigi mit-titolu tal-akkwist ighid:
“Colui che rivendica puo` altresi invocare la prescrizione.”

Meta l-konvenut jesebixxi pero` anki huwa titolu iehor, tigi ghaldaqstant il-kwistjoni liema minn dawn iz-zewg titoli ghandu jipprevali. Il-**Baudry,** fir-rigward ta' dan ighid:
"Quando I titoli emanano da autori diversi, l-attore trionfera se stabilisce che nell' ipotesi di un processo nato tra i due autori , il suo prevalga su quello dell' convenuto." (pag. 190).

F'azzjoni ta' ***rei vendicatoria***, il-gurisprudenza u d-duttrina huma pacifici fis-sens li fi kwalunkwe dubju anke l-icken, ghandu jmur favur il-possessur konvenut. Il-gurisprudenza ppronunzjat ruhha f'dan is-sens:
"L'attore in rivendicazione deve provare in mod manifesto il diritto di proprieta` che reclama, e` basta un semplice dubbio perche` il-possessore dell'immobile sia assolto dalla domanda" (con voce Proprieta` - 423). "L'attore rivendicante deve provare in modo positivo la proprieta` che reclama, e basta il semplice dubbio sulla pertinenza della proprieta` perche il convenuto che e` al possesso debba essere assolta dalla domanda." (idem – 424).

Fis-sentenza fil-kawza **Buhagiar vs Borg** 17 ta' Novembru 1958, (Vol. XLII –I -569), il-Qorti tal-Appell irretiniet illi:
"Jekk l-oggett tal-kawza hu bicca art li qeghda fil-pussess tal-konvenut u li l-attur jippretendi li hi tieghu u jrid jehodha minn idejn il-konvenut, l-azzjoni ezercitata mill-attur hi dik rivendikatorja.

F'din l-azzjoni, l-attur irid jipprova d-dominju, ossija l-proprjeta` fih tal-haga li jrid jirrivendika. Mhux bizzejjed li hu talvolta jipprova li dik il-haga mhix tal-konvenut, imma jehtieg li juri pozitivvament li hi tieghu nnifsu, ghal ***'melior conditio possidendis'***, u gie dejjem ritenut mill-Qrati taghna, fuq l-istregwa ta' principji annessi universalment mid-duttrina u mill-gurisprudenza, bazati fuq ligijiet bhal taghna, illi dik il-prova hija ezatta mir-rivendikat hemm bzonn li tkun kompleta u konkluziva, b'mod li kwalunkwe dubju, anke l-icken, ghandu jmur favur il-possessur konvenut. U anke jekk il-Qorti ma tkunx affattu sodisfatta mid-dritt tal-konvenut, hi ghandha tilliberah jekk ir-

rivendikant ma jaghtix prova tad-dominju tieghu li tkun ezenti mill-anqas dubju."

Skond sentenza ohra, **Cassar et vs Spiteri nomine et** 28 ta' April 1948, Vol. XXXIII – 1-266, din id-darba moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili:
"L-azzjoni rivendikatorja ghandha bhala estremi d-dominji jew proprjeta` f'min jezercitaha u l-pussess tal-haga li trid tigi rivendikata ghand dak li kontra tieghu tigi ezercitata din l-azzjoni. Sakemm l-attur ma jippruvax li ghandu l-proprjeta` tal-haga li jrid jirrivendika, ghandu jipprevali l-pussess tal konvenut in forza tal-principio ***'possideo quia possideo'***. L-elementi, jigifieri li jkun jezisti fatt guridiku kapaci jaghti ezistenza lir-rapport bejn il-persuna u l-haga li fiha tikkonsisti l-proprjeta`, illi l-persuna li tkun qeghda tagixxi tkun is-suggett ta' dak ir-rapport, li l-haga li fuqha jkun hemm il-pretensjoni kwantu ghal liema fatti guridici kapaci li jaghtu ezistenza ghar-rapport ikunu necessarji, huwa indifferenti li l-fatt ikun ta' speci jew ohra, basta li jkun tali li minnu jista' jsorgi fatt guridiku li jnissel mieghu l-proprjeta` jew id-dominju skond il-fatt guridiku li jkun. Imma l-prova ta' elementi trid issir inkella l-istess ma jigix ippruvat."

