MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI**

**ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA**

Seduta tas-26 ta' Marzu, 2010

Appell Civili Numru. 36/2006/1

Maria Grech, Joseph Curmi, Carmela Grech, Mary Anne Sciberras, ilkoll ahwa Curmi, Roberta Muscat, Elizabeth Cardona, Antonella Said u Dorianne Curmi ilkoll ahwa Curmi

v.

Bajada Carmel sive Charlie

Il-Qorti:
Preliminari

1. Dan hu appell ad istanza tal-konvenut minn sentenza moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Generali fit-23 ta' Novembru 2007, liema sentenza sejra tigi hawn riprodotta fl-intier taghha ghal intendiment ahjar ta' dan l-appell:-
"Il-Qorti,

"Rat ir-rikors li permezz tieghu l-atturi, wara li ppremettew:

"1. Illi l-esponenti huma proprjetarji ta' porzjon raba maghrufa bhala 'Tal-Gnien' fil-limiti ta' Sannat, Ghawdex tal-kejl ta' madwar mija u tmenin metri kwadri (180 m.k.) konfinanti mil-Lvant mat-triq, mit-Tramuntana ma' beni tal-eredi ta' Francesco Farrugia u Nofsinhar ma' beni ta' Carmelo Gauci, bid-dritt illi tiehu l-ilma minn bir li jinsab fl-ghalqa immedjatament lejn in-Nofsinhar taghha;

"2. Illi din l-art kienet originarjament proprjeta` ta' Giusepp Muscat, u dan kien ikkoncedieha in uzufrutt b'titolu ta' patrimonju sakru lil Dun Anton Bajada, fl-okkazjoni tal-konsagrazzjoni ta' dan tal-ahhar permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Francesco Refalo tal-hamsa (5) ta' Ottubru elf disa' mija wiehed u hamsin (1951);

"3. Illi Giusepp Muscat iben il-mejtin Salvatore u Antonia nee` Refalo, miet fil-hamsa u ghoxrin (25) ta' Gunju elf disa' mija sebgha u sittin (1967) u rregola t-testment tieghu b'testment unika karta ma' martu fl-atti tan-Nutar Francesco Refalo tal-ghaxra (10) ta' Ottubru elf disa' mija u hamsin (1950) u zewg testmenti ohra wahdu fl-atti tan-Nutar John Busuttil wiehed tas-sitta (6) ta' Ottubru elf disa' mija disgha u hamsin (1959), u l-iehor tas-sbatax (17) ta' April elf disa' mija sebgha u sittin (1967) bis-sahha ta' liema nnomina lil Dolores Curmi, omm u nanna tar-rikorrenti, bhala eredi universali tieghu;

"4. Illi b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Enzo Dimech tal-erbatax (14) ta' Jannar elfejn u hamsa (2005), Dolores Curmi kienet trasferiet din l-art b'titolu ta' donazzjoni lill-erbat uliedha, ahwa Curmi flimkien ma' Anthony Curmi missier ir-rikorrenti l-ohra ahwa Curmi. Dan Anthony

Curmi miet fit-tnejn u ghoxrin (22) ta' April, elfejn u hamsa (2005);

“5. Illi d-dikjarazjzoni ta' trasferiment *causa mortis* ta' Anthony Curmi saret fl-atti tan-Nutar Maria Grima.

“6. Illi Dun Anton Bajada miet fid-disgha (9) ta' Dicembru elfejn u hamsa (2005), u ghalhekk l-uzufrutt kostitwit favur tieghu bis-sahha tal-kuntratt hawn fuq indikat gie awtomatikament terminat;

“7. Illi wara l-mewt ta' Dun Anton Bajada din ir-raba baqghet tigi okkupata mill-intimat; u minkejja illi dan gie interpellat, kemm b'ittra interpellatorja tal-ghoxrin (20) ta' Jannar elfejn u sitta (2006), kif ukoll b'ittra ufficjali tal-1 ta' Frar tal-istess sena 2006, sabiex jizgombra minn din ir-raba u jhalli l-pussess vakanti taghha favur l-esponenti, l-intimat baqa' inadempjenti, anzi beda jippretendi illi din l-art issa saret proprjeta` tieghu;

“8. Illi l-intimat qieghed pero` jokkupa dan il-fond, illegalment, abbuzivament, u bla ebda titolu validu fil-ligi;

“9. Illi ghalhekk l-esponenti jridu jirriprendu l-pussess tal-art taghhom u jizgombraw lill-intimat minn din l-art, u ghalhekk din it-talba tinkwadra ruhha fid-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 167 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

“Talbu lill-konvenut jghid ghaliex m’ghandhiex din il-Qorti:

“1. Taqta' u tiddeciedi din il-kawza bid-dispensa mis-smiegh a tenur tal-Artikolu 167 tal-Kodici u Organizzazzjoni u Procedura Civili;

“2. Tiddikjara illi inti qieghed tokkupa l-porzjon raba maghrufa bhala 'Tal-Gnien' fil-limiti ta' Sannat, Ghawdex tal-kejl ta' madwar mija u tmenin metri kwadri (180 m.k.) konfinanti mil-Lvant mat-triq, mit-Tramuntana ma' beni tal-eredi ta' Francesco Farrugia u Nofsinhar ma'

beni ta' Carmelo Gauci, bid-dritt illi tiehu l-ilma minn bir li jinsab fl-ghalqa immedjatament lejn in-Nofsinhar taghha llegalment, abbuzivament, u bla ebda titolu validu fil-ligi.

“3. Tikkundannak tizgombra mir-raba hawn fuq deskritta f'dak iz-zmien qasir u perentorju illi jigi lilek prefiss, u sabiex thalli l-istess raba bil-pussess vakanti favur ir-rikorrenti.

“Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra interpellatorja tal-ghoxrin (20) ta' Jannar elfejn u sitta (2006), kif ukoll b'ittra ufficjali tal-1 ta' Frar tal-istess sena 2006, kontra tieghek, u bl-ingunzjoni ghas-subizzjoni illi ghaliha minn issa inti ingunt.

