23 ta' Jannar, 1998

Imħallfin:-

S.T.O. Joseph Said Pullicino B.A. (Hons.), LL.D. - President
Onor. Carmel A. Agius B.A., LL.D.
Onor. Joseph D. Camilleri B.A., LL.D.

Maria Felicia Cremona

versus

Carmelina Carabott *et*

Il-Preskrizzjoni Triġenarja

L-artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi li l-azzjonijiet kollha reali, personali jew misti jaqgħu bil-preskrizzjoni għeluq tletin sena u ebda opposizzjoni għall-preskrizzjoni ma tista' ssir minħabba n-nuqqas ta' titolu jew buona fede.

Dan l-artikolu jagħti dritt li konvenut jeċċepixxi din il-preskrizzjoni estintiva ta' l-azzjoni jekk ikun f'qagħda li jipprova li mid-data minn meta l-attur seta' jaġixxi kontra tiegħu sad-data meta jkun effettivament intavola l-azzjoni jkunu għaddew aktar minn tletin sena u li f'dak iż-żmien l-istess attur ma jkun għamel xejn skond il-liġi biex jinterrompi ġudizzjarjament il-perkors ta' dak it-terminu.

Il-Qorti:-

L-attriċi pproċediet quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili b'dan l-att taċ-ċitazzjoni:

"*Wara li ppremettiet li b'kuntratt tat-28 ta' Frar, 1958 fl-*atti tan-Nutar Carmelo Giuseppe Vella, l-attriċi assenjat u ttrasferiet b'titolu ta' donazzjoni lil Pietro Paolo u Carmela konjuġi Micallef, aventi kawża u ġenituri tal-konvenuti, nofs indiviż mill-utili dominju perpetwu ta' biċċa art f'San Pawl-il Baħar fil-kuntrada ta' Għar Fekruna fit-territorju ta' Rdum Irxew ta' l-estensjoni superfiċjali ta' 153 qasba kwadra; li din l-art tinsab adjaċenti ma' biċċa art ta' l-istess kejl proprjetà ta' l-attriċi; li l-konvenuti bnew fuq l-art lilhom assenjata b'mod li daħlu fuq, u nvadew parti mill-art adjaċenti proprjetà ta' l-attriċi; il-konvenuti interpellati jersqu għal-likwidazzjoni u ħlas ta' kumpens baqgħu inadempjenti; *talbet li din il-Qorti:*

Tiddikjara u tiddeċidi li l-konvenuti bil-bini li sar minnhom fuq porzjoni ta' art fit-territorju ta' Rdum Irxew, San Pawl-il Baħar daħlu fuq u invadew parti mill-art proprjetà ta' l-*attriċi fl-istess inħawi, okkorrendo bl-opera ta' periti* nominandi;

Tillikwida l-kumpens dovut lill-attriċi għall-art meħuda lilha mill-konvenuti kif fuq ingħad;

Tikkundanna l-konvenuti jħallsu lill-attriċi l-kumpens hekk illikwidat;

Bl-ispejjeż kompriżi dawk ta' l-ittra uffiċjali ta' l-10 ta' *Mejju, 1989 u bl-inġunzjoni tal-konvenuti għas-subizzjoni*";

Il-konvenuti hekk eċċepew fil-meritu għat-talbiet attriċi:

"Il-preskrizzjoni *ai termini* ta' l-artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili:

Illi l-eċċipjenti ilhom fil-pussess ta' l-art kollha minnhom okkupata għal iktar minn għaxar snin taħt titolu tajjeb u in bona fede *ai termini* ta' l-artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili u għalhekk akkwistaw il-proprjetà ta' l-art kollha minnhom okkupata;

Illi topera favur tagħhom ukoll il-preskrizzjoni akkwisttiva ta' tletin sena peress illi l-eċċipjenti ilhom jippossjedu paċifikament il-proprjetà in kwistjoni għal aktar minn tletin sena;

Illi fil-meritu l-allegazzjonijiet ta' l-attriċi huma nfondati, huma m'huma qed jokkupaw l-ebda proprjetà li mhix tagħhom, u għalhekk mhu dovut l-ebda kumpens lill-attriċi";

B'sentenza tat-3 ta' Ottubru, 1989, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili laqgħet it-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti, iddikjarat l-azzjoni attriċi preskritta *ai termini* ta' l-artikolu 2143 tal-Kodiċi u kwindi ċaħdet it-talbiet attriċi bl-ispejjeż kontra tagħha;

Omissis;