Jinghad ukoll li dawn l-istess principji jinsabu wkoll f'gurisprudenza aktar ricenti bhal fil-kawza fl-ismijiet **Chircop Pawlu et vs Micallef Rita et** deciza Appell Civili Superjuri fit-28 ta' April, 2000 [LXXXIV-II-155] fejn jinghad li l-azzjoni ta' din ix-xorta titlob minn min jipproponiha prova djabolika fis-sens li l-attur ghandu jipprova lil hinn minn kull dubju li huwa l-proprjetarju tal-immobbli li qed jirrivendika. Min-naha tal-konvenut dan m'ghandux ghalfejn javvanza l-ebda difiza jew li jipprova xi titolu fuq l-art fil-pussess tieghu sakemm l-attur ma jkunx ipprova li hu kien il-proprjetarju. Min jittanta azzjoni ***rei vindicatoria*****,** jista' wkoll jibbaza d-dritt tieghu fuq il-preskrizzjoni akwizittiva. Ukoll, fil-kawza deciza minn din il-Qorti kif preseduta fl-ismijiet **Antonio Pace vs Rev. Henry Abela** fis-7 ta' Lulju 2004 inghad:
"Fil-kaz tal-preskrizzjoni akwizittiva trentennali ma hemmx bzonn il 'giusto titolu' u lanqas il 'buona fede' minhabba l-elementi tat-trapass taz-zmien u dak tal-pussess. Biex il-

pussess trentennali jaghti lok ghal uzukapjoni, hemm bzonn li ma jkunx ekwivoku, u li jkun ‘animo domini’. Gudikant ghandu jkun rigoruz fil-prova li jrid jaghmel l-attur.”

Ukoll, fil-kawza fl-ismijiet **Louis Manduca vs Frances Manduca pro et noe.** Deciza mill-Appell Civili Superjuri [LXVII – 1 – 99] intqal li jekk l-oggett huwa immobbli li qieghed fil-pussess tal-konvenut u l-attur irid jiehdu minn idejn il-konvenut, l-azzzjoni ezercitata mill-attur hi dik rivendikatorja.

Dan iwassal li fil-kawza odjerna, irid l-ewwel jigi stabbilit li:
- l-immobbli in kwistjoni huwa proprjeta` tal-atturi;
- irid ikun hemm dikjarazzjoni tal-Qorti li l-immobbli in kwistjoni hija proprjeta` tal-atturi;
- trid issir dikjarazzjoni mill-Qorti li l-immobbli in kwistjoni huwa fil-pussess tal-konvenuti;

dawn huma fundamentali biex it-talba tal-atturi tissussisti.

Fil-kaz in ezami, l-atturi talbu r-rimedju biex jigi allokat is-sest (1/6) indiviz, minghajr ma ghamlu talba biex il-Qorti tiddikjara li huma ghandhom tali jedd li jintitolahom ghal dan ir-rimedju. Minbarra dan, xorta ma giex ippruvat mill-atturi li huma akkwistaw d-dominju ta’ sest (1/6) indiviz tal-art in kwistjoni, rekwizit essenzjali ghall-***actio rei vindicatoria***. U di piu`, l-immobbli in kwistjoni llum, <u>mghadux fil-pussess tal-konvenut</u>, stante li gie trasferit lil terzi. Fid-dawl ta’ dan, il-Qorti tichad it-tielet talba tal-atturi.

E. KONKLUZJONIJIET:

Ghal dawn il-motivi t-talbiet attrici qedghin jigu michuda.

Spejjez tliet kwarti kontra l-atturi u kwart kontra l-konvenut.

< Sentenza Finali >

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