MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI

(GHAWDEX)

(GURISDIZZJONI SUPERJURI)

(SEZZJONI GENERALI)

MAGISTRAT DR.

JOSETTE DEMICOLI

Seduta ta' l-10 ta' Ottubru, 2014

Citazzjoni Numru. 20/2011

Michael Ciangura, Carmelo Ciangura u b'digriet tat-23 t'April 2013 il-gudizzju gie trasfuz f'isem Josephine Portelli, Anthony Ciangura, Rita Farrugia, Paul Ciangura, Anna Attard u Maria Carmela Barbara stante l-mewt ta' l-attur Carmelo Ciangura fil-mori tal-kawza, Carmen Mifsud f'isimha proprju u bis-sahha ta' prokura f'isem l-imsiefer Joseph Tabone u b'digriet tat-23 t'April 2013 il-gudizzju gie trasfuz f'isem Sean Meli bhala mandatarju tal-assenti Maria Doris Tabone stante l-mewt ta' l-attur Joseph Tabone fil-mori tal-kawza, Antoinette Fenech, Maria Concetta Zammit, Dolores Curmi, Carmela Azzopardi, Carmel Falzon u Father Joseph Falzon u b'digriet tat-18 ta' Jannar 2012, il-gudizzju gie trasfuz f'isem John Azzopardi li qed jidher f'isem u ghan-nom ta' Loretta Spiteri, Lucy Spiteri, Giacinta Stellini, George Ciangura, Anthony Ciangura lkoll ahwa Ciangura bis-sahha tal-

mandat lilu moghti fit-18 ta' Novembru 2011, ta' Lorenzo Ciangura, Alfred Ciangura u Josephine Ciangura ukoll lkoll ahwa Ciangura u ta' Roberta u Annabelle Azzopardi ahwa Azzopardi stante l-mewt ta' Michele sive Michael Ciangura fil-mori tal-kawza

Vs

Dun Carmelo Xerri

Il-Qorti,

Rat ir-rikors mahluf ta' l-atturi li jaqra hekk:

1. Illi fis-17 ta' Ottubru, 1951, b'att nutarili in atti tan-Nutar Pubbliku Dottor Giuseppi Cauchi – fost affarijiet ohra msemmija f'tali att – Paul Falzon gie koncess u moghti b'titolu ta' enfitewsi perpetwa minghand Giuseppi Vella, *'bicca raba' immarkata b'sinjali tal-gebel, ta' xi siegh u keltejn u tmiss lvant Triq Hondoq ir- Rummien, tramuntana beni ta' Tarcisju Scicluna, punent ma' triq gdida progettata u nofsinhar beni kontestwalment koncessi lil Pawlu Mizzi u beni tal-koncedent ta' forma ta' ittra V miftuha'* [vide 'Dok A' anness];

2. Illi Paul Falzon miet fit-23 ta' Mejju, 1982 u l-istess miet bla testment, u cioe' *ab intestato.* Id-*decuius* ma kienx mizzewwg u ma kellux tfal [vide 'Dok B' anness];

3. Illi s-successuri tieghu *ex lege* kienu hutu, u cioe' Carmela Falzon, Grazia Falzon, Angela Ciangura xebba Falzon (imbaghad Tabone bit-tieni zwieg) u Lawrence Falzon. Dawn l-ahhar tnejn, mietu qabel l-imsemmi Pawlu Falzon;

4. Illi fit-22 ta' Dicembru, 1971 giet nieqsa l-imsemmija Angela Tabone xebba Falzon, li halliet warajha lil uliedha Michael Ciangura u Carmelo Ciangura mill-ewwel zwieg u lil Carmela Mifsud xebba Tabone u lil Joseph Tabone mit-tieni zwieg [vide 'Dok C'];

5. Illi fis-27 ta' Novembru, 1982 gie nieqes Lawrence Falzon u dan halla warajh sitt ulied, cioe' lil Dolores Curmi xebba Falzon, Antoinette Fenech xebba Falzon, Carmel Falzon,

Carmela Azzopardi xebba Falzon, Maria Concetta Zammit xebba Falzon u Father Joseph Falzon [vide 'Dok D' anness];

6. Illi minn dan jinzel illi l-werrieta ta' Paul Falzon – fil-mument ta' l-apertura tas-successjoni tieghu – kienu hutu Carmela u Grazia ahwa Falzon u n-neputijiet tieghu, cioe' Michael Ciangura, Carmelo Ciangura, Carmela Mifsud xebba Tabone, Joseph Tabone, Dolores Curmi xebba Falzon, Antoinette Fenech xebba Falzon, Carmel Falzon, Carmela Azzopardi xebba Falzon, Maria Concetta Zammit xebba Falzon u Father Joseph Falzon;

