MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

LORRAINE SCHEMBRI ORLAND

Seduta tas-26 ta' Gunju, 2014

Citazzjoni Numru. 256/2000/1

Catherine mart Carmelo Deguara f' isimha proprju u bhala mandatarja ta' Mary mart Joseph Micallef u Agostino Calleja Francesco Calleja, Teresa mart Lorenzo Grech, Giovanna mart Carmelo Borg, Joseph Calleja u b' digriet tal-1 ta' Lulju 2002, l-atti tal-kawza ghaddew f' isem Emanuel, Carmelo, Maria mart Herbie Abram-czyr, Maria Dolores Calleja, Rose mart Paul Mifsud, Josephine mart Silvio Borg, Margaret mart Vincent Mallia minnu legalment separata, u Mark, ahwa Calleja minhabba l-mewt ta' l-attur Joseph Calleja matul il-kawza, Carmelo Calleja, Rosaria mart Joseph Cachia.

vs

Nazzareno Calleja u Emanuel Calleja

Il-Qorti,

<u>I. PRELIMINARI.</u>

Rat ic-citazzjoni attrici datata 9 ta’ Frar 2000 ipprezentata quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta, fejn esponiet: -

Illi l-kontendenti kollha huma eredi tal-genituri taghhom Carmelo u Giuseppa konjugi Calleja;

Illi fost l-assi taghhom, jirrizulta r-razzett bin-numru dsatax (19) u ghoxrin (20) f'Tower Street, Msida nkluz il-gardina annessa mieghu tal-kejl cirka sitt mija u hamsa u hamsin punt seba' metri kwadri (655.7m.k.) maghruf bhala "Ta' Cialpas" *sive* Ta' Sqaq it-Torri, li jmiss mit-Tramuntana mal-imsemmi razzett, Majjistral ma’ Triq it-Torri, u Lbic ma’ beni ta' Elena Debono;

Illi l-konvenut Nazzareno Calleja qed jallega illi l-istess razzett u gardina ma jifformawx parti mill-assi ereditarji tal-mejta genituri taghhom peress li gie ghandu *tramite* titolu ta' prekrizzjoni akkwizittiva;

Illi l-atturi jinnegaw il-pretensjoni tal-konvenut.

Jghid ghalhekk il-konvenut ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

1. Tiddikjara illi l-fond ossia r-razzett bin-numru dsatax (19) u ghoxrin (20) f'Tower Street, Msida nkluz il-gardina annessa mieghu tal-kejl circa sitt mija u hamsa u hamsin punt seba' metri kwadri (655.7m.k.) maghruf bhala "Ta' Cialpas" *sive* Ta' Sqaq it-Torri, li jmiss mit-Tramuntana mal-imsemmi razzett, Majjistral ma' Triq it-Torri, u Lbic ma' beni ta' Elena Debono jifforma part mill-assi ereditarji tad-defunti

ges genituri tal-kontendenti, cioe` Carmelo u Giuseppa konjugi Calleja; u li l-kontendenti huma ko-propjetarji fi kwoti ugwali bejniethom.

2. Tikkundanna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju jaghti liberu pussess u access lill-atturi.

Bl-ispejjes kontra l-konvenut millum ingunt ghas-subizzjoni.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh mill-Qorti kif diversament presjeduta ghas-seduta tal-24 ta' Marzu 2000.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut Nazzareno Calleja datata 14 ta' Ottubru 2000 (fol 21) fejn espona:-

1. Preliminarjament in-nullita` tac-citazzjoni odjerna *in vista* tal-fatt li giet prezentata f' isem Emanuel Calleja ad insaputa tieghu u minghajr il-kunsens tieghu.

2. Illi fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talbiet tal-atturi huma ghal kollox infondati kemm fattwalment kif ukoll legalment *in vista* tal-fatt li missier il-konvenut Carmelo Calleja kien ittrasferixxa l-fond *de quo* a favur tal-istess konvenut kif ser jigi pruvat ahjar waqt is-smigh ta' din il-kawza.

3. Illi fit-tielet lok u minghajr pregudizzju ghal premess, l-eccipjent ilu jokkupa l-fond in kwistjoni *animo domini* u kif ukoll bil-konsapevolezza tal-istess atturi ghal madwar hamsin sena.

4. B' riserva li jigu pprezentati eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Bl-ispejjez kontra l-atturi li minn issa qed jigu ngunti personalment ghas-subizzjoni.

Rat il-verbal tas-seduta tad-9 ta' Ottubru 2000 (fol 24) mizmuma quddiem l-Qorti kif diversament presjeduta, fejn Dr. Joseph Bonnici, fid-dawl tal-ewwel eccezzjoni talab illi l-isem tal-attur Emanuel Calleja kull fejn jirrikorri fl-atti tal-kawza jigi kancellat minn fuq il-kawza. Il-Qorti rat l-Art 175 (sub Art 1). Laqghet it-talba u ordnat il-korrezzjoni. Dr Bonnici ghall-attur talab illi Emanuel Calleja jigi msejjah fil-kawza. Dr. Raphael Fenech Adami ghall-konvenut ma opponiex. Il-Qorti rat l-Art 961 tal-Kap 12. Laqghet it-talba u sejhet lil Emanuel Calleja fil-kawza b' dan li ssir notifika mehtiega a spejjez tal-atturi.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut Emanuel Calleja datata 9 ta' Novembru 2000 (fol 28) fejn espona:-

1. Illi huwa qatt ma kkontesta l-ewwel talba tal-atturi li fil-fatt qieghed jaqbel kif dejjem qabel maghha u ghalhekk m' ghandu jissaporti ebda spejjez.

2. Illi huwa mhux il-legittimu kontradittur fit-tieni talba billi la kellu u anqas ghandu l-pussess tal-fond u ghalhekk la jista' jaghti access u wisq anqas pussess ta' dak li m' ghandux u qatt ma kellu.

Rat il-verbal tas-seduta tal-14 ta' Novembru 2000 (fol 30) mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta fejn Dr. Raphael Fenech Adami irtira l-ewwel eccezzjoni tal-provi fil-mertu.