“Bir-riserva ta' kull azzjoni ghad-danni spettanti lir-rikorrenti kontra tieghek.

“Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut li eccepixxa illi:

“1. Illi fl-ewwel lok, sabiex l-atturi jirnexxu f'din l-azzjoni taghhom huma ghandhom jipproducu provi konkreti u konklussivi ghall-ahhar dwar it-titlu u dominju taghhom fuq il-proprjeta` in kwistjoni, liema provi jidher li l-atturi ma ghandhomx. Fin-nuqqas li jipproducu tali privi, allura din l-azzjoni ma tistax tirnexxi u l-eccipjenti ghandu jithalla fil-pussess tal-istess proprjeta`.

“2. Illi fi kwalunkwe kah u interament minghajr pregudizzju ghall-premess, kif sottomess, l-eccipjenti jinsab fil-pussess tal-proprjeta` *de quo agitur* u f'dawn ic-cirkostanzi hija wkoll applikabbli fil-konfront tal-pretensjonijiet tal-atturi, il-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali.

“Salvi eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.
“Rat il-verbal taghha tat-30 ta’ Mejju 2007 fejn halliet il-kawza ghal-lum ghas-sentenza.

“Rat in-noti ta’ sottomissjonijet rispettivi tal-kontendenti.

“Rat l-atti l-ohra tal-kawza.

“Ikkunsidrat:

“Illi permezz ta’ din il-kawza l-atturi qeghdin ifittxu li jizgumbraw lill-konvenut minn bicca raba li jikkontendu li tappartjeni lilhom u li fil-fehma taghhom il-konvenut qieghed jokkupa minghajr ebda titolu. Fin-nota tal-Osservazjonijiet taghhom l-atturi jsostnu illi min-natura tal-eccezzjonijiet tal-konvenut, din il-kawza tista' titqies bhala wahda rivendikatorja. Dan ghaliex fl-eccezzjonijiet tieghu l-konvenut jghid li l-atturi ghandhom qabel xejn jippruvaw it-titolu taghhom u fin-nuqqas ghandu jithalla fil-pussess taghha. Imma kif tajjeb jindika l-konvenut fin-nota tal-Osservazzjonijiet responsiva tieghu, "*l-elementi essenzjali ta' azzjoni ta' rivendika gew delinjati li jinkludu talba ghal dikjarazzjoni ta' dominju jew proprjeta` f'min jezercita l-azzjoni, kif ukoll talba biex il-konvenut possessur jaghti l-pussess ta' din il-proprjeta` lil min jezercita l-azzjoni*."[1] Jekk tonqos xi wahda minn dawn it-talbiet, l-azzjoni ma tibqax wahda ta' dan it-tip. Fil-kaz in ezami ma nsibux talba biex l-atturi jigu dikjarati s-sidien tal-art in kwistjoni, u allura zgur li hawnhekk m'ghandniex kawza rivendikatorja, imma wahda tipika ta' zgumbrament.

“L-ewwel eccezzjoni tal-konvenut hija fis-sens illi l-atturi jridu qabel xejn jipprovaw it-titolu ta' proprjeta` li qed jallegaw li ghandhom fuq din l-art. Hu jsostni illi minghajr din il-prova jkun jonqos l-interess guridiku fl-atturi biex jippromwovu din il-kawza.

“L-atturi pprezentaw diversi dokumenti sabiex jissostanzjaw il-pretensjoni taghhom ta' proprjeta` fuq l-art in kwistjoni. Irrizulta illi l-porzjon raba *de quo* maghrufa "tal-Gnien" limiti ta' Sannat, Ghawdex, tal-kejl ta' madwar mija u tmenin metri kwadri (180m.k.)[2] kienet tifforma parti mill-patrimonju sagru li certu Giusepp Muscat, flimkien ma' ohrajn, kien ikkostitwixxa a favur tar-reverendu Dun Anton Bajada, meta dan kien wasal biex iqaddes[3]. Fl-att

---

[1] Ara f'dan is-sens : Prim'Awla : Aluminium Limited vs Earli Limited et.: 21.3.2002; J. Demanuele et. vs S.Bonnici : 28.5.2003.
[2] ara pjanta u site plan relattiva a fol. 5.
[3] ara traskrizzjoni ta' l-att relattiv in atti Nutar Francesco Refalo tal-5 ta' Ottubru 1951, a fol. 25 - 26 tal-process, li l-konvenut jirrikonoxxi bhala tali (ara verbal tieghu a fol. 34)

ta' kostituzzjoni ta' dan il-patrimonju sagru, li bis-sahha tieghu l-imsemmi Dun Anton Bajada kellu jgawdi l-beni hemmhekk specifikati b'titolu ta' uzufrutt tul hajtu, din l-art giet identifikata bhala "*Lands called 'tal-Gnien' situated Strada Cenc of Sannat, Gozo, of about nine misure, subject to annual perpetual ground rent of one shilling and five pence and a half penny bounded on the North by property of Francesco Farrugia on the south by property of Carmelo Grima in the east by a street of the annual rent of two pounds and ten shillings* ***assigned by Giuseppe Muscat …***" Fl-istess kuntratt insibu mbaghad tigi dikjarata bhala provenjenza ta' din l-art illi : "*the property assigned by Giuseppe Muscat has been acquired by him by my deed of transfer by exchange from possession of Carmelo Grima as per my deed of transfer dated the fifth day of November one thousand nine hundred and fifty one sive (1951)*."

