QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 18 ta' Ottubru, 2018

Rikors Guramentat Nru: 456/2013 AF

Unicorn Holdings Limited (C-5497)

vs

Vernon's Food Manufacturing and Trading Limited (C-335)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tas-soċjetà attriċi Unicorn Holdings Limited, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Is-socjetà esponenti hija proprjetarja tal-mahzen bl-arja libera tieghu, bla numru u bla isem, fi triq gdida bla isem li tizbokka fi Triq San Gwakkin, fil-kontrada tal-Imriehel, limiti ta' Hal Qormi, mibni fuq plot numru sitta (6), formanti parti mill-art ta' San Gwakkin, konfinanti mill-Lbic mal-imsemmija triq, Xlokk mal-garage numru sebgha (7) proprjetà ta' Joseph Oliver Ruggier u Majjistral ma' beni ta' Richard Micallef u ohrajn jew u/jew is-successuri fit-titolu, bid-drittijiet u pertinenzi tieghu kollha (u dan skond il-kuntratt ta' akkwist fl-atti tan-Nutar Dottor

Remigio Zammit Pace datat 31 ta' Jannar 1990, kopja legali hawn annessa u mmarkata bhala Dok. "A".

Is-socjetà intimata prezentement hija proprjetarja tal-mahzen ossia garage surriferit mibni fuq il-plot bin-numru sebgha (7) fi triq gdida bla isem li tizbokka fi Triq San Gwakkin, l-Imriehel, limiti ta' Hal Qormi, konfinanti mill-Lvant ma' beni ta' Eugenio Baldacchino, mill-Punent ma' beni ta' Michael Attard Limited u/jew is-successuri fit-titolu taghhom u minn nofsinhar mal-imsemmija triq bla isem li tizbokka fi Triq San Gwakkin (u dan skond il-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef, datat 23 ta' Gunju 1986, kopja legali hawn annessa u mmarkata bhala Dok. "B".

Permezz ta' kuntratt iehor fl-atti tan-Nutar Dottor Remigio Zammit Pace datat 18 ta' April 1991, is-socjetà esponenti akkwistat is-sehem ta' nofs indiviz ta' intrata accessibbli minn bieb li jaghti ghal fuq triq bla isem li tizbokka fuq Triq San Gwakkin, Imriehel, limiti ta' Hal Qormi u liema intrata hija bejn l-imhazen mibnijin fuq plots numri sitta (6) u sebgha (7) surriferiti, libera u franka minn pizijiet, ipoteki, jew cnus (kopja legali tal-istess kuntratt hawn annessa u mmarkata Dok. "C".

Is-socjetà intimata tinsab fil-pussess tac-cavetta tal-bieb tal-intrata surriferita u nonostante li giet interpellata diversi drabi anki ufficjalment permezz ta' ittra ufficjali datata 17 ta' Lulju 2012 (kopja legali hawn annessa u mmarkata Dok. "D") biex tghaddi kopja tal-istess cavetta lis-socjetà rikorrenti sabiex din tkun tista' taccedi liberalment mill-istess bieb u intrata, s-socjetà intimata baqghet inadempjenti.

Ghalhekk is-socjetà esponenti giet effettivament prekluza milli jkollha access ghall-intrata illi hija akkwistat permezz tal-kuntratt surriferit tat-18 ta' April 1991.

Bhala proprjetarja ta' nofs indiviz tal-istess intrata s-socjetà esponenti ghandha dritt skond il-ligi illi taghmel uzu mill-intrata surriferita, inkluz illi jkollha access ghall-istess intrata.

Ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi s-socjetà rikorrenti hija l-proprjetarja ta' nofs indiviz ta' intrata accessibbli minn bieb li jaghti ghal fuq triq bla isem li tizbokka fuq Triq San Gwakkin, Imriehel, limiti ta' Hal Qormi u tal-istess bieb u liema intrata u bieb jinsabu bejn l-imhazen mibnijin fuq plot numru sitta (6) u plot numru sebgha (7) rispettivament kif surriferit.

2. Tiddikjara li s-socjetà rikorrenti *qua* ko-proprjetarja tal-intrata u bieb imsemmija ghandha l-jedd illi taccedi liberament mill-istess intrata u bieb.

3. Konsegwentement tordna lis-socjetà konvenuta sabiex taghti access lir-rikorrenti tramite l-istess intrata u bieb fi zmien qasir u perentorju u tghaddi lis-socjetà rikorrenti cavetta tal-bieb sabiex tkun tista' taccedi mill-bieb imsemmi ghall-istess intrata liberament.

4. Fin-nuqqas, taghti s-setgha lis-socjetà rikorrenti illi prevja kwalsiasi ordni opportuna minn din l-Onorabbli Qorti tisgassa u tiftah il-bieb mertu ta' din il-kawza sabiex tirkupra l-access ghall-intrata surriferita, a spejjez tas-socjetà konvenuta.

Bl-ispejjez.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta ġuramentata tas-soċjetà konvenuta Vernon's Food Manufacturing and Trading Limited, li permezz tagħha eċċepiet illi:

It-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

Bil-kuntratt tat-23 ta' Gunju 1986 il-konvenuti xtraw il-passagg mertu ta' din il-kawza u zammewh *animo domini* u in buona fede ghal aktar minn ghaxar snin; irid jinghad illi ma' dan il-kuntratt il-konvenuti inghataw cavetta tal-bieb tal-passagg mertu tal-kawza u hadd aktar ma kellu access minn dan il-bieb.

Ghalhekk l-esponenti qed jecepixxi wkoll il-preskrizzjoni akkwizittiva tal-ghaxar snin.

Tant l-atturi ma ghandhomx dritt ghal dak li qed jigi pretiz issa minnhom illi huma qatt ma agixxew (hlief recentement – fis-17 ta' Lulju 2012) dwar dan l-allegat dritt minkejja li l-kuntratt ta' akkwist sar fit-18 ta' April 1991.

Fil-kuntratt li permezz tieghu d-ditta konvenuta xtrat il-mahzen numru 7 il-bejjiegh mhux biss iggarantixxa il-pacifiku pussess tal-proprjetà, imma sahansitra iggarantixxa li "s-socjetà kompratrici ghandha access liberu ghal propietà in vendita".

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Semgħet it-trattazzjoni finali tal-partijiet.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi din hija azzjoni ta' rivendika ta' ġid immobbli. Permezz ta' din l-azzjoni, is-soċjetà attriċi qiegħda tipprova tirrivendika mingħand is-soċjetà konvenuta '*nofs indiviż tal-intrata aċċessibbli minn bieb li jagħti għal fuq triq bla isem li tisbokka fuq Triq San Ġwakkin, Imrieħel, limiti ta' Ħal-Qormi u tal-istess bieb*' li hija tgħid illi hija proprjetà tagħha. Biex din l-azzjoni tirnexxi, huwa meħtieġ illi jitressqu provi li juru b'mod pożittiv illi l-proprjetà in kwistjoni hija tas-soċjetà attriċi.

Fl-azzjoni rivendikatorja, il-piż tal-prova tal-proprjetà jinkombi fuq l-attur. Imma ladarba l-attur jissodisfa dan il-piż billi juri t-titolu tiegħu, ikun jinkombi lill-konvenut li jressaq permezz ta' '*provi ċari, univoċi u indubbi, it-titolu proprju*' (Cassar noe vs Barbara et, deċiża mill-Qorti tal-Appell Kummerċjali fis-7 ta' Ottubru 1980), li huwa ghandu titolu aqwa.

F'kawża ta' din ix-xorta, il-konvenut prinċipalment jista' jressaq żewġ difiżi – li jsostni u jġib provi li juru illi huwa għandu l-pussess tal-proprjetà in kwistjoni jew inkella li għandu titolu validu kif trid il-liġi fuq l-istess proprjetà. Fis-sentenza Arthur Kiomall et vs Francis Borg et, deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Jannar 2015, il-Qorti tal-Appell qalet ukoll:

"16. Tradizzjonalment f'azzjoni rivendikatorja l-attur irid jipprova d-dominju, ossija l-proprjeta` fih, tal-haga li jrid jirrivendika u ma hux bizzejjed li jipprova li l-haga mhix tal-konvenut, imma jehtieg li juri pozittivament li hi tieghu nnifsu. Il-prova giet ritenuta li trid tkun kompleta u konkluziva, b'mod li kwalunkwe dubju, anki l-icken, ghandu jmur favur il-possessur konvenut u anki jekk il-Qorti ma tkunx sodisfatta mid-dritt tal-konvenut, hi ghandha tilliberah jekk ir-rivendikant ma jaghtix prova tad-dominju tieghu li tkun ezenti mill-anqas dubju.

17. Madankollu, fis-snin ricenti, gie accettat mill-Qrati taghna illi meta l-konvenut jeccepixxi li huwa l-proprjetarju u jipproduci provi f'dan is-sens huwa bizzejjed li r-rivendikant jipprova li ghandu titolu ahjar minn dik tal-konvenut sabiex jirbah il-kawza. Fi kliem iehor, f'kazijiet bhal dawn m'hemmx ghalfejn l-attur jipprova titolu originali imma huwa bizzejjed li jipprova titolu derivattiv. F'tali kaz isir ezami komparattiv tat-titoli rispettivi tal-partijiet sabiex jigi stabbilit min ghandu l-ahjar titolu fuq il-haga in disputa. Il-principju li min ghandu titolu ahjar jirbah il-kawza, minghajr htiega li l-attur jipprova titolu assolut, huwa llum assodat fid-duttrina u fil-gurisprudenza taghna. Din l-estensjoni tal-portata tal-actio rei vendicatoria giet inferita mill-Qrati taghna, tajjeb jew hazin, mill-actio publiciana tad-Dritt Ruman."

Hekk ukoll, kif qalet din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza fl-ismijiet Onor. Perit Carmelo Vella et vs Anthony Cassar, deċiża fis-17 ta' Marzu 2005:

"In-natura tal-azzjoni tista' titqies li hija vindicatoria, u l-attur li qed jinvoka l-proprjeta' tal-art in kwistjoni jrid jipprova titolu originali fuq il-proprjeta' vindikata. Id-duttrina tghallem li sid rivendikant m'ghandux ghalfejn jitlob tabilfors dikjarazzjoni tan-nullita' tal-att aljenatarju li bis-sahha tieghu l-beni jkun gie f'idejn il-konvenut, sabiex isehhlu jirbah lura dak il-bini minghand l-istess konvenut (ara "<u>Scicluna vs Farrugia</u>", deciza minn din il-Qorti fl-1 ta'

Frar, 1936, u r-riferenzi ghall-awturi u kazijiet hemm imsemmija).

Issa huwa veru li l-attur irid jipprova t-titolu tieghu, titolu li suppost ghandu jwassal ghall-wiehed originali, izda fid-dawl tad-diffikulta', jekk mhux impossibilita' (tant li tissejjah diabolica probatio) ta' din il-prova, il-gurisprudenza u l-awturi immitigaw din il-prova li tispetta lill-attur, u l-prova rikjesta ma baqghetx mehtiega li tkun daqshekk rigida, izda ghandha tkun imqabbla ma' dik tal-konvenut possessur."

Finalment, din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Mary Rose Aquilina et vs Antonio Piscopo, deċiża fl-24 ta' Ottubru 2003, qalet hekk:

"F'dan il-każ, il-ġudizzju ma jkunx wieħed ta' effett erga omnes bażat fuq prova ċerta tat-titolu ta' l-attur, iżda inter partes, bażat fuq studju komparattiv tal-pretensjonijiet tal-partijiet."

Applikati dawn il-prinċipji għall-kawża li għandha quddiemha l-Qorti llum, jirriżulta li l-partijiet f'din il-kawża it-tnejn isostnu li l-intrata *de quo* huma akkwistawha mingħand Joseph Oliver Ruggier.

Il-Qorti ser tibda billi tagħmel riassunt tal-kuntratti pubbliċi rilevanti għall-vertenza:

Permezz ta' kuntratt pubbliku datat 16 ta' Diċembru 1985 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri, Joseph Oliver Ruggier biegħ lil Michael Attard Limited:

"il-maħżen, bla numru u bla isem, fi triq ġdida bla isem, li tiżbokka fi triq San Ġwakkin, fil-kontrada tal-Imrieħel, limiti ta' Ħal-Qormi, mibni fuq il-plot numru sitta (6), mill-art ta' San Ġwakkin konfinanti mil-lbiċ mal-imsemmija triq ġdida bla isem, xlokk mal-ġaraxx numru sebgħa (7) proprjeta tal-venditur u majjistral ma beni ta' Richard Micallef u oħrajn liberu u frank bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu."

Permezz ta' kuntratt pubbliku datat 23 ta' Ġunju 1986 fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef, is-soċjetà konvenuta akkwistat mingħand Joseph Oliver Ruggier:

> "*il-warehouse presentement okkupat mill-istess socjeta kompratriċi mibni fuq plot markat bin-numru sebgħa (7), immarkata fuq l-annessa pjanta 'X', fi triq ġdida bla isem li tisbokka fi Triq San Ġwakkin, l-Imrieħel, limiti ta' Ħal-Qormi, konfinanti mill-lvant ma beni ta' Eugenio Baldacchino, mill-punent mal-beni ta' Michael Attard Limited u minn nofsinhar ma triq bla isem li tiżbokka fi Triq San Ġwakkin.*"

Fuq il-pjanta annessa ma' dan il-kuntratt ma ġietx immarkata l-intrata in kwistjoni, tant illi kif fil-fatt deskritt fil-kuntratt, l-imħażen jidhru li jmissu ma xulxin.

Permezz ta' kuntratt pubbliku datat 31 ta' Jannar 1990 fl-atti tan-Nutar Dottor Remigio Zammit Pace, l-attriċi akkwistat mingħand Michael Attard Limited:

> "*il-maħżen bl-arja libera tiegħu, bla numru u bla isem, fi triq ġdida bla isem li tisbokka fi Triq San Ġwakkin, fil-kontrada tal-Imrieħel, limiti ta' Ħal-Qormi, mibni fuq plot numru sitta (6), formanti parti mill-art ta' San Ġwakkin, konfinanti mill-Lbiċ mal-imsemmija triq, Xlokk mal-garage numru sebgħa proprjeta ta' Joseph Oliver Ruggier u Majjistral ma' beni ta' Richard Micallef u oħrajn, liberu u frank, bid-drittijiet u pertinenzi tiegħu kollha u bil-vacant possession.*" Dan huwa l-istess maħżen li Joseph Oliver Ruggier kien biegħ lil Michael Attard Limited.

Permezz ta' kuntratt pubbliku datat 18 ta' April 1991 fl-atti tan-Nutar Dottor Remigio Zammit Pace, l-attriċi imbagħad akkwistat mingħand Joseph Oliver Ruggier:

> "*is-sehem ta' nofs indiviż ta' intrata aċċessibbli minn bieb li jagħti għal fuq triq bla isem li tisbokka fuq Triq San Gwakkin, Imrieħel, limiti ta' Ħal-Qormi, skond l-annessa pjanta u liema intrata hija bejn l-imħażen mibnija fuq plots*

numri sitta u sebgħa (6 u 7), il-maħżen fuq plot numru sitta (6) huwa ġia proprjeta ta' Unicorn Holdings Limited mixtri mingħand Michael Attard Limited u l-maħżen fuq plot numru sebgħa (7) huwa prorpjeta ta' Vernon Foods Limited, libera u franka minn pisijiet, ipoteki u ċnus."

Sabiex tkompli titħabbel il-kobba, ma' dan il-kuntratt ġiet annessa kopja tal-istess pjanta annessa mal-kuntratt t'akkwist tal-konvenuta u fuqha ġiet immarkata l-intrata *de quo*, nofsha fuq plot 6 u n-nofs l-ieħor fuq plot 7.

L-imħażen in kwistjoni kienu mibnija minn Joseph Oliver Ruggier stess fuq art illi huwa kien akkwista ftit tas-snin qabel. Mir-ritratti esibiti jidher li l-art in kontestazzjoni tikkonsisti f'intrata jew passaġġ dejjaq bejn l-imħażen rispettivi tal-partijiet, liema art ma ġietx żviluppata.

Joseph Calleja għall-attriċi jikkontendi li huwa akkwista nofs indiviż ta' din l-art bl-iskop li jagħmel taraġ sabiex ikun jista' jaċċessa l-bejt tal-maħżen tiegħu. Huwa jgħid li kien ilu snin twal jitlob kopja taċ-ċavetta tal-bieb mingħand Martin Borg f'isem il-konvenuta.

Jidher li fis-sena 2001 il-partijiet kienu kkorrispondew dwar is-suġġett in kwantu li ġiet esibita *fax* mibgħuta minn Martin Borg lil Joseph Calleja fejn dan tal-aħħar ġie mitlub jibgħat pjanta tas-sit in disputa. Madanakollu, din il-Qorti ma ngħatatx informazzjoni dwar l-eżitu ta' din il-korrispondenza.

Skont Joseph Oliver Ruggier, huwa kien biegħ lill-konvenuta l-maħżen biss tant illi nofs indiviż tal-intrata in kwistjoni għadha tiegħu imma jgħid illi ilu ħafna ma jiffrekwenta l-post. Huwa jinsisti li huwa ma biegħx il-*plot* kollu u allura żgur li fil-kuntratt ta' bejgħ ma ġietx inkluża l-intrata qabel biegħ nofs indiviż minnha lill-attriċi.

L-istess Joseph Oliver Ruggier jirreferi għal din l-intrata bħala kamra li kellha bieb għal barra imma jgħid li ma jafx min kellu ċavetta ta' din il-kamra. Jgħid li jaħseb li din l-intrata tinsab nofsha fuq plot u nofsha fuq ieħor u li lil Martin Borg kien qallu li jekk irid jibni fuqha jrid jixtriha mingħandu.

Dwar il-bieb ta' din l-intrata, mhuwiex ċar kemm ilu hemm u lanqas min għamlu. Għalkemm Joseph Oliver Ruggier xehed illi ma jiftakarx meta sar il-bieb, fil-kuntratt li permezz tiegħu l-attriċi xtrat nofs indiviż tal-intrata kien ġie dikjarat li l-intrata diġà kellha dan il-bieb. Fir-risposta tagħha l-konvenuta teċċepixxi li mal-kuntratt hija ngħatat iċ-ċavetta tal-bieb ta' din l-intrata imma ma ġabet l-ebda prova ta' dan.

Dominic Borg għall-konvenuta xehed illi dejjem jiftakar il-bieb ħdejn il-maħżen u li skont hu din l-intrata dejjem kienet parti integrali mill-proprjetà tagħhom. Huwa jkompli billi jgħid illi ma kienx jagħmel sens li wieħed jixtri l-maħżen mingħajr din l-intrata imma ma jispjegax għalfejn. Lanqas ma jispjega kif, skont hu, mill-pjanta annessa mal-kuntratt t'akkwist tal-konvenuta din l-intrata tidher ċara. Il-Qorti fliet bir-reqqa din il-pjanta u ma jirriżultalhiex li tidher immarkata din l-intrata jew passaġġ.

Hija l-fehma konsiderata tal-Qorti li din il-kawża hija riżultat tat-traskuraġni tal-partijiet meta saru l-kuntratti li permezz tagħhom Joseph Oliver Ruggier biegħ l-imħażen numri 6 u 7 għaliex ma saret l-ebda riferenza għall-intrata in kwistjoni u minflok l-imħażen ġew deskritti bħala li jmissu wieħed mal-ieħor meta fir-realtà ma kienx hekk. Dan l-iżball huwa rifless ukoll fil-pjanta annessa mal-kuntratt li permezz tiegħu Joseph Olivier Ruggier biegħ lill-konvenuta filwaqt illi meta huwa biegħ nofs indiviż ta' din l-intrata lill-attriċi, din l-intrata sempliċiment ġiet immarkata fuq l-istess pjanta li ntużat fil-kuntratt preċedenti bħala nofsha fuq plot 6 u nofsha fuq plot 7.

Stabbilit dan in-nuqqas ta' attenzjoni fil-kuntratti t'akkwist, din il-Qorti tqis illi Joseph Oliver Ruggier għandu raġun meta jgħid illi l-konvenuta xtrat mingħandu l-maħżen biss u mhux il-plot kollha li fuqha inbena l-imsemmi maħżen.

L-attriċi għandha s-saħħa ta' kuntratt pubbliku li abbażi tiegħu hija akkwistat in-nofs indiviż tal-intrata in disputa. Kien jispetta lill-konvenuta, rinfaċċjata b'kuntratt ta' bejgħ aktar sod minn tagħha li turi li mal-maħżen hija xtrat l-intrata in kwistjoni, liema intrata la tissemma fil-kuntratt t'akkwist

tagħha u lanqas tidher fil-pjanta. Il-konvenuta ma tistax tieħu vantaġġ mill-iżball li sar fid-deskrizzjoni taż-żewġ imħażen u fil-pjanta relattiva u tippretendi li hija xtrat din l-intrata wkoll.

Din il-Qorti żżid tgħid illi fl-agħar ipoteżi, nofs diviż ta' din l-intrata kienet diġà tappartjeni lill-attriċi stante li x'aktarx tinsab nofs bin-nofs fuq iż-żewġ plots u allura l-attriċi akkwistat dak li diġà kellha imma ċertament mhux illi l-konvenuta kienet akkwistat l-intrata kollha mal-maħżen tagħha. B'żieda mal-fatt illi t-teżi tal-konvenuta mhijiex sostenuta minn kliem il-kuntratt jew mill-pjanta annessa miegħu, din it-teżi tfalli wkoll għaliex bl-istess kliem preċiżi Joseph Oliver Ruggier kien diġà biegħ il-maħżen numru 7 lil Michael Attard Limited meta sar il-kuntratt tal-maħżen numru 6 u allura bl-istess argument, din l-intrata setgħet faċilment kienet parti mill-maħżen li llum huwa tal-attriċi daqs kemm jista' jkun kienet parti minn dak tal-konvenuta.

Għalhekk, abbażi ta' eżerċizzju komparattiv tat-titoli tal-partijiet rispettivi, huwa ċar illi t-titolu tas-soċjetà attriċi huwa aktar sod minn dak tas-soċjetà konvenuta.

Il-konvenuta teċċepixxi wkoll il-preskrizzjoni deċennali. Madanakollu, kif tajjeb irriteniet din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Carmel Bezzina et vs Carmelo Busuttil, deċiża fit-23 ta' Novembru 2011:

> "*Illi, min-naħa l-oħra, l-parti mħarrka m'għandha għalfejn tipprova xejn, sakemm ma tkunx hi li tagħżel li ġġib 'il quddiem hija nnifisha l-eċċezzjoni li t-titolu tal-ġid rivendikat jinsab vestit fiha. Dan jingħad għaliex jekk fl-azzjoni rivendikatorja l-imħarrek jiddefendi ruħu, mhux fuq il-bażi tal-pussess, imma fuq dik ta' titolu, allura f'dak il-każ il-Qorti jkollha tidħol f'eżami tat-titolu vantat mill-imħarrek u tqis is-siwi tiegħu bl-istess għarbiel li tqis it-titolu tal-attur rivendikant. F'din il-kawża, l-imħarrek għażel ukoll li jinvoka titolu favurih – huwa jsejjes dan it-titolu fuq il-preskrizzjoni akkwiżitiva t-twila skond l-artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili;*
>
> *...*

Illi meta l-parti mħarrka ma tillimitax ruħha biss biex tilqa' għall-azzjoni rivendikatorja billi tinvoka l-pussess, iżda tgħaddi biex tinvoka titolu, il-Qorti jkollha tqis it-titolu hekk invokat. U jekk kemm-il darba l-parti mħarrka ma jseħħilhiex turi tajjeb dak it-titolu tagħha, taqa' u tfalli d-difiża tagħha safejn imsejsa fuq it-titolu. U ladarba tfalli dik il-linja ta' difiża, l-parti mħarrka ma tkunx tista' mbagħad terġa' tistkenn taħt id-difiża tal-pussess tagħha tal-art rivendikata mill-parti attriċi, għaliex huwa jrid jagħżel jew il-waħda jew l-oħra. Meta l-parti mħarrka tinvoka favuriha t-titolu kontra l-parti attriċi rivendikanti, l-parti mħarrka ssir qisha kienet hi l-parti rivendikatriċi u jkollha turi titolu tajjeb li l-liġi tistenna f'azzjoni petitorja bħal din, minbarra li tkun qegħda impliċitament tagħraf it-titolu tal-parti attriċi."

Ta' l-istess portata kienet id-deċiżjoni ta' din il-Qorti diversament presjeduta fl-ismijiet Catherine Deguara pro et noe vs Nazzareno Calleja et, deċiża fis-26 ta' Ġunju 2014 fejn ingħad hekk:

"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', <u>huwa jkun qieghed implicitament jirrikonoxxi</u>*

<u>d-dominju jew titolu ta' l-attur</u>, 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)."

Il-Qorti tal-Appell kellha okkazjoni wkoll tisħaq fuq dan il-punt meta fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Grezzju Spiteri vs Catherine Bonello, deċiża fid-9 ta' Frar 2001, qalet hekk:

"Hija gjurisprudenza kostanti illi fejn il-konvenut ma jiddefendix ruhu sempliciment bil-pussess, u jinvoka favur tieghu t-titolu tal-proprjeta', l-Qorti kellha tezamina t-titolu nvokat minnu. Jekk il-konvenut imbaghad ma jirnexxielux jipprova t-titolu minnu allegat u jibqa' sokkombenti f'dik il-prova, huwa prekluz milli jinvoka favur tieghu l-pussess. (Ara Volum VII.267, Volum XXXII.1.735, Volum XXXLVI.ii.630, Volum XLVI.i.619).

....

"Huwa principju fondamentali fid-Dritt Gudizzjarju illi meta l-konvenut ma jirrespengiex il-pretensjoni ta' l-attur, sempliciment permezz tal-pussess li huwa ghandu animo dominii, imma jgib 'il quddiem titolu li bih ried u jrid jipprova d-dritt tieghu ghall-haga li ghandu f'idejh, huwa mehtieg li jigi ezaminat dak it-titolu akkampat mill-konvenut. U allura l-prova ta' dak it-titolu taqa' fuq il-konvenut li jallegah".(Volume XXXII.ii.765). Prova din li l-konvenuta appellanti ma rnexxielhiex taghmel. Din l-istess sentenza tkompli telabora hekk : "(Jekk il-konvenut) ma jasalx biex jipprova dak it-titolu tieghu, allura ma jistax izjed jinheba wara l-pussess u jghid "possideo quia possideo" ghaliex huwa nizel fil-kamp u fil-lotta gjudizzjarja taht titolu ta' proprjeta' li jippretendi u jekk dak it-titolu jaqa', huwa ma jibqaghlu xejn precizament ghaliex dak il-pussess li huwa qed jippretendi li ghandu huwa kollu bazat fuq dak it-titolu tal-proprjeta' li huwa akkampa. Hu ghalhekk f'dan il-kaz kif tajjeb issottometta l-appellant

"melius est non habere titolum quam habere vitiosum" (Ara fl-istess sens id-Digesto Italiano "Rivendicazione (Azione di)" numru 65 u s-sentenza ta' din Il-Qorti in re Grech Delicata utrinque Volume VIII.292). Anke din konsiderazzjoni determinanti fir-rigward tad-decizjoni li trid tittiehed fuq l-appell principali tal-attur."

B'applikazzjoni tal-premess, din il-Qorti tista' tieqaf hawn għaliex fuq bażi tal-ezerċizzju komparattiv tat-titolu tal-partijiet, il-Qorti diġà sabet illi t-titolu tas-soċjetà attriċi huwa l-aktar wieħed sod. Fi kwalunkwe każ, il-Qorti sejra xorta waħda tagħmel is-segwenti osservazzjonijiet fuq il-preskrizzjoni deċennali eċċepita mill-konvenuta.

L-artikolu 2040(1) tal-Kapitolu 16 jaqra hekk:

"Kull min b'bona fidi u b'titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjetà, jipposjedi ħaġa immobbli għal żmien ta' għaxar snin, jakkwista l-proprjetà tagħha."

L-artikolu 2107(1) imbagħad jaqra hekk:

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

Dwar l-eċċezzjoni tal-konvenuta li ħadd qabel ma ppretenda xi drittijiet fuq il-proprjetà in kwistjoni, din il-Qorti tqis illi huwa prinċipju stabbilit li l-proprjetà hija dritt impreskrivibbli u s-sid għandu kull jedd li f'kull żmien iressaq kawża sabiex jirkupra ħwejġu. Dan ovvjament salv u impreġudikat l-effett tal-akkwist tal-proprjetà minn terz permezz tal-preskrizzjoni akkwiżittiva ta' tletin sena.

Huwa paċifiku wkoll illi l-proprjetà ma tintilifx bin-nuqqas ta' użu da parti tas-sid. Tintilef invece jekk ħaddieħor jieħu pussess tagħha u jeżerċita jedd fuqha għaż-żmien kollu stabbilit mil-liġi u skont il-kundizzjonijiet l-oħra stabbiliti mill-artikolu 2107 tal-Kodiċi Ċivili. Jispetta għalhekk lil dan il-ħaddieħor, f'dan il-każ il-konvenuta, l-oneru li tipprova ir-rekwiżiti kollha tax-xorta ta' akkwist vantant minnha (Salvino

Testaferrata Moroni Viani vs Francis Montanaro, deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-27 ta' Ġunju 2003).

Stabbilit dan kollu, il-preskrizzjoni deċennali allura teħtieġ li l-pussess tal-proprjetà tkun akkompanjata b'titolu tajjeb u bil-*buona fede*. Fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Ray Camilleri vs Aldo Farrugia, deċiża fis-27 ta' Jannar 2011, din il-Qorti diversament presjeduta qalet li huwa ben magħruf li r-rekwiżiti għall-preskrizzjoni akkwiżittiva deċennali huma li:-

(a) ikun hemm titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjetà,
(b) il-pussess tal-ħaġa,
(c) il-*buona fede* tal-pussessur u
(d) l-pussess għal żmien għaxar snin.

Inoltre, sabiex persuna tippreskrivi favur tagħha, il-pussess irid ikun:

(a) kontinwu,
(b) mhux miksur,
(c) paċifiku,
(d) pubbliku u
(e) mhux ekwivoku għaż-żmien li tgħid il-liġi u dan skont l-artikolu 2107.

F'dan l-isfond, din il-Qorti ttenni li t-titolu tal-konvenuta huwa limitat għall-maħżen u ma jinkludix l-intrata in kwistjoni. Il-preskrizzjoni deċennali tissoda t-titolu ta' dak li ġie akkwistat bil-kuntratt imma ma tagħtix titolu fuq dak li ma jkunx kompriż fl-att t'akkwist. Kif proprju qalet din il-Qorti diversament presjeduta fil-każ fl-ismijiet Avukat Dottor Louis Vella et vs Joseph Gatt tat-12 ta' April 2002:

> *"Fi kliem iehor, il-preskrizzjoni ta' ghaxar snin tissoda akkwist li jkun sar b'titolu, izda ma tapplikax ghal art mhux akkwistat bit-titolu, izda okkupat ghax wiehed jahseb li tkun inkluza fl-akkwist. Il-preskrizzjoni decennali tipprotegi lil min akkwista bicca art b'titolu kontra pretensjonijiet minn terzi fuq dik l-istess bicca art; ma tipprotegix lil min jokkupa bicca art mhux inkluz fit-titolu."*

In oltre, din il-Qorti mhijiex konvinta li l-konvenuta qegħda tokkupa din l-intrata in *buona fede* u lanqas ma ġie muri kif il-konvenuta din l-intrata inkorporatha mal-proprjetà tagħha, anzi jidher li sar dan il-bieb u xejn aktar. Dominic Borg jikkontendi li huma biss għandhom iċ-ċavetta tal-bieb u l-pussess ta' din l-intrata imma ma ġab l-ebda prova dwar kif eżerċitaw dan il-pussess. Il-Qorti tinnota li x-xhud ma jgħidx illi l-bieb kien sar minnhom u lanqas x'sar fuq din l-art imma anke li kieku għall-grazzja tal-argument kienu huma li għalqu din l-intrata permezz tal-imsemmi bieb, dan ma kienx ikun biżżejjed għall-pussess meħtieġ sabiex il-konvenuta tirnexxi fl-eċċezzjoni tagħha tal-preskrizzjoni deċennali.

Għar-raġunijiet premessi, il-Qorti qegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawza billi filwaqt illi tiċħad l-eċċezzjonijiet tas-soċjetà konvenuta, tilqa' t-talbiet attriċi u għall-finijiet tat-tielet talba tordna lill-konvenuta tagħti aċċess lill-attriċi għal din l-intrata u tgħaddilha kopja taċ-ċavetta tal-bieb fi żmien xahar mid-data tas-sentenza. Fin-nuqqas, il-Qorti qegħda minn issa tawtorizza lill-attriċi sabiex tisgassa u tiftaħ il-bieb hi, taħt id-direzzjoni tal-perit Mario Cassar li qiegħed jinħatar għal dan l-iskop, spejjeż tal-konvenuta.

L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mis-soċjetà konvenuta.

IMHALLEF

DEP/REG