QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMHALLEF JOSEPH R MICALLEF
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 20 ta' Lulju, 2020.

Numru

Citazzjoni numru 142/1974 JPG

Katie Caruana Grech

v.

Victor, Rev. Dun Giovanni, Teresa, Pawlina, Adelina u Antoinette Sammut, aħwa Briffa Brincati, u b'digriet tas-17 ta' Settembru 2002, l-atti ġew trasfużi f'isem Antoinette Sammut stante l-mewt tal-wisq Reverendu Monsinjur Giovanni Briffa Brincati, u b'digriet tal-20 ta' Jannar 2005 Olive Gardens Investments Ltd ġiet kjamata fil-kawża, u b'nota tat-8 ta' Jannar 2015 Olive Gardens Investments Ltd assumiet l-atti tal-kawża minflok il-konvenuti limitatament għal dak li jirrigwarda l-art trasferita lilha mill-konvenuta Antoinette Sammut u b'digriet tal-31 ta' Lulju 2015 Reverendu Monsinjur Philip Calleja bħala eżekutur testamentarju ta' Antoinette Sammut assuma l-atti tal-kawża f'isimha stante l-mewt tagħha fil-mori tal-kawża

PRELIMINARI:

1. Dan huwa appell ad istanza tas-soċjeta` konvenuta Olive Gardens Investments Ltd (C16715) kemm fil-kwalita` tagħha ta' kjamata fil-kawża, kif ukoll fil-kwalita` tagħha ta' konvenuta, mis-sentenza mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fl-14 ta' Jannar 2015, li permezz tiegħu qed titlob lil din il-Qorti biex tħassar, tirrevoka u tikkanċella s-sentenza appellata u minflok tilqa' l-eċċezzjoni tagħha, tilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti Briffa Brincat, u tiċħad it-talbiet tal-attriċi, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-istess attriċi.

2. Din il-Qorti rat is-sentenza tal-14 ta' Jannar 2015 mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili.

RIKORS TAL-APPELL tas-soċjeta` Olive Gardens Investments Ltd (03.02.2015):

3. Is-soċjeta` Olive Gardens Investments Ltd ħassitha aggravata bis-sentenza tal-ewwel Qorti u għalhekk interponiet dan l-appell minnha. L-aggravji tagħha, in suċċint, huma s-segwenti:

(1) **L-ewwel aggravju – ladarba l-pretensjoni tal-attriċi kienet ibbażata fuq titolu derivattiv, l-ewwel Qorti ma setgħetx tilqa' t-talbiet tagħha abbażi tal-użukapjoni trentennali u l-pussess.**

Fl-ewwel lok is-soċjeta` appellanti taċċenna għall-fatt li sa mill-bidu nett, il-pożizzjoni addottata mill-attriċi f'din il-kawża teskludi l-eżami tat-titolu tagħha mill-ottika tal-użukapjoni trentennali. Tfakkar li l-attriċi stess, kontro-eżaminata, kienet iddikjarat li l-art in disputa tifforma parti mill-art li l-predeċessur tagħha Giovanni Bugeja kien akkwista permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni datat 13 ta' April 1946; u tenfasizza li kien biss wara li ġie ppreżentat ir-rapport tal-perit li l-attriċi imbagħad biddlet il-pożizzjoni tagħha u bdiet tivvanta titolu abbażi tal-preskrizzjoni trentennali.

(2) **<u>It-tieni aggravju</u> – mingħajr preġudizzju għall-ewwel aggravju, l-ewwel Qorti għamlet valutazzjoni żbaljata tal-fatti u tal-prinċipji legali applikabbli fid-dawl tal-istitut tal-użukapjoni trentennali.**

Fit-tieni lok is-soċjeta` appellanti issostni li ma kellha tirriżulta l-ebda użukapjoni trentennali, u dan għaliex is-segwenti żewġ elementi huma neqsin:

