MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tal-11 ta' Novembru, 2011

Appell Civili Numru. 20/2007/2

Maria Bajada armla ta' Emanuel Bajada u b'digriet tal-11 ta' Novembru 2010 il-ġudizzju ġie trasfuż minn isem Maria Bajada stante li mietet fil-mori tal-kawża għal fuq isem Ramon Bajada f'ismu proprju u bħala mandatarju ta' ħuh imsiefer Michael Bajada, Victoria sive Vicky mart Victor Camilleri, Carmen mart Grezzju Xuereb f'isimha proprju u bħala mandatarja ta' ħutha imsifrin Peter Paul Bajada, Emanuela mart Joseph Grech, Margaret armla ta' Charles Muscat, Joseph Bajada, u Anthony Bajada; Peter Refalo, Josephine Vella mart George Vella; Anthony Refalo f'ismu proprju u għan-nom u bħala mandatarju tal-imsifrin Carmelo sive Charles Refalo, Peter Refalo bin Victor, Sylvia Refalo, Doris Refalo; Carmela Falzon mart

Michael Falzon; Rita Portelli armla ta' Joseph Portelli f'isimha proprju u għan-nom tal-imsifrin Emanuela Said armla ta' Joseph Said, Mary Vella mart Joseph Vella, Peter Refalo bin Paul, Linda Webb legalment separata minn Laurrie Webb, Maria Refalo armla ta' Paul Refalo, Carmela Refalo armla ta' Victor Refalo; Nazzareno Refalo; Eucharist Refalo; Paul Refalo; Taddeo Refalo; Rosaria armla ta' Carmelo Refalo, din tal-aħħar għal kull interess li jista' jkollha

versus

Victor Refalo u Raphael Refalo

1. Dan huwa appell tal-konvenuti minn sentenza li iddisponiet minn parti mill-meritu billi ċaħdet eċċezzjoni ta' użukapjoni ta' tletin sena mressqa minnhom f'kawża għall-qsim ta' wirt.

Il-Fatti

2. L-atturi kienu fissru illi l-partijiet huma l-werrieta jew *aventi causa* tal-mejtin Peter u Carmela miżżewġin Refalo u ta' binhom Giuseppe Refalo. Fost l-assi fil-wirt ta' dawn hemm ishma mhux maqsuma tal-fond numru 91, Triq Santa Verna, ix-Xagħra, Għawdex, b'mandra magħha, fejn kienu joqogħdu Giuseppe Refalo, *de cuius*, u Rita Refalo, illum mejta wkoll, waħda mill-ulied u mill-werrieta ta' Peter u Carmela Refalo, *de quorum*, biċċa art imsejħa *ta' Fuq l-Ispiera*, ukoll fix-Xagħra, Għawdex, u biċċa art oħra msejħa *tad-Dabrani*, fil-limiti taż-Żebbuġ, Għawdex.

3. Billi ma ridux li l-proprjetà fil-wirt tibqa' komuni, l-atturi, wara li talbu l-likwidazzjoni tal-wirt ta' Peter u Carmela Refalo u ta' Giuseppe Refalo, talbu wkoll illi l-beni jinqasmu bejn il-partijiet fl-ishma rispettivi tagħhom jew, jekk ma jistgħux jinqasmu, illi jinbigħu b'liċitazzjoni u jinqasam ir-rikavat.

4. Il-konvenuti ressqu l-eċċezzjoni, fost oħrajn, illi l-proprjetajiet fix-Xagħra u fiż-Żebbuġ ma humiex fost il-proprjetajiet komuni għax kienu nkisbu minn Rita Refalo, li gawdiethom bħala proprjetà assoluta tagħhom għal aktar minn tletin sena, u, meta mietet, ħalliethom bħala prelegat lill-konvenuti fit-testment tagħha tal-5 ta' Marzu 2004 fl-atti tan-Nutar Enzo Dimech.