L-aggravju ta' l-appellanti hu essenzjalment wieħed ta' ilment dwar l-apprezzament tal-fatti li għamlet l-Ewwel Qorti. Hija tissottometti illi din naqset li teżamina sewwa l-fatti li ġew preżentati quddiemha u per konsegwenza ngħatat massima kredibilità lit-teżi tal-konvenuti (l-appellati) li t-terminu preskrittiv ta' tletin sena kien għadda u ġew skartati għal kollox il-provi miġbura mill-attriċi (l-appellanti). Il-qofol ta' l-aggravju ta' l-appellanti hu s-sottomissjoni li fi kwistjonijiet fejn tidħol il-preskrizzjoni, ġudikant għandu joqgħod ferm attent minn xi attentat ta' tfassil ta' provi minn xi parti interessatta u f'każ ta' konflitt ta' versjonijiet għandha tara *liema hi l-versjoni li kienet aktar verosimili "tenut kont tal-fatti li rriżultaw li huma paċifiċi, i.e. l-ittra ufficjali tad-19 ta' Mejju,*

1989 u l-permess tal-bini maħruġ f'Ġunju, 1959";

Issa ma hemm xejn x'jindika mill-atti proċesswali u mis-sentenza appellata illi l-Ewwel Qorti ma mxietx proprju fuq dawn il-prinċipji enunċjati mill-istess appellanti, li ma kkunsidratx sewwa u bil-qies il-provi quddiemha u li ma kinitx sewwa konxja ta' l-importanza u tar-rilevanza tal-provi prodotti u tal-konsegwenza li tali provi setgħu jimportaw it-telfien tad-dritt ta' azzjoni bis-sempliċi perkors taż-żmien. Ma hemm xejn x'jindika li l-Ewwel Qorti ma kinitx attenta dwar il-ġenwinità tal-provi prodotti u allerta biex tevita kull prova li ma kinitx tirrispekkja l-verità u li allura tkun imfassla bil-għan li tqarraq u tiżvija lill-ġudikant. Fil-verit però kien hemm diversi fatti oħra - ukoll paċifiċi - li kkonvinċew lill-Ewwel Qorti dwar l-attendibilità tal-provi prodotti mill-appellati u li wassluha għall-konvinċiment li t-terminu preskrittiv kien verament tħalla jiddekorra mill-appellanti u li kien hekk kollu ddekorra fl-inattività kompleta tagħha avolja hi kellha kull interess tintervjeni biex tinterrompih. Konsegwentement, l-Ewwel Qorti kienet konvinta li l-attriċi kienet naqset li tikkawtela l-interessi indubbji tagħha biex tippreserva l-jedd ta' azzjoni. Dawn il-fatti l-oħra - għall-Qorti determinanti, ġew minnha identifikati u valutati b'vantaġġ għat-teżi tal-konvenuti;

L-artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi li <u>l-azzjonijiet kollha</u> reali, personali jew misti jaqgħu bil-preskrizzjoni għeluq teltin sena, u ebda opposizzjoni għall-preskrizzjoni ma tista' ssir minħabba n-nuqqas ta' titolu jew ta' buona fede. Artikolu dan li in effetti jipprovdi għall-preskrizzjoni <u>estintiva ta' l-azzjoni</u> u li mhijiex allura direttament relatata mal-fatt tal-pussess li jista', f'ċerti każijiet, jittraduċi ruħu fi preskriżżjoni akkwiżittiva ta' proprjetà. "Kull min b'bona fede u b'titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjetà <u>jippossjedi</u> ħaġa immobbli għal żmien ta' għaxar snin, <u>jakkwista l-proprjetà tagħha</u> (artikolu 2140 (1) tal-Kap. 16). L-appellati qegħdin ukoll javanzaw din l-

eċċezzjoni ta' akkwist ta' proprjetà permezz ta' preskrizzjoni akkwiżittiva deċennali, imma dana sussidjarjament u wara *li* kienu eċċepew ukoll il-preskrizzjoni taħt l-artikolu 2143. Hija din l-aħħar eċċezzjoni dirimenti ta' l-azzjoni nfisha li s-sentenza appellata ddeċidiet u laqgħet favorevolment għalihom;