"Giusepp Muscat miet fil-25 ta' Gunju 1967[4], u rregola s-successjoni tieghu permezz ta' testment tieghu *unica carta* ma' martu fl-atti tan-Nutar Francesco Refalo tal-10 ta' Ottubru 1950[5] u zewg testmenti ohra wahdu fl-atti tan-Nutar John Busuttil, wiehed tas-6 ta' Ottubru 1959 u l-iehor tas-17 ta' April 1967, bis-sahha ta' liema innomina lil Dolores Curmi, omm u nanna rispettivament tal-atturi, bhala eredi universali tieghu[6]. B'kuntratt fl-atti tan-Nutar Enzo Dimech tal-14 ta' Jannar 2005, Dolores Curmi mbaghad ittrasferiet din l-art b'titolu ta' donazzjoni[7] lill-hames uliedha, cioe` l-atturi ahwa Curmi, flimkien ma' Anthony Curmi, missier l-atturi l-ohra, li miet fit-22 ta' April 2005.[8]

"Dun Anton Bajada miet fid-9 ta' Dicembru 2005[9], u ghalhekk, billi mal-mewt tieghu l-usufrutt li kellu a favur tieghu gie terminat, l-atturi talbu lill-konvenut, li dakinhar kien qed jokkupa r-raba in kwistjoni sabiex jirrilaxxjaha a favur taghhom. Dan irrifjuta, ghax, presumibilment bhala

[4] Dok. C a fol. 6.
[5] Dok. D a fol. 7 - 8.
[6] Dokti. E u F a fol. 9 - 10; u 11 – 12.
[7] Dok. G a fol.13 - 16 tergo.
[8] Dok. H a fol. 17.
[9] ara Rikors guramentat ta' l-atturi.

wiehed mill-eredi ta' Dun Anton Bajada, (ghax dan qatt ma hiet ippruvat), beda jsostni illi l-atturi ma kellhom ebda dritt fuq ir-raba *de quo*, billi din kienet giet akkwistata mill-istess Dun Anton Bajada bis-sahha tal-preskrizzjoni trentennali.

“Ma jidher illi hemm ebda dubju illi din l-art hija proprju l-istess wahda li kienet giet koncessa in uzufrutt minn Giuseppe Muscat lil Dun Anton Bajada bhala parti mill-patrimonju sagru tieghu. Dan ikkonfermah sew Dun Anton Bajada fl-affidavit tieghu[10] u fl-ittri li kien baghat lill-missier l-atturi permezz tal-avukat tieghu, dakinhar l-istess avukat li llum qed jippatrocinja lill-atturi[11], kif ukoll mid-depozizzjoni tax-xhieda kollha prodotti mill-attur[12]. Ghalkemm fin-nota tal-osservazzjonijiet tieghu, il-konvenut jittenta jixhed dubju dwar kemm tassew kienet din l-ghalqa li Guseppe Muscat halla lil Dun Anton Bajada bhala parti mill-patrimonju sagru tieghu, kif rajna, rrizulta ampjament mill-istess kuntratt ta' kostituzzjoni ta' dan il-patrimonju sagru illi ma jezisti ebda dubju f'dan ir-rigward.
“Jibqa' biss sabiex jigi ezaminat kemm jista' jkollu ragun il-konvenut li jinsisti li din ir-raba kienet giet akkwistata minn Dun Anton Bajada bis-sahha tal-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali. Huwa minnu illi kif jghidu l-atturi fin-nota tal-Osservazzjonijiet taghhom, min ikollu titolu prekarju bhal ma kien l-uzufrutt imholli lil Dun Anton Bajada ma jista' qatt jippreskrivi a favur tieghu, u dan jikkonfermah l-Artikolu 2118 tal-Kap. 16. Imma mbaghad l-artikolu sussegwenti jaghmel eccezzjoni fis-sens illi persuni bhal dawn jistghu jippreskrivu: *"jekk it-titolu taghhom jitbiddel minhabba raguni li tkun gejja minn terza persuna jew bis-sahha tal-oppozizzjoni li huma jaghmlu ghall-jedd tas-sid."* Huwa appuntu fuq dan l-artikolu li l-konvenut qed jibbaza l-pretensjoni tieghu.

“Skond it-**Troplong** li jispjega fit-tul ic-cirkostanzi fejn tista' tapplika din l-eccezzjoni :

---

[10] a fol. 38 – 39.
[11] Dokti. CB 1 a fol. 57 u CB 2 a fol. 58
[12] ara affidavit ta' Joseph Bajada a fol. 36 - 37; ta' Nicholas Buttigieg a fol. l 40 u ta' Marianna Cordina a fol. 41.

““Secondo l'articolo 2238 (tal-Code Napoleon, korrispondenti ghall-art. 2119 tal-Kodici taghna), *il possesore precario, il conduttore od altri puo' prescrivere quando il suo titolo si trova invertito tanto per causa proveniente da un terzo, che per aver egli fatto opposizzione al diritto del proprietario … Il possesso e' invertito quando, comminciato con un titolo diverso da quello di proprietario, si cambia in un possesso di cui se ne raccolgono i vantaggi animo domini.*

“Vi e' una quantita' di casi di cambiamento del possesso, ma non sono tutti efficaci per menare alla prescrizione. Il piu' delle volte il cambiamento e' un atto di mala fede e di dislealta' che la legge non prende in considerazione. Affinche' il cambiamento possa produrre qualche effetto, affinche' operi questa metamorfosi che purga i vizii del possesso, e' d'uopo che proceda da una delle due cause or ora esposte.

“La prima causa di cambiamento e' un possesso che commincia all'ombra di un titolo proveniente da un terzo. L'articolo 2238 vuole la presenza di un terzo, poiche' niuno puo' cambiare a se' stesso la causa del suo possesso (art. 2240) o e' necessario che questa specie di cambiamento la quale trasforma il possesso, provenga da una causa estrinseca …. Il12 senso di cio' e' ,che nessuno puo', colla sua propria volonta', e con nuova intenzione, cambiare la causa del suo possesso. Cosi' il fittaiuolo che prende la risoluzione d'impadronirsi della cosa che tiene in affitto e non piu' pagarne gli estagli, quando anche si astenesse di pagare, il possesso resta sempre lo stesso. Dappoiche' il cessar del pagamento e' un atto negattivo, un'astinenza che non opera novazione …. Vi e' necessario dunque il fatto di un terzo per invertire il possesso. Vi e' il fatto di un terzo quando il proprietario il quale ha dato il possesso precario, lo converte in un possesso animo domini; per ezempio se il locatore vende al fittaiuolo il fondo che costui possedea come conduttore. E' evidente che il fatto di questa compra lo rende legittimo possessore per se' medesimo.