Is-Sentenza Appellata

5. B'sentenza tat-8 ta' Ottubru 2010 l-ewwel qorti ċaħdet din l-eċċezzjoni wara li għamlet dawn il-konsiderazzjonijiet:

«… … … għalkemm mhux kontestat illi l-proprjetajiet hawn fuq indikati oriġinarjament kienu jappartjenu lid-*decujus*, il-konvenuti qed jippretendu illi dawn saru jappartjenu esklużivament lil Rita Refalo, għar-raġunijiet segwenti:

«(i) minn meta mietet Carmela Refalo fl-14 ta' Mejju 1972, bintha Rita Refalo baqgħet tgħix fid-dar residenzjali tal-ġenituri tagħha u tgawdi din id-dar bħala residenza u proprjetà assoluta tagħha;

«(ii) kienet anke taħdem iż-żewġ biċċiet raba' *ta' Fuq l-Ispiera* u *tad-Dabrani*, u baqgħet tagħmel hekk waħedha sal-mewt tagħha;

«(iii) id-dar fix-Xagħra, għalkemm kien igħix magħha ħuha Giuseppi, kienet tieħu ħsiebha hi kompletament, kienet tieħu ħsieb li ssir il-manutenzjoni neċessarja u kienet anke tmur tħallas il-piż dovut lill-Kurja;

«(iv) Rita Refalo kellha l-karta tal-identità reġistrata fuq il-fond 91, Triq Santa Verna, Xagħra, l-ittri hemm kienet tirċevihom, u mal-uffiċċju elettorali kienet reġistrata fuq dan l-indirizz;

«(v) matul dan il-perijodu (ta' tletin sena) ħadd mill-werrieta tad-*decujus* qatt ma vvanta xi pretensjoni kontra Rita Refalo u kienet l-istess Rita Refalo li gawdiet dawn l-immobbli bħala proprjetà assoluta tagħha;

«(vi) permezz tat-testment tagħha tal-5 ta' Marzu 2004 ħalliet dawn il-beni lill-konvenuti.

«Imma, apparti l-fatt li kif sewwa indikaw l-atturi fin-nota tal-osservazzjonijiet tagħhom, din Rita Refalo bħala komproprjetarja tal-beni in kwistjoni, kellha kull dritt tokkupa dik id-dar u taħdem l-artijiet indikati, ma rriżulta minn imkien li dan kienet tagħmlu ad esklużjoni tal-komproprjetarji l-oħra. Anzi fid-dar in kwistjoni kien joqgħod ukoll ħuha Giuseppi li kien baqa' ma żżewwiġx bħalha, u dan sakemm miet fil-25 ta' Jannar 2004, u għalhekk sa dakinhar żgur li ma setgħetx tippreskrivi s-sehem tiegħu … … …

«Għalhekk Rita Refalo, sakemm kien għadu ħaj ħuha Giuseppi, żgur li ma setgħetx tgħid li kienet qed tippossjedi din id-dar esklużivament. Imbagħad mill-mewt

tiegħu sakemm saret din il-kawża, kienu laħqu għaddew biss tliet snin, apparti li ħutha interpellawha għall-qasma minnufih. L-istess jista' jingħad għar-raba', kemm dak ta' ma' ġenb id-dar, kif ukoll ir-raba' l-ieħor.   Irriżulta li dan kien jinħadem ukoll minn Giuseppi Refalo u mhux biss minn oħtu Rita, li għalhekk sakemm kien għadu ħaj huwa lanqas ma seta' kellha l-pussess esklużiv tagħha.
«Barra minn hekk, skond ma tistqarr l-istess Rita Refalo, fid-denunjza ta' ommha d-*decujus* Carmela Refalo li saret ftit wara li din mietet fl-1972, ġie dikjarat, minnha stess bħala ko-eredi tagħha, li l-werrieta tagħha kienu s-sitt uliedha u mhux hi biss, u li fost il-beni li kienet tippossjedi d-*decujus*, kien hemm proprju n-nofs indiviż (1/2) minn din id-dar u r-raba' *tad-Dabrani*. Għalhekk, sa dakinhar tal-inqas, hi stess kienet qed tammetti li n-nofs indiviż ta' dawk il-beni kien jappartjeni lill-eredi kollha ta' ommha u mhux lilha biss.
«Minn dakinhar 'l hawn ma jidher li ġara xejn inekwivoku li jista' jindika dan il-pussess esklużiv tagħha. L-atturi jistqarru illi qatt ma fittxew għall-qasma sakemm miet ħuhom Giuseppi, billi ma ridux jinkwetaw lill ħuthom li kien baqa' d-dar, u ma kellhomx band'oħra fejn igħixu. Kienu għalhekk qed jittollerawhom fit-tgawdija tal-beni posseduti in komun, u huwa magħruf sew illi t-tolleranza qatt ma tista' sservi bħala bażi għall-pussess. Kien biss wara li bdew jissuspettaw li kienu ndaħlu l-konvenuti biex jakkwistaw dawn il-beni mingħand oħthom Rita, li ma ssugrawx jittolleraw iżjed u interpellawha għall-qasma. Minn naħa l-oħra l-fatturi indikati mill-konvenuti biex isaħħu din it-teżi tagħhom, bħal fejn Rita kienet reġistrata mal-uffiċċju elettorali, l-indirizz tal-karta tal-identità, fejn kienet tirċievi l-posta, li kienet tagħmel il-manutenzjoni tad-dar hi, u li kienet anke tħallas il-piżijiet imposti fuq id-dar, huma iżjed indikazzjonijiet ta' fejn kienet tirrisjedi l-istess Rita Refalo, milli ta' xi ħadd li qed jippadronixxi ruħu minn proprjetà. L-unika mossa inekwivoka li jidher li din għamlet biex turi li dawn il-beni kienu jappartjenu esklużivament lilha kienet meta sar it-testment tagħha tal-5 ta' Marzu 2004 fejn ħalliet dawn il-beni lill-konvenuti. Imma l-ebda perijodu ta' preskrizzjoni ma laħaq għadda minn dakinhar sa meta ġiet intavolata l-kawża preżenti, li ġiet ippreċeduta wkoll b'żewġ ittri uffiċjali.

«Għaldaqstant, f'tali ċirkostanzi żgur li ma ġiex pruvat sodisfaċentement li l-imsemmija Rita Refalo kellha l-pussess *animo domini*, inekwivoku, ininterrott, paċifiku u għaż-żmien kollu li trid il-liġi fuq dawn il-beni u għalhekk l-eċċezzjoni dwar il-preskrizzjoni mressqa minn kull wieħed mill-konvenuti ma tistax treġi u qed tiġi miċħuda.»

L-Aggravji tal-Appell

6. Il-konvenuti ngħataw fakoltà jappellaw minn din is-sentenza b'dikriet tal-14 ta' Diċembru 2010, u ressqu l-appell tagħhom b'rikors tas-17 ta' Diċembru 2010. L-aggravji tagħhom fissruhom hekk:

«Mhux eskluż illi l-proprjetà li dwarhom l-esponenti ivvantaw il-preskrizzjoni triġenaraja kienet derivanti mill-assi ereditarji ta' Victor u Carmela konjuġi Refalo, b'din tal-aħħar deċeduta fl-14 ta' Mejju, 1972. M'għandu jkun però lanqas dubbju illi mid-data tal-mewt tal-omm Rita Refalo flimkien ma' ħuħa Giuseppe Refalo kellhom il-godiment esklużiv tal-fondi in kwistjoni, u li huma żammew dan l-istess godiment almenu sal-mewt rispettiva tagħhom bla ebda tfixxkil mill-ko-eredi l-oħra.

«L-ewwel qorti immotivat id-decizjoni tagħha b'dawn l-argumenti:

«i) Apparti li bħala kompropjetarja Rita Refalo kellha kull dritt tokkupa l-beni, ma jirriżulta minn imkien li din kienet tagħmlu ad esklużjoni ta' kompropjetarji oħra;

«ii) La kien hemm ħuha Giuseppi żgur li ma setgħetx tippreskrivi s-sehem tiegħu;

«iii) Fid-denunzja ta' ommha ammettiet li l-werrieta kienu s-sitt uliedha u mhux hi biss;

«iv) L-atturi ma ridux jinkwetaw lil Giuseppi u lil Rita aħwa Refalo u għalhekk ittollerawhom fit-tgawdija tal-beni posseduti in komuni. Kien biss wara li ssuspettaw li kienu mdaħħla l-konvenuti li huma ma ridux jittolleraw iżjed u interpellawhom għal qasma;

«v) L-unika element inekwivoku hu dak meta Rita Refalo għamlet it-testment u ħalliet dawk il-beni lill-konvenuti, imma l-ebda perijodu tal-preskrizzjoni ma laħaq għadda minn dak inhar sa meta ġiet intavolata l-kawża preżenti, preċeduta b'żewġ ittri uffiċjali.

«L-esponenti umilment jissottomettu illi l-argumenti proposti mill-ewwel qorti m'għandhomx ireġu, u dan għar-raġunijiet li ġejjin:

«1) Indiskutibilment, l-istruttorja tal-każ għandha tagħti fidi lid-difiża tal-esponenti fejn dawn irrikorrew triġenerja [*sic*], u dan peress mill-provi għandu jirriżulta illi Rita Refalo, bħala l-aventi kawża [*recte*, l-awtriċi] tal-esponenti minn dejjem żammet il-proprjetà mertu tal-kontrovesja bħala tagħha. … … …
«2) In effetti jirriżulta wkoll li kienet Rita li baqgħat tħallas iċ-ċens kollu, jew il-piż … … … Addizzjonalment mill-fatti jirriżulta wkoll li kienet dejjem l-istess Rita Refalo li għamlet it-tiswijiet u l-meljoramenti fejn dawn kienu hekk meħtieġa.
«3) Lanqas ma nġiebet xi prova mill-atturi li l-fondi gew iddikjarati fid-denunzja ta' Giuseppi Refalo li miet ġuvni u intestat.
«4) ... … … ħut Rita Refalo qatt ma fittxew biex jaqsmu l-proprjetà għaliex fi kliemhom qatt ma immaġinaw jew għaddielhom minn rashom li jitolbu s-sehem tagħhom, in kwantu tal-proprjetà in eżami.
«Kif jingħad fid-deċiżjoni <u>Grazja Borg *v.* Rosa Farrugia *nomine et*</u>, Appell Ċivili, l5 ta' Marzu l957, ukoll ċitata mill-ewwel qorti, "l-ipotesi fl-aħħar lok hemm kontemplata (artikolu 535, illum 498 tal-Kodiċi Ċivili) hija introdotta favur il-konsorti li jkun ippossjeda l-fond komuni b'esklużjoni tal-konsorti l-oħra, u intiża biex lil dawn tal-aħħar tinnegalhom kwalunkwe dritt ta' komproprjetà li qatt kellhom, u lil tal-ewwel tassiguralu l-proprjetà tal-ħaġa kollha li kienet komuni fil-konfront tagħhom. Fi kliem iehor b'dik id-dispożizzjoni l-konsorti ma jistax jitlob id-diviżjoni tal-ħaġa komuni u jikkampa d-drittijiet ta' proprjetà fuq dik il-ħaġa, meta jkun tilef dawk id-drittijiet minhabba l-preskrizzjoni maturata bil-pussess tal-konsorti l-ieħor."
«F'dan m'hemm xejn differenti minn dak li jeżisti taħt il-liġi taljana. Hekk jinsab fil-fatt deċiż illi "in tema di comunione ordinaria ed ereditaria, il compartecipe può usucapire la cosa senza necessità dell' intereversione del possesso (art. 1164 c.c.), attraverso la semplice estensione del possesso medesimo in termini di esclusività, ma a questo fine non è sufficente che gli altri partecipanti si siano astenuti dall' uso della cosa, occorrendo, altresì, che detto compartecipe ne abbia goduto in modo obiettivamente inconciliabile con la possibilità di godimento altrui e tale da evidenziare una univoca volontà di possedere *uti*

dominus e non più *uti condominus*" (ara Qorti tal-Kassazzjoni taljana tal-2l ta' Frar, l985, n. l529). Kif ġà ingħad jekk hemm bżonn jerġa' jiġi enfasizzat, Rita Refalo żammet pussess fuq il-proprjetà mertu tal-vertenza bħala tagħha b'mod esklużiv u allura *uti dominus*. Dan tant hu hekk illi hi iddisponiet minn din l-istess proprjetà a favur tal-esponenti bit-testment tagħha tal-5 ta' Marzu, 2004, atti Nutar Enzo Dimech. Dan fil-fehma tal-esponenti għandu jirrinforza t-teżi illi hija sa mill-mewt t'ommha żammet il-proprjeta b'*animo domini* u bl-elementi kollha karatterjali tal-pussess, kif fuq imfisser. … … …