L-artikolu 2143 jagħti dritt li konvenut jeċċepixxi din il-preskrizzjoni estintiva ta' l-azzjoni jekk ikun f'qagħda li jipprova li *mid-data minn meta l-attur seta' jaġixxi kontra* tiegħu sad-data meta jkun effettivament intavola l-azzjoni jkunu għaddew aktar minn tletin sena, u *li f'dak iż-żmien l-istess attur* ma jkun għamel xejn skond il-liġi biex jinterrompi ġudizzjarjament il-perkors ta' dak it-terminu. Il-materja tal-pussess issir rilevanti fil-kuntest tal-meritu taħt eżami għaliex hu ovvju illi d-dritt vantat mill-attriċi kontra l-konvenuti jirrigwarda allegazzjoni li dawn użurpaw proprjetà li hi tippretendi li kienet proprjetà tagħha. L-istess attriċi qiegħda fil-fatt tirrivendika dik il-proprjetà li minnha hi tallega li ġiet spussessata. Hu allura ovvju li l-mument minn meta hi setgħet taġixxi biex tirrivendika d-drittijiet ta' proprjetà li hi kienet qed tivvanta kien jirrisali għall-mument li fih hi ġiet spussessata minn dik l-istess proprjetà. *Jidher li hu dak il-mument li dwaru* hemm kontestazzjoni. Mill-banda l-oħra dak il-mument għandu jirriżulta mill-fatt materjali li jimmanifesta l-volontà *ta' l-*appellati u l-awtur tagħhom li jippossjedu u japproprjaw għalihom il-proprjetà kkontestata. Fatt materjali li mhux neċessarjament jikkonċidi mal-fatt tal-pubblikazzjoni tal-kuntratti li bihom hu ppruvat li l-appellati jew l-aventi kawżi tagħhom akkwistaw l-immobbli. Jista' jkun fatt anterjuri għall-kuntratt ta' akkwist fil-każ li l-pussess materjali ta' l-immobbli jkun ġie - kif hu allegat f'dan il-każ - mgħoddi f'idejn l-aventi kawża ta' l-appellati qabel ġew ippubblikati l-kuntratti li bihom wara xtraw;

F'dan il-każ hu ċar illi d-dritt ta' azzjoni ta' l-attriċi

appellanti kellu żgur jitqies li jibda jiddekorri almenu minn dak in-nhar tal-kuntratti. Għax hu minn dak iż-żmien li l-pussess formali ta' l-awtur ta' l-appellati ta' art allegatament in eċċess ta' dak minnu akkwistati fil-fehma tagħhom kopert bil-kuntratti, li joriġina d-dritt ta' l-appellanti li tirrivendika dik il-proprjetà li, skond hi, ġiet abbużivament okkupata mill-appellati jew l-aventi kawża tagħhom;

"Skond l-insenjament tal-Laurent (Vol. XXXII, para. 367 *et seq*) malgrado l-lokuzzjoni monka ta' l-artikolu 2262 tal-Kodiċi Franċiż, simili għall-Malti - (l-artikolu 2143 tal-Kap. 16) dik id-disposizzjoni għandha tinftiehem bħala komprendenti tant il-preskrizzjoni akkwiżittiva kemm l-estintiva; li meta l-preskrizzjoni triġenarja tkun akkwiżittiva allura hemm bżonn dejjem il-pussess, sija pure skompanjant minn titolu u minn bona fede; li dik il-presrkizzjoni hi akkwżittiva fil-każ ta' azzjonijiet reali, fis-sens dawna l-azzjonijiet minnu spjegat (Vol. E 1, para. 74) u li l-azzjoni tal-proprjetarju biex jieħu lura dak li hu tiegħu, ma tistax tiġi opposta b'sempliċi preskrizzjoni estintiva imma b'dik akkwiżittiva, koinvolġenti l-pussess ta' l-eċċipjenti, kif jgħallem anke l-Baudry (della prescrizione, para.592-594 - Vol. XXIX, pt. II, p. 736);

Xieraq allura li jiġu puntwalizzat mal-konsiderandi ta' l-Ewwel Qorti illi fil-każ taħt eżami ma tistax tiġi opposta sempliċi preskrizzjoni estintiva fondata biss fuq l-inazzjoni tas-sid imma ukoll preskrizzjoni akkwiżittiva fondata fuq il-pussess ta' min jeċċepixxi l-presrkizzjoni, anke jekk dana l-pussess ikun in mala fede jew altrimenti vizzjat. Dan qed jingħad għall-korrettezza u għall-kompletezza għaliex fil-verità ma jirriżulta li hemm l-ebda kontestazzjoni dwar il-fatt illi mill-mument meta sar il-kuntratt ta' l-akkwist mill-aventi kawża ta' l-appellati jew almenu mill-mument meta dawn bnew il-fond kif tippretendi l-appellanti, il-konvenuti u l-aventi kawżi tagħhom baqgħu dejjem u ininterrontament fil-pussess materjali u apert ta' l-

immobbli meritu ta' din il-vertenza;

