MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI

(GHAWDEX)

(GURISDIZZJONI SUPERJURI)

(SEZZJONI GENERALI)

MAGISTRAT DR.

PAUL COPPINI

Seduta tal-21 ta' Jannar, 2015

Citazzjoni Numru. 23/2003

Soċjeta' Kummerċjali Gozo Consolidated

Building Contractors Company Limited

vs

Francis Muscat, u b'digriet tas-27 ta' Settembru 2006,

il-ġudizzju ġie trasfuż f'isem Maryanne mart Jesmond Borg

minflok Francis Muscat li miet fil-mori tal-kawża, u b'digriet

tas-7 ta' Frar 2012 ġew kjamati fil-kawża l-eċċellenza tiegħu

Il-Qorti,

Rat iċ-Ċitazzjoni li permezz tagħha s-soċjeta' attriċi, wara li ppremettiet:

Illi permezz ta' kuntratt ta' l-għoxrin (20) ta' Mejju tas-sena elf disa' mija u tmienja u tmenin (1988) fl-atti tan-Nutar Dottor Micahel Refalo s-soċjeta' attriċi akkwistat mingħand id-Djoċesi ta' Għawdex porzjon mill-art magħrufa bħala "Ta' Santa Maria" fil-limiti tal-Qala, Għawdex, bil-kejl ta' ċirka tlett elef, ħames mija u ħamsa u għoxrin punt ħamsa metri kwadri (3525.5m.k.) li tmiss mit-Tramuntana ma Triq is-Salib, minn nofsinhar mad-"Daħla tax-Xulliel" u mill-punent ma Triq il-Kunċizzjoni kif murija fuq il-pjanta annessa ma l-istess att (Dokument A);

Illi l-konvenut huwa fil-pussess ta' porzjon minn din l-art bil-kejl ta' ċirka mija u sebgħa u tmenin metri kwadri (187m.k.) jew kejl ieħor verjuri li tmiss mit-tramuntana ma Triq is-Salib, mill-punent u minn nofsinhar ma beni oħra tas-soċjeta' attriċi u dan mingħajr ebda titolu validu fil-liġi;

Illi l-esponenti ġia pproċedew permezz ta' kawża quddiem din l-istess qorti fil-kompetenza tagħha bħala Qorti ta' Ġurisdizzjoni Inferjuri fl-istess ismijiet (Avviż numru 7/1990) f'liema ċitazzjoni l-konvenut qiegħed jeċċepixxi li huwa l-proprjetarju ta' l-istess art;

Illi għalhekk is-soċjeta' attriċi għażlet li tipproċedi b'din iċ-ċitazzjoni sabiex jiġi definittivament deċiż li l-istess art hija proprjeta' esklussivaq tgaħha u l-konvenut ma għandu ebda jedd dwarha.

Talbet lill-konvenut jgħid għaliex m'għandhiex din il-Qorti:

1. Taqta' u tiddeċidi li l-art fuq deskritta hija propjreta' esklussiva tas-soċjeta' attriċi;

2. Tiddikjara wkoll illi l-konvenut ma għandu ebda jedd kwalsiasi dwar l-istess art u konsegwentement qed jiddetjeni l-istess mingħajr ebda titolu skont il-liġi;

3. Konsegwentement tikkundanna lill-konvenut sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilu prefiss minn din l-Onorabbli Qorti huwa jiżgombra minn dik l-istess art.

Bl-ispejjeż.

Rat id-Dikjarazzjoni tal-fatti tas-soċjeta' attriċi debitament maħlufa minn Angelo Cefai.

Rat in-Nota ta' l-Eċċezzjonijiet tal-konvenut li eċċepixxa:

1. Illi dina ċ-ċitazzjoni hija irrita u nulla u dana peress illi bejn iż-żewġ partijiet u fuq l-istess mertu hemm avviż pendenti fl-istess ismijiet – Avviż numru: 7/1990;

2. Illi, mingħajr ebda preġudizzju għal premess, is-soċjeta' attriċi trid tipprova t-titolu tagħha fuq l-art "de quo";

3. Illi wkoll mingħajr ebda preġudizzju għal premess, il-konvenut u ħaddieħor huwa s-sid assolut tal-art oġġett tal-istess kawża akkwistata bil-preskrizzjoni akwisittiva ta' tletin (30) sena (Art. 2143 tal-Kodiċi Ċivili) u dana peress illi huwa u ħaddieħor kellhom u għad għandhom il-pussess kontinwu, mhux miksur, paċifiku, pubbliku u mhux ekwivoku għal dan il-perjodu ta' tletin (30) sena, rikjest mil-liġi;

Salvi eċċezzjonijiet oħra fid-dritt u fil-fatt.

Rat id-Dikjarazzjoni tal-fatti tal-konvenut maħlufa minnu.

Rat id-digriet tagħha tat-8 ta' Jannar 2004 fejn ordnat l-allegazzjoni tal-atti tal-kawża fl-ismijiet: "Ignatius Attard et noe. vs. Francis Muscat" (Avviż numru : 7/1990) pendenti quddiem din il-Qorti fil-kompetenza Inferjuri tagħha.