(i) <u>il-pussess *animo domini*:</u>

F'dan ir-rigward tfakkar li l-ġurisprudenza u d-duttrina tad-Dritt dejjem ikkonkordaw li l-pussess irid ikun pubbliku, paċifiku, inekwivoku, kontinwu u mhux interrott, u in *animo domini.* Taċċenna għall-fatt li matul il-perkors tal-kawża l-attriċi dejjem sostniet li hija kienet tippossjedi l-art in disputa bis-saħħa tal-kuntratti tal-1911 u tal-1946; u taċċenna wkoll għall-fatt li f' dawn il-kuntratti l-art li l-attriċi dejjem sostniet li kienet tinkludi l-art in kwistjoni dejjem ġiet indikata bħala soġġetta għal <u>ċens annwu u perpetwu</u>. Għalhekk targumenta li fiż-żmien kollu li l-attriċi kellha fil-pussess tagħha l-art in disputa hija neċessarjament kellha l-*forma mentis* li kienet qed tiddetjeni l-art bħala enfitewta u mhux *b'animo domini*, bl-istess mod kif kienet qed tiddetjeni l-bqija tal-art li ġiet għandha b'enfitewsi u li mhix parti mill-kontestazzjoni f'din il-kawża.

(ii) <u>il-pussess għaż-żmien ta' tletin sena</u>

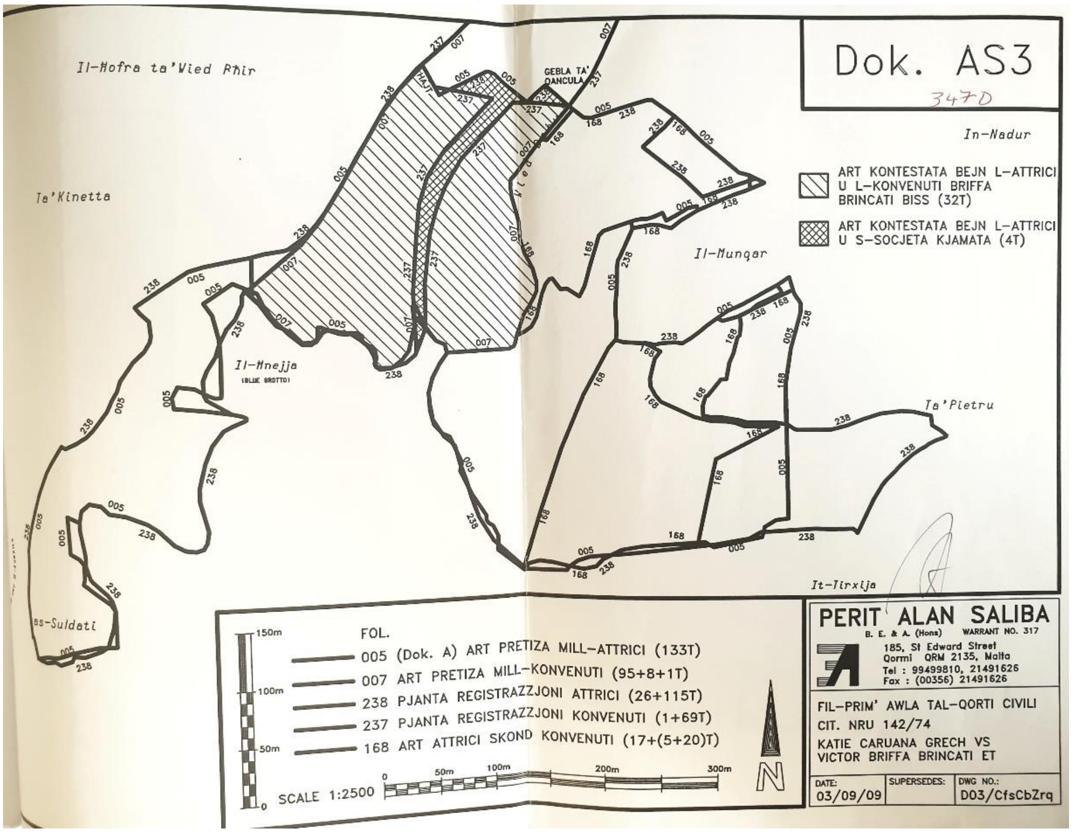
F'dan ir-rigward targumenta li jirriżulta ċar mix-xiehda ta' Ignazio D'Amato li ma kienx ilu 30 sena iħallas il-qbiela lill-attriċi jew lil Giovanni Bugeja, l-awtur tagħha. Tfakkar li Giovanni Bugeja akkwistaha fl-1946 u għalhekk inqas minn 30 sena qabel ma ġiet istitwita l-kawża. Issostni li l-identita`

tal-persuna jew persuni li kienu qed jipperċepixxu l-qbiela qabel Giovanni Bugeja hija kruċjali.