Rat ir-rikors ta' Emanuel, Carmelo, Maria mart Herbie Abram-czyr, Maria Dolores Calleja, Rose mart Paul Mifsud, Josephine mart Silvio Borg, Margaret mart Vincent Mallia minnu legalment separata, u Mark, ahwa Calleja, datat 26 ta' Gunju 2002 (fol 50) fejn talbu lill-Qorti joghgobha tordna t-trasfuzjoni tal-gudizzju fil-persuna taghhom, u dan taht kull provvediment li joghgobha timponi; u l-Qorti kif diversament presjeduta laqghet it-talba kif jidher bid-digriet taghha moghti fl-1 ta' Lulju 2002 a fol 52 tal-process.

Rat in-nota ta' osservazzjonijiet tal-konvenut Nazzareno Calleja datata 18 ta' April 2006 a fol 144 tal-process.

Rat in-nota ta' osservazzjonijiet tal-atturi datata 21 ta' April 2006 a fol 147 tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta tat-28 ta' Gunju 2006 mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta fejn meta ssejhet il-kawza dehru l-atturi assistiti minn Dr. Joseph P Bonnici u l-konvenut mhux assistit minn Avukat. Issejhu Dr. Raphael Fenech Adami u Dr. Joe Zammit Maempel li baqghu ma dehrux. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghall-31 ta' Ottubru 2006; u rat il-verbali tas-seduti l-ohra kollha nkluz dak tat-12 ta' Dicembru 2012 fejn b'ordni ta' l-istess Qorti l-kawza baqghet differita ghas-sentenza ghat-30 ta' April 2013.

Rat is-surroga datata 16 ta' Jannar 2013 fejn din il-kawza giet assenjata lil din il-Qorti kif hekk presjeduta.

Rat il-verbali tas-seduti mizmum quddiem din il-Qorti kif hekk illum presjeduta fejn fis-seduta tal-24 ta' Marzu 2014, peress li l-Qorti kellha bzonn iktar zmien biex tirredigi s-sentenza minhabba impenji ta' xoghol, iddiferixxiet din il-kawza ghas-26 ta' Gunju 2014 ghall-istess skop tal-ahhar verbal.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Illi din il-kawza, flimkien ma’ numru ta' kawzi ohra, giet assenjata lil din il-Qorti permezz ta' surroga tas-16 ta' Jannar 2013.

Illi l-kawza odjerna hija ta’ natura rivendikatorja fejn l-atturi qed jaghmlu talba sabiex il-fond in mertu jigi ddikjarat li jifforma parti mill-assi ereditarju tal-genituri taghhom Carmelo u Giuseppa ahwa Calleja u li jigi ddikjarat li l-kontendenti kollha, li lkoll huma ahwa, ulied l-istess konjugi Calleja, huma ko-proprjetarji fi kwoti ugwali bejniethom.

Illi l-konvenut kjamat fil-kawza Emmanuel Calleja ma opponiex ghal din it-talba, filwaqt li l-konvenut Nazzareno Calleja eccepixxa in sintezi, li missierhom kien ittrasferixxa l-fond favur tieghu kif ukoll l-preskrizzjoni trentennali *ai termini* tal-Artikolu 2143 tal-Kodici Civili.

<u>Fatti fil-Qosor</u>

Giuseppa Calleja, omm l-kontendenti, mietet fl-4 ta' Mejju 1997. Zewgha Carmelo kien premorjenti ghaliha u l-wirt taghhom hu regolat b'testment *unica charta* in atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino tal-14 ta' Awwissu 1975. Skont it-testment, il-konjugi Calleja innominaw bhala eredi universali taghhom lill-hdax-il uliedhom, cioe`, il-kontendenti kollha f'din il-kawza.

Fost l-assi, kif jirrizulta mid-dikjarazzjoni *causa mortis* tal-imsemmija Giuseppa Calleja ppubblikat mill-istess Nutar fit-30 ta' Ottubru 1997 (fol 5-8), hemm iddikjarat in-nofs (1/2) indiviz tar-razzett li jgib in-numru dsatax (19) u ghoxrin (20) f'Tower Road, Msida, flimkien ma' gardin anness mieghu tal-kejl ta' cirka sitt mija u hamsa u hamsin punt sebgha metri kwadri (655.7m.k.) maghruf bhala "*Ta' Cialpas"* sive "*Ta' Sqaq it-Torri"* kif ahjar deskritt fl-istess Att u muri fuq il-pjanta annessa **DOK C.**

Fl-att *causa mortis* il-konvenut Nazzareno Calleja kien ghamel is-segwenti dikjarazzjoni: "*Ghal kull buon fini l-komparent Nazzareno Calleja jiddikjara li dan il-fond m'ghandux jifforma parti mill-assi ereditarju tad-decujus Giuseppa Calleja peress li dan gie ghandu b'titolu ta' preskrizzjoni akkwisittiva."*

Carmelo Calleja miet fid-19 ta' Settembru 1980 u mid-denunzja tas-successjoni ta' Carmelo Calleja (**DOK JB1** a fol 80 *et.seq)* jirrizulta li gew ddikjarati tliet proprjetajiet f'Tower Lane Msida konsistenti fis-segwenti:

- Property A consisting of 2-3 tumoli of arable land with farmhouse;

-Property B consisting of 1-3 tumoli of arable land with small farmhouse;

-Property C consisting of 30 tumoli of arable land.

Mir-*returns* tat-taxxa fuq l-*income* kemm ta' Carmel Calleja[1] kif ukoll ta' Giuseppa Calleja (**DOK JB3** a fol. 82 *et.seq)* jirrizulta li ddikjaraw dhul ta' Lm30 kera mill-fond 20, Tower Street, Msida.

<u>Xhieda rilevanti</u>

Nazzareno Calleja xehed (fol. 37) illi hu jirrisjedi f'19 u 20, Tower Road, Msida, u cioe` f'dar u razzett, u ilu joqghod hemm ghal erbghin (40) sena. Mar-razzett hemm ukoll bicca ghalqa fejn illum ghadu jrabbi l-baqar. Missieru kien qallu li dan ir-razzett kien se jaghtih lilu biex ipattilu talli kien jahdimlu bla hlas.

Meta wasal biex jizzewweg, missieru qallu biex jibqa' jghix fir-razzett. Hekk ghamel u kellu sitt itfal li kollha trabbew hemmhekk. Illum il-gurnata jghix hemm flimkien ma' ibnu, peress li ssepara minn mal-mara.

Missieru qallu li seta' jibqa' jghix hemm, izda ma saret l-ebda kitba jew skrittura u kien qallu *"hemmhekk tieghek"*.

Tul is-snin kollha li ghex fil-post dejjem ikkonsidra r-razzett bhalha tieghu. Hutu qatt ma qalulu xejn hlief issa wara li mietet ommhom.

In **kontro-ezami** qal li ma jafx jekk ir-razzett hux nkluz fid-denunzja ta' missieru Karmenu Calleja li miet ghoxrin sena ilu. Meta mietet ommu, Giuseppa Calleja, (xi tliet snin ilu) kien ghamel rizerva fil-kuntratt tal-*"causa mortis."* Fuq ir-razzett qatt ma hallas cens jew kera lil hadd.

[1] Y/A 1981

Xehed li kien ihallas it-tletin Lira Maltin kera ghar-raba’ u mhux ghar-razzett.[2] Kien hemm qisu erbat itmiem raba'. Spjega li fis-sena kien ihallas Lm10 ta’ wahda mir-raba’ u Lm20 ta’ l-ohra u gieli hallas Lm40 b’kollox. Dawn beda jhallashom meta qabbillu r-raba’ missieru, u cioe` xi erba’ snin qabel ma’ miet missieru. "*L-ebda bicca mir-raba' ma kien imiss mar-razzett."* Xehed li meta kien ihallas, missieru qatt ma tah ricevuta. Xehed li wara li miet missieru beda jhallas lil ommu, li ukoll ma kinetx taghtih ricevuta. Qabel ma mietet qaltlu biex ma jtihiex flus izjed ghaliex ir-raba’ kienu tawh. "*Missieri bieghha lil wiehed Grima."* Xehed ukoll li ghalkemm ikkonceda r-raba’ b'cens lil Grima u lil certu Cuschieri, ir-raba’ baqa' f'idejn missieru. Ix-xhud qal li baqa’ jahdimha hu. Ma kien ihallas xejn lil Grima. Ma kienx estromess mir-raba’ ghaliex, skont hu, il-ftehim bejn missieru u Grima kien li jkompli jahdem ir-raba’ sakemm titqieghed l-ewwel gebla. Innega l-fatt li kien hemm ktieb tar-ricevuti u li xi darba xi hadd minn hutu ghamillu ricevuta fuq dan il- ktieb.

Xehed li xi sena u nofs qabel ma’ mietet ommu qaltlu biex ma jhallasx iktar kera ghar-raba’, peress li r-raba’ kienet inghatat lil Philip Grima u Karmenu Cuschieri minn missieru b’cens perpetwu, permezz ta’ kuntratt datat 2 ta’ Lulju 1996, redatt quddiem in-Nutar Carmelo Lia **(Dok CL1).**

Carmelo Calleja, l-attur, xehed (fol. 62) li ghandu 55 sena u twieled fil-post mertu tal-kawza odjerna fejn hadem fih ma’ missieru sakemm kellu 20 sena. Il-genituri tieghu qatt ma qalulu li kienu taw il-post lil Nazzareno Calleja, anzi ommu kienet tghid li kien jhallas Lm30 kera fis-sena. Kien biss wara li mietet ommu li l-konvenut beda jallega li l-post kien tieghu. Din ix-xhieda giet bazikament ikkonfermata mill-atturi **Jane Borg, Maria Rosaria Cachia** u **Teresa Grech.**

---

[2] Xhieda rapportata a fol 117 tal-process.

Catherine Deguara, l-attrici xehdet (fol. 66) u qalet li l-genituri taghha kienu jinkludu l-kera fl-*Income Tax Return* taghhom. Darba ommha rceviet *“requisition order”* minghand il- *“Housing”* li ggib id-data tas-17 ta’ Marzu 1993, liema ordni giet imnehhija fit-2 ta’ Gunju 1994. Dawn kienu hargu f’isem ommha. Ezebit il-kopji tar-‘*returns’* tat-taxxa u tar-*‘requisition order’.*[3]

In **kontro-ezami** (fol. 100) qalet li peress li l-genituri taghha kienu llitterati kienet tikteb l-ircevuta hi meta huha kien ihallas il-kera. Meta mietet ommhom, Zaren kien qal li ma jridx ihallas iktar kera. Il-ktieb tal-kera jinsab ghandu. Il-post kellu bitha kbira madwaru li kienet tintuza ghat-trobbija tal-bhejjem, u dejjem minn Zaren. Biex tidhol gol-bitha trid tghaddi mill-post. Il-kera kienet ghall-post kif ukoll ghal-bitha.

Francesco Calleja, l-attur, xehed li ommu kienet tghid li l-post inxtara fiz-zwieg u ghalhekk nofsu kien taghha u nofsu bejn l-ahwa. Missieru kien qallu li huh kien ihallas Lm30 bhala kera. Ommu kienet qaltlu li huh ghamel tliet(3) pagamenti wara l-mewt ta’ missieru u wara waqaf ihallas.

Josephine Borg, l-attrici, xehdet (fol. 72) li tiftakar lin- nanna Peppina tghid li l-fond kien b’kera ta’ Lm30 fis-sena.

In-nanniet dejjem riedu li missierha u hutu jiehdu l-istess sehem minn dak li kien taghhom. Kien biss wara li mietet in-nanna Giuseppa li Nazzareno beda jallega li l-post kien tieghu. Din ix-xhieda giet ikkonfermata mill-attur **Carmelo Calleja,** l-attrici **Rose Calleja,** u l-attrici **Doris Calleja.**

[3] Kopji tar-‘*returns’* tat-taxxa u tar-*‘requisition order’* huma esebiti in atti.