«Minn dan kollu s'issa dedott għandu jirrizulta biċ-ċar ħafna x'kien l-intendiment ta' Rita Refalo. Kien sahansitra possibbli li l-istess Rita Refalo setgħet akkwistat skond dak l-istess intendiment il-kwota li kellu ħuha Giuseppi għaliex għaliha kif diġà aktar 'il fuq imfisser huwa kien qiegħed jabita magħha fl-istess waqt li hi dejjem qieset lilha nnifisha proprjetarja unika. … … …

«L-assunt tal-ewwel qorti illi tgawdija da parti ta' Rita Refalo kienet b'sempliċi mera tolleranza ma jista' jkollha qatt bażi fl-espressjoni ta' fehma ta' dik il-qorti in kwantu, la kien fil-possibilità tal-ko-eredi l-oħra li jaġixxu għal import ta' sehemhom mill-eredità, in-nuqqas tagħhom li hekk jagħmlu għandu jimmilita kontra tagħhom in vista tad-dekorriment hekk twil taż-żmien, meta dan iż-żmien, konġunt mal-pussess esklużiv godut minn Rita Refalo, kien jagħti lil din tal-aħħar id-dritt ta' akkwist tal-proprjetà *de quo* b'titolu ta' usukapju.»

7. L-atturi wieġbu fis-6 ta' Jannar 2011 u fissru għala, fil-fehma tagħhom, l-appell għandu jiġi miċħud.

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti

8. Il-kwistjoni hija jekk Rita Refalo, awtriċi tal-konvenuti u waħda mill-ko-werrieta tal-mejtin *de quorum*, kisbitx b'użukapjoni l-ishma tal-ko-werrieta l-oħra fil-proprjetajiet li ħalliet bi prelegat lill-konvenuti. Il-materja hija regolata bl-artt. 491, 498, 526, 2107(1), 2121(1) u 2143 tal-Kodiċi Ċivili:

491. Kull komproprjetarju jista' jinqeda bil-ħwejjeġ in komun, basta -

(*a*) li jinqeda bil-ħaġa skond id-destinazzjoni tagħha kif stabbilita bl-użu;

(*b*) li ma jinqediex bil-ħaġa kontra l-interess tal-komunjoni, jew b'mod li ma jħallix lill-komproprjetarji l-oħra jinqdew biha in komun skond il-jeddijiet tagħhom.

498. Il-qasma tista' tintalab ukoll għad illi wieħed mill-komproprjetarji jkun gawda separatament biċċa mill-beni in komun, iżda dan kemm-il darba ma tkunx saret qasma jew ma jkunx hemm pussess biżżejjed li jagħti lok għall-preskrizzjoni.

526. Dawk l-atti li huma biss fakultattivi jew li jitħallew li jsiru biss bil-bona grazzja ma jistgħux jiswew ta' bażi għall-ksib tal-pussess.

2107. (1) Il-preskrizzjoni hija mod ta' akkwist ta' jedd b'pussess kontinwu, mhux miksur, paċifiku, pubbliku, u mhux ekwivoku, għal żmien li tgħid il-liġi.

2121. (1) Ħadd ma jista' jippreskrivi kontra t-titolu tiegħu nnifsu fis-sens li ħadd ma jista' jbiddel għalih innifsu r-raġuni li għaliha jkun iżomm il-ħaġa.

2143. L-azzjonijiet kollha, reali, personali, jew misti jaqgħu bil-preskrizzjoni għeluq tletin sena, u ebda oppożizzjoni għall-preskrizzjoni ma tista' ssir minħabba n-nuqqas ta' titolu jew ta' bona fidi.

9. Ma huwiex kontestat illi Rita Refalo bdiet iżżomm il-proprjetà bħal ko-werrieta u għalhekk komproprjetarja; dan kellha jedd tagħmlu taħt l-art. 491, u, kif igħid l-art. 498, dan il-fatt ta' tgawdija separata ma jżommx lill-komproprjetarji l-oħra milli jitolbu l-qasma tal-beni komuni, sakemm il-qasma ma tkunx ġà saret jew sakemm ma jkunx hemm "pussess biżżejjed li jagħti lok għall-preskrizzjoni".

10. Minħabba f'dak li jgħid l-art. 2121(1), Rita Refalo ma setgħetx tbiddel it-titolu ta' komproprjetà li bih kienet iżżomm il-ħaġa sakemm ma tagħmilx oppożizzjoni li tidher għat-titolu tal-komproprjetarji l-oħra. Dan setgħet tagħmlu billi tagħmel oppożizzjoni li tidher għall-jedd tal-komproprjetarji l-oħra, jew b'att ġudizzjarju jew billi tinqeda bil-ħaġa komuni bi ksur ta' dak li jgħid u jrid l-art. 491(*a*) jew (*b*); in-nuqqas tal-komproprjetarji l-oħra li jinqdew huma wkoll bil-jedd tagħhom ta' komproprjetà ma huwiex biżżejjed biex jagħtiha pussess esklużiv billi, kif igħid l-art. 526, dawk l-atti li huma biss fakultattivi jew li jitħallew li jsiru biss bil-bona grazzja ma jistgħux jiswew ta' bażi għall-ksib tal-pussess.

«Il comproprietario può usucapire la quota degli altri comproprietari estendendo la propria signoria di fatto sulla *res communis* in termini di esclusività, ma a tal fine non è sufficiente che gli altri partecipanti si siano limitati ad astenersi dall'uso della cosa, occorrendo, per converso, che il comproprietario usucapiente ne abbia goduto in modo inconciliabile con la possibilità di godimento altrui, in modo tale, cioè, da evidenziarne un'inequivoca volontà di possedere *uti dominus* e non più *uti condominus*.»[1]

11. Kif sewwa qalet l-ewwel qorti, Rita Refalo mhux biss ma għamlet ebda oppożizzjoni manifesta u univoka għall-jeddijiet tal-komproprjetarji l-oħra biex tibdel it-titolu li bih kienet iżżomm il-ħaġa – tant illi ħalliet li ħuha Ġużeppi wkoll igawdi l-istess proprjetajiet – iżda wkoll għarfet li t-titolu tagħha kien biss ta' komproprjetà meta fid-denunzja tas-suċċessjoni ta' Carmela Refalo[2] maħlufa minnha semmiet lil ħutha bħala ko-werrieta tal-proprjetà.

12. Il-fatt imbagħad li fit-testment tagħha ħalliet il-proprjetà bi prelegat bħallikieku kienet tagħha ma huwiex att ta' pussess tajjeb għall-użukapjoni għax ma huwiex "pubbliku" kif irid l-art. 2107(1).

13. F'kull waqt għalhekk il-pussess ta' Rita Refalo kien ekwivoku għax baqa' dejjem kompatibbli ma' pussess li għandu jedd għalih komproprjetarju. Il-fatt li ċ-ċens kienet tħallsu hi, li kienet tagħmel tiswijiet u li kellha l-karta tal-identità u l-vot reġistrati fuq id-dar tax-Xagħra ma jibdlu xejn minn dan. Il-fatt li kienet tħallas iċ-ċens u għat-tiswijiet huwa bla ħsara għall-jedd tagħha taħt l-art. 492 li tobbliga lill-oħrajn joħorġu sehem magħha għall-ispiża meħtieġa sabiex il-ħaġa in komun tinżamm fi stat tajjeb, waqt illi l-karta tal-identità u tal-vot, kif sewwa qalet l-ewwel qorti, huma aktar prova ta' residenza milli ta' pussess esklużiv.

Konklużjoni

14. Għal dawn ir-raġunijiet kienet tajba l-konklużjoni tal-ewwel qorti illi Rita Refalo ma kellhiex pussess tajjeb għall-użukapjoni, u illi l-eċċezzjoni ta' użukapjoni kellha tiġi miċħuda. Għalhekk tiċħad l-appell, twettaq is-

---

[1] Cass. civ. (Italia), Sez. II, n. 9903 del 2006.

[2] *Foll.* 11 *et seq.*

sentenza appellata u tikkundanna lill-konvenuti jħallsu l-ispejjeż taż-żewġ istanzi.

< Sentenza Finali >

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