7. Illi minn dan jinzel ukoll illi, fir-rigward tal-menzjonata bicca raba' delinejata fl-att nutarili tas-17 ta' Ottubru, 1951, sehem minn erbgha (¼) kien devolut versu ohtu Carmela Falzon u sehem iehor ugwali fil-konfront ta' ohtu Grazia Falzon, filwaqt li sehem minn erbgha (¼) iddevolva u nqasam bejn Michael Ciangura, Carmelo Ciangura, Carmela Mifsud xebba Tabone u Joseph Tabone [ossia sehem minn sittax (1/16) kull wiehed u wahda *per capita],* u r-rimanenti sehem minn erbgha (¼) iddevolva u nqasam bejn Dolores Curmi xebba Falzon, Antoinette Fenech xebba Falzon, Carmel Falzon, Carmela Azzopardi xebba Falzon, Maria Concetta Zammit xebba Falzon u Father Joseph Falzon [ossia sehem minn erbgha u ghoxrin (1/24) kull wiehed u wahda minnhom *per capita];*

8. Illi fis-7 ta' Ottubru, 1989, Carmela Falzon u Grazia Falzon, dehru fuq att ta' bejgh, in atti Nutar Pubbliku Dottor Paul George Pisani, tramite liema huma bieghu u ttrasferew, ghas-somma ta' Lm750.00c (illum ekwivalenti ghal €1,747.03c), lill-konvenut Dun Carmelo Xerri, accettanti s-sehem ta' nofs (½) indiviz lilhom spettanti minn bicca raba' maghrufa 'Tas-Salib' sive 'Tal-Qala' fil-limiti tal-Qala, Ghawdex tal-kejl ta' cirka mitejn u ghaxra metri kwadri (210m^2) u tmiss mil-lvant ma' Triq Hondoq ir-Rummien, tramuntana ma' beni ta' Tarcisju Scicluna u punent ma' Triq Papa Piju XII, soggetta ghac-cens annwu u perpetwu ta' tlett liri Maltin (Lm3) fis-sena, u kif ahjar murija fuq il-pjanta u site-plan markata Dokument 'A' annessa ma' l-imsemmi att nutarili [vide 'Dok E' anness];

9. Illi tmintax (18)-il gurnata wara, ossia fil-25 ta' Ottubru, 1989, Carmela Falzon u Grazia Falzon, regghu dehru fuq att ta' bejgh iehor, din id-darba in atti tan-Nutar Pubbliku Dottor Enzo Dimech, tramite liema huma bieghu u ttrasferew, ghas-somma ta' Lm2,500.00c (illum ekwivalenti ghal €5,823.43c) lill-konvenut Dun Carmelo Xerri, accettanti, il-bicca raba' imsejha 'Tas-Salib' fi Triq Hondoq ir-Rummien, Qala, Ghawdex, tal-kejl ta' circa mitejn u ghaxra metri kwadri (210sq.m) bil-kamra zghira li tinsab go fiha, konfinanti lvant mat-triq imsemmija, tramuntanama' beni ta' Dun Carm Xerri, u nofsinhar in parti ma' beni ta' Frenc Buttigieg u in parti ma' beni tal-werrieta ta' Pawlu Mizzi, libera u franka, u bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghha u kif indikata fuq il-pjanta markata 'A' annessa ma' l-imsemmi att nutarili [vide 'Dok F' anness];

10. Illi fl-ebda hin, mument u zmien qabel, jew konkomitanti ma', l-att nutarili datat 25 ta' Ottubru, 1989, l-istanti ma kienu ttrasferew il-jeddijiet u d-drittijiet taghhom fuq ir-raba' msemmija lil Grazia u Carmela ahwa Falzon. Inoltre', l-istanti qatt ma kienu,

precedentement u/jew fil-waqt tal-pubblikazzjoni ta' l-imsemmi att nutarili, taw struzzjonijiet u/jew ordnijiet lil Grazia u Carmela ahwa Falzon sabiex dawn jagixxu ghan-nom u/jew in rapprezentanza taghhom;

11. Illi ghalhekk, fl-att nutarili tal-25 ta' Ottubru, 1989 gie li Grazia u Carmela ahwa Falzon iddisponew versu Dun Carmelo Xerri minn beni illi ma kienux jappartjenu lilhom izda li kienu jappartjenu lill-istanti u ghaldaqshekk tali negozju guridiku huwa null u bla effett u m'ghandu l-ebda effikacja guridika legittima;

12. Illi b'dan il-fatt Dun Carmelo Xerri kien konxju u konsapevoli, stante li biss tmintax (18)-il gurnata qabel, hu kien deher fuq att nutarili datat 7 ta' Ottubru, 1989 fejn Grazia u Carmela ahwa Falzon qua vendituri kienu bieghulu sehem lilhom spettanti u kompetenti fuq ir-raba de quo. Dan jevidenzja illi fuq l-att nutarili tal-25 ta' Ottubru, 1989 Dun Carmelo Xerri mexa kontra dak sancit fl-artikolu 993 tal-Kodici Civili stante illi kien jaf li kien qed jakkwista oggett li ma kienx tal-vendituri. Dan il-fatt ukoll jirrendi l-imsemmi negozju guridiku null u bla effett u bla ebda effikacja guridika legittima;

13. Illi Carmela u Grazia ahwa Falzon mietu fid-9 ta' April, 1995 u fil-11 ta' Novembru, 2008 rispettivament, bla testment u minghajr ma hallew tfal [vide 'Dok G' u 'Dok H' annessi];