Margaret Mallia, l-attrici, xehdet (fol. 76) li tiftakar lil mart Nazzareno u cioe` Karmni, thallas il-kera lin-nanna Peppina u kienet tghidilha biex tehodhom lura sabiex tixtrihom hwejjeg lit-tfal.

Anna Pace, it-tifla tal-konvenut, xehdet (fol. 89) li trabbiet hajjitha kollha fir-razzett f'20, Triq it-Torri, Msida (li sar 20, Triq Sant Andrija, Msida) flimkien mal-familja taghha sakemm ma zzewget. Il-familja taghha biss kienet tghix fir-razzett. Missierha kien irabbi l-baqar.

Tul iz-zmien kollu kemm damet tghix ma' missierha u ma hutha fir-razzett, qatt ma semghet xejn, la minghand il- genituri ta' missierha u wisq anqas minghand hutu fir-rigward il-pretensjoni taghhom ta' xi drittijiet fuq ir-razzett u /jew li kienu qed joggezzjonaw ghal fatt li kienu qed jghixu hemmhekk.

Emanuel Calleja, il-kjamat in kawza, xehed (fol. 92) li r-razzett 19/20, Tower Street Msida kien tal-genituri tieghu u kienu jghixu fih. Meta huh Zaren gie biex jizzewweg, missieru tah ghorfa fejn joqghod sakemm isib post iehor, u baqa' hemmhekk. Suppost kellu jhallas il-kera lill-genituri tieghu, u meta miet missieru jhallas lil ommu.

Qal li meta kellu xi hmistax-il sena (u llum ghandu 60 sena) hu kien jorqod fil-post flimkien ma' ohrajn minn hutu.

Imbaghad l-ahwa telqu u Zaren izzewweg u baqa' hemm.

Hu qal li Zaren gieli ta l-flus tal-kera lil ommu quddiem hutu u hi kienet tghidlu *“erhilhom u tihom lit-tfal”.* Din grat quddiemu stess u quddiem hutu ghax qalulu.

Michael Calleja, iben il-konvenut, xehed (fol. 104) li sa meta zzewweg kien jghix mal-genituri tieghu u ma’ hutu fir-razzett 20, Triq it-Torri, Msida, llum 20, Triq Sant Andrija, Msida. Il-familja kollha taghhom twieldu u trabbew f’dan ir-razzett, fejn missieru kien irabbi l-baqar. Il-bitha ma’ dan ir-razzett kienet tintuza ghall-bhejjem.

Tul iz-zmien kollu li dam ighix mal-familja tieghu fl-imsemmi razzett, qatt ma sema’ xejn minghand il-genituri ta’ missieru u lanqas minn hutu fir-rigward xi pretensjoni ghal drittijiet fuq ir-razzett u/jew li kienu qed joggezzjonaw ghalihom li kienu qed ighixu hemmhekk.

Carmela Calleja, mart il-konvenut xehdet (fol. 108) li meta ltaqghet ma’ zewgha Zaren kien jghix wahdu fir-razzett in kwistjoni u jrabbi l-bhejjem.

Meta gew biex jizzewgu, missier il-konvenut kien saqsihom jekk kinux bi hsiebhom jibqghu jghixu fir-razzett u peress li ma kellhomx fejn imorru joqghodu u peress li Zaren kien ga ghamel bhala tieghu l-imsemmija dar flimkien mal-bhejjem, missieru qalilhom *“kollox sew tistghu tirrangaw go fih u tiehduh qisu taghkom”.*

Hija baqghet tghix ma’ zewgha f’dak ir-razzett sakemm isseparat minn mieghu ghal habta tas-sena 1988.

Tul iz-zmien kollu li damet tghix ma’ zewgha u uliedha fir-razzett qatt ma semghet xejn la mill-genituri ta’ zewgha u lanqas minn hutu dwar il-fatt li kellhom xi pretensjonijiet fuq ir-razzett u/jew xi oggezzjoni ghall-fatt li kienu qed jghixu hemmhekk.

Richard Calleja, iben il-konvenut xehed (fol. 112) li jghix flimkien ma’ missieru fil-post mertu tal-kawza odjerna, u ilu jghix hemm tul hajtu kollha (twieled fit-3 ta’ Lulju 1981) minghajr ebda interruzzjoni ta’ xejn.

Il-genituri ta’ missieru u lanqas hut missieru qatt ma qalulu xejn rigward xi pretensjoni fuq ir-razzett u/jew oggezzjoni ghal-fatt li kienu jghixu hemmhekk.

Rosalie Coleiro, bint il-konvenut xehdet (fol. 113) li l-post in kwistjoni hi l-unika dar ta’ residenza ghal missierha u huha Richard u hi ukoll qatt ma semghet xejn fir-rigward xi pretensjoni u/jew oggezzjoni.

Manuel Calleja, kjamat in kawza, (fol. 130) ezebixxa l-pjanta (Dok JP) u zewg *Income Tax Returns* (Dok JP1). Il- pjanta tindika tliet porzjonijiet ta’ art, tal-Buzaqq, li kienet moghtija b’cens (cioe` dawk immarkati fuq il-pjanta bl-X u Y).