Rat id-digriet tagħha tal-31 ta' Ottubru 2007 fejn l-A.I.C. Joseph Mizzi ġie nominat bħala perit tekniku sabiex *"jiddetermina, wara li josserva l-pjanti u l-kuntratti relattivi, ġia esebiti, jekk il-proprjeta' mertu taċ-ċitazzjoni odjerna, u li l-konvenut jallega li hi proprjeta' tiegħu, taqax fit-territorju li ġie mibjugħ lis-soċjeta' attriċi."* [1]

Rat ir-relazzjoni tal-istess perit tekniku ppresentata fit-12 ta' Marzu 2010 u maħlufa minnu fit-18 ta' Ġunju 2010.

Rat id-digriet tagħha tas-7 ta' Frar 2012 li bih ordnat il-kjamata fil-kawża tal-E.T. l-Isqof ta' Għawdex, u Victor Gusman, bħala amministratur tal-beni tal-Kurja ta' Għawdex.

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet tal-istess kjamati fil-kawża li permezz tagħha eċċepew:

1. Illi, in linea preliminari jeħtieġ li ssir korrezzjoni fid-digriet li bih l-esponenti ġew kjamti fil-kawża in kwatnu l-ewwelnett, Monsinjur Isqof ma għandux interess ġuridiku f'din il-kawża u ma huwiex il-leġittimu kuntradittur la ta' parti u lanqas ta' oħra; u fit-tieni lok, għaliex l-esponenti Victor Gusman kellu jiġi kjamat fil-kawża "fil-kwalita' tiegħu ta' Segretarju Amministrattiv għan-nom u in rappreżentanza tad-Djoċesi ta' Għawdex;

2. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, l-esponenti jaqbel mas-soċjeta' attriċi fis-sens li l-konvenut ma għandu l-ebda titolu fuq l-art li huwa

[1] Ara digriet a fol. 54 tal-process

allegatatment qiegħed jokkupa, kif ukoll jaqbel li dik l-art li tinsab murija fuq il-pjanta annessa bħala Dokument B mal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Michael Refalo tal-għoxrin (20) ta' Mejju elf tmien mija u tmienja u tmenin (1988) kienet inbiegħet mid-Djoċesi ta' Għawdex lill-attriċi u li, almenu sad-data tal-kuntratt imsemmi, ħadd iktar ma kellu titolu fuq dik l-art;

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

Rat id-Dikjarazzjoni tal-fatti tagħhom ikkonfermata bil-ġurament tal-E.T. l-Isqof Mario Grech.

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet ulterjuri tal-konvenuta Mary Anne Borg, li assumiet l-atti minflok missierha Francis Muscat, billi dan miet fil-mori tal-kawża, u li permezz tagħha eċċepiet li l-art mertu tal-kawża ġiet akkwistata bil-preskrizzjoni a tenur tal-artikolu 2144 tal-Kapitolu 16.

Rat in-Noti tal-Osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti.

Rat il-verbal tagħha tat-30 ta' Ottubru 2014 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza.

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża, inklużi l-verbali tax-xhieda mismugħa u d-dokumenti esebiti.

Ikkunsidrat:

Illi permezz tal-kawża presenti s-soċjeta' attriċi talbet li tingħata dikjarazzjoni li l-art deskritta fiċ-ċitazzjoni u pposseduta mill-konvenut kienet tappartjeni lilha, u li l-konvenut ma kellu ebda jeddijiet fuqha. Konsegwentement talbet l-iżgumbrament tiegħu mill-istess art. M'hemmx kontestazzjoni li s-soċjeta' attriċi qed teżerċita l-azzjoni rivendikatoria.

In linea preliminari l-konvenut eċċepixxa n-nullita' tal-kawża għax bejn l-istess partijiet u dwar l-istess mertu ġia kien hemm kawża oħra pendenti. Imma fil-kawża l-oħra, waħda ta' żgumbrament (l-Avviż Numru 7/1990) l-istess konvenut kien eċċepixxa titolu ta' proprjeta', u allura neċessarjament kellha ssir din il-kawża sabiex jiġi stabilit jekk huwa kellux tassew dan it-titolu. Infatti l-Qorti kienet ħalliet dik il-kawża *sine die* riappuntabbli fuq talba ta' xi ħadd mill-partijiet wara li tkun ġiet definittivament deċiża l-kawża presenti.[2] M'hemm għalhekk xejn null fil-kawża presenti, ġialadarba kwistjoni simili ma setgħetx tiġi ttrattata quddiem Qorti ta' kompetenza inferjuri. Fil-mertu mbagħad il-konvenut eċċepixxa titolu ta' proprjeta' bbażżat fuq il-preskrizzjoni akkwiżittiva.

Il-kjamati fil-kawża qalu preliminarjament li kellhom isiru xi korrezzjonijiet fin-nomenklatura tagħhom, pero' ma baqgħux jinsistu fuqhom. Fil-mertu qablu mal-pretensjonijiet tas-soċjeta' attriċi.