14. Illi nterpellat legalment sabiex is-sitwazzjoni su-riportata tigi sanata, il-konvenut baqa' inadempjenti;

L-atturi ghalhekk talbu lil din il-Qorti:

I. Tiddikjara illi l-atturi kienu u huma l-vera proprjetarji ta' nofs (½) sehem tal-bicca raba' imsejha 'Tas-Salib' fi Triq Hondoq ir-Rummien, Qala, Ghawdex;

II. Tiddikjara illi fuq l-att ta' bejgh, in atti tan-Nutar Pubbliku Dottor Enzo Dimech, datat 25 ta' Ottubru, 1989, fejn Carmela u Grazia ahwa Falzon bieghu u ttrasferew, ghas-somma ta' Lm2,500.00c (illum ekwivalenti ghal €5,823.43c) lil Dun Carmelo Xerri, accettanti, il-bicca raba' imsejha
'Tas-Salib' fi Triq Hondoq ir-Rummien, Qala, Ghawdex, tal-kejl ta' cirka mitejn u ghaxra metri kwadri (210sq.m) bil-kamra zghira li tinsab go fiha, konfinanti lvant mat-triq imsemmija, tramuntanama' beni ta' Dun Carm Xerri, u nofsinhar in parti ma' beni ta' Frenc Buttigieg u in parti ma' beni tal-werrieta ta' Pawlu Mizzi, libera u franka, u bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghha, Carmela Falzon u Grazia Falzon ddisponew minn haga ta' haddiehor;

III. Bhala konsegwenza tat-talbiet precedenti, tiddikjara illi l-imsemmi att ta' bejgh, in atti tan-Nutar Pubbliku Dottor Enzo Dimech, datat 25 ta' Ottubru, 1989, huwa null u bla effett stante illi l-

aljenazzjoni saret minn persuni qua vendituri illi ma kellhom l-ebda setgha u/jew fakolta' biex jidhru fuq tali att;

IV. Tiddikjara illi Dun Carmelo Xerri kien konsapevoli ghall-fatt illi kien qed jixtri haga li tappartjeni ghal haddiehor u ghalhekk issibu in vjolazzjoni, *inter alia*, ta' l-artikolu 993 tal-Kodici Civili;

V. Tordna li dan l-att ta' bejgh datat 25 ta' Ottubru, 1989 jigi annullat u li l-atturi jitpoggew fl-*istatus quo ante* immedjatament ghalih;

VI. Ai finijiet tat-talbiet precedenti, tordna l-hatra ta' Nutar Pubbliku biex, a spejjez unikament tal-konvenut, jippubblika l-att relattiv li jirrifletti l-fatt li l-proprjeta' sovra deskritta regghet giet lura fil-patrimonju ta' l-atturi u tahtar kuraturi deputati biex jidhru ghall-eventwali kontumaci fuq l-att relattiv appena msemmi;

VII. Tiddikjara li l-konvenut huwa responsabbli ghall-pregudizzju u/jew ghad-danni kollha konsegwenzjali sofferti mill-atturi;

VIII. In linea mat-talba ta' qabel din, tillikwida dawn id-danni, jekk hemm bzonn, bl-opera ta' periti nominandi;

IX. Tikkundanna lill-konvenut sabiex ihallas lill-atturi l-ammont hekk likwidat;

Bl-ispejjez, komprizi dawk ta' l-ittra legali datata 13 ta' Jannar, 2010 mibghuta mill-atturi kontra l-konvenut, li huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni tieghu bir-rizerva ta' kull azzjoni ulterjuri li tikkompeti lill-atturi kontra l-konvenut skond il-ligi.

Rat li l-konvenut permezz tar-risposta guramentata rrisponda hekk:

1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti b'rabta mad-dikjarazzjoni mitluba minnhom li huma proprjetarji tan-nofs indiviz tal-porzjon raba' imsejha 'Tas-Salib' fit-triq Hondoq ir-Rummien, Qala, Ghawdex illum huma preskritti a tenur tal-artikolu 2140 tal-Kap 16 stante li l-esponenti ilu fil-pussess tal-intier tar-raba' ghal aktar minn ghoxrin sena in segwitu ghall-kuntratt tal-25 ta' Ottubru 1989 in atti tan-Nutar Enzo Dimech u l-pussess tieghu kien wiehed kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku, mhux ekwivoku u in buona fede ghal tul dan il-perjodu kollu u dan skond ma sejjer jirrizulta waqt is-smigh u t-trattazzjoni tal-kawza;

2. Illi per konsegwenza m'hemm l-ebda danni x'jigu likwidati u x'jithallsu mill-esponenti lir-rikorrenti odjerni. Minghajr pregudizzju u fi kwalunkwe kaz kwalsiasi talba ghall-hlas ta' xi danni hija wkoll preskritta a tenur tal-artikolu 2153 tal-Kap 16;

3. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

4. B'riferenza ghal kull paragrafu tar-rikors guramentat, imbaghad, l-esponenti ghandu s-segwenti x'jirrileva:

   (a) Illi l-esponenti ma jistax, ghall-mument jikkonferma jew jichad l-ewwel sas-sitt paragrafi stante li ghadu jrid iwettaq il-verifiki opportuni;

   (b) Illi t-tmien, d-disa' u t-tlettax-il paragrafu m'humiex kontestati;

   (c) Illi ghar-rigward il-paragrafi l-ohra tar-rikors guramentat ghandu jinghad li l-esponenti kien fil-pussess kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku, mhux ekwivoku tar-raba' *de quo* u kien dejjem in *buona fede.* Dan ghaliex fil-mument tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-hamsa u ghoxrin (25) ta' Ottubru 1989 in atti tan-Nutar Enzo Dimech l-esponenti kien gie assikurat mill-vendituri ahwa xebbiet Falzon li huma kellhom kull dritt li jiddisponu minn din il-proprjeta' fl-interita' taghha stante li kienu hallsu lin-neputijiet ta' huhom Paul Falzon somma ta' flus ekwivalenti ghas-sehem taghhom. Tant hu hekk li fit-tieni kuntratt li sar bejn l-esponenti u l-ahwa Falzon, intalbet u effettivament thallset somma ta' flus li *pro rata* kienet hafna akbar minn dak li thallset ghall-akkwist ta' nofs indiviz tal-imsemmija art fil-kuntratt tas-sebgha (7) ta' Ottubru 1989 in atti tan-Nutar Paul George Pisani. Isegwi ghalhekk li l-esponenti akkwista bis-sahha tal-preskrizzjoni akkwizittiva decennali kwalunkwe drittijiet li seta' kellhom ir-rikorrenti odjerni. Ghaldaqstant is-seba', l-ghaxar, il-hdax, it-tnax u l-erbatax-il paragrafu huma kontestati;

   (d) Isegwi ghalhekk li t-talbiet kollha tar-rikorrenti odjerni ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom.

Semghet ix-xhieda.

Rat id-dokumenti u l-atti kollha.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

<u>Kunsiderazzjonijiet</u>

Permezz tal-kawza odjerna l-atturi qeghdin jitolbu li l-kuntratt datat 25 ta' Ottubru 1989 li sar bejn Carmela u Grazia ahwa Falzon (vendituri) u l-konvenut jigi dikjarat null in vista li l-ahwa Falzon bieghu nofs sehem mir-raba' imsejha 'Tas-Salib' fi Triq Hondoq ir-Rummien, Qala, Ghawdex meta dan ma kienx jappartjeni lilhom.

Il-fatti li wasslu ghall-vertenza odjerna huma s-segwenti:

- Permezz tal-kuntratt tas-17 ta' Ottubru 1951 fl-atti tan-Nutar Dottor Giuseppi Cauchi Paul Falzon gie koncess u moghti b'titolu ta' enfitewsi perpetwa minghand Giuseppi Vella *'bicca raba' immarkata b'sinjali tal-gebel, ta' xi siegh u keltejn u tmiss lvant Triq Hondoq ir- Rummien, tramuntana beni ta' Tarcisju Scicluna, punent ma' triq gdida progettata u nofsinhar beni kontestwalment koncessi lil Pawlu Mizzi u beni tal-koncedent ta' forma ta' ittra V miftuha'.*

- Dan Paul Falzon kien wiehed minn hamest ahwa wlied Giuseppi sive Joseph Falzon u Maria Falzon nee' Buttigieg. Hutu l-ohra kienu Carmela, Grazia, Lawrence u Angela Tabone.

- Paul Falzon miet fit-23 ta' Mejju 1982 u miet intestat. Huwa kien ghazeb bla tfal. Ghalhekk *ex lege* wirtuh hutu.

- Angela Tabone kienet diga' mejta fl-epoka tal-mewt ta' Paul Falzon izda hija kellha tlett itfal Michael u Carmelo Ciangura u lil Carmela Mifsud xebba Tabone u lil Joseph Tabone.

- Lawrence Falzon miet fis-27 ta' Novembru 1982 u halla warajh sitt uliedu – Dolores Curmi, Antoinette Fenech, Carmel, Carmela Azzopardi, Maria Concetta Zammit u Father Joseph Falzon.

- Angela Tabone u Lawrence Falzon kienu ighixu f'Malta. Mentri l-ahwa l-ohra Paul, Grazia u Carmela kienu jghixu flimkien.

- Ghalhekk jirrizulta li l-ahwa Grazia u Carmela Falzon kellhom bejniethom nofs sehem indiviz mir-raba' fuq imsemmi 'Tas-Salib' fi Triq Hondoq ir-Rummien, Qala, Ghawdex.

- Grazia u Carmela Falzon ma kienux nies ta' skola. Huma kienu nies genwini u sinciera kif deskritti mill-istess konvenut.

- Grazia u Carmela Falzon kienu jahdmu r-raba' inkwistjoni u Dun Xerri gieli ghenhom.

- Il-konvenut Dun Xerri joqghod fi Triq Belveder, il-Qala. Id-dar fiha gnien kbir u r-raba' mertu tal-kawza odjerna hija qasma ma' qasma mal-gnien tad-dar tieghu min-naha tat-tramuntana.

- Gara li xi zmien qabel l-1989 l-ahwa Grazia u Carmela Falzon avvicinaw lill-konvenut u staqsewh riedx l-ghalqa ghax huma ma rieduhix aktar. Huma qalulu li peress li kienu erbat ahwa setghu jbieghulu nofsha biss[1]. B'hekk gie ppubblikat il-kuntratt tas-7 ta' Ottubru 1989 fl-atti tan-Nutar Paul George Pisani.

- Fil-25 ta' Ottubru 1989 rega' gie ppubblikat kuntratt iehor din id-darba fl-atti tan-Nutar Enzo Dimech li permezz tieghu Grazia u Carmela Falzon bieghu r-raba' kollha maghrufa 'Tas-Salib' lill-konvenut u dan nonostante li 18-il gurnata qabel huma kienu diga' bieghulu nofs sehem minnha.

- In-Nutar Enzo Dimech xehed li huwa kien gie ezentat milli jwettaq ir-ricerki u strah fuq dak li qalulu l-partijiet[2].

- Huwa proprju dan it-tieni kuntratt li qieghed jigi attakkat mill-atturi.

- Il-konvenut iddefenda ruhu billi invoka l-artikolu 2140 tal-Kap 16 ossija li t-talbiet attrici huma preskritti.

<u>Preskrizzjoni Akwizittiva</u>

Illi l-konvenut eccepixxa li in vista li huwa ilu fil-pussess tal-intier tar-raba' *de quo* ghal aktar minn ghoxrin sena in segwitu ghall-kuntratt tal-25 ta' Ottubru 1989 u l-pussess tieghu kien wiehed kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku, mhux ekwivoku u in buona fede tul dan il-perjodu kollu t-talbiet attrici huma preskritti.

L-artikolu 2140 tal-Kap 16 jistipula s-segwenti:

"(1) Kull min b'bona fidi u b'titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjetà, jipposjedi haga immobbli ghal zmien ta' ghaxar snin, jakkwista l-proprjetà taghha.

[1] Affidavit tal-konvenut a fol 50 tal-process
[2] Seduta tat-12 ta' Ottubru 2012 a fol 164 et seq tal-process

(2) Jekk it-titolu jkun gej minn att li, skont il-ligi, ghandu jkun inskritt fir-Registru Pubbliku, iz-zmien mehtieg ghall-preskrizzjoni ma jibdiex miexi hlief mill-jum ta' l-iskrizzjoni ta' dak l-att."

Illi kif inghad fis-sentenza **Ray Camilleri vs Aldo Farrugia et**[3] huwa ben maghruf, li r-rekwiziti ghall-preskrizzjoni akkwizittiva huma li:- (a) ikun hemm titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-propjeta', (b) il-pussess tal-haga, (c) il-bona fide tal-pussessur u (d) l-pussess ghal zmien ghaxar snin[4]. Inoltre, sabiex persuna tippreskrivi favur taghha, il-pussess irid ikun (a) kontinwu, (b) mhux miksur, (c) pacifiku, (d) pubbliku u (e) mhux ekwivoku ghaz-zmien li tghid il-ligi[5].

Fis-sentenza **Giuseppe Aquilina vs Concetta Portanier**[6] intqal:

"*Che come e' notorio si puo' acquistare la propieta' con la prescrizione mediante un possesso continuo, non interrotto, pacifico, pubblico e non equivoco per un tempo determinato dalla legge, ed il possessore di buona fede per un titolo atto a trasferire la propieta' prescrive un immobile in dieci anni. E' anche noto che il possesso si acquista mediante il concorso dei due elementi che lo costituiscono, 'del corpus' cioe' e dell' 'animus', e come il 'corpus' deve essere accompagnato dall' 'animus' cosi' l''animus' dall' 'corpus' che e' importante a far acquistare il possesso, e quindi chi ha comminciato a possedere in una data maniera non puo' per solo atto della sua volonta' dar vita ad un possesso di diversa natura*".

Dwar l-element tal-bona fidi ssir referenza ghal dak li ntqal fil-kawza fl-ismijiet **Ester Degabriele *et* vs Joseph Rocco**[7] li *"Fil-ligi taghna l-buona fede mhux bizzejjed li tkun tezisti fil-mument tal-akkwist izda jehtieg li tissussisti matul il-perijodu kollu rikjest ghall-preskrizzjoni…"*

Fis-sentenza ta' fl-ismijiet **Borg vs Zammit**[8] gie ritenut li *"il-buona fede tirrappresenta dak l-istat ta' animu tal-possessur, il-koxjenza u l intima konvinzjoni tieghu li l-haga li jipposjedi hi tieghu: 'cum crediderit cum dominum esse'. Il-possessur ghandu jkollu dik ic-certezza; u jekk ikollu xi dubju, tkun tezisti fih l-incertezza u konsegwentement tispicca il-buona fede fis-sens tal-ligi."*

---

[3] PA RCP deciza fis-27 ta' Jannar 2011
[4] Artikolu 2140 tal-Kodici Civili
[5] Artikolu 2107 tal-Kodici Civili
[6] Appell Civili Superjuri deciz fit-8 ta' Novembru 1922, Vol. XXV.I.257

[7] Appell Civili deciz fis-26 ta' Frar 1965, Vol XLIX.I.238
[8] Appell Civili deciz fit-28 ta' Marzu 1955, Vol. XXXIX-I-139

Fil-kawza deciza fil-21 ta' Jannar 1977 mill-Qorti ta' l-Appell Civili Superjuri fil-kawza fl-ismijiet **Ganna Grima vs Giuseppe Camilleri** gew enuncjati d-diversi artikoli applikabli u ntqal li:

"(I) huwa possessur ta' bona fide min, ghal motiv verosimili, jemmen li l-haga li jippossjedi hija tieghu u li, invece, huwa possessur ta' mala fidi min jaf jew, fic-cirkostanzi, ghandu jipprezumi li dik il-haga mhix tieghu

[artikolu 568 (illum 531) tal-Kodici Civili];

(II) li l-bona fidi hija presunta u l-malafede jinhtiegilha tigi ppruvata min min jallegaha [artikolu 569 (illum 532) tal-Kodici Civili];

(III) …li l-bona fide hija rikjesta mhux biss fil-mument tal-akkwist, imma matul iz-zmien kollu mehtieg ghal kompiment tal-preskrizzjoni…

(IV) …l-eventwali mala fede tal-possessur precedenti ma tippregudikax lis-successur tieghu [artikolu 2247(1) (illum 2142) tal-Kodici Civili] u lanqas tiggjovah fis-sens tas-subartikolu 2 ta' l-istess artikolu…"

Ghalhekk il-bona fidi hija presunta u tibqa' tezisti sakemm ma ssirx prova kuntrarja. Infatti l-artikolu 532 tal-Kap. 16 jghid hekk: "Ghandu dejjem jinghadd li wiehed huwa bona fidi, u min jeccepixxi l-mala fidi ghandu jippruvaha."[9]

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

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

Illi l-element iehor mehtieg biex tigi ppruvata l-preskrizzjoni ta' l-ghaxar snin huwa l-pussess. Fis-sentenza fl-ismijiet **Gauci vs Cassar et**[10] intqal li mhux kull pussess jghodd

[9] **Maurice Portelli noe vs Mary Abela et,** Cit Nru: 575/1996LFS deciza fit-8 ta' Frar, 2012
[10] Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza fl-20 ta' Jannar 1961, Vol XLV.II.533

ghas-success tal-preskrizzjoni eccepita: irid ikun pussess ghal ghaxar snin u li ma jaqtax, bil-miftuh, bla xkiel jew kundizzjonijiet minn haddiehor u, fuq kollox, irid ikun b'mod li l-pussessur jidher li qieghed izomm il-haga b'tieghu. Meta dan jigi ppruvat il-possessur tal-fond jista' jirrezisti t-talba ta' min jallega li hu mhux propjetarju tal-fond billi jeccepixxi l-preskrizzjoni decennali[11].

Illi *tornando* ghall-kaz inkwistjoni jehtieg li jigi ezaminat jekk ir-rekwiziti tal-preskrizzjoni sollevata mill-konvenut humiex sodisfatti.

Illi dwar it-titolu l-konvenut xtara permezz ta' kuntratt pubbliku datat 7 ta' Ottubru 1989 nofs indiviz tar-raba' inkwistjoni minghand l-ahwa Grazia u Carmela Falzon. Tali sehem kien jispetta lilhom w allura setghu jbieghuh. Sussegwentement gie redatt kuntratt iehor fil-25 ta' Ottubru 1989 bejn l-istess partijiet li qieghed jigi attakkat mill-atturi. Permezz ta' dan l-ahhar kuntratt l-ahwa Grazia u Carmela Falzon bieghu r-raba' kollu anki jekk nofs indiviz kien diga' jappartjeni lill-istess konvenut u n-nofs indiviz l-iehor ma kienx jappartjeni lilhom. L-ispjegazzjoni moghtija mill-konvenut li sar hekk ghaliex l-ahwa Falzon talbu prezz akbar ma hix wisq logika.

Illi dwar il-pussess ghal ghaxar snin din il-Qorti tqis li gie wkoll ippruvat. Infatti l-konvenut ilu fil-pussess tan-nofs indiviz ta' l-ghalqa sa minn mindu gie ppubblikat il-kuntratt. Apparti li huwa kien jahdem din ir-raba' li tmiss ezatt mal-gnien tad-dar tieghu huwa kien jaghmel uzu minn din l-ghalqa b'mod regolari u flimkien ma' huh jzommu l-klieb fiha. Ix-xhud Francis Portelli[12] xehed li mill-1996 dejjem jaf lill-konvenut f'din ir-raba'. L-istess xehdet Carmen Buttigieg[13], li toqghod magenb il-konvenut, u ilha toqghod hemm sa mill-1960. Xehdet li *"Qed nigi mistoqsija f'din ir-raba' lil min kont nara fiha, nghid illi jiena kont nara lil Dun Karm ghaliex meta kont immur nizboh il-hajt tieghu fejn Dun Karm kont immur. Jiena kont immure hdejn Dun Karm biex nitolbu l-permess biex nizboh il-hajt u dan biex jaghtini permess biex indahhal lin-nies ghaliex ladarba kienet hwejgu jiena ridt inkellem lilu."* Il-Perit Angelo Portelli[14] xehed li huwa joqghod fl-istess akkwata tal-konvenut u li l-ghalqa kienet dejjem tkun mahduma minn Dun Xerri u li meta kien se jsir zvilupp f'sit li jmiss mal-post tieghu Dun Karm avvicinah biex issir il-linja tal-qasam b'mod preciz bejn il-post fejn kellu jsir l-izvilupp u l-proprjeta' tal-konvenut. Hadd ma fixklu f'dan il-pussess, dejjem ezercitah fil-miftuh u zamm dan in-nofs indiviz bhala haga tieghu.

[11] **Maurice Portelli noe vs Mary Abela et,** Cit Nru: 575/1996LFS deciza fit-8 ta' Frar, 2012
[12] Affidavit a fol 57 tal-process
[13] Seduta tad-29 ta' Frar 2012
[14] Seduta ta' l-1 ta' Frar 2013

Illi jrid jigi ezaminat jekk ir-rekwizit tal-bona fidi giex ippruvat min-naha tal-konvenut. Hekk kif gie rilevat precedentement huwa possessur ta' mala fidi min jaf jew, fic-cirkostanzi, ghandu jipprezumi li dik il-haga mhix tieghu. Fil-kaz odjern, din il-Qorti tqis li dan l-element ma giex ippruvat u dan ghar-ragunijiet li se jsegwu:

- L-ahwa Carmela u Grazia Falzon kienu nies ta' ftit skola. M'hemmx dubju li kienu nies sinciera u genwini. Huwa evidenti li huma ma kinux midhla ta' kif jigi ppubblikat kuntratt u x'kien rikjest biex ikun hemm trasferiment ta' proprjeta' b'mod legali. Tant huwa hekk li kien il-konvenut li ha hsieb isib Nutar u jaghmel l-arangamenti kollha huwa.

- Meta gie ppubblikat l-ewwel kuntratt cioe' dak tas-7 ta' Ottubru 1989 in atti Nutar Dottor Paul George Pisani il-vendituri ossija Grazia u Carmela Falzon kienu nfurmaw lin-Nutar u dan fil-prezenza tal-konvenut li r-raba' ma kinitx taghhom biss. Ghalhekk huma setghu jbieghu biss sehemhom cioe' nofs indiviz u dan billi r-raba' inkwistjoni ma kinitx tappartjeni kollha lilhom izda wkoll lin-neputijiet taghhom wlied huthom mejta.

- Il-konvenut li kien ighix fl-istess akkwata kien jaf li bhala ahwa l-familja Falzon kienu hamsa. Forsi seta' ma kienx jaf li zewgt mill-ahwa li kienu jghixu Malta kienu mietu pero' kien jaf bl-ezistenza taghhom u dan kif ammess minnu stess in kontro-ezami.

- Meta l-ahwa Grazia u Carmela Falzon avvicinaw lill-konvenut it-tieni darba huma ghaddewlu kopja tac-cedola ta' fidi ta' cens u qalulu li lill-ohrajn kienu tawhom sehemhom.

- Madankollu l-konvenut in kontro-ezami xehed li huwa ma talabhomx xi kopja tal-kuntratt izda sempliciment qaghad fuq il-kelma taghhom. Oltre' dan il-partijiet ezentaw lin-Nutar milli jaghmel ir-ricerki.

- Huwa hawnhekk fejn il-Qorti ssib li l-verzjoni moghtija mill-konvenut mhix kredibbli. Jirrizulta mill-atti li l-konvenut kemm qabel ma gie ppubblikat de quo u anki matul is-snin ta' wara ghamel diversi kuntratti pubblici. Ghalhekk il-konvenut jaf li anki li kieku huwa minnu (haga li ma gietx ippruvata) li l-ahwa Grazia u Carmela Falzon ghaddew xi flus lin-neputijiet taghhom kien hemm il-htiega ta' kuntratt pubbliku. Kwindi huwa ferm inverosimili li l-konvenut ma kienx jaf li kien hemm il-possibilita' li n-nofs indiviz tar-raba' li ma kienx xtara fil-fatt ma kienx gie trasferit ghaf-favur tal-ahwa Grazia u Carmela Falzon.

- Ma jistax ikun li l-konvenut fic-cirkostanzi partikolari ta' kif sehhew l-affarijiet ma setax jipprezumi dak in-nofs indiviz ma kienx ta' l-ahwa Grazia u Carmela Falzon. Il-konvenut huwa persuna li studja u ghandu certu livell ta' edukazzjoni u kwindi ma jistax jitwemmen meta jghid li qghad fuq il-kelma ta' l-ahwa Falzon.

- Il-Qorti lanqas ma tista' tifhem l-ghaggla kollha biex isir it-tieni kuntratt tant li lanqas ricerki ma saru.

Ghalhekk ladarba rrizulta li f'dan il-kaz il-preskrizzjoni decennali ma tistax tigi applikata a favur tal-konvenut, jonqos li jigi trattat jekk it-talbiet attrici humiex misthoqqa.

Mill-atti jirrizulta li r-raba' inxtrat minn Paul Falzon fl-1951 li miet intestat u bla tfal. Din il-proprjeta' giet debitament denunzjata. Ghalhekk il-werrieta tieghu ex lege kienu hutu Grazia u Carmela u n-neputijiet tieghu ossija wlied hutu l-mejtin. Ghalhekk meta sar il-kuntratt tal-25 ta' Ottubru 1989 Grazia u Carmela Falzon inkwantu ghal nofs indiviz ta' l-istess raba' iddisponew minn haga ta' haddiehor minghajr ma kellhom xi awtorizzazzjoni biex jaghmlu dan.

Permezz tal-kawza odjerna l-atturi qeghdin jippretendu wkoll li huma sofrew danni. Tali allegazzjoni ma gietx ippruvata min-naha ta' l-atturi bl-ebda mod u manjiera. Kwindi m'hemmx lok li tigi trattata l-eccezzjoni ta' preskrizzjoni a tenur ta' l-artikolu 2153 tal-Kodici Civili li tressqet mill-konvenut.

Ghaldaqstant ghal dawn il-motivi din il-Qorti taqta' u tiddeciedi din il-kawza billi filwaqt li tichad l-ewwel eccezzjoni ta' preskrizzjoni sollevata mill-konvenut ghat-tenur ta' l-artikolu 2140 tal-Kodici Civili, tastjeni milli tiehu konjizzjoni tat-tieni eccezzjoni tal-konvenut, tilqa' l-ewwel sitt talbiet attrici izda tichad it-talbiet l-ohra u ghalhekk:

1. Tiddikjara illi l-atturi kienu u huma l-vera proprjetarji ta' nofs (½) sehem tal-bicca raba' imsejha 'Tas-Salib' fi Triq Hondoq ir-Rummien, Qala, Ghawdex;

2. Tiddikjara illi fuq l-att ta' bejgh, in atti tan-Nutar Pubbliku Dottor Enzo Dimech, datat 25 ta' Ottubru, 1989, fejn Carmela u Grazia ahwa Falzon bieghu u ttrasferew, ghas-somma ta' Lm2,500.00c (illum ekwivalenti ghal €5,823.43c) lil Dun Carmelo Xerri, accettanti, il-bicca raba' imsejha 'Tas-Salib' fi Triq Hondoq ir-Rummien, Qala, Ghawdex, tal-kejl ta' circa mitejn u ghaxra metri kwadri (210sq.m) bil-kamra zghira li tinsab go fiha, konfinanti lvant mat-triq imsemmija, tramuntanama' beni ta' Dun Carm Xerri, u nofsinhar in parti ma' beni ta' Frenc Buttigieg u in parti ma' beni tal-werrieta ta' Pawlu Mizzi, libera u franka, u bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghha, Carmela Falzon u Grazia Falzon ddisponew minn haga ta' haddiehor;

3. Tiddikjara illi l-imsemmi att ta' bejgh, in atti tan-Nutar Pubbliku Dottor Enzo Dimech, datat 25 ta' Ottubru, 1989, huwa null u bla effett stante illi l-aljenazzjoni saret minn persuni qua vendituri illi ma kellhom l-ebda setgha u/jew fakolta' biex jidhru fuq tali att;

4. Tiddikjara illi Dun Carmelo Xerri kien konsapevoli ghall-fatt illi kien qed jixtri haga li tappartjeni ghal haddiehor u ghalhekk issibu in vjolazzjoni, *inter alia*, ta' l-artikolu 993 tal-Kodici Civili;

5. Tordna li dan l-att ta' bejgh datat 25 ta' Ottubru, 1989 jigi annullat u li l-atturi jitpoggew fl-*istatus quo ante* immedjatament ghalih;

6. Tordna l-hatra ta' Nutar Pubbliku Dottor Paul George Pisani biex, a spejjez unikament tal-konvenut, jippubblika l-att relattiv li jirrifletti l-fatt li l-proprjeta' sovra deskritta regghet giet lura fil-patrimonju ta' l-atturi u tahtar bhala kuratur deputat lil Dr Simone Grech biex tidher ghall-eventwali kontumaci fuq l-att relattiv appena msemmi u tiffissa bhala data ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt nhar il-Gimgha 12 ta' Dicembru 2014 fil-bini tal-Qorti Ghawdex f'12.00pm.

Spejjez kif mitluba huma a karigu tal-konvenut hlief dawk li jirrigwardaw is-seba', tmien u disa' talbiet attrici li huma a karigu ta' l-atturi.

< Sentenza Finali >

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