Il-fatt li t-terminu ta' tletin sena kien appena iddekorra bi ftit xhur ipprovoka l-kumment ta' l-Ewwel Qorti li dan kien każ *border line*. B'daqshekk però ma jfissirx li lliġi ma kellhiex u m'għandhiex *tapplika fejn u jekk kienet applikabbli*. *Jekk għall-*Ewwel Qorti dan kien fatt ta' min jinnotah, xejn anqas ma kien jistħoqqilha li tiġi notata ċ-ċirkostanza li s-sid kien jaf li l-proprjetà tiegħu kien qed tiġi invaża minn ħaddieħor u ħalla tletin sena biex jaġixxi ġudizzjarjament ħalli jikkawtela d-drittijiet proprjetarji tiegħu. Ma tirriżulta l-ebda ġustifikazzjoni għal din l-inadempjenza u inattività, u dan il-fatt neċessarjament isaħħaħ *il-kredibilità u l-attendibilità tal-versjoni ta' l-appellati*. Mill-banda l-oħra l-appellanti tibbaża l-aggravju tagħha fuq il-fatt li l-permess tal-bini lill-appellati jew lill-aventi kawżi tagħhom ħareġ f'Ġunju, 1959. Donnu allura li l-attriċi qed tekwipara l-mument ta' l-ispussament ma' dik id-data meta nħareġ il-permess għall-bini u mhux mad-data ta' l-akkwist ta' l-immobbli fi Frar, 1959. Hu però raġonevoli li wieħed jippreżumi anke bl-applikazzjoni tal-prinċipju *id quod plerumque accidit* - li mhux biss l-aventi kawża ta' l-appellati fiċ-ċirkostanzi materjalment ħadu pussess ta' l-immobbli kollu li huma sa mill-bidunett irreklamaw u ppretendew li akkwistaw bil-kuntratti li fihom kienu parti, imma ukoll li minnufih bnew il-ħajt limitrofu li allura, għall-bini tiegħu, ma jirriżultax li kien meħtieġ jew li ġie akkwistat permess tal-bini. L-ispjega ta' l-appellati konsistenti anke fid-dettall, fir-rigward ta' l-aġir ta' l-aventi kawża tagħhom, ġiet aċċettata mill-Ewwel Qorti li kkunsidrat li ma kienx hemm raġuni għaliex għandha tiġi skartata favur it-teżi mhux daqstant ċara ta' l-appellanti. Din il-Qorti, bħall-Ewwel Qorti, *taċċetta bħala raġonevoli u probabbli* l-versjoni ta' l-appellati li "peress li kien hemm il-biża ta' l-irkupru, (dak iż-żmien riskju reali) konna interessati aħna (li konna akkwistajna) illi dan il-post nibnuh malajr ... u għalhekk tela' l-ħajt anke qabel ma sar il-kuntratt. "Il-ħajt sar minn tarf sa

tarf. Jiena kont inkun hemmhekk kuljum meta kien qed jinbena l-ħajt. Il-ħajt inbena fl-1958 u għadu hemm sal-lum". Minn dan jista' jiġi argumentat illi l-pussess materjali kien imur oltre u qabel il-pubblikazzjoni tal-kuntratti ta' l-akkwist;

Mhux il-każ li din il-Qorti ta' Reviżjoni terġa' tgħaddi in rassenja l-elementi ta' provi prodotti mill-kontendenti u tikkommenta dwar is-solidità tagħhom jew dwar il-kontradizzjonijiet li indubbjament jirriżultaw fil-versjoni ta' l-appellanti. Dan għaliex eżerċizzju simili għamlitu sew l-Ewwel Qorti fis-sentenza appellata. Din il-Qorti tillimita ruħha biss biex tosserva li fir-rikors ta' appell ma ġew identifikati l-ebda ċirkustanzi fattwali ta' sustanza li jiġġustifikaw lil din il-Qorti li tiddisturba l-apprezzament tal-provi magħmul mill-Ewwel Qorti li kellha l-opportunità li tisma' lix-xhieda *viva voce* u tapprezza l-komportament tagħhom fil-pedana tax-xhieda. Għall-bqija din il-Qorti tqis li l-appellati ppruvaw sodisfaċentement l-estremi ta' l-eċċezzjoni minnhom mogħtija a tenur ta' l-artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili;

Għal dawn il-motivi l-appell hu miċħud u s-sentenza appellata konfermata bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellanti.