**QORTI CIVILI**
**PRIM'AWLA**
**ONOR IMHALLEF ANNA FELICE**

**Illum 01 ta' Lulju, 2020**

**Rikors Guramentat Nru: 1008/2006 AF**

**Ports Limited (C-2317)**

**u b'digriet tas-17 ta' Ottubru 2011 il-Qorti laqghet it-talba biex "Capital M" tassumi l-atti tal-kawza minflok "Ports Limited"**

**vs**

**Food Chain (Holdings) Limited (C-753)**

**u**

**Trident Developments Limited (C-27157) u b'digriet tal-14 ta' Gunju 2007, il-Qorti laqghet it-talba u ordnat il-kjamata fil-kawza tal-Malta Federation of Professional Associations**

**u fil-verbal tas-seduta tat-12 ta' Ottubru 2017, il-Qorti laqghet it-talba u ordnat li l-isem tal-intimata ghandu jaqra "Trident Estates Limited"**

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Ports Limited li permezz tieghu, wara li gie premess illi:

Is-socjetà rikorrenti Ports Limited (C-2317) hija s-successur fid-drittijiet u l-obbligazzjonijiet kollha tas-socjetà Seaview Properties Limited (C-628) hekk kif jirrizulta mid-dokument ta' amalgamazzjoni ta' kumpaniji hawn anness u mmarkat bhala Dok. "A".

Is-socjetà Seaview Properties Limited (C-628) kienet akkwistat permezz ta' kuntratt tal-24 ta' Gunju 1967 fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello Dupuis, b'titolu ta' cens perpetwu, l-blokka ta' bini f'San Giljan, Paceville, li tikkonsisti f'dar, fi Triq San Gorg bin-numru mija u tlieta (103), bil-bieb taghha jaghti ghal fuq Wilga Street, innumerat sitta u erbghin (46), u kif ukoll *store* bla numru f'Wilga Street u sottopost l-istess blokk flimkien ma' bicca art adjacenti bi *frontage* fuq Wilga Street, u fuq liema proprjetà jezistu zewg (2) *stalls*, mhux imsaqqfa u li huma bla numru, liema art ghandha kejl ta' tnejn u disghin qasba (92sqc) li tinkludi l-ispazju tal-imsemmi store, l-imsemmi blokk u l-art adjacenti li jikkonfinaw mit-tramuntana ma' Triq Wilga, mill-Punent ma' Triq San Gorg u minn-nofsinhar ma' proprjetà ta' Filippo Chircop, bl-eskluzjoni tal-arja mill-livell tat-triq sal-gholi ta' disa' piedi (9") fuq l-art imsemmija bil-kejl ta' wiehed u erbghin qasba (41sqc) konfinanti mit-tramuntana ma' Triq Wilga, mill-Lvant ma' passagg u min-Nofsinhar u mill-Punent mal-bqija tal-imsemmija bicca art li hija mmarkata bl-ahmar fuq il-pjanta annessa mal-istess kuntratt u mmarkata Dok. C liema blokk u art jidhru ahjar fuq l-istess pjanta li huma mmarkati bl-ahdar. L-imsemmi kuntratt pubbliku u pjanta qed jigu esebiti u mmarkati Dok. "B".

Permezz ta' kuntratt pubbliku tal-11 ta' Marzu 1972, fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef, is-socjetà Seaview Properties Limited (C-628) ittrasferiet, in parte, lill-Federation of Professional Bodies il-proprjetà bla numru fil-livell tat-triq sottopost ghall-appartamenti "Seaview Flats" fi Triq San Gorg kantuniera ma' Triq Wilga f'San George limiti ta' San Giljan liema

terran huwa sovrapost ghall-*basement* proprjetà tas-socjetà Seaview Properties Limited (C-628) konfinanti mit-tramuntana ma' Triq Wilga, mill-Punent ma' Triq San Gorg u min-Nofsinhar mal-proprjetà ta' Filippo Chircop u dan hekk kif ahjar deskritt fil-pjanta annessa mal-istess kuntratt mmarkata Dok. X. Estratt tal-imsemmi kuntratt u pjanta qed jigu esebiti u mmarkati Dok. "C".

Precizament fil-livell terran is-socjetà rikorrenti baqghet proprjetarja tar-rimanenti porzjon art u cioè ta' dak li jibqa' wara li jitnaqqas dak li gie trasferit lill-Malta Federation of Professional Bodies permezz tal-kuntratt su riferit tal-11 ta' Marzu 1972 fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef minn dak li hi kienet akkwistat permezz tal-kuntratt sudett tal-24 ta' Gunju, 1967, fl-atti tan-nutar Dottor George Bonello Dupuis.

Permezz ta' kuntratt pubbliku tat-18 ta' Ottubru 1995, fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef, il-Malta Federation of Professional Bodies ittrasferiet lill-intimata Food Chain (Holdings) Limited il-fond numru (1) maghruf bhala Coconut Grove fi Triq Wilga kantuniera ma' Triq San Gorg, f'Paceville, San Giljan, skond l-annessa pjanta mmarkata Dok. X. L-imsemmi kuntratt pubbliku u pjanta qed jigu esebiti u mmarkati Dok. "D".

Is-socjetajiet intimati jew min minnhom ikkostruwew strutturi konsistenti f'tarag u strutturi ohra, li jaghtu ghall-hanut bl-isem Burger King li jinsab fil-livell t'isfel tal-blokk appartamenti bl-isem "Seaview Apartments", fuq il-porzjon art proprjetà tas-socjetà rikorrenti u li tinsab fuq parti mill-arja tal-hanut bl-isem "The Alley" li huwa proprjetà tas-socjetà rikorrenti, b'mod abbuziv u llegali u dan hekk kif jidher mir-rapporti tal-periti Godwin Zammit, A.E. Cutugno u David Xuereb hawn esebiti u mmarkati bhala Dok. "E", "F" u "G" rispettivament.

Minkejja diversi interpellazzjonijiet sabiex l-intimati jew min minnhom jirripristinaw il-porzjon art tar-rikorrenti fl-istat originali taghha inkluz b'ittra ufficcjali tat-22 ta' Novembru 2004 debitament notifikata, hawn esebita u mmarkata bhala Dok. "H", dawn baqghu inadempjenti.

Ghalhekk kellu jigi ntavolat dan ir-rikors guramentat.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara, *okkorrendo*, bl-opera ta' perit nominand, illi s-socjetajiet intimati jew min minnhom invadew u okkupaw illegalment u bla ebda titolu l-proprjetà tar-rikorrenti u dana billi bnew strutturi konsistenti f'tarag u strutturi ohra fi proprjetà tas-socjetà rikorrenti.

2. Tordna lill-intimati jew min minnhom sabiex inehhu kwalsiasi strutturi li setghu ghamlu fuq l-istess porzjon art proprjetà tas-socjetà rikorrenti, u jizgombraw mill-istess art fi zmien qasir u perentorju, li ghandu jigi prefiss minn din l-Onorabbli Qorti, okorrendo taht id-direzzjoni tal-istess perit.

3. Tawtorizza lis-socjetà rikorrenti sabiex fin-nuqqas illi l-intimati jew min minnhom jaghmlu dak lilhom ordnat fit-talba precedenti fiz-zmien prefiss, l-istess socjetà rikorrenti taghmel ix-xoghol kollu ta' rimozzjoni u tnehhija tal-imsemmi strutturi a spejjez tal-intimati jew min minnhom taht id-direzzjoni tal-istess perit.

Bl-ispejjez inkluz dawk tal-ittra ufficcjali tat-22 ta' Novembru 2004 u bl-imghax legali kontra l-intimati li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni, u bir-rizerva ghal kull azzjoni spettanti lir-rikorrenti skond il-ligi.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta ta guramentata ta' Food Chain (Holdings) Limited li permezz taghha gie eccepit illi:

In linea preliminari, is-socjetà intimata mhijiex il-legittimu kontradittur u ghandha tigi lliberata mill-osservanza tal-gudizzju stante illi llum mhijiex il-proprjetarja u m'ghandha l-ebda relazzjoni mal-porzjoni art li s-socjetà rikorrenti qeghda tallega li hija taghha.

Ukoll in linea preliminari, subordinatament u minghajr pregudizzju, l-ewwel talba tas-socjetà rikorrenti kif proposta, u t-talbiet l-ohra konsegwenti ghaliha, huma legalment

insostenibbli, u infondati fil-fatt u fid-dritt, stante illi fl-ewwel lok, is-socjetà intimata mhijiex tokkupa l-porzjoni art in kwistjoni, u fit-tieni lok l-istess socjetà intimata qatt ma kienet bniet strutturi konsistenti f'tarag u strutturi ohra fil-proprjetà li s-socjetà rikorrenti qeghda tallega li hija taghha.

Dejjem subordinatament u minghajr pregudizzju, fil-mertu t-talbiet tas-socjetà rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi ma jirrizultax illi s-socjetà rikorrenti ghandha titolu fuq il-porzjoni art li qeghda tallega li hija taghha, u f'kull kaz jispetta lill-istess socjetà rikorrenti taghmel prova cara u inekwivoka tat-titolu fuq l-istess porzjoni art, u s-socjetà rikorrenti ghandha wkoll tindika bi precizjoni liema hija l-porzjoni art li hija qeghda tallega li hija taghha.

Dejjem subordinatament u minghajr pregudizzju, fil-mertu t-talbiet tas-socjetà rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi s-socjetà intimata Trident Developments Limited qeghda fil-pussess legittimu tal-porzjoni art li s-socjetà rikorrenti qeghda tallega li hija taghha, wara li s-socjetà intimata Trident Developments Limited xtrat l-istess porzjoni art minghand is-socjetà intimata, li wkoll kellha l-pussess legittimu tal-istess porzjoni art bis-sahha tal-kuntratt tat-18 ta' Ottubru, 1995 (kopja tieghu esebit mar-rikors guramentat).

Dejjem subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet già sollevati, fil-mertu t-talbiet tas-socjetà rikorrenti huma wkoll infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi kemm il-darba jirrizulta illi s-socjetà rikorrenti baqghet proprjetarja tal-porzjoni art in kwistjoni kif allegat fir-raba' premessa tar-rikors guramentat, is-socjetajiet intimati jew il-predecessur taghhom akkwistaw l-istess porzjoni art a tenur tal-Artikolu 571 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, u konsegwentement it-talbiet tas-socjetà rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rimedju kontemplat mill-istess Artikolu mhuwiex dak li qeghda titlob l-istess socjetà rikorrenti.

Dejjem subordinatament u minghajr pregudizzju, t-talba ghall-hlas tal-imghax legali hija infondata fil-fatt u fid-dritt stante illi l-ebda imghax ma jista' jkun dovut a tenur tat-talbiet tas-socjetà rikorrenti.

Kontestwalment mal-prezenti risposta qed jigi ntavolat rikors ghall-kjamata in kawza tal-*Malta Federation of Professional Associations* u dana ghall-finijiet tal-Artikolu 1422 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, u s-socjetà intimata ser tinqeda b'kull eccezzjoni li talvolta tista' tqajjem l-imsemmija *Federation* fil-konfront tas-socjetà rikorrenti, safejn dawk l-eccezzjonijiet ikunu applikabbli ghaliha minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet premessi.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri permessi mill-Ligi.

Bl-ispejjez kontra s-socjetà rikorrenti.

Rat ir-risposta guramentata ta' Trident Developments Limited li in forza taghha gie eccepit illi:

In linea preliminari, l-ewwel talba tas-socjetà rikorrenti kif proposta, u t-talbiet l-ohra konsegwenti ghaliha, huma legalment insostenibbli u ghandhom jigu michuda stante li huma msejsin fuq l-allegazzjoni li s-socjetà intimata qeghda tokkupa l-porzjoni art in kwistjoni "bla ebda titolu" mentri fil-fatt is-socjetà intimata ghandha titolu fuq l-istess porzjoni art bis-sahha tal-kuntratt hawn esebit u mmarkat Dok. TD1.

B'referenza ghall-premess, in linea preliminari wkoll, u subordinatament u bla pregudizzju, s-socjetà intimata ma bniet ebda strutturi konsistenti f'tarag u strutturi ohra fil-proprjetà li s-socjetà rikorrenti qeghda tallega li hija taghha.

Dejjem subordinatament u minghajr pregudizzju, fil-mertu t-talbiet tas-socjetà rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi ma jirrizultax illi s-socjetà rikorrenti ghandha t-titolu fuq il-porzjoni art li qeghda tallega li hija taghha, u f'kull kaz jispetta lill-istess socjetà rikorrenti taghmel prova cara u inekwivoka tat-titolu fuq l-istess art, u s-socjetà rikorrenti ghandha wkoll tindika bi precizjoni liema hija l-porzjoni art li hija qeghda tallega li hija taghha.

Dejjem subordinatament u minghajr pregudizzju, fil-mertu t-talbiet tas-socjetà rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi s-socjetà intimata qeghda fil-pussess legittimu tal-

porzjoni art li s-socjetà rikorrenti qeghda tallega li hija taghha, stante li s-socjetà intimata ghandha titlob abbazi tal-kuntratt hawn esebit u mmarkat Dok. TD1. Qabel dan il-kuntratt anke s-socjetà intimata l-ohra kellha l-pussess legittimu tal-istess porzjoni art bis-sahha tal-kuntratt tat-18 ta' Ottubru, 1995 (kopja tieghu tinsab esebita mar-rikors guramentat).

Dejjem subordinatament u minghajr pregudizzju, s-socjetà intimata ghandha wkoll titolu ta' preskrizzjoni fuq il-porzjoni art li s-socjetà rikorrenti qeghda tallega li hija taghha, a tenur tal-Artikolu 2140, u dana kif ser jirrizulta ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Dejjem subordinatament u minghajr pregudizzju, s-socjetà intimata ghandha wkoll titolu ta' preskrizzjoni fuq l-istess porzjoni art, abbazi tal-preskrizzjoni trentennali, u dana kif ser jirrizulta ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Dejjem subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet già sollevati, fil-mertu t-talbiet tas-socjetà rikorrenti huma wkoll infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi kemm il-darba jirrizulta illi s-socjetà rikorrenti baqghet proprjetarja tal-porzjoni art in kwistjoni kif allegat fir-raba' premessa tar-rikors guramentat, is-socjetà intimata jew il-predecessuri taghha akkwistaw l-istess porzjoni art a tenur tal-Artikolu 571 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, u konsegwentement it-talbiet tas-socjetà rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rimedju kontemplat mill-istess Artikolu mhuwiex dak li qeghda titlob l-istess socjetà rikorrenti.

Dejjem subordinatament u minghajr pregudizzju, it-talba ghall-hlas tal-imghax legali hija infondata fil-fatt u fid-dritt stante illi l-ebda imghax ma jista' jkun dovut a tenur tat-talbet tas-socjetà rikorrenti.

Kontestwalment mal-prezenti risposta qed jigi ntavolat rikors ghall-kjamata in kawza tal-*Malta Federation of Professional Associations* u dana ghall-finijiet tal-Artikolu 1422 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, u s-socjetà intimata ser tinqeda b'kull eccezzjoni li talvolta tista' tqajjem l-imsemmija *Federation* fil-konfront tas-socjetà rikorrenti, safejn dawk l-eccezzjonijiet

ikunu applikabbli ghaliha minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet premessi.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri permessi mill-Ligi.

Bl-ispejjez kontra s-socjetà rikorrenti.

Rat id-digriet taghha tal-14 ta' Gunju 2007, li permezz tieghu din il-Qorti ordnat is-sejha fil-kawza ta' Malta Federation of Professional Associations, già Malta Federation of Professional Bodies.

Rat ir-risposta tal-fuq imsemmija Federation, li permezz taghha gie eccepit illi:

In linea preliminari l-ewwel talba tas-socjetà rikorrenti kif proposta hija legalment insostenibbli u tippregudika t-talbiet attrici l-ohra kollha in kwantu mhix preceduta minn talba ghal dikjarazzjoni mill-Qorti illi l-art u l-arja in kwistjoni hija proprjetà tas-socjetà rikorrenti.

Fi kwalunwe kaz, it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt peress illi l-proprjetà in kwistjoni, ossia l-fond bla numru fil-livell tat-triq u sottopost ghall-appartamenti bl-isem "Seaview Flats" fi Triq San Gorg, kantuniera ma' Triq Wilga, f'Paceville, fil-limiti ta' San Giljan kif sovrapposta in parti ghall-*basement* prorpejtà tas-socjetà Seaview Properties Limited konfinanti mit-tramuntana ma' Triq Wilga, mill-Punent ma' Triq San Gorg u min-nofsinhar tal-proprjetà ma' proprjetà ta' Filippo Chricop, giet akkwistata bid-drittijiet u l-appartenenzi kollha taghha suggetta ghac-cens annwu u perpetwu bis-sahha tal-kuntratt tad-disgha (9) ta' Marzu tal-elf disa' mija tnejn u sebghin (1972) fl-atti tan-Nutar Francis Micallef bis-sahha ta' liema att, is-socjetà Seaview Properties Limited bieghet u trasferiet lill-Federazzjoni intimata l-proprjetà fil-livell tat-toroq deskritti bhala proprjetà "*bounded on the North by Wilga Street, on the West by St. George's Road and on the South by proprety of Philip Chircop or successors in title*" u liema proprjetà giet trasferita kollha u assolutament mhux in parti kif allegat mis-socjetà rikorrenti.

Ghalhekk mhux minnu lanqas illi l-Federazzjoni intimata b'xi mod bniet strutturi konsistenti f'tarag u strutturi ohra fi proprjetà tas-socjetà rikorrenti peress illi meta saru dawn ix-xogholijiet, l-art li fuqha saru dawn ix-xogholijiet kienet digà giet validament trasferita lill-Federazzjoni bis-sahha tal-kuntratt surriferit.

Fi kwalunkwe kaz minghajr pregudizzju ghas-suespost, jinkombi fuq is-socjetà rikorrenti f'azzjoni bhal dik odjerna illi tipprova li hija ghandha titolu validu skond il-ligi.

Subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, anke kieku din il-Qorti kellha taccetta li l-porzjon zghira ta' art li qed tigi rivendikata mis-socjetà rikorrenti baqghet fil-fatt ma gietx trasferita mis-socjetà rikorrenti, kemm il-Federazzjoni intimata kif ukoll sussegwentement is-socjetajiet intimati l-ohrajn dejjem uzaw din il-porzjon ta' art *animo domini* u l-kostruzzjonijiet imsemmija saru in *bona fide* minghajr l-opposizzjoni tas-socjetà rikorrenti ai termini tal-Artikolu 571 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u kwindi t-talbiet tas-socjetà rikorrenti ma jistghux jintlaqghu stante li ma jinkwadrawx ruhhom fir-rimedju ta' rizarciment provdut mill-Ligi fl-Artikolu 571 imsemmi.

Subordinatament ukoll il-Federazzjoni intimata akkwistat ukoll fi kwalunkwe kaz titolu fuq l-art in kwistjoni bis-sahha tal-preskrizzjoni decennali ai termini tal-Artikolu 2140 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta kif ser jirrizulta ahjar fit-trattazzjoni ta' dawn il-proceduri.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri skond il-Ligi.

Bl-ispejjez kontra s-socjetà rikorrenti.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma mill-Assistent Gudizzjarju minnha mahtur.

Semghet xhieda viva voce.

Rat l-affidavit prodotti.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Semghet lid-difensuri jittrattaw il-kawza.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Rat l-atti kollha.

Permezz ta' din il-kawza is-socjetà Capital M li assumiet l-atti tal-kawza minflok Ports Limited, qeghda titlob lil din il-Qorti tiddikjara illi feles art quddiem binja originarjament proprjetà taghha ghadu fil-fatt proprjetà taghha u qatt ma ghadda lill-Federazzjoni imsejha fil-kawza, li minghandha l-intimata Food Chain Holdings kienet akkwistat il-proprjetà. Ghalhekk, is-socjetà rikorrenti qed tikkontendi li l-istrutturi mtella' fuq l-istess feles art huma infatti invazjoni llegali fuq hwejjigha.

Food Chain Holdings tikkontendi li m'ghandhiex x'taqsam ghax illum il-proprjetà m'ghadhiex taghha. Issostni li qatt ma bniet strutturi fuq dik l-art. Issostni li r-rikorrenti ma tgawdi ebda titolu fuq l-art. Subordinatament tinvoka akkwist a tenur tal-Art. 571 tal-Kap. 16.

Trident Developments Limited tilqa' ghall-kawza billi ssostni li r-rikorrenti ma tgawdi ebda titolu fuq l-art. Tghid li ma bniet ebda strutturi. Tinvoka l-Art. 2140 tal-Kap. 16 u l-preskrizzjoni trentennali. Tinvoka wkoll l-Art. 571 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Minn naha taghha, Malta Federation of Professional Associations issostni li Seaview Properties Limited, ante kawza tar-rikorrenti kienet bieghet lilha l-proprjetà fl-intier taghha. Tinvoka inoltre kemm l-Art. 571 kif ukoll l-Art. 2140 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Mill-provi prodotti jirrizulta illi permezz ta' kuntratt datat 24 ta' Gunju 1967 Seaview Proeprties, ante kawza tas-socjetà rikorrenti, kienet akkwistat proprjetà f'San Giljan:

> *"consisting of a house in St. George's Road numbered one hundred and three (103) having a door on Wilga Street, numbered forty-six (46), as well as a store having no number on Wilga Street, and underlying the said block*

*together with an adjacent plot of land having a frontage on Wilga Street, and on which plot of land there stand two stalls without roofs and are unnumbered, the said land having an area of ninety-two square canes (92sq c) including the space by the said stores, the said block of buildings and adjacent land are together bordered on the North by Wilga Street, on the West by Saint George's Road and on the South by proprety of Filippo Chircop, being excluded from this grant the air space from ground floor level up to a height of nine feet overlying part of the said land having an area of forty-one square canes (41sq c) being bordered on the North by Wilga Street, on the East by a passageway and on the south and West by the remaining part of the said land being bordered in red on the attached plan "C". The said passageway is included in this grant and is subject to a right of way by Filippo Chircop and grantor."*

Permezz ta' kuntratt datat 11 ta' Marzu 1972, Seaview Properties ittrasferiet lill-Federation of Professional Bodies "*premises without number at ground floor level underlying Seaview Flats in St. George's Street corner with Wilga Street at St. George's limits of St. Julian's and at the same time overlying the basement property of vendor company bounded on the north by Wilga Street on the west by Saint George's Road and on the south by the proprety of Filippo Chircop or more correct boundaries as per plan annexed hereto for ……… (kliem ma jingharafx) marked enclosure Dok. X.*" L-imsemmi Dok. X huwa dak esibit in atti a fol. 234.

Sussegwentement il-fuq imsemmija Federation ittrasferiet il-proprjetà lil Food Chain (Holdings) Limited permezz ta' kuntratt datat 18 ta' Ottubru 1995. F'dak il-kuntratt il-proprjeta giet deskritta bhala "the premises numbered one (1) known as Coconut Grove in Triq Wilga corner with Triq San Gorg at Paceville, Saint Julian's ……… bounded on the north by Wilga Street, on the west by St. George's Road and on the south by property of Philip Chircop". Sa dan iz-zmien l-proprjetà kienet giet mibdula fi stabbiliment tal-catering.

Trident Developments Limited imbaghad xtrat minghand Food Chain (Holdings) fit-18 ta' Jannar 2002:

> *"premises number one known as BURGER KING formerly known as COCONUT GROVE, in Triq Wilga corner with Triq San Gorg at Paceville, Saint Julians, as better described in the plan annexed to a deed in my records of the eighteenth (18th) day of October of the year one thousand nine hundred and ninety five (1995) and there marked Enclosure "X" with all its rights and appurtenances … bounded on the North by Wilga Street, on the West by Saint George's Road and the South by property of Philip Chircop or of his successors in title."*

Jirrizulta illi l-parti tal-proprjetà li s-socjetà rikorrenti ssostni li baqghet qatt ma giet trasferita hija dak il-feles fuq quddiem tal-proprjetà fejn, fi zmien li l-proprjetà kienet tappartjeni lill-Federation of properties kienet flower bed fuq il-bankina u li, fi zmien li l-proprjetà saret Coconut Grove u wara kienet dik il-parti li fuqha gie kostruwit tarag. Il-Qorti tirreferi ghar-ritratti esibiti in atti a fol. 235 u 235 fost ohrajn.

Il-Qorti tibda biex tqis gustifikata t-talba ta' Food Chain Holdings Limited biex tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju. Jirrizulta illi l-imsemmija socjetà m'ghandha ebda interess fil-proprjetà. Inoltre, jirrizulta illi t-tarag lamentat gie kostruwit fi zmien meta l-proprjetà kienet ghadha Coconut Grove. Dan jikkonfermawh kemm il-Perit Karl Borg kif ukoll Alexander Azzopardi li kien jiggestixxi Coconut Grove.

Il-principji regolatorji ta' kawza ta' din ix-xorta gew ampjament u kostantement enfasizzati minn dawn il-Qrati. Fis-sentenza Carmel Apap Bologna Sciberras d'Amico Inguanez vs Emanuel Sammut (28 ta' Marzu 2003), il-Qorti tenniet illi:

> *"Min jitlob ir-rivendikazzjoni jrid jipprova d-dominju ossija l-proprjetà fih tal-haga li jrid jirrivendika. Mhix sufficjenti l-prova li dik il-haga mhix tal-konvenut, imma jrid juri pozitivament li hi tieghu nnifsu, ghaliex "melior est conditio possidentis", u din il-prova hemm bzonn li tkun kompleta u konklusiva, b'mod li kwalunkwe dubju, anke l-icken, ghandu jmur favur il-possessur konvenut." ("***Wisq Rev. Kan. Giuseppe Cassar noe -vs- Emmanuele Barbara et***", Appell Civili, 7 ta' Ottubru 1980);*

*"Il-jedd tal-proprjetà u l-azzjoni rivendikatorja tal-proprjetà huma haga wahda u ghalhekk, ghalkemm min ikun ha taht idejh ghaz-zmien mehtieg l-immobbli ta' haddiehor jakkwista dak l-immobbli bis-sahha ta' uzukapjoni, sid l-immobbli qatt ma jitlef il-jedd ghall-azzjoni rivendikatorja, ikun ghadda zmien kemm ghadda." ("**Perit Carmelo Falzon -vs- Alfred Curmi**", Prim' Awla, Qorti Civili per Imhallef Joseph Said Pullicino, 5 ta' Ottubru 1995; "**Nancy Mangion et -vs- Albert Bezzina Wettinger**", Appell, 5 ta' Ottubru 2001);*

*"Il-gurisprudenza taghhna waslet sal-punt li tirritjeni li anke jekk il-Qorti ma tkunx affattu sodisfatta mid-dritt tal-konvenut, hi ghandha tilliberah, jekk ir-revindikant ma jaghtix prova tad-dominju tieghu li tkun ezenti mill-anqas dubju" ("**Giuseppe Buhagiar -vs- Guzeppi Borg et**" Appell Civili, 17 ta' Novembru 1958);*

*Dan anke ghaliex "il possessore non deve provare cosa alcuna in forza della regola giuridica 'possideo quia possideo', e spetta al suo avversario di provare la mala fede del possessore, perche la buona fede sempre si presume ed il possesso è il migliore dei titoli, copre tutto, ed anzi li fa supporre tutti" ("**Negte W. Lenard nomine -vs- Lorenzo Fabri**", Qorti tal-Kummerc, 13 ta' Dicembru 1883)."*

Fid-dawl ta' dan l-insenjament, ghalhekk, fil-kawza odjerna jinkombi fuq is-socjetà attrici li tipprova li meta ttrasferiet lil Federation of Professional Bodies hija ghaddiet il-proprjetà minghajr dik il-parti llum kontesa. Fil-fehma tal-Qorti, dan l-oneru ma giex sodisfacentement sodisfatt.

Kif irriteniet il-Qorti tal-Appell fis-sentenza Clive Simpson vs Dr. Gaudenz Borg (6 ta' Lulju 1993):

*"… l-attur irid jipprova d-dominju tieghu fuq il-haga rivendikata u mhux bizzejjed li jipprova li l-istess dominju tieghu fuq il-haga mhux tal-konvenut ghaliex il-ligi tirrikjedi li jipprova b'mod inekwivoku li l-istess hija tieghu nnifsu.*

*Ghandu ghalhekk l-oneru tal-prova u l-prova li hi rikjesta minnu trid tkun kompleta u konklussiva."*

Il-Qorti tinnota illi fil-fuq citat kuntratt datat 11 ta' Marzu 1972, id-deskrizzjoni tal-proprjetà hija inekwivoka fejn jikkoncerna irjihat, "… on the North by Wilga Street on the West by Saint George's Road". Kieku s-socjetà venditrici kellha xi intenzjoni zzomm ghaliha dan il-feles art, dan kien ikun rifless fl-irjihat imnizzla. Id-deskrizzjoni mnizzla ma thalli ebda dubbju illi l-Federation xtrat sat-triq.

Wiehed ma jistax ma jinnotax illi Maurice Portelli sid u direttur tas-socjetà li bieghet, kien intiz ferm fin-neogzju tal-bini. Fi kliemu stess:

*"Nghid li jiena bnejt nofs Malta fil-building boom."*

F'dawn ic-cirkostanzi il-Qorti tqis inverosimili illi zviluppatur professjonali jiffirma kuntratt b'deskrizzjoni ta' proprjetà minnu meqjusa skorretta.

Dwar ir-rapporti peritali *ex-parte*, il-Qorti tinnota illi ebda wiehed minn dawn qatt ma gie konfermat bil-gurament u ghaldaqstant ma jistghux jitqiesu bhala prova skond il-ligi.

Il-Qorti tinnota wkoll li s-socjetà rikorrenti qatt ma hallset ebda cens lil koncessjonarju originali. Kienu dejjem il-Federation u mbaghad Food Chain Holdings u Trident Developments li dejjem hallsu c-cens kollu.

Finalment il-Qorti ghandha dubbji serji dwar il-kredibilità tax-xhieda tal-imsemmi Maurice Portelli. Isostni li ma jafx b'kawza li kien beda hu stess dwar l-istess proprjetà. Isostni li d-diskrepanzi fil-pjanti annessi mal-kuntratti rrizultaw minhabba xi esproprjazzjoni, meta ma dehret lanqas hjiel ta' prova ta' dan.

Minkejja dan in-nuqqas tas-socjetà rikorrenti li tipprova inekwivokabilment it-titolu taghha, il-Qorti xorta wahda ser tqis l-eccezzjonijiet alternattivi taz-zewg intimati cioè l-Federation of Professional Associations kif ukoll Trident Holdings Limited li t-

tnejn jinvokaw l-Art. 2140 tal-Kap. 16 li jipprovdi testwalment illi:

> *"(1) 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.*
>
> *(2) Jekk it-titolu jkun ġej minn att li, skont il-liġi, għandu jkun inskritt fir-Reġistru Pubbliku, iż-żmien meħtieġ għall-preskrizzjoni ma jibdiex miexi ħlief mill-jum tal-iskrizzjoni ta' dak l-att."*

Kif irriteniet il-Qorti tal-Appell fis-sentenza Felice vs Muscat (12 ta' Lulju 2019):

> *"Kwindi r-rekwiziti ghall-preskrizzjoni akkwisittiva decennali huma li:- (a) ikun hemm titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjetà, (b) il-pussess tal-haga, (c) il-bona fide tal-pussessur u (d) l-pussess ghal zmien ghaxar snin. Inoltre, sabiex persuna tippreskrivi favur taghha, il-pussess irid ikun (i) kontinwu, (ii) mhux miksur, (iii) pacifiku, (iv) pubbliku u (v) mhux ekwivoku ghaz-zmien li tghid il-ligi. (Artikolu 2107 tal-Kodici Civili). Ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti tat-18 ta' Lulju, 2018, fil-kawza fl-ismijiet* ***John Zerafa et v. Romeo Zahra et*** *u dik tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tas-27 ta' Jannar, 2011, fil-kawza fl-ismijiet* ***Ray Camilleri v. Aldo Farrugia et****."*

Fil-kaz in ezami jirrizulta li l-Federation imsejjha fil-kawza, akkwistat il-proprjetà fl-1972. Gawdietha ininterrottament sakemm ittrasferietha lil Food Chain Holdings li ukoll baqghet tgawdiha bla xkiel. Il-Qorti tirreferi partikolarment ukoll ghax-xhieda ta' Maria Dolores Schembri li ghal ghexieren ta' snin serviet bhala segretarja tal-Federation li kkonfermat li l-feles ta' art *de quo* kien qisu gardina li kienet tiehu hsieb hi stess bla qatt hadd waqqafha. Maria Dolores Schembri qatt ma giet kontro-ezaminata.

Huwa ritenut illi:

*"F'kawzi rivendikatorja, l-konvenut principalment jista' jressaq zewg difizi: jsostni u jgib provi fis-sens illi hu ghandu l-pussess tal-proprjetà in kwistjoni jew inkella illi ghandu titolu validu skond il-ligi fuq din il-proprjetà.[1]"* – (Kiomall vs Borg – 12 ta' Jannar 2015).

Fiz-zewg difizi l-intimati Trident Estates u l-Federation of Professional Associations irnexxielhom jissodisfaw l-oneru doppju li assumew bl-eccezzjonijiet taghhom.

Ghaldaqstant il-Qorti, filwaqt li tillibera lil Food Chain Holdings Limited mill-osservanza tal-gudizzju, tilqa' l-eccezzjonijiet tal-preskrizzjoni mressqa mill-intimata Trident Estates u Federation of Professional Associations, u tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti ghaliex mhux pruvati.

L-ispejjez jithallsu mis-socjetà rikorrenti.

IMHALLEF

DEP/REG

[1] Enfasi tal-esponenti