RISPOSTA TAL-APPELL tal-attriċi appellata (18.02.2015):

4. L-attriċi wieġbet biex tgħid għaliex is-sentenza hija ġusta u timmerita konferma, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra s-soċjeta` appellanti.

Il-KONKLUŻJONI TAL-PERIT TEKNIKU AIC ALAN SALIBA[1]:



[1] Rapport a fol 319 et seq

5. Il-perit tekniku Alan Saliba ikkonkluda li:

(i) L-art in kontestazzjoni bejn l-attriċi u s-soċjeta` kjamata fil-kawża Olive Gardens Ltd hija l-istrixxa tal-wied bil-kejl ta' **4T** (vide Dok AS3).

(ii) L-art in kontestazzjoni bejn l-attriċi u l-konvenuti Briffa Brincati (cioe` il-konvenuta Antoinette Sammut) hija l-ġnub tal-wied bil-kejl ta' **32T** (vide Dok AS3).

(iii) L-attriċi ressqet provi li jindikaw li l-art fil-pussess tal-awturi tagħha kienet tikkomprendi l-art in kwistjoni billi din kienet tasal sat-triq li tagħti għal Wied iż-Żurrieq u kienet tibda mill-ħajt indikat fuq Dok AS1 (sa Dok AS6) sal-baħar, u kif ukoll li l-art fil-pussess tal-konvenuti Briffa Brincati kienet tasal sal-istess ħajt u ma tibqax nieżla sal-baħar.

(iv) L-art in kontestazzjoni tifforma parti minn art akbar reġistrata fuq isem l-attriċi.

(v) Madanakollu l-atti provenjenti lill-attriċi ma jinkludux l-art in kontestazzjoni.

(vi) Id-deskrizzjoni mogħtija mill-konvenuti, tal-art fil-mertu tad-diviżjoni tal-31 ta' Mejju 1887 atti Nutar Pietro Mifsud, bħala provenjenti lilhom tinkorpora l-art in kontestazzjoni.

IL-KONKLUŻJONI TAL-PERIT LEGALI PAUL GAUCI MAISTRE[2]:

6. Il-perit legali ikkonkluda li l-attriċi ippruvat it-titolu tagħha abbażi tal-preskrizzjoni akwiżittiva. Iddikjara li mill-provi kien jirriżulta l-pussess kontinwu, mhux miksur, paċifiku, pubbliku u inekwivoku tal-art in kontestazzjoni għal iktar minn tletin sena. Huwa kompla hekk:

> *"It-titolu naxxenti mid-dokumenti esebiti mill-konvenuti Briffa Brincati jikkonsistu prinċipalment fil-kuntratt tad-diviżjoni. Huwa prinċipju assodat fil-ġurisprudenza tagħna illi l-valur ta' kuntratt ta' diviżjoni mhux attributtiv imma dikjarattiv ta' proprjeta`. Din id-dikjarazzjoni flimkien mal-fatt li l-konvenuti ma kellhomx il-pussess materjali tal-art mertu ta' din il-kawża fl-umli fehma tal-esponent ma jammontax għall-akkwist tal-proprjeta` u konsegwentement ma jirbaħx fuq it-titolu tal-attriċi. Naturalment dan jgħodd ukoll fil-konfront tas-soċjeta` Olive Gardens Investments Ltd li akkwistaw l-art b'titolu ta' xiri mingħand il-konvenuti Briffa Brincati.*
>
> *"L-esponent għalhekk jikkonkludi billi jaqbel mas-sitt konklużjonijiet raġġunti mill-abbli perit tekniku u jissottometti bir-rispett għar-raġunijiet fuq imsemmija illi l-attriċi ippruvat sodisfaċentement it-titolu tagħha abbażi tal-preskrizzjoni akkwisittiva, u għalhekk it-talbiet tagħha għandhom jiġu milqugħa."*