KONSIDERAZZJONIJIET TA' DRITT

Illi l-azzjoni attrici hija l-*actio rei vindicatoria* u din hija petitorja li tippresupponi t-titlu ta’ proprjeta’ (**“Guzeppi Debattista vs Giuseppe Massa”** P.A. - 25 ta’ Gunju 1935) u f’dan il-kuntest jinghad li jirrizulta li

f'dawn l-ahhar snin il-gurisprudenza taffew u mmitigaw dik ir-rigidita' u assolutezza li qabel kienet tigi rikjesta fi proceduri ta' din ix-xorta fejn il-grad ta' prova kien tant rigoruz ghal min jipproponi l-azzjoni li l-prova mitluba minnu kienet tissejjah bhala *prova diabolica*. Maz-zmien dahlet il-possibbilta', fil-kazi kongruwi, ta' l-introduzzjoni ta' l-*actio publiciana* msejsa fuq id-duttrina ta' "l-ahjar" jew "l-aqwa" prova fejn ikun hemm zewg pretensjonijiet, bit-tnejn jikkompetu bejniethom dwar it-titlu. Hekk fis-sentenza tal-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fil-kawza fl-ismijiet **"*Mario Galea Testaferrata et vs Giuseppe Said et*"** deciza fl-1 ta' Lulju 2005 fejn gew indikati s-segwenti principji:-

"Illi l-Ewwel Qorti kienet korretta meta qalet li l-attur f'kawza rivendikatorja irid jipprova d-dritt tieghu ta' proprjeta' fuq il-haga rivendikata, u li tali prova trid tkun kompleta u konklussiva b'mod li kwalunkwe dubju anke l-icken imur favur il-possessur konvenut. Huwa veru wkoll li anke jekk il-Qorti ma tkunx ghal kollox sodisfatta mid-dritt tal-konvenut ghandha tilliberah jekk ir-rivendikant ma jaghtix prova tad-dominju tieghu li tkun ezenti mill-anqas dubju..."

Madanakollu hu ritenut ukoll li "*In difetto di un titolo l'attore e` ammesso a provare il suo dominio con qualunque altro mezzo permesso dalla legge*" (**Vol. VII p 390; Vol. P II p 893**). Hija allura permessa skont il-parir awtorevoli tal-**Fadda** (paragrafu 341) anke prova kongetturali jew semplici prezunzjoni in kwantu "*ne occorre quindi che l'attore giustifichi in modo pieno il da lui*

vantato dominio, ma basta che fornisca argomenti prevalenti a quello del suo avversario";

Illi kif gie ampjament spjegat fis-sentenza *"**Jane Cassar et v. Dr Michael Grech noe et**," deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-28 ta' Jannar 2005, "'Min-naha l-ohra, jekk jirrizulta li l-konvenuti akkampaw ruhhom fuq l-eccezzjoni li l-proprjeta' posseduta minnhom kienet giet validament akkwistata minnhom huma jinhtigilhom f'dak il-kaz jippruvaw l-allegazzjoni taghhom. Decizjoni f'dan is-sens kienet dik fil-kawza fl-ismijiet "**Grezzju Spiteri v. Catherine Baldacchino"**, moghtija mill-Qorti ta' l-Appell fid-9 ta' Frar 2001, fejn intqal li:*

'Hija gurisprudenza kostanti illi fejn il-konvenut ma jiddefendix ruhu semplicement bil-pussess, u jinvoka favur tieghu t-titolu tal-proprjeta', il-Qorti kellha tezamina t-titolu invokat minnu. Jekk il-konvenut imbaghad ma jirnexxilux jipprova t-titolu minnu allegat u jibqa' sokkombenti f'dik il-prova, huwa prekluz milli jinvoka favur tieghu l-pussess.' (**Ara Koll. Vol VII p267; XXXII- 1-735; XXXLVI – II 530; XLVI – 1 – 619**).

Fid-decizjoni ***"Mary Rose mart Joseph Aquilina et v. Antonio Piscopo"** (*deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili, 24 ta' Ottubru 2003) intqal li *"meta l-konvenut jirreklama hu wkoll titolu ta' proprjeta' fuq l-art gie permess, u anke dan fid-dritt Ruman, li l-ezami ma jkunx bazat fuq prova certa tat-titolu ta' l-attur, izda fuq wiehed komparattiv tat-titoli rispettivi tal-kontendenti. F'dan il-kaz, il-gudizzju ma jkunx wiehed ta' effett 'erga omnes' bazat fuq prova certa tat-titolu ta' l-attur, izda 'inter partes', bazat fuq studju komparattiv tal-pretensjonijiet tal-partijiet."* Fl-istess decizjoni ntqal li *"Il-principju li min ghandu titlu ahjar jirbah il-kawza, minghajr htiega li dak li jkun jipprova titlu assolut, illum jinsab assodat fid-duttrina. It-teorija tal-'prova migliore' ghandha l-bazi taghha fid-Dritt Ruman u kienet tisejjah l-<u>Actio Publiciana</u>. Dan hu rimedju li gie moghti gharfien mill-Qrati taghna, ukoll fil-qafas ta' azzjoni ta' rivendika ta' gid minn idejn haddiehor (ara "**John Vella et v. Sherlock Camilleri,"** Qorti ta' l-Appelli, 12 ta' Dicembru 2002; **"Benmar Company Ltd v.***

***Charlton Saliba",** Prim Awla tal-Qorti Civili, 9 ta' Ottubru 2003). Kwindi l-attur mhux tenut jipprova titolu originali, izda bizzejjed jipprova titolu ahjar minn dak tal-konvenut. Izda dik il-Qorti kompliet li –*

*'Darba li l-attur jipprova t-titolu tieghu, spetta lill-konvenut jipprova xi titolu ahjar. Fil-kawza "**Cassar noe v. Barbara et",** deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell (Sede Kummercjali) fis-7 ta' Ottubru 1980, intqal li 'fl-azzjoni rivendikatorja, il-piz tal-prova (sic) tal-proprjeta' jinkombi fuq l-attur. Imma ladarba dan jissoddisfa dak il-piz billi juri t-titolu tieghu, ikun jinkombi lill-konvenut li jikkontrapponi permezz ta' provi cari, univoci u indubbi, it-titolu proprju."*

Illi fil-kawza odjerna, il-konvenut, jeccepixxi zewg linji difensjonali, u cioe`:-

- li missier il-konvenut Carmelo Calleja kien ittrasferixxa l-fond *de quo* a favur tal-istess konvenut kif ser jigi pruvat ahjar waqt is-smigh ta' din il-kawza (it-tieni eccezzjoni).

- ilu jokkupa l-fond in kwistjoni *animo domini* u kif ukoll bil-konsapevolezza tal-istess atturi ghal madwar hamsin sena (it-tielet eccezzjoni).

Issa hu generalment ammess li konvenut ma huwiex prekluz milli jaddotta aktar minn sistema wahda ta' difiza izda din il-Qorti hi tal-fehma li dawn l-eccezzjonijiet, hekk impostati, huma kontradittorji. Bit-tieni eccezzjoni l-konvenut qed jghid li huwa s-sid ghaliex akkwista t-titlu minghand il-missier, mentri bit-tielet eccezzjoni qed jghid li hu jippossjedi

animo domini l-art u r-razzett in kwistjoni in forza ta' pussess kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku, esklussiv u inekwivoku ghall-aktar minn tletin sena. Jekk jistrieh fuq il-preskrizzjoni akkwizittiva qieghed per forza jeskludi li akkwista b'effett ta' trasferiment validu. Jekk qed jistriehu fuq trasferiment validu, qieghed logikament jeskludi l-akkwist preskrittiv.

Ta' rilevanza hija ghalhekk id-decizjoni ta' din il-Qorti fil-kawza ***"Abela v. Zammit",*** *moghtija fis-16 ta' Mejju 1961, (**Kollezz Vol. XLVI.ii.619**)* fejn jinghad li: *"Jekk l-istess citat jaghzel spontaneament li ghall-azzjoni attrici jecepixxi dritt ta' proprjeta', huwa jkun qieghed implicitament jirrikonoxxi d-dominju jew titolu ta' l-attur, izda jkun qieghed jghid illi t-titolu tieghu huwa aktar validu u kwindi skont ir-regoli 'probatorji reus in excipiendo fit actor', din id-difiza timporta li l-konvenut jghaddi ghall-provi tat-titolu tieghu u jekk ma jirnexxix fil-meritu, ikollha tipprevali l-massima 'melius est non habere titulum quam habere vitiosum." (*enfasi tal-Qorti).

Evidentement il-konvenut ma ressaq l-ebda prova ta' att ta' trasferiment li seta' validament u legalment vestih bid-dritt ta' proprjeta', b'effett tal-istess trasferiment. In forza tas-sentenza citata, din il-Qorti tista' tieqaf hawn ghaliex in difett ta' tali prova, tissussisti l-jedd ta' dominju implicitament rikonoxxut mill-konvenut.

Illi izda, il-Qorti xorta ser tidhol fil-kwistjoni tal-preskrizzjoni trentennali.Fil-fatt minkejja t-tieni eccezzjoni sollevata, l-konvenut jitlaq mill-punt fejn ghat-talba ta' l-atturi jopponi l-ezistenza fih tal-pussess *ad usucapionem* ossija l-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali. Fuq din id-difiza sejjes kemm il-provi kif ukoll it-trattazzjoni tal-kawza permezz ta' Nota ta' l-Osservazzjonijiet.

Illi l-konvenut qed jikkampa t-titolu tieghu ta' proprjeta` bis-sahha tal-preskrizzjoni *ai termini* ta' l-**Artikolu 2143 tal-Kodici Civili;**

"*L-azzjonijiet kollha, reali, personali jew misti jaqghu bil-preskrizzjoni gheluq tletin sena, u ebda oppozizzjoni ghall- preskrizzjoni ma tista' ssir minhabba n-nuqqas ta' titolu*

jew ta' bona fidi";

Illi fil-kaz tal-preskrizzjoni akkwizittiva jispetta lill-konvenut debitur mhux biss li jipprova l-perkors taz-zmien stabbilit bil-ligi, imma wkoll l-elementi kollha li l-ligi tezigi li jigu ppruvati biex l-eccezjoni tal-preskrizzjoni akkwizittiva tinghata b'success." ("***Josianne Sciberras –vs- Giovanni Vella et***", Appell, 21 ta' Frar 1996).

Illi huwa pacifiku illi l-proprjeta` ma tintilefx bin-nuqqas ta' uzu *da parte* tas-sid. Tintilef, *invece*, jekk haddiehor jiehu pussess taghha u jezercita fuqha jedd ta' poter ghaz-zmien kollu mil-ligi stabbilit u skont il-kundizzjonijiet l-ohra preskritti mill-**Artikolu 2107 tal-Kodici Civili** li jiddisponi hekk:

"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*."

Jispetta ghalhekk lil dan haddiehor l-oneru li jipprova r-rekwiziti kollha tax-xorta ta' akkwist vantat minnu;

Minn qari ta' l-**Artikolu 2107 (1) tal-Kodici Civili**, huwa logiku li l-pussess materjali *animo domini* huwa dejjem mehtieg ghall-finijiet tal-preskrizzjoni akkwizittiva, in kwantu min ma ghandux dan il-pussess ma jista' qatt jakkwista bi preskrizzjoni, jghaddi kemm jghaddi zmien, ghax kif jinsab stipulat fl-**Artikolu 2118 tal-Kodici Civili** dwar il-"kawzi li jimpedixxu l-preskrizzjoni":-

"*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."

Jinsab imbaghad insenjat illi "*l-elementi tal-pussess huma tnejn, dak materjali, il-poter ta' fatt fuq il-haga, u dak intenzjonali, l-animu tal-possessur li jgawdi d-dritt fuq il-haga bhallikieku hu kien il-proprjetarju taghha - animus et corpus; corpus possessionis, et animus possidendi vel animus domini. 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*" ("***Carmelo Caruana et -vs- Orsla Vella***", Appell Civili, 13 ta' Marzu1953; "***Victor Chetcuti et -vs- Michael Xerri***", Appell Civili, 31 ta' Mejju 1996);

Kif fuq gja ntqal il-konvenut uzukapjent biex jirnexxi fid-difiza u sostenn tad-dritt eccepit minnu rid jipprova l-akkoppjament tal-pussess mad-dekors taz-zmien. Fuq kollox ghal dak li hu l-fattur zmien irid jaghmel il-prova konvincenti tal-bidu tal-pussess vantat minnu billi ma tistax titqies sufficjenti s-semplici affermazzjoni generika "*longissimi temporis*

praescriptio”. Kjarament ukoll dan il-bidu hu allaccjat mal-mument fokali meta l-preskrivent

jibda jipposjedi b’mod kontinwu, mhux miksur, pacifiku,

pubbliku u mhux ekwivoku l-proprjeta` li hu jew l-aventi kawza jew awtur tieghu intenzjonati jippreskrivu. Huma proprju dawk il-kundizzjonijiet li juru l-kwalita` tal-pussess *animo domini*, kongunta sintendi maz-zmien rikjest mil-ligi biex tassahhah il-preskrizzjoni (**Vol. XLVI P I p 381**);

Inoltre l-figura specifika tal-pussess flimkien man-normi li jiddixxiplinawha mhix riferibbli biss ghall-inizzju jew semplicement ghat-tmiem tal-pussess, izda ghandha tipperdura matul iz-zmien kollu mehtieg ghall-preskrizzjoni.

Ukoll biex il-pussess ikun tassew legittimu dan irid ikun kif imfisser fl-Artikolu **561 tal-Kodici Civili,** jigifieri, jrid ikun hemm it-tgawdija ta' jedd li wiehed izomm jew jezercita bhala tieghu nnifsu; fi kliem iehor, ezercizzju ta' jedd assolut u esklussiv u mhux bizzejjed li jkun ezercizzju bil-bwona grazzja jew tolleranza (**Vol. XXXV P**

II p 341; "*Elena Fenech -vs- Ignazio Aquilina*", Prim' Awla, Qorti Civili, 18 ta' Ottubru 1984; "***Marlene Manfre` -vs- Connie Spiteri Maempel et***", Appell Civili, 24 ta' April 1989);

Dan ghaliex kif inhuwa risaput l-attijiet ta' semplici tolleranza ma jistghux jiswew bhala bazi ta' pussess lanqas

jekk jigu ezercitati minn zmien antikissimu u immemorabbli ("***Joseph Fenech et -vs- Albert Salamone et***", Appell Civili, 1 ta' Frar 1971). Josserva l-**Laurent** (Diritto Civile, Vol. XXXII, para. 297) "*colui che gode*

per tolleranza non ha nessun titolo, salvo un consenso del proprietario che questi puo ritirare da un' istante all' altro."

L-ekwivocita` tal-pussess tikber aktar meta wiehed iqis illi kif imfakkar fid-decizjoni a **Vol. XXIX P II p 488** "*huwa principju tal-ligi li meta wiehed ikun qabel jipposjedi prekarjament, jibqa' jipposjedi hekk, ammenokke` ma jippruvax interversjoni tat-titolu tieghu, ghaliex 'nemini sibi ipse licet causam possessionis mutare'."*

Din hija l-posizzjoni wkoll fil-ligi taghna fejn, skont l-artikolu **2119 tal-Kap.16 "***Iżda, il-persuni msemmijin fl-aħħar artikolu qabel dan jistgħu jippreskrivu jekk it-titolu tagħhom jitbiddel minħabba raġuni li tkun ġejja minn terza persuna, jew bis-saħħa tal-oppożizzjoni li huma jagħmlu għall-jedd tas-sid."*

Jinghad ukoll illi *"biex ikun hemm interversjoni tat-titolu tal-pussess, u wiehed jibda jipposjedi animo domini, mhux*

bizzejjed l-affermazzjoni tad-drittijiet tieghu ta' proprjetarju, imma hemm bzonn li tkun rikonoxxuta mill-interessati - liema rikonoxximent ma jirrizulta minn ebda prova akkwizita fil-process. Ladarba tonqos wahda mill-kwalitajiet li jirrendu l-pussess legittimu, u bhala tali valevoli ghall-kompiment ta' l-uzukapjoni trigenerja, mhux opportun li jigu ndagati kwestjonijiet ohra; ghaliex id-dekorriment taz-zmien, akkompanjat minn x'uhud u mhux mill-karattri kollha tal-pussess legittimu, mhux sufficcjenti ghal fini ta' din il-preskrizzjoni." ("***Grazia Borg -vs- Rosa Farrugia noe et***"*,* Appell Civili, 15 ta' Marzu 1957).

Stabbiliti dawn il-principji, din il-Qorti mhix tal-fehma li l-konvenut Nazzareno Calleja irnexxielu jipprova li jissoddisfa l-elementi imposti mil-legislatur Malti sabiex jakkwista r-raba' u razzet in mertu bil-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali.

Nazzareno Calleja jghid li meta gie biex jizzewweg fis-sena 1960, missieru qallu li seta' jghix fir-razzett. Hekk ghamel u rabba lil uliedu hemmhekk, u baqa' jghix hemm ghal aktar minn erbghin sena. Jghid li hutu ma qalulu xejn.

Izda jirrizulta mill-provi li kemm missieru kif ukoll ommu kienu jircievu Lm30 fis-sena bhala kera fuq il-fond numru 20 Tower Road Msida. Dan jirrizulta kemm mill-*Income Tax Return* tal-missier kif ukoll tal-omm. Fir-*return* tal-omm ghas-sena ta' stima 1989, l-ammont ta' Lm30 hu ddikjarat li tircevieh bhala "*kera ta' dar"* u l-istess ghas-sena ta' stima 1995 fejn l-ammont tiddikjarah bhala kera "ta' razzett". Fl-istess *return* tiddikjara li tircievi Lm500 bhala cens ta' Philip Grima fuq ghalqa.

Il-konvenut jishaq li ma kienx ihallas kera la lil missieru u lanqas lil ommu fuq ir-razzett in kwistjoni imma kien joffri li ihallas kera "ghar-raba'" b'riferenza ghar-raba' li gie moghti b'cens lil Philip Grima u ohrajn.

Dan hu kontradett mid-dikjarazzjonijiet fir-e*turns* tat-taxxa fuq imsemmija. Ma hemm l-ebda raguni ghaliex din il-Qorti ghandha tiddubita minn dak iddikjarat fir-*returns. Inoltre* l-koncessjoni enfitewtika lil Grima u ohrajn saret fis-sena 1969, u f'liema att ma jissemma' ebda kirja. Li jissemma' biss huwa li Grima accetta li missier il-kontendenti ikompli jahdem ir-raba' sakemm johorgu l-permessi tal-bini.

Apparti dan, il-Qorti tirreferi wkoll ghad-dokumenti ta' ordni ta' *requisition* li nharget fuq ir-razzett 20 Tower Road Msida, u ghall-eventwali korrispondenza dwar *derequisition*, kollha indirizzati f'isem omm il-kontendenti. Ma jirrizultax li l-konvenut Nazzareno Calleja ha xi azzjoni biex jintrometti ruhu f'din il-kwistjoni - pozizzjoni li kien jaghmel li kieku kien qed jippossjedi *animo domini.*

Il-konvenut jichad kategorikament li kien ihallas kera fuq ir-razzett imma li kien ihallas kera fuq ir-raba’ moghti lill-Grima. Izda kif tajjeb jghidu l-atturi mhix kredibbli li Grima kien qed ihallas Lm500 fis-sena lill-konjugi Calleja biex imbaghad jikkoncedi l-qbiela lil Nazzareno Calleja b'ammont mizeru ta' Lm30 fis-sena. Il-fatt li l-genituri tal-kontendenti baqghu jiddikjaraw li kienu qed jircievu l-kera fuq il-fond 20, u dan wara l-koncessjoni enfitewtika, jikkontradixxi t-tezi tal-konvenut.

L-atturi jghidu li l-konvenut ressaq il-pretensjonijiet tieghu biss wara li mietet l-omm. Difatti l-konvenut ma gab l-ebda prova soddisfacenti li kien ivvanta t-titlu ta' proprjeta' lil ommu li hi stess kienet proprjetarja ta' nofs. Missieru miet fis-sena 1980 u f'dak il-mument ommu akkwistat nofs indiviz filwaqt li hutu akkwistaw in-nofs indiviz flimkien mieghu. Dan ifisser li f'dak il-mument, il-konvenut, li ma ressaq l-ebda lment dwar id-devoluzzjoni, irrikonoxxa t-titlu tal-armla u ta' hutu fuq l-proprjeta` in kwistjoni. B'hekk, taht din l-ottika, lanqas jista' jghid li l-punt fokali tal-bidu tal-perjodu preskrittiv kien is-sena 1960, ghaliex semmai, kollox inbidel fis-sena 1980 meta miet il-missier.

Illi mhuwiex kontradett li dan il-fond kien jifforma parti mill-assi tal-komunjoni tal-akkwisti bejn l-omm u l-missier u ghaldaqstant, wara l-mewt ta' Carmelo Calleja, in-nofs indiviz mir-razzett u r-raba' ddevolva

favur il-hdax-il wild tal-konjugi filwaqt li n-nofs l-iehor kien jappartjeni lil omm. Li kieku kien minnu li missieru u ommu riedu li l-fond jkun tal-konvenut, wiehed jifhem li l-konjugi kienu jipprovdu ghal dan fit-testment taghhom. Difatti ma ghamlu xejn minn dan u dak li jirrizulta mit-testment, l-espressjoni tal-ahhar volonta' taghhom, hu li riedu li uliedhom jirtu fi kwoti indaqs bejniethom.

Illi mill-premess jirrizulta li hemm kuntrast serju fil-provi dwar l-elementi tal-univocita' tal-pussess tal-konvenut u anke dwar il-kontinwita matul il-perkors tal-perjodu mehtieg ghall-akkwist, liema elementi huma essenzjali biex il-konvenut jirnexxi fit-tezi tieghu.

Dan il-kuntrast u kontestazzjoni kien *di rigore* jispetta lill-konvenut li jiccara b'mod definittiv billi jissodisfa lill-Qorti li dak minnu pretiz kien korrett u ben fondat;

Fil-kaz hawn ezaminat, min-naha l-ohra, ma jirrizulta l-ebda stat ta' incertezza jew dubju dwar it-titolu ta' l-atturi in kwantu irnexxielhom soddisfacentement jiddimostraw it-titolu ta' proprjeta` fuq l-immobbli derivanti mill-wirt tal-genituri taghhom.

Illi riferibbilment ghall-pozizzjoni tal-konvenut, hu stess cahad li kien jikri l-proprjeta` in mertu. Mill-assjem tal-provi *in visto* tac-cahda tal-istess konvenut, din il-Qorti ser tghaddi wkoll biex tilqa' t-tieni talba attrici.

III. <u>KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi fil-waqt li tilqa' t-tieni eccezzjoni tal-konvenut Emmanuel Calleja u tilliberah mill-osservanza tal-gudizzju fir-rigward tat-tieni talba attrici, **Tichad** l-eccezzjonijiet tal-konvenut Nazzareno Calleja in kwantu li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u tiddisponi mit-talbiet tal-atturi billi:

1. **Tilqa'** l-ewwel talba attrici u tiddikjara illi l-fond ossia r-razzett bin-numru dsatax (19) u ghoxrin (20) f'Tower Street, Msida nkluz il-gardina annessa mieghu tal-kejl circa sitt mija u hamsa u hamsin punt seba' metri kwadri (655.7m.k.) maghruf bhala "Ta' Cialpas" *sive* Ta' Sqaq it-Torri, li jmiss mit-Tramuntana mal-imsemmi razzett, Majjistral ma' Triq it-Torri, u Lbic ma' beni ta' Elena Debono jifforma parti mill-assi ereditarji tad-defunti genituri tal-kontendenti, cioe` Carmelo u Giuseppa konjugi Calleja; u li l-kontendenti huma ko-propjetarji fi kwoti ugwali bejniethom.

2. **Tilqa'** it-tieni talba attrici u tikkundanna lill-konvenut sabiex fi zmien tliet (3) xhur millum, liema terminu qed jigi stabbilit perentorjament jaghti liberu pussess u access lill-atturi ghall-proprjeta' imsemmija.

L-ispejjez jithallsu minn Nazzareno Calleja.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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