Dwar l-azzjoni rivendikatorja l-**Pacifici Mazzoni** jfisser illi:

"La proprieta'… e' un diritto assoluto. Ma tale non sarebbe ove la legge non proteggesse le facolta' ad essa inerenti, e non fornisse al proprietario il mezzo di far rispettare il suo diritto quando altri in tutto o in parte lo disconosca. Quindi il proprietario puo' rivendicare la propria cosa da qualunque possessore o detentore, e questo diritto esercitato in giudizio, prende il nome di azione rivendicatoria….L'azione rivedicatoria e un azione reale con cui il proprietario di una cosa domanda contro il possessore o il detentore della medesima, il riconoscimento del suo diritto di proprieta' e in conseguenza la restituzione della cosa stessa con ogni sua accessione…. Nel giudizio di rivendicazione l'attore deve provare la sua proprieta', che e' il fondamento della sua azione. Ne' puo' pretendere invece di provare che il diritto di proprieta' manchi all'avversario. Ove non riesca l'attore a provare la sua proprieta', il reo convenuto resta assoluto pei noti principii: ***actore non probante, reus absolvitur; in pari causa, melior est conditio possidentis****….La prova dev'esser piena: appunto perche' il diritto, che ne forma l'oggetto, e' il fondamento dell'azione. Questa prova risulta in maniera irrefragabile dalla usucapione, che siasi compiuta a profitto dell'attore o di uno dei suoi' autori. In*

[22] Ara digriet tat-23.10.2003 fl-atti ta' dik il-kawża

difetto di usucapione la prova della proprieta' non puo' risultar piena che da un titolo traslativo di essa, congiunto alla giusificazione del diritto dell'autore immediato, e dei suoi predecessori; risalendo sino a quello di uno di essi, per quanto remoto, che l'avesse acquistata mediante l'usucapione. Ma colla comune dei dottori si osserva da Aubry e Rau, *che una prova cosi' rigorosa difficilmente si concilia con le esigenze della pratica; tanto che fu detta* ***probatio diabolica****. Sembra quindi che per equita' non possa pretendersi dall'attore, se non la prova di un diritto migliore o piu' fondato di quello del reo convenuto. Da questo principio, che' pure sussidiato dalla presunzione della proprieta' annessa al possesso, derivano le tre seguenti regole:*

1. *Quando l'attore produce un titolo traslativo di proprieta', consentito a suo favore, e il reo convenuto non ne produce alcuno, deve ritenersi che quegli abbia provato sufficentemente il suo diritto di proprieta', purche' il suo titolo sia anteriore al possesso del reo convenuto….*

2. *Quando si' l'attore che il reo convenuto producono titoli traslativi di proprieta', e questi emanino dalla stessa persona, la preferenza e' regolata dall'anteriorita' della trascrizione, o, secondo casi, dei titoli stessi…..*

3. *Allorche' l'attore non produce alcun titolo a sostegno della sua dimanda, e si limita ad invocare o atti antichi di possesso, presunzioni tratte dallo stato de' luoghi, o altre circostanze, deve distinguersi, se il reo convenuto abbia avuto o non un possesso esclusivo e ben determinato;….*

Del resto la prova della propreta' puo' farsi dal rivendicante anche col mezzo di presunzione e congetture; segnatamente ove trattisi di rivendicare un dominio antico.

Ma, in generale, un'azione rivendicatoria non puo' sorreggersi sul solo appogio di risultanze attinte dalle mappe o campioni catastali."[3]

Fl-applikazzjoni ta' dawn il-prinċipji dottrinali, nsibu l-qrati tagħna jispjegaw illi:

*"…. L-attur fl-azzjoni rivendikatorja jrid jipprova d-dominju, ossija l-proprjeta' fih, tal-ħaġa li jrid jirrivendika. Mhux biżżejjed li hu talvolta jipprova li l-ħaġa mhix tal-konvenut, imma jeħtieġ li juri pożittivament li hi tiegħu nnifsu – '****melior est***

[3] Istituzioni di Diritto Civile Italiano 3za ed. 1884;vol.III.# 131-134, p.207et seq.

conditio possidentis'. *Ġie dejjem ritenut mill-Qrati Tagħna, fuq l-istregwa tal-prinċipji ammessi universalment mid-dottrina u l-ġurisprudenza, bażata fuq liġijiet bħal tagħna, illi dik il-prova li hi eżatta mir-rivendikant hemm bżonn li tkun kompleta u konklużiva, b'mod li, kif ntqal fis-sentenza 'Fenech vs. Debono (P.A. 14 ta' Marzu 1935, Kollez.Vol.XXIX.II.488). 'kwalunkwe dubbju, anki l-iċken, għandu jmur favur il-**pussessur konvenut**'. Kompla f'dik is-sentenza jingħad illi 'anki jekk il-Qorti ma tkunx affattu sodisfatta mid-dritt tal-konvenut, hi għandha tilliberah jekk ir-rivendikant ma jagħtix prova tad-dominju tiegħu li tkun eżenti mill-anqas dubbju (ara wkoll fl-istess sens Kollez. XXXII.I.282; XXXIII.II.266; XXXV.I.518; XXXVII.I.105;"*[4]

Hekk ukoll ingħad illi:

"Rekwiżiti għall-eżerċizzju ta' l-azzjoni rivendikatorja huma li l-attur jipprova d-dominju tal-ħaġa akkwistata leġittimament u li ***l-konvenut ikun qed jippossediha.***

Ir-regolament tal-provi f'din l-azzjoni jiddependi mill-atteġġjament difenzjonali prexelt mill-konvenut; in quanto jekk hu jeċċepixxi li hu għandu titolu fuq il-ħaġa rivendikata aktar mill-attur, il-piż tal-prova jaqa' fuqu u jekk ma jilħaqx din il-prova jissokombi fl-eċċezzjoni tiegħu; jekk għall-kuntrarju huwa jittrinċjarja ruħu wara l-barriera ta' pussess, jinkombi lill-attur li jipprova d-dominju tiegħu u huwa anke jekk ma jipprovax it-titolu tal-pussess, iżda jiddemonstra l-mankanza ta' titolu ta' l-attur, għandu jissuċċedi fl-eċċezzjoni tiegħu".[5]

Jidher evidenti għalhekk illi l-pussess fil-konvenut huwa element essenzjali għal kawża ta' rivendika. Fil-każ in eżami, għalkemm fin-Nota tal-Osservazzjonijiet tagħha l-konvenuta ssostni li hija qed tibbaża d-difiża tagħha fuq il-pussess u allura jispetta qabel xejn li s-soċjeta' attriċi tipprova t-titolu tagħha, jirriżulta inekwivokament min-Nota tal-Eċċezzjonjiiet ntavolta minn missierha l-konvenut oriġinali, li huwa ssottometta li għandu l-proprjeta' tal-art kontestata. Infatti hemmhekk jinsisti testwalment li: "***l-konvenut u ħaddiehor huwa s-sid assolut tal-art oġġett tal-istess kawża***..." Għalhekk, a bażi tal-ġurisprudenza hawn fuq ċitata, l-oneru tal-prova għandu jiġi invertit u jispetta l-ewwel lill-konvenuta li tipprova it-titolu

[4] Appell Civili:Giuseppe Buhagiar v.GiuzeppiBorg:17.11.1958;Kollez.vol.XLII.pt.I.p.575
[5] Giuseppi Abela vs John Zammit:P.A.16.5.1963

tagħha. Fin-Nota tal-Eċċezzjonijiet tiegħu l-konvenut kien eċċepixxa l-preskrizzjoni akkwiżittiva trentennali a tenur tal-artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili. Imma peress li rriżulta fil-mori tas-smigħ ta' din il-kawża li t-titolu tal-art li l-konvenut kien jippretendi li saret tiegħu bid-dekors taż-żmien kien oriġina minn enfitewsi temporanja mogħti mid-Djoċesi ta' Għawdex, it-terminu applikabbli għal din il-preskrizzjoni kien dak ta' erbgħin sena. Infatti bl-Eċċezzjoni ulterjuri tagħha tat-28 ta' Awwissu 2104, il-konvenuta eċċepiet il-preskrizzjoni a tenur tal-artikolu 2144 tal-Kap.16.

L-art in kontestazzjoni hija dik b'forma triangolari mmarkata bl-ittra "A" fuq il-pjanta "Dok. JM 2" redatta mill-perit tekniku l-A.I.C. Joseph Mizzi u li fiha jidher il-*garage* mibni minn ulied Francis Muscat, indikat b'kaxxa rettangolari *hatched*.[6] Fir-rapport tiegħu l-perit tekniku jispjega li din l-art proprjament tkejjel 116.4 metri kwadri u mhux kif indikat fiċ-ċitazzjoni u "*taqa' fit-territorju li ġie mibjugħ lis-soċjeta' attriċi.*" [7]

It-territorju magħruf bħala "iċ-Ċens" fl-inħawi tal-Knisja tal-Kunċizzjoni, l-Qala, proprjeta' tal-Knisja f'Għawdex, kien ġie konċess in enfitewsi temporanja għal perijodu ta' disa' u disgħin sena b'effett mill-1888. L-aħħar enfitewta rikonoxxuta kienet ċerta Maria Rosa Haber. Wara li skadiet din l-enfitewsi, l-Kurja Veskovili ħarġet l-offerti għall-bejgħ tiegħu u ntgħażlet is-soċjeta' attriċi. Il-kuntratt relattiv sar fl-20 ta' Mejju 1988.[8] Meta s-soċjeta' attriċi kienet qed tiskava l-art minnha hekk akkwistata biex ikun jista' jsir il-bini propost, ġiet miżmuma milli tagħmel dan f'parti mill-art li l-konvenut qed jallega li kienet tiegħu. Wara li t-trattattivi għal soluzzjoni bonarja fallew, saret il-kawża ġia msemmija għall-iżgumbrament tal-konvenut mill-art kontestata, u din piet segwita bil-kawża presenti.[9]

Giuseppa Portelli li kienet toqgħod fi Triq il-Kunċizzjoni, l-Qala, fl-inħawi tal-art in kwistjoni, spjegat kif ħuha Kurun kien ħa l-art magħrufa "iċ-Ċens" bi qbiela mingħand ċertu Dun Ġużeppp li kien joqgħod il-Mellieħa. Kien