"Il possesso e' egualmente cambiato per fatto di un terzo quando il possessore precario compra o riceve da un individuo estraneo, il quale gliela trasmette a titolo di proprieta'. Questa causa di cambiamento e' sovente ingiusta. Un fittaiuolo raramente e' di buona fede quando calpestando l'affitto che gli ha dato il possesso, egli compra da un terzo che si pretende proprietario, e gode animo domini senza avvertire direttamente il locatore. Ma se questo nuovo possesso non e' buono per fargli acqusitare la prescrizione decennale, potra' procurargli la prescrizione trentenaria che non ha bisogno di buona fede …

"Eccoci alla seconda causa che fa scomparire il vizio del precario e rende il possesso buono per prescrivere. Questa seconda causa e' quella che viene dalla opposizione. Il nuovo possesso acquistato con questo fatto e' sovente ingiusto e di mala fede, ed intanto non lascia di dar corso alla prescizione, poiche' mette il proprietario in mora di spiegarsi, di agire, di far cessare la opposizione, e se egli resta nella inazione per trent'anni, si suppone di avere abbandonato il suo diritto. Per ezempio di opposizione d'Argentree' cita il fatto del fittaiuolo che si proclama padrone della cosa, che ne percepisce i frutti per proprio conto e caccia il padrone che viene per entrare nel suo fondo… E' cosa evidente che la riunione di queste circostanze costituisce una sufficiente opposizione per mettere in mora il proprietario. Non puo considerarsi come vera opposizione la sola cessazione del pagamento delle prestazioni alle quali si era obbligato … Cosi' si cadrebbe in un grande errore se si vedesse una opposizione in un'astinenza, in un fatto negattivo; ***vi e d'uopo necessariamente una formale negazione, un rifiuto positivo, una non riconoscenza del diritto contro il quale si prescrive …****"* [13]

"L-ewwel cirkostanza imfissra minn dan l-awtur, u cioe` il-bdil tat-titolu minn wiehed prekarju ghal wiehed ta' dominju permezz ta' xi kuntratt ta' trasferiment, zgur mhux applikabbli ghal kaz in ezami. Hemm ukoll dubju serju

---

[13] Troplong : Commentario sulla Prescrizione : Napoli : 1852 pag. 518 – 525.

kemm tista' tkun applikabbli t-tieni cirkostanza, u cioe` dik tal-opposizzjoni ghat-titolu tas-sid, billi ma jirrizultax illi hawnhekk qatt kien hemm xi opposizzjoni bhal din. Anzi skond il-verzjoni tal-konvenut, Giuseppe Muscat kien jaqbel ma' Dun Anton Bajada, illi din l-ghalqa kien tahielu bi proprjeta` u mhux b'semplici usufrutt. Kien biss zmien wara l-mewt tal-istess Giuseppe Muscat, li l-atturi bhala eredi tieghu bdew jirreklamaw ir-raba minghand Dun Anton Bajada, u dan oppona t-titolu taghhom.

“Fi kwalunkwe kaz pero`, kif inghad fl-unika kawza fejn jidher illi l-qrati taghna sa issa ttrattaw dan l-artikolu tal-ligi, "*dina l-opposizzjoni ghandha ssir b'atti esterjuri univoci, li jaffermaw b'mod car u pozittiv il-volonta' taghhom li jbiddlu l-kawza tal-pussess taghhom*[14]*.*”

“Fil-kaz taghna nsibu lil Dun Anton Bajada jsostni fl-affidavit tieghu illi huwa sa minn meta giet f'idejh ir-raba in kwistjoni, kien zammha bhala tieghu. Infatti jirrakkonta illi, peress illi l-intenzjoni ta' Guseppe Muscat u martu kienet illi jirregalawlu din l-art sabiex ikun jista' jibni r-residenza tieghu fiha, ezattament wara li sar il-kuntratt ta' kostituzzjoni tal-patimonju sagru, kien sar "kodicill" (sic) ghand l-istess Nutar Francesco Refalo li bih Muscat kien ittrasferhielu l-proprjeta` ta' din ir-raba. Xi tip ta' kuntratt f'dan is-sens ma jirrizulta pero` li gie qatt insinwat fir-Registru Pubbliku ta' Ghawdex. L-istess Dun Anton ikompli jghid illi b'kumpens ta' dan it-trasferiment, Muscat kien imponhielu piz ta' erba' quddisiet fis-sena fuq l-art *de quo*, u dawn huwa kien irregistrahom skond il-ligi in segwitu ghall-Att tal-1981 dwar ir-Registrazzjoni ta' Artijiet[15]. Madankollu fuq il-formula relattiva, bhala d-dokument li jistabilixxi c-celabrazzjoni ta' dawn il-quddisiet Dun Anton isemmi t-testment ta' Giuseppe Muscat, atti Nutar Francesco Refalo tal-1 ta' Ottubru 1951, mentri fil-fatt ma jirrizultax illi kien sar xi testment minn Giuseppe Muscat f'dik id-data, imma fl-10 ta' Ottubru 1950[16], u

[14] Prim Awla : Nicola Farrugia pro et noe. v. Francesco Farrugia et. kollez. Vol. XXXVIII. II. 606.
[15] Dok. CB 4 a fol. 67.
[16] Dok. D a fol. 7 - 8.

lanqas illi kien gie impost xi piz ta' quddies fuq l-art in kwistjoni.

“In sostenn tal-pretensjoni tieghu l-konvenut esebixxa wkoll kopja tal-formula tad-dikjarazzjoni tad-dhul u hrug ta' Dun Anton Bajada ghas-sena 1986[17] minn fejn jirrizulta illi kien gie dikjarat illi huwa kellu bi proprjeta` "*siegh u nofs raba', tajjeb ghall-bini, f'Cenc Street, Sannat, b'piz ta' 4 quddisiet fis-sena*." Apparti n-nuqqas ta' dekors ta' zmien ghall-peskrizzjoni mid-data ta' tali dikjarazzjoni, hemm dubju pero` kemm l-istess dikjarazzjoni tista' tirreferi ghall-art in kwistjoni, billi l-kejl indikat huwa pjuttost ikbar minn dak tar-raba *de quo* li fiha inqas minn siegh[18].

“Giet esebita wkoll ricevuta mahruga mill-Kurja ta' Ghawdex dwar fidi ta' xi piz fuq din ir-raba, li sar mill-konvenut fit-30 ta' Ottubru 2006[19]. Din pero` hija recenti wisq biex jista' jkollha xi effett ghall-preskrizzjoni.

“Hemm ukoll kopji fotostatici ta' notamenti allegatament miktuba minn Dun Anton Bajada, li la huma datati u wisq inqas iffirmati, fejn hemm spjegazzjoni ta' kif din l-art suppost li spiccat f'idejh b'titolu ta' proprjeta`.

“Giet esebita wkoll il-korrispondenza li giet skambjata bejn Dun Anton Bajada u missier l-atturi, u bejn l-avukat tieghu u l-atturi in konnessjoni ma' din ir-raba[20]. Din il-korrispondenza hija pero` kollha relattivament recenti, u zgur li lanqas din ma tista’ tkun utili ghall-perjodu mehtieg ghall-preskrizzjoni.

“Hemm ukoll ix-xhieda ta' :

“(i) Joseph Bajada, hu Dun Anton Bajada, li spjega kif sew huh, kif ukoll diversi nies ohra mir-rahal kienu minn dejjem jemmnu illi din ir-raba Giuseppe Musact kien ittrasferiha lil Dun Anton b'titolu ta' proprjeta`;

---

[17] Dok. CB 5 a fol. 68.
[18] ara typescript tal-kuntratt ta' kostituzzjoni tal-patrimonju sagru a fol. 25 tergo u l-premessi fir-Rikors guramentat
[19] a fol. 71.
[20] Dok. P a fol. 29, u Dokti. CB 1 u CB 2 a fol. 57, 58.

“(ii) Nicholas Buttigieg, li qal li darba kien inserta assista ghal incident fejn Giuseppe Muscat kien tlewwem ma' huh Felic, go hanut tax-xorb, ghax dan Felic ippretenda li huh kellu jhallilu din ir-raba u mhux jaghtiha lil Dun Anton Bajada; u

“(iii) Marianna Cordina, li tiftakar kif Giuseppe Muscat kien partat bicca raba minn dik maghrufa "tal-Gnien" fi triq Cenc, Sannat, ma' bicca ohra tmiss maghha li kellu missierha fl-istess inhawi, biex it-tnejn ikollhom bicca art tajba ghall-bini.

“Fil-fehma taghha pero` ma jidhirx illi b'daqshekk il-konvenut irnexxielu jipproduci provi sodisfacenti sabiex jistabilixxi titolu ta' proprjeta` a favur tieghu bil-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali bbazata fuq il-pussess kontinwu, ininterrott, pacifiku, pubbliku u inekwivoku ghaz-zmien kollu li trid il-ligi. L-aqwa prova, jekk tassew din l-art kienet inghatatlu biex jibni r-residenza tieghu fuqha, kienet zgur tkun il-bini minn Dun Anton Bajada ta' tali residenza tieghu fuq din l-art, haga li pero`, minkejja t-trapass ta' daqstant snin, baqa' qatt ma ghamel. Fatt dan li ma jistax ma jkunx indikattiv tal-incertezza tat-titolu fl-istess detentur!

“Ghaldaqstant, billi l-konvenut ma rnexxilux jipprova t-titolu ta' proprjeta` li allega li ghandu fuq l-art in kwistjoni, ma jibqa' l-ebda raguni ghaliex it-talbiet attrici m'ghandhomx jigu milqugha.

“Ghal dawn il-motivi, tiddeciedi l-kawza billi:

“1. Tiddikjara illi l-intimat qieghed jokkupa l-porzjon raba maghrufa bhala "tal-Gnien", fil-limiti ta' Sannat, Ghawdex, tal-kejl ta' madwar mija u tmenin metri kwadri (180m.k.) konfinanti mil-Lvant mat-triq, mit-Tramuntana ma' beni tal-eredi ta' Francesco Farrugia u Nofsinhar ma' beni ta' Carmelo Gauci, bid-dritt illi tiehu l-ilma minn bir li jinsab fl-ghalqa mmedjatament lejn in-Nofsinhar taghha, illegalment, abbuzivament u bla ebda titolu validu fil-ligi; u konsegwentement

“2. tikkundannah jizgombra minn din ir-raba fi zmien tliet xhur mil-lum u jhalli l-istess raba bil-pussess vakanti favur ir-rikorrenti.

“Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra nterpellatorja tal-20 ta' Jannar 2006 u tal-ittra ufficjali tal-1 ta' Frar 2006, kontra l-konvenut.”

L-appell tal-konvenut Carmel sive Charlie Bajada

2. Il-konvenut hassu aggravat bis-sentenza surriferita tal-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Generali tat-23 ta’ Novembru 2007, u interpona appell minnha. In succint l-aggravji tieghu huma s-segwenti:

(i) L-ewwel aggravju jikkonsisti mill-fatt li ghalkemm l-ewwel Qorti gustament qalet li l-atturi kellhom jipproducu provi dwar it-titolu fuq l-art bhala rekwizit legali sabiex tirnexxi l-azzjoni taghhom, hija kkonkludiet li fil-fatt dawn il-provi gew prodotti meta fil-verita` dan ma kienx il-kaz. Skond l-ewwel Qorti l-produzzjoni tal-kuntratt fl-Atti tan-Nutar Francesco Refalo tal-5 ta’ Ottubru 1951, li permezz tieghu l-art li allegatament kienet ta’ Giuseppe Muscat giet assenjata b’patrimonju sagru lil Dun Anton Bajada, kienet prova sufficjenti. L-appellant ma jaqbilx ma’ dan peress li in forza ta’ dan il-kuntratt biss, qatt ma seta jaghti titolu lill-atturi. Dan mhuwiex kuntratt ta’ akkwist da parti ta’ Giuseppe Muscat izda huwa kuntratt li fih deher l-istess Muscat u ghalhekk jista’ jkun hemm biss il-presunzjoni li l-art kienet tieghu. Ghalhekk l-ewwel Qorti qatt ma setghet tistrieh fuq dan il-kuntratt biss ghaliex wahdu ma jikkostitwiex prova ta’ titolu fil-grad rikjest mil-ligi.

(ii) It-tieni aggravju tal-appellant huwa li l-ewwel Qorti lanqas ma kienet konvinta mid-dubji li qajjem l-appellant dwar jekk l-art in kwistjoni hijiex l-istess wahda mertu tal-kuntratt tal-1951. L-appellant jissottometti li dawn id-dubji huma reali u l-ewwel Qorti kellha tikkonsiderahom u tidentifikahom. Dan huwa hekk ghaliex l-art in kwistjoni f’dan il-kuntratt hija deskritta bhala *“the lands called ‘Tal-*

Gnien', filwaqt li fil-kuntratt ma hemm xejn li jindika min mill-partijiet kien qed jassenja liema art.

(iii) Fit-tielet lok, l-appellant ihossu aggravat mill-fatt li l-ewwel Qorti cahdet ukoll it-tielet eccezzjoni tieghu, ossia dik tal-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali. L-ewwel Qorti qalet li Dun Anton Bajada kien izomm ir-raba b'titolu prekarju, minhabba l-fatt li allegatament kien qed izommha ghal haddiehor u ghalhekk skond l-ewwel Qorti l-eccezzjoni tal-appellant setghet tirnexxi biss jekk jipprova dak li hemm provdut fl-Artikolu 2118 tal-Kodici Civili. L-appellant ma jaqbilx ma' din il-konkluzjoni tal-ewwel Qorti ghaliex l-ewwel nett Dun Anton Bajada qatt ma zamm l-art ghan-nom ta' haddiehor u ghalhekk l-Artikolu 2118 ma japplikax. It-tieni nett Giuseppe Muscat dejjem qies li din il-art kienet giet moghtija lil Dun Anton Bajada in proprjetà, u fl-ahharnett peress li rrizulta li mill-bidu nett Dun Anton Bajada agixxa konsistentement u kontinwament bhala sid l-art u oppona bil-qawwa l-allegat titolu tas-sid pretiz.

Ghaldaqstant il-konvenut appellant talab lil din il-Qorti sabiex tirrevoka s-sentenza u konsegwentment tichad it-talbiet attrici bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-atturi.

Risposta tal-atturi appellati

3. Preliminarjament l-atturi rrispondew illi s-sentenza hija gusta u timmerita konferma, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenut appellant. L-appellati jkomplu jghidu li meta wiehed jara r-rikors tal-appell jista jinduna kemm fih kontradizzjonijiet u kemm fis-sustanza dan l-appell huwa wiehed frivolu u vessatorju. Ghal dak li ghandu x'jaqsam mal-ewwel aggravju li l-appellati naqsu milli jissodisfaw l-oneru tal-prova, l-atturi jsostnu li l-ewwel nett it-titolu ta' Dun Anton Bajada kien biss wiehed derivattiv ghaliex il-kuntratt ta' kostituzzjoni ta' patrimonju sagru favur Dun Anton Bajada gie kkostitwit favur tieghu dritt ta' uzufrutt *vita durante* fuq din l-istess art. Ghalhekk meta miet Guzeppi Muscat, l-eredi jew l-aventi kawza tieghu kellhom kull dritt li jirriprendu l-pussess tal-art

minghand il-werrieta ta' Dun Anton Bajada. Minghajr pregudizzju ghal dan, izda, l-appellati jsostnu li gabu provi sufficjenti sabiex juru d-dominju taghhom fuq il-haga moghtija b'uzufrutt.

Rigward it-tieni aggravju li l-art mertu ta' din il-kawza m'hijiex l-istess art li kienet oggett tal-kuntratt ta' patrimonju sagru, l-ewwel Qorti kienet korretta meta rriferiet ghall-affidavit ta' Dun Anton Bajada, li kkonferma li din hija l-istess art.

Ghal dak li ghandu x'jaqsam mat-tielet aggravju, jigifieri dwar il-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali, din giet ampjament trattata mill-partijiet fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom. Skond l-appellati huwa aggravju li ghandu jirrizulta totalment infondat kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt.

Fatti mertu tal-kaz

4. Qabel ma tghaddi sabiex tikkonsidra l-aggravji tal-attur appellant, din il-Qorti thoss li jkun utli li taghti sfond fil-qosor tal-fatti kollha mertu tal-kawza in kwistjoni, u dan kif ser jinghad:

i) Mill-provi prodotti jirrizulta li porzjon raba maghrufa bhala "Tal-Gnien", fil-limiti ta' Sannat, Ghawdex tal-kejl ta' mija u tmenin metri kwadri (180mk), li kienet proprjetà ta' Giuseppi Muscat, l-aventi kawza tal-konvenuti, kienu nghataw b'titolu ta' uzufrutt bhala parti tal-patrimonju sagru ta' Dun Anton Bajada. Dan sehh permezz ta' kuntratt fl-Atti tan-Nutar Francesco Refalo datat 5 ta' Ottobru 1951.

ii) Din ir-raba baqghet fil-pussess ta' Dun Anton Bajada sal-mewt tieghu fid-9 ta' Dicembru 2005, u wara baqghet fil-pussess tall-konvenut li jippretendi li l-istess art hija proprjetà tieghu.

iii) L-aventi kawza ta' Giuseppi Muscat qeghdin jippretendu li wara l-mewt ta' Dun Anton Bajada din l-art, li dejjem baqghet proprjetà taghhom, ghandha tigi rritornata

lilhom, u ghalhekk qeghdin jitolbu li l-konvenut jigi zgumbrat ghaliex ma ghandu l-ebda titolu fuq din l-art.

Konsiderazzjonijiet ta’ din il-Qorti

5. Din il-Qorti thoss li minhabba n-natura tieghu, fl-ewwel lok ghandha tikkonsidra t-tielet aggravju, jigifieri dak li jirreferi ghall-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali. L-appellant isostni li l-ewwel Qorti kienet zbaljata meta rriteniet li Dun Anton Bajada kien izomm ir-raba b’titolu prekarju, minhabba l-fatt li allegatament kien qed izommha ghal haddiehor u li ghalhekk l-eccezzjoni tal-appellant dwar il-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali setghet tirnexxi biss jekk jipprova dak li hemm ipprovdut fl-Artikolu 2118 tal-Kodici Civili. L-appellant ma jaqbilx ma’ din il-konkluzjoni tal-ewwel Qorti ghaliex l-ewwel nett Dun Anton Bajada qatt ma zamm l-art ghan-nom ta’ haddiehor u ghalhekk l-Artikolu 2118 ma japplikax. Giuseppe Muscat dejjem qies li din l-art kienet giet moghtija lil Dun Anton Bajada in proprjetà u mill-provi rrizulta li mill-bidu nett Dun Anton Bajada agixxa konsistentement u kontinwament bhala sid l-art u oppona bil-qawwa l-allegat titolu tas-sid pretiz.

Il-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali tippresupponi pussess legittimu ta’ tletin (30) sena. Dan huwa pussess civili li ghandu jkun pussess materjali u pussess intenzjonali, jigifieri l-*animus* tal-possessur li jgawdi d-dritt fuq il-haga bhallikieku hu kien proprjetarju. Minbarra dan, il-pussess necessarju ghal din it-tip ta’ preskrizzjoni jrid ikun ukoll wiehed legittimu jigifieri kontinwu, mhux interrott, pubbliku u mhux ekwivoku.

6. Din il-Qorti tinnota li l-persuna li hawn qeghda teccepixxi l-preskrizzjoni huwa l-appellant Carmel Bajada, li minbarra li lanqas ma’ xehed f’din il-kawza, fl-ebda mument ma jirrizulta li pproduca provi biex isostni din l-eccezzjoni ta’ preskrizzjoni akkwizittiva da parti tieghu. Dak li invece jirrizulta mill-provi huwa li ghalkemm l-appellant u l-aventi kawza tieghu kellhom il-pussess ta’ din il-bicca art, huma ma kellhomx l-*animus* necessarju li huwa rikjest ghal fini tal-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali. Dan huwa hekk partikolarment meta ssir

referenza ghall-kuntratt li bih Dun Anton Bajada nghata b'patrimonju sagru l-uzufrutt ta' din il-bicca art. Dun Anton Bajada kien jaf, jew messu kien jaf, li b'dan il-kuntratt ma kienx qieghed jiddetjeni l-art bhala proprjetarju, u dan jidher evidenti mill-klawsola fil-kuntratt (fol. 25 *tergo*) li tghid kif gej:

"... It is being agreed upon that if said Reverend Antonio Bajada shall obtain and acquire in future a benefice, canoncy, or other benefaction or shall have charge of a Parish Church the said property shall revert and turn back to the said assignors."

Minbarra dan kollu, kif sewwa rrimarkat l-ewwel Qorti, *ai termini* tal-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."

U din hija proprju s-sitwazzjoni li ghandna f'din il-kawza, fejn l-appellant li prezumibilment huwa werriet ta' Dun Anton Bajada, qieghed izomm l-haga f'isem haddiehor, jigifieri l-appellati. Ghalhekk l-appellant ma jistax jippreskrivi favur tieghu stess.

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet premessi, t-tielet aggravju tal-appellant qieghed jigi michud.

7. Din il-Qorti issa se tghaddi sabiex tikkunsidra l-ewwel aggravju tal-appellant. Il-konvenut appellant qieghed jikkontendi li ghalkemm l-ewwel Qorti gustament qalet li l-atturi kellhom jipproducu provi dwar it-titolu fuq l-art bhala rekwizit legali sabiex tirnexxi l-azzjoni taghhom, hija kkonkludiet li fil-fatt dawn il-provi gew prodotti meta fil-verità ma kienx il-kaz. Skond l-ewwel Qorti il-produzzjoni tal-kuntratt fl-Atti tan-Nutar Francesco Refalo tal-5 ta' Ottubru 1951, li permezz tieghu l-art li allegatament kienet ta' Giuseppe Muscat giet assenjata b'patrimonju sagru lil Dun Anton Bajada, kienet prova sufficjenti. L-appellant

ma jaqbilx ma' dan, u jghid li dan il-kuntratt biss qatt ma seta' jaghti titolu lill-atturi. Dan m'huwiex kuntratt ta' akkwist da parti ta' Giuseppe Muscat izda huwa kuntratt li fih deher l-istess Muscat u ghalhekk jista' jkun hemm biss il-presunzjoni li l-art kienet tieghu. Ghalhekk l-ewwel Qorti qatt ma setghet tistrieh fuq dan il-kuntratt biss ghaliex ma jikkostitwix prova ta' titolu fil-grad rikjest mil-ligi.

Din il-Qorti ezaminat l-provi dokumentarji li gew esebiti mill-atturi appellati mar-rikors promotur taghhom u hija wkoll tinsab konvinta li l-atturi rnexxilhom jippruvaw sufficjentement it-titolu taghhom. Kuntrarjament ghal dak li qieghed isostni l-appellant, fil-kuntratt fl-Atti tan-Nutar Francesco Refalo fil-5 ta' Ottobru 1951, huwa car li kien Giuseppe Muscat li ttrasferixxa din ir-raba lil Dun Anton Bajada, u li kienet tikkomprendi *"lands called 'Tal-Gnien' situated Strada Cenc of Sannat Gozo of about nine misure subject to annual perpetaul ground rent... assigned by Giuseppe Muscat"* - ara fol. 25 tal-process. Aktar 'il quddiem f'dan l-istess kuntratt tirrizulta anke l-provenjenza. Izda f'din il-provenjenza din il-Qorti tinnota li meta gie dattilografat dan il-kuntratt, ghalkemm fil-verzjoni dattilografata hemm miktub li Giuseppe Muscat kien akkwista din l-istess art minghand Carmelo Grima permezz ta' kuntratt fl-Atti tal-istess Nutar Francesco Refalo fil-**5 ta' Novembru 1951**, jidher mill-kuntratt bil-kalligrafija tan-Nutar li x-xahar deskritt mhuwiex Novembru izda xahar li mhuwiex facli li jigi decifrat (ara fol. 4 tal-process).

Sussegwentement b'testment datat 17 ta' April 1967, Dok. F, Giuseppe Muscat nnomina bhala eredi universali tieghu lil Dolores Curmi, u ghalhekk din ir-raba giet trasferita lilha mal-mewt tal-istess Giuseppe Muscat fis-sena 1967. Permezz ta' kuntratt fl-Atti tan-Nutar Enzo Dimech datat 14 ta' Jannar 2005, Dok. G, Dolores Curmi kienet tat b'donazzjoni din ir-raba lit-tfal taghha, jigifieri l-atturi appellati Maria Grech, Joseph Curmi, Carmela Grech u Mary Anne Sciberras. Dolores Curmi kellha tifel iehor, Anthony Curmi li miet fit-22 ta' April 2005, Dok. H, u ghalhekk kif jidher mid-dikjarazzjoni *causa mortis* datata 10 ta' Settembru 2005, Dok I, wirtuh it-tfal tieghu jigifieri l-

atturi appellati li baqa' jigifieri Roberta Muscat, Elizabeth Cardona, Antonella Said u Dorianne Curmi.

8. Huwa ghalhekk car ghal din il-Qorti li l-prova tat-titolu da parti mill-atturi appellati saret sodisfacentement.

Ghaldaqstant l-ewwel aggravju tal-appellant qieghed jigi michud ukoll.

9. L-ahhar aggravju li se tittratta din il-Qorti huwa t-tieni aggravju tal-appellant. F'dan l-aggravju l-appellant jissottometti li l-ewwel Qorti l-anqas ma kienet konvinta mid-dubji li qajjem l-appellant dwar jekk l-art in kwistjoni hijiex l-istess wahda mertu tal-kuntratt tal-1951. L-appellant jissottometti li dawn id-dubji huma reali u l-ewwel Qorti kellha tikkonsiderahom u tidentifikom. Dan huwa hekk ghaliex l-art in kwistjoni f'dan il-kuntratt hija deskritta bhala *"the lands called 'Tal-Gnien'*, u fil-kuntratt ma hemm xejn li jindika min mill-partijiet kien qed jassenja liema art.

10. Din il-Qorti tinnota li l-appellanti ma ghamel ebda eccezzjoni f'dan is-sens, u din is-sottomissjoni saret mill-konvenut appellanti biss fin-nota ta' sottomissjoni tieghu minghajr ma ghamel l-ebda prova dwar dan. L-ewwel Qorti rigward dan kollu qalet hekk,
"Ma jidher illi hemm ebda dubju illi din l-art hija proprju l-istess wahda li kienet giet koncessa in uzufrutt minn Giuseppe Muscat lil Dun Anton Bajada bhala parti mill-patrimonju sagru tieghu. Dan ikkonfermah sew Dun Anton Bajada fl-affidavit tieghu u fl-ittri li kien baghat lill-missier l-atturi permezz tal-avukat tieghu, dakinhar l-istess avukat li llum qed jippatrocinja lill-atturi, kif ukoll mid-depozizzjoni tax-xhieda kollha prodotti mill-attur. Ghalkemm fin-nota tal-osservazzjonijiet tieghu, il-konvenut jittenta jixhet dubju dwar kemm tassew kienet din l-ghalqa li Guseppe Muscat halla lil Dun Anton Bajada bhala parti mill-patrimonju sagru tieghu, kif rajna, rrizulta ampjament mill-istess kuntratt ta' kostituzzjoni ta' dan il-patrimonju sagru illi ma jezisti ebda dubju f'dan ir-rigward."

Din il-Qorti taqbel kompletament ma' dak li gie konstatat u ritenut mill-ewwel Qorti partikolarment minhabba l-fatt li proprju mill-provi li gew pprezentati mill-atturi dejjem saret riferenza ghal fatt li l-art li kienet ta' Giuseppe Muscat u maghrufha bhala "Tal-Gnien" (li hija proprju mertu ta' din il-kawza) ghaddiet lil Dun Anton Bajada permezz tal-kuntratt tas-sena 1951. Fl-ebda wiehed minn dawn l-affidavits ma kien hemm xi sottomissjoni li l-art ma kienitx l-istess wahda.

Ghalhekk anke dan l-aggravju qieghed jigi michud.

Ghal dawn il-motivi tiddeciedi billi filwaqt illi tichad l-appell interpost mill-konvenut appellant, tikkonferma s-sentenza tal-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Generali moghtija fit-23 ta' Novembru 2007. It-terminu ta' tliet xhur ghall-izgumbrament mill-art in kwistjoni ghall-fini tat-tielet talba u skond it-tieni decide jibda jiddekorri mil-lum.

Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenut appellant.

< Sentenza Finali >

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