IS-SENTENZA TAL-EWWEL QORTI:

7. L-ewwel Qorti rat li permezz ta' din il-kawża l-attriċi qed titlob li jiġi dikjarat li l-art f'Wied Babu limiti taż-Żurrieq indikata minnha bil-kulur blu

[2] Rapport a fol 304 et seq

fuq il-pjanta annessa maċ-ċitazzjoni (Dok A) hija proprjeta` tagħha, u li l-konvenuti Briffa Brincati, u llum ukoll is-soċjeta` Olive Gardens Investments Ltd, kemm fil-vesti ta' kjamata in kawża, kif ukoll bħala konvenuta (limitatament għall-art mixtrija mingħand Antoinette Sammut) m'għandhom l-ebda dritt ta' proprjeta` fuq tali art.

8. L-ewwel Qorti rat li l-attriċi kienet qed tibbaża l-pretenzjoni tagħha fuq żewġ kuntratti: <u>il-kuntratt tad-diviżjoni tas-16 ta' Marzu 1911</u> li permezz tiegħu l-awtur tagħha, Giovanni Bugeja, akkwista l-hekk imsejħa <u>porzjoni esterna</u> (clausura 23); u <u>l-kuntratt tad-diviżjoni tat-13 ta' April 1946</u>, li permezz tiegħu l-istess Giovanni Bugeja akkwista l-hekk imsejħa <u>porzjoni interna</u> (clausura 24). L-attriċi imbagħad wirtet lil Giovanni Bugeja permezz tat-testment tiegħu tad-29 ta' Diċembru 1949. L-ewwel Qorti rat li l-**<u>perit tekniku</u>** ikkonkluda li l-art in kontestazzjoni fil-fatt ma kinitx inkluża fl-imsemmija kuntratti ta' diviżjoni: la tal-1911 u lanqas tal-1946.

9. L-ewwel Qorti imbagħad qieset li fil-mori tal-kawża l-attriċi issollevat il-preskrizzjoni akkwiżittiva trentennali. Hija rreferiet għad-depożizzjonijiet tax-xiehda tal-attriċi kif ukoll ta' Ignazio D'Amato u Giuseppe Schembri u qablet mal-konklużjoni tal-**<u>perit legali</u>** li l-provi tal-attriċi jindikaw li l-art fil-pussess tal-awturi tal-attriċi kienet tikkomprendi l-art in kontestazzjoni. <u>Hija qablet mal-konklużjoni tal-perit legali li l-attriċi</u>

ippruvat it-titolu tagħha abbażi tal-preskrizzjoni akkwiżittiva.

10. Għalhekk laqgħet it-talba tal-attriċi.

11. Din il-Qorti tosserva li l-kwistjonijiet sollevati bħala aggravji mis-soċjeta` appellanti fir-rikors tal-appell tagħha kienu fil-fatt ġew issollevati fin-nota tas-sottomissjonijiet tagħha, iżda l-ewwel Qorti ma laqghethomx.

KUNSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI:

12. Ikun opportun li fl-ewwel lok li ssir referenza għas-segwenti provenjenza tal-attriċi:

16.03.1911	**Sar kuntratt ta' diviżjoni bejn l-aħwa Bugeja** tal-beni tal-ġenituri tagħhom, Francesco u Maria Bugeja. L-aħwa Bugeja kienu: Don Salvatore, Teresa, Annunziata, Anna, Katerina u Giovanni (li kien mejjet u kellu ibnu Giovanni). Kien hemm oħthom oħra, Angela, pero` din kienet diġa` mietet u sehemha iddevolva favur is-sitt ħutha) Il-clausura 24 (porzjoni interna) messet lil Annunziata;

Il-clausura 23 (porzjoni esterna) messet lil Giovanni.

13.04.1946 **Sar kuntratt ta' diviżjoni bejn l-aħwa Saydon** (ulied Katerina nee` Bugeja) **u Giovanni Bugeja** (bin Giovanni mejjet) tal-beni taz-zijiet Don Salvatore, Teresa, Annunziata u Anna.

Dawn l-erba' zijiet fit-testmenti tagħhom kienu ħallew ¾ lil oħthom Katerina bis-sostituzzjoni volgari ta' uliedha, u ¼ lil Giovanni Bugeja.

Il-clausura 24 (porzjoni interna) li kienet ta' Annunziata, messet lil Giovanni Bugeja.

29.12.1949 **Giovanni Bugeja għamel testment fejn ħalla eredi tiegħu lill-attriċi Catherine Caruana**

15.03.1950 **Giovanni Bugeja miet**.

<u>L-ewwel aggravju:</u>

13. Is-soċjeta` appellanti tilmenta fl-ewwel lok li l-ewwel Qorti ma setgħetx tilqa' t-talba tal-attriċi abbażi tal-użukapjoni trentennali.

Taċċenna partikolarment għad-dikjarazzjonijiet li għamlet l-attriċi stess fix-xiehda tagħha:

> *"Ngħid li l-parti mill-art lejn ix-xellug tal-pjanta annessa maċ-ċitazzjoni ġiet għandi fid-diviżjoni tal-1946, filwaqt li l-parti l-oħra fuq il-lemin ġiet għandi mill-1911"* (24.04.2008, fol 687 et seq)
>
> *"…l-art mertu ta' din il-kawża tifforma parti mill-art illi l-illum mejjet Giovanni Bugeja kien akkwista permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni datat 13 ta' April 1946 fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza kif ġja għidt fl-ewwel paragrafu tal-affidavit tiegħi Dok KC1."* (29.05.2009, fol 689 et seq)
>
> *"Jien għandi l-porzjonijiet numri tlieta u għoxrin (23) u erbgħa u għoxrin (24) imsemmija fil-kuntratt tad-diviżjoni tal-1911. Din il-kawża tirrigwarda n-numru erbgħa u għoxrin."* (20.06.2008, fol 691 et seq)

14. Targumenta għalhekk li l-attriċi, matul il-perkors sħiħ tal-kawża, asseriet id-dritt tagħha ta' proprjeta` abbażi tal-kuntratti ta' diviżjoni tal-1911 u 1946 u mhux abbażi tal-użukapjoni trentennali. Żiedet tgħid li kien biss wara li l-perit tekniku ikkonkluda fir-rapport tiegħu li l-art in kontestazzjoni ma kinitx tifforma parti mill-art li pperveniet lill-attriċi bis-saħħa tal-imsemmija kuntratti ta' diviżjoni, li l-attriċi imbagħad biddlet il-pożizzjoni tagħha u issollevat il-preskrizzjoni akkwiżittiva (fis-27 ta' Frar 2009). Is-soċjeta` appellanti ssostni li dan ma setgħetx tagħmlu l-attriċi.

15. L-attriċi, fir-risposta tal-appell tagħha, issostni li għandha kull dritt tipprova t-titolu tagħha ta' proprjeta` b'kull mezz legali li jista' jkollha, u żiedet tgħid jekk jiġi negat lis-sid li jipprova t-titolu tiegħu b'kull mezz, dan imur kontra d-drittijiet fondamentali tal-bniedem.

16. Din il-Qorti hija tal-fehma li t-talba tal-attriċi hija wiesgħa biżżejjed biex tikkomprendi kemm titolu derivattiv kif ukoll titolu oriġinali (cioe` l-użukapjoni). Anke jekk għal diversi snin asseriet it-titolu tagħha abbażi tal-kuntratti, ma kien hemm xejn x'iżommha milli tasserixxi tali dritt ukoll abbażi tal-użukapjoni. F'dan ir-rigward issir riferenza għas-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell Inferjuri "**Design Elements Ltd v. Michael P Camilleri pro et nomine**" (20.10.2004) fejn kien ġiet ritenut hekk (enfasi ta' din il-Qorti):

> "*Hu ritwalment rikjest bl-Artikolu 156(1) tal-Kodiċi tal-Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili illi l-oġġett u r-raġuni tat-talba fiċ-ċitazzjoni għandhom ikunu imfissra ċar u sewwa u in linea ta' prinċipju dawn ma jistgħux jiġu mibdula jew aġġunti. Tant li jinsab enunċjat f' bosta sentenzi illi l-Qorti għandha toqgħod għat-talba kif tkun ġiet imfissra fl-att taċ-ċitazzjoni u* ***ma tistax tiddeċiedi fuq xi dritt ieħor li jkun jirriżulta, imma li ma jkunx jidħol sewwa fit-talba kif imfissra fl-att taċ-ċitazzjoni*** *(Kollez Vol XXXIX, p.243[3])".*

17. Għaldaqstant din il-Qorti ma jidhrilhiex li dan l-ewwel aggravju huwa fondat.

It-tieni aggravju:

18. Is-soċjeta` appellanti fit-tieni lok issostni li kienet żbaljata l-ewwel Qorti meta kkonkludiet li l-attriċi ppruvat sodisfaċentement it-titolu tagħha fuq l-art in kontestazzjoni abbażi tal-uzukapjoni. Hija mhix tikkontesta li l-

[3] Sentenza kwotata (Kollez Vol XXXIX p.243) hija dik tas-17.06.1955 mogħtija mill-Qorti tal-Appell Superjuri fl-ismijiet **Veneranda Farrugia et v. Giuseppe Borg et.**

art in kontestazzjoni fil-fatt kienet imqabbla mill-attriċi u minn Giovanni Bugeja, l-awtur tagħha, iżda ssostni li:

- la ġie ppruvat il-pussess ta' tletin sena, u
- lanqas ma ġie ppruvat il-pussess *animo domini*.

(i) Il-pussess ta' tletin sena:

19. Is-soċjeta` appellanti issostni li l-pussess ta' tletin sena ma ġiex pruvat. Tirreferi għax-xiehda tal-gabillott Ignazio D'Amato fl-1975. Dan ix-xhud kien qal li missieru kien ħa l-qbiela mingħand il-familja Saydon u li meta saret qasma bejn il-familja Saydon, l-art messet lil Giovanni Bugeja, l-awtur tal-attriċi. Qal li meta hu (Ignazio D'Amato) kien mar iħallas lil ta' Saydon kienu qalulu biex jibda jmur iħallas lil Giovanni Bugeja. Huwa kompla jgħid li kien beda jħallas il-qbiela lil Giovanni Bugeja "*daqs għoxrin sena jew ftit iżjed*".[4]

20. Is-soċjeta` appellanti targumenta li jekk kien ilu jħallas il-qbiela lil Giovanni Bugeja għal għoxrin sena jew ftit iżjed mela allura ma kinux għaddew tletin sena. Tenfasizza li lanqas ma hu minnu li l-art li messet lil Giovanni Bugeja (ovvjament qed tirreferi għall-art mertu tal-kuntratt tal-

[4] Fil-fatt għalkemm meta xehed fl-1975 qal li beda jħallas il-qbiela lil Giovanni Bugeja "*daqs għoxrin sena jew ftit iżjed*", ladarba beda' jħallasha lil Giovanni Bugeja wara li l-istess Giovanni Bugeja akkwista l-clausura 24 fl-**1946,** jiġi li fl-1975 kien ilu jħallasha lil Giovanni Bugeja u warajh lill-attriċi għal madwar 29 sena. (Għalhekk meta ġiet intavolata l-kawża fi Frar 1974 kien ilu jħallasha lil Giovanni Bugeja u warajh lill-attriċi għal madwar 27 jew 28 sena).

1946) kienet għand ta' Saydon, għaliex fil-fatt l-art kienet għand Annunziata Bugeja. Fil-fatt is-soċjeta` appellanti kienet issollevat dan il-punt quddiem il-perit legali, u dan tal-aħħar kien qal li dan ma jaffettwa xejn dwar min kien qed jippossjedi l-art għall-fini ta' din il-kawża. Is-soċjeta` appellanti pero` issostni li konsegwenza tax-xiehda ta' D'Amato kellu jiġi eżaminat lil min kienet titħallas il-qbiela qabel ma din bdiet titħallas lil Giovanni Bugeja. Targumenta illi kuntrarjament għal dak espost mill-perit legali, l-identita` tal-persuna jew persuni li kienu qed jipperċepixxu dik il-qbiela hija kruċjali biex jiġi stabbilit min kellu l-pussess tal-art in kontestazzjoni. Targumenta li mix-xiehda ta' D'Amato la jirriżulta lil min kienet titħallas il-qbiela qabel ma huwa beda jħallasha lil Giovanni Bugeja, u lanqas ma jirriżulta fil-fatt jekk dan ix-xhud kienx iħallas qbiela qabel ma beda jħallas lil Bugeja. Targumenta li bil-fatt li qal li "*Meta mort inħallas il-qbiela lil ta' Saydon dawn qaluli biex nibda' mmur inħallas lil Giovanni Bugeja*" dan ifisser biss li huwa mar iħallas il-qbiela lil xi persuna li baqgħet ma ġietx identifikata, li bagħtitu jħallas lil Giovanni Bugeja. Tenfasizza li fl-ebda ħin ma qal li kien iħallas il-qbiela qabel dik l-okkażjoni. Issostni li hija ta' importanza kbira li tiġi identifika l-persuna li kienet qed tipperċepixxi l-qbiela qabel Giovanni Bugeja peress li jekk wieħed jgħaqqad iż-żmien li fiha l-attriċi kienet qed tipperċepixxi l-qbiela maż-żmien li fih l-awtur tagħha Giovanni Bugeja kien jirċievi l-qbiela, dawn ma jgħoddux tletin sena. Tfakkar li biex ikun hemm il-konġunġiment tal-pussessi jrid jintwera li l-pussessur attwali huwa s-suċċessur tal-

persuna li kienet fil-pussess qablu: l-attriċi ippruvat li hija s-suċċessura ta' Giovanni Bugeja, iżda kellha tipprova wkoll li min kien qed jirċievi l-qbiela qabel Bugeja kien ukoll il-predeċessur ta' Bugeja.

21. Fil-fehma ta' din il-Qorti jirriżulta pruvat li l-gabillott Ignazio D'Amato kien iħallas il-qbiela fuq l-art in kwistjoni anke qabel ma Giovanni Bugeja akkwista l-clausura 24 bil-kuntratt tad-diviżjoni tal-1946, u li qablu kien iħallas il-qbiela missieru. Il-fatt li jgħid li darba minnhom kien mar iħallas lil ta' Saydon u dawn qalulu li kellu jibda jħallasha lil Giovanni Bugeja, (peress li l-clausura 24 kienet messet lilu, u jidher li kulħadd kien jaħseb li din tinkludi l-art in kontestazzjoni) ifisser fil-fehma ta' din il-Qorti, li kien diġa` iħallas il-qbiela lil "ta' Saydon".

22. Jiġi spjegat li Katerina (waħda mill-aħwa Bugeja) li tissemma' fid-diviżjoni tal-1911 kienet miżżewġa Saydon. Fil-fatt l-aħwa Saydon li jissemmew fil-kuntratt tad-diviżjoni tal-1946 jiġu ulied Katerina. (Fil-kuntratt tal-1946 inqasmu l-beni taz-zijiet Don Salvatore, Teresa, Annunziata u Anna bejn l-aħwa Saydon u Giovanni Bugeja). Għalhekk meta l-gabillott D'Amato jirreferi għal "ta' Saydon", fil-fatt qed jirreferi għall-istess familja ta' Giovanni Bugeja u tal-attriċi Catherine Caruana. Issa jidher li kien hemm l-impressjoni li l-art in kontestazzjoni tifforma parti mill-clausura 24 - li fid-diviżjoni tal-1911 messet lil Annunziata Bugeja u fid-diviżjoni tal-1946 messet lil Giovanni Bugeja - anke jekk il-perit tekniku irriżultalu li l-art in kontestazzjoni fil-fatt ma tifformax parti minn din il-

clausura 24. Għalhekk isegwi li l-persuna li kienet qed tipperċepixxi l-qbiela relattiva għall-art in kontestazzjoni aktarx li kienet Annunziata Bugeja (xebba), anke jekk D'Amato jsemmi li l-ħlas kien isir lil "ta' Saydon" (Katerina Saydon tiġi oħt Annunziata Bugeja). Jiġi osservat ukoll li Annunziata Bugeja kienet iddisponiet mill-beni tagħha fil-porzjon ta' ¾ lil oħtha Katerina (bis-sostituzzjoni vulgari ta' uliedha) u ¼ lil Giovanni Bugeja u allura Giovanni Bugeja huwa fil-fatt suċċessur ta' Annunziata Bugeja. Fil-fehma ta' din il-Qorti għalhekk, għall-finijiet tal-preskrizzjoni, is-snin li skont Ignazio D'Amato u missieru ħallsu qbiela lil "ta' Saydon" jistgħu jingħaqdu mas-snin li ħallsu l-qbiela lil Giovanni Bugeja u l-attriċi. Mill-1946 (meta Ignazio D'Amato beda jħallas lil Giovanni Bugeja) sal-1974 (meta infetħet il-kawża) kienu għaddew biss 28 sena, iżda jekk wieħed iqis li kien iħallas il-qbiela qabel, u li qablu kien iħallasha missieru, ċertament li kien hemm pussess għal iktar minn 30 sena.

(ii) Il-pussess *animo domini*:

23. Is-soċjeta` appellanti taċċenna għall-fatt li l-attriċi dejjem sostniet li kienet fil-pussess tal-art in disputa bis-saħħa tal-kuntratti tal-1911 u tal-1946 u taċċenna wkoll għall-fatt li f'dawn il-kuntratti l-art li l-attriċi dejjem sostniet li kienet tinkludi l-art in kwistjoni dejjem ġiet indikata bħala soġġetta għal ċens annwu u perpetwu. Għalhekk targumenta li fiż-żmien kollu li l-attriċi kellha xi detenzjoni ta' din l-art in disputa hija fil-verita`

kellha l-*forma mentis* li kienet qed tiddetjeni l-art bħala enfitewta u mhux *b'animo domini*, bl-istess mod kif kienet qed tiddetjeni l-bqija tal-art li ġiet għandha b'enfitewsi u li mhix parti mill-kontestazzjoni f'din il-kawża.

24. Fil-fatt kemm il-clausura nru 23 (il-porzjoni esterna) li ġiet akkwistata minn Giovanni Bugeja fl-1911, kif ukoll il-clausura nru 24 (il-porzjoni interna), li ġiet akkwistat minn Giovanni Bugeja fl-1946 u li skont l-attriċi hija l-porzjoni li tinkludi l-art in disputa, huma deskritti fil-kuntratt tal-1911 bħala li huma soġġetti "*all'annuo perpetuo canone di scellini cinque, soldi sei, e grana otto".*

25. L-attriċi appellata fir-risposta tal-appell tagħha tirreferi għall-Artikolu 2118 tal-Kodiċi Ċivili, li jipprovdi hekk:

> "*Dawk li jżommu l-ħaġa f'isem ħaddieħor jew il-werrieta tagħhom, ma jistgħux jippreskrivu favur tagħhom infishom: bħal ma huma l-kerrejja, id-depożitarji, l-użufruttwarji, u, ġeneralment, dawk li ma jżommux il-ħaġa bħala tagħhom infishom."*

u targumenta li ma jissemmiex l-enfitewta.

26. Kif targumenta s-soċjeta` appellanti pero`, dan l-artikolu mhux tassattiv, u jservi biss bħala forma ta' eżempju. L-enfitewta, bħala li jżomm il-ħaġa f'isem ħaddieħor, ċertament li huwa inkluż f'dan l-artikolu.

27. Madanakollu wieħed ma jridx jinsa li l-art in kontestazzjoni fil-fatt ma tifformax parti mill-clausura 24, u għalhekk kien x'kien l-intendiment tal-attriċi fuq l-art in kontestazzjoni, u wkoll tal-predeċessuri tagħha li ippossedew l-art, huma ma kinux l-enfitewta vis-à-vis tali art. Għalhekk fil-