[6] Ara pjanta a fol. 137
[7] Ara relazzjoni tiegħu a fol.136
[8] Ara xhieda tal-Mons. Karm Curmi tas-26.05.1998 fl-atti tal-kawża: "Avviz Nru.7/1990", u kopja tal-kuntratt esebit bhala 'Dok.A' a fol. 5 – 7 tal-process tal-kawża presenti
[9] Ara affidavit tal-avukat Victor Bajada a fol. 23 -24 tal-process

jaħdimha ħuha ieħor, Wenzu. Bħala parti minn dan it-territorju, imma mhux inkluża fil-qbiela, kien hemm dar li fiha kienet toqgħod omm il-mara tal-konvenut, Mananni "taz-Zerz" li kienet kuġina tagħha. Meta żżewweġ lil bintha, l-konvenut mar jirrisjedi magħhom fl-istess dar. Xi tmienja u għoxrin sena qabel xehdet (ċioe' għall-ħabta tal-1962), dan qabad u mingħajr ma qal xejn lil ħutha, bena *garage* f'parti mill-art mqabbla għandhom li kienet tintuża bħala "*miżbla*" fejn kien jintefa' d-demel, u li kienet ftit 'l fuq minn din id-dar, imma ma tmissx magħha. Ta' dan huma qatt ma tħasslu xejn.[10]

Kif rajna, jinkombi fl-ewwel lok lill-konvenuta li tipprova sodisfaċentement illi jeżistu r-rekwiżiti kollha li trid il-liġi għal din il-preskrizzjoni. F'każ biss li tirnexxi f'din il-prova, jiġi mbagħad eżaminat it-titolu tas-soċjeta' attriċi, u kemm il-darba jirriżulta li din għandha titolu tajjeb ukoll, ikun jibqa' biss li jiġi eżaminat min minnhom għandu l-aħjar titolu.

L-artikolu 2107 (1) tal-Kap.16 jiddisponi li:

"I**l-preskrizzjoni hija mod ta' akkwist ta' jedd b'pussess kontinwu, mhux miksur, paċifiku, pubbliku, u mhux ekwivoku, għal zmien li tgħid il-liġi**."

Dwar dan l-artikolu, adottat mill-Kodiċi Napoleoniku,[11] il-**Baudry-Lacantinerie** jispjega illi:

"*Le condizioni enumerate da questo articolo sono richieste per ogni prescrizione acquisitiva, tanto per la prescrizione da dieci a venti anni, quanto per quella di trenta.Tutte tendono a denunciare al vero proprietario l'usurpazione che e' stata commessa di lui, e a metterlo in grado di respingerla. Di queste condizioni quattro soltanto si riferiscono, in modo esatto a qualita' del possesso, e all'assenza dei vizi del possesso; queste contemplano il carattere continuo, pacifico, pubblico,e non equivoco del possesso. L'interruzione e' infatti la cessazione del possesso, e non ne e' soltanto un vizio; quanto all'intenzione di comportarsi come proprietario, nel nostro diritto attuale, e' un elemento essenziale del possesso."*[12]

Dwar il-kundizzjoni tal-**kontinwita' u nuqqas ta' interruzjoni**, l-istess awtur ifisser illi:

[10] Ara xhieda tagħha a fol. 16 -22 fil-kawża allegata: "Avviz. Nru. 7/1990"
[11] c.f. art.2229 Kodici Civili Taljan
[12] Trattato Teorico-Pratico di Diritto Civile;Della Prescrizione,para.238 pag.190

"Il possesso e' continuo, quando e' senza intermittenze e senza lacune… perche' il possesso sia continuo non e' necessario che il possessore sia stato in contatto costante con la cosa; a questo modo non vi sarebbe prescrizione possibile. Basta che abbia compiuto regolarmente i diversi atti di godimento di cui la cosa e' suscettibile, che si sia comportato come un proprietario accurato e diligente.

La prescrizione trasforma il fatto in diritto: il possesso che vi conduce deve dunque essere la manifestazione regolare del diritto che il possessore pretende avere sulla cosa e che la prescrizione consolidera'."[13]

…..L'interruzione non deve esser confusa con le discontinuita'. Essa e' salvo il caso di abbandono, di derelictio, opera di un terzo, o suppone almeno l'intervento di un terzo; la non continuita' e' imputabile al possessore. L'interruzione, e ora una turbativa giuridica del possesso, ora un'interuzione del possesso, una perdita momentanea; la non continuita' implica che il godimento non sia stato normalmente esercitato."[14]

L-istess awtur jgħallem illi l-pussess irid ikun **pacifiku** bil-mod segwenti:
"Un individuo si impadronisce di un fondo con mezzi violenti: poco importa che sia per mezzo di violenze fisiche o morali risultanti da minacce, poco importa anche che questi mezzi violenti siano stati impiegati contro il vero proprietario o contro un'altra persona, che siano il fatto del possessore stesso o di altre persone che agiscono in suo nome. Questi atti di violenza, dice la legge, non potranno fargli acquistare il possesso utile per la prescrizione."[15]

Dwar il-kundizzjoni l-oħra li l-pussess irid ikun **pubbliku** l-Baudry jgħid illi:

"La clandestinita' dice il Dunod, e' un ostacolo alla prescrizione perche' il possessore nasconde il suo godimento, e gli interessati che non lo hanno conosciuto sono scusabili per non essersi opposti. Si e' possessore clandestino quando apprendendo una contestazione, si entra in possesso furtivamente e con atti oscuri, che si crede non debbano venire a conoscenza delle parti interessate, perche' e' difficile che li sappiamo. Collocandosi dal punto di vista inverso, si deve dire che il possesso e' pubblici quando e' stato esercitato a vista e saputa di quelli che l'hanno voluto vedere e sapere…"[16]

Kundizzjoni mportanti ferm għal din il-preskrizzjoni fil-liġi kontinentali hija l-pussess ***a titolo di proprietario*** jew ***animo domini***. Dwar dan l-element l-awtur ċitat jgħid illi:

"Per poter prescrivere occorre possedere animo domini, cioe' a titolo di proprietario, o in modo piu' generale a titolo di padrone del diritto che si pretende acquistare per

[13] ibid para.239 pag.191
[14] ibid para.242 pag.194
[15] ibid para 251 pag.199
[16] ibid para 257 pag.204

prescrizione. Questa non e' soltanto una semplice qualita' del possesso; e' secondo noi, nel sistema che ha ispirato i legislatori del Codice civile, ***un elemeneto costitutivo****.*

L'animus domini esiste presso colui che posssiede in virtu' di un titolo traslativo di proprieta', come vendita, permuta, donazione. Esiste anche presso l'usurpatore, praedo; senza dubbio questo non ignora che la proprieta' della cosa appartiene ad altri; egli e' in mala fede, ma cioe' non gli impedisce di avere 'animus domini'; egli si dice proprietario e agisce come tale. Invece il fittaiuolo, il commodatario, il depositario, il tutore, il marito, e in modo generale tutti gli amministratori della cosa altrui non hanno l'animus domini; il loro stesso titolo implica il riconoscimento del diritto del proprietario."[17]

Minn dan joħroġ illi l-atti ***di pura facolta' e di semplice tolleranza*** qatt ma jistgħu iwasslu għall-pussess jew għall-preskrizzjoni, għax kif ikompli jfisser l-istess awtur:

"Il possesso e' un fatto che implica la pretesa ad un diritto di cui si presenta come l'esercizio.

Per conseguenza, perche' gli atti possano generare il possesso o la prescrizione insieme, occorre che un'usurpazione sul diritto altrui, una violazione di questo diritto generante a vantaggio di colui contro il quale l'usurpazione e' commessa un'azione giudiziaria per farla cessare. La prescrizione e' la trasformazione di uno stato di fatto in uno stato di diritto: questa trasformazione non e' possibile, com'e chiaro, se non quando il fatto implica positivamente la pretesa a un certo diritto."[18]

Finalment il-pussess irid ikun ukoll **mhux ekwivoku.** Dan ifisser fi kliem il-Baudry illi:

"Dicendo che il possesso deve essere non equivoco, non e' probabile che la legge abbia inteso formolare una condizione particolare distinta da quella studiata fin qui. E' piuttosto una determinazione di queste diverse condizioni, un carattere che e' comune a tutte. Si e' voluto dire che le diverse qualita' del possesso (animus domini, continuita', pubblicita'…) debbono risultare in modo chiaro, certo, non equivoco, dai fatti allegati dal possessore. Cosi' il possesso di un condominio sara' quasi sempre, equivoco dal punto di vista dell'animus domini. Se alcuni fatti molto significativi non vengono a dimostrare che vi e' stata la volonta' di possedere per proprio conto esclusivo, dovra' essere considerato come se abbia posseduto per conto di tutti gli interessati e non potra' per conseguenza opporre alcuna prescrizione agli altri condomini."[19]

---

[17] ibid. para.264,265 pag.208
[18] ibid. para.275 pag.213
[19] ibid para.287 pag.222

Dan it-tagħlim ġie ukoll adottat mill-qrati tagħna fejn ingħad illi:

"….għall-effikaċja tagħha bħala akkwiżittiva, din il-preskrizzjoni tippresumi l-pussess leġittimu li trid il-liġi għaż-żmien kollu tat-trentenju. Hu magħruf illi l-element tal-pussess ċivili huma tnejn, dak materjali, il-poter fuq il-ħaġa, u ieħor intenzjonali, l-animu tal-pussessur li jgawdi d-dritt fuq il-ħaġa bħallikieku hu kien il-proprjietarju tagħha 'animus et corpus, corpus possessionis, et animus possidendi vel animus domini'. Għalhekk ma hux pussess ċivili dak li jonqos fih wieħed jew ieħor minn dawn iż-żewġ elementi, b'mod illi mhux biżżejjed id-detenzjoni tal-ħaġa jew it-tgawdija tagħha mhux bħala ħaġa proprja, imma bħala ħaġa ta' ħaddiehor, għaliex allura din tkun biss detenzjoni jew tgawdija prekarja. Barra minn dan hemm bżonn illi l-pussessur ikun leġittimu u għall-akkwist tal-proprjeta' bid-dekorriment taż-żmien. U biex dan il-pussess jista' jissejjaħ leġittimu, hemm bżonn illi jirnexxu ċerta kwalitajiet jew karattri, jiġifieri illi jkun kontinwu, mhux interrott, paċifiku, pubbliku u mhux ekwivoku.[20]

Applikati dawn il-prinċipji għall-każ in eżami insibu li:

1. Rigward il-**pussess animo domini:**

Il-konvenut Francis Muscat baqa' qatt ma xehed la fil-kawża presenti u lanqas fil-kawża tal-iżgumbrament. Martu Maria Concetta Muscat fissret kif kienet twieldet u dejjem għexet fid-dar tagħhom fi Triq is-Salib, il-Qala. Din id-dar il-ġenituri tagħha kienu krewha mingħand Dun Ġużepp tas-Selmun, imma mbagħad xtrawha fl-1984 mingħand Maria Rosa Haber.[21] Tgħid li l-art in kwistjoni li kienet maqtugħa mill-kumplament tat-territorju bil-ħitan, qatt ma kienet tifforma parti minn din il-kera, u kien "tahielhom" Dun Ġużepp biex fiha ikabbru l-prodotti għall-għixien tal-familja. Madwar ħamsin sena qabel ma xehdet (u allura f'xi l-1960) żewġha kien bena *garage*[22] f'parti minn din l-art, li fih kien idaħħal l-inġenji tar-raba u l-karozza tiegħu. Fiż-żmien kollu li kien ilha f'idejhom qatt ma ħallsu xejn lil ħadd fuq din l-art u lanqas ma ġew immolestati fil-pussess tagħha, sakemm is-soċjeta' attriċi ttentat tiżgumbrahom fl-1990.[23] Dwar dan ġiet ikkorroborata minn bintha l-konvenuta presenti u żewġha,[24] imma dawn setgħu jixhdu biss dwar dak li ntqalilhom, għax meta seħħew il-ġrajjiet rilevanti għal dan il-pussess kienu

---

[20] Carmelo Caruana et v. Orsla Vella; kollez.vol. XXXVII.I.705
[21] Evidentement setgħu xtraw biss l-utile dominju li kien fadal mill-koncessjoni enfitewtika ta' 99 sena
[22] Ara ritratt VB 13 a fol.281
[23] Ara affidavit tagħha tal-4.11.2010 a fol.155 – 156
[24] Ara affidavit ta' Maryanne Borg a fol.154 -155, u dak ta' Jesmond Borg a fol.158

għadhom ma tweldux jew kienu żgħar wisq biex jiftakru, apparti li r-raġel tal-konvenuta trabba u għex Malta sakemm iżżewweġ.

2. Rigward **l-inekwivocita'** tal-pussess:

L-element ta' l-inekwivoċita' jrid jissusisti, bħal l-elementi l-oħra kollha, għaż-żmien kollu li trid il-liġi. Jibda' biex jingħad li din l-art, kuntrajament għal dak li tallega Concetta Muscat, qatt ma setgħet tingħata lill-familja tagħha mill-imsemmi Dun Ġużepp. Dan kif rajna, bħala utilista kellu biss titolu temporanju fuq din l-art u għalhekk ma setgħax jgħaddi iżjed milli kellu. X'aktarx li kien ippermetta lill-familja tagħha biex tagħmel użu mill-art in kwistjoni bi pjaċir u mingħajr ebda titolu. Imma l-prekarjeta' ma tista' twassal qatt għall-akkwist bis-saħħa tal-preskrizzjoni.[25]

Fin-Nota tal-Eċċezzjonijiet tiegħu, l-konvenut qal li din l-art kienet saret 'tiegħu u ta' ħaddieħor', imma qatt ma ġie mfisser min setgħet kienet din il-persuna.

Ta' min jinnota wkoll li l-*garage* li nbena fl-art *de quo* jidher li kienet struttura proviżorja, għax it-tisqifa tagħha saret biż-żingu, u mhux b'xi ħaġa iżjed soda u permanenti għaż-żminijiet li fih inbena bħall-konkos, u hekk baqgħet sakemm inqalgħet il-kwistjoni presenti. Dan jagħti indikazzjoni li l-konvenut ma kienx ċert mill-posizzjoni tiegħu, u ma riedx jagħmel spejjeż żejda fuq struttura li forsi seta' għad jiġi mġiegħel iżarma.

Inoltre huwa sinjifikanti li, għalkemm il-familja ta' Concetta Muscat u żewġha suppost li kienu jippretendu li din l-art kienet saret tagħhom, madankollu jidher li din l-art qatt ma ġiet inkluża f'xi denunzja tas-suċċessjoni, la meta mietet ommha,[26] u lanqas meta miet l-istess konvenut.

3. **Il-kontinwita' tal-pussess** :

---

[25] Art. 2118 Kap.16

[26] Ara xhieda ta' Concetta Muscat in kontro-ezami, a fol.359

Dan huwa forsi wieħed mill-elementi li ġie sodisfaċentement ippruvat mill-konvenuta, għax irriżulta illi ħadd aktar ħlief il-familja tagħha ma kien qed jagħmel użu regolari minn din il-biċċa art minn mindu waqgħet f'idejhom.[27] Dan il-pussess anqas ma jidher illi ġie kontestat sakemm is-soċjeta' attriċi ttentat tibda xogħolijiet ta' skavazzjoni fuq din l-art.

4. **Il-pubblicita' tal-pussess:**

Dan ukoll irriżulta, għax l-għalqa *de quo* tinsab fi triq pubblika minn fejn hija aċċessibbli, u kif qalu l-ġirien prodotti bħala xhieda mill-konvenuti, kienu jarawhom jikkultivawha, u jiffrekwentawha iżjed ta' spiss wara li kien inbena l-*garage* li jinsab fl-istess art.[28]

5. **Iż-żmien mitlub mil-liġi:**

F'dan il-każ iż-żmien rikjest għall-preskrizzjoni akkwiżittiva huwa, kif rajna, wieħed ta' erbgħin (40) sena. Billi l-ewwel azzjoni ċerta biex jiġi nterrott dan il-perijodu ta' preskrizzjoni kienet il-kawża ta' żgumbrament li saret fit-22 ta' Jannar 1990, irridu nmorru lura sas-sena elf disa' mija u ħamsin (1950) għal dan il-fini. Minkejja li jidher li l-familja ta' Concetta Muscat kien ilha żmien tokkupa din l-art, sakemm ma nbeniex il-*garage,* ma kien hemm x'jindika li dawn kienu għamluha tagħhom. Il-pussess *animo domini* minnhom jista' jingħad li beda jseħħ biss minn meta saret din il-kostruzzjoni f'parti minnha. Ma ġietx stabilta data b'ċertezza meta sari l-bini tiegħu. Hemm diverġenzi f'dan ir-rigward. Concetta Muscat, kif rajna, tmur lura sal-elf disa' mija u sittin (1960). Imma ġiet kontradetta f'dan minn xhieda prodotti mill-konvenuti stess, u ċioe' ħuha Stephen Xerri, li kien emigra u ftakar li meta ġie lura fl-1965 dan il-*garage* kien għadu ma nbeniex, għalkemm imbagħad rah fil-post meta reġa' rritorna fl-1975,[29] u binha Anthony Muscat li qal li l-*garage* kienu bnewh hu u ħuh Carmel bl-għajnuna ta' certu Anġlu Theuma, xi dsatax (19) jew għoxrin sena qabel ma xehed, (u allura għall-habta tas-sena

[27] Ara xhieda ta' Maria Xerri tal-5.06.1990 fl-atti tal-kawża "Avviz Nru.7/1990, u ta' John Mary Portelli, a fol.157 tal-kawża presenti

[28] Ara deposizzjoni ta' Maria Xerri u John Mary Portelli, gia ndikati

[29] Ara deposizzjoni tiegħu tas-6.11.1992 fl-atti tal-Avviz Nru.7/1990 a fol. 67

elf disa' mija u sebgħin (1970).[30] Fi kwalunkwe każ għalhekk ma rriżultax id-dekors taż-żmien rikjest mil-liġi għal dan il-għan.

F'tali ċirkostanzi għalhekk, fejn huma nieqsa diversi elementi meħtieġa għall-akkwist bis-saħħa tal-preskrizzjoni ta' erbgħin sena, u konsegwentement billi ma ġiex ippruvat sodisfaċentement illi l-konvenuta akkwistat il-biċċa art deskritta fit-tieni paragrafu taċ-ċitazzjoni b'din il-preskrizzjoni, l-eċċezzjonijet tal-konvenuti jkollhom jiġu miċħuda.

Ma jistgħax jingħad li l-kjamati fil-kawża ddaħħlu inutilment fil-kawża, u dan għax kellhom kull interess li jiddefendu t-titolu tas-soċjeta' attriċi fuq l-art in kwistjoni, minħabba l-garanzija tal-paċifiku pussess li kienu taw fuq il-kuntratt ta' bejgħ relattiv.

Għal dawn il-motivi tiddeċidi l-kawża billi, filwaqt illi tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti Muscat u Borg, tilqa' t-talbiet attriċi u:

1. tiddikjara li l-art deskritta fit-tieni paragrafu taċ-ċitazzjoni hija proprjeta' esklussiva tas-soċjeta' attriċi;

2. tiddikjara wkoll li l-konvenuta ma għandha ebda jedd kwalsiasi dwar l-istess art u konsegwentement qed tiddetjeni l-istess art mingħajr ebda titolu skont il-liġi; u

3. tikkundanna lill-konvenuta sabiex żmien tliet (3) xhur tiżgombra minn din l-art.

Bl-ispejjeż kontra l-konvenuta Maryanne Borg.

[30] Ara deposizzjoni tiegħu tas-27.08.1990 fl-istess atti a fol. 49 -50

< Sentenza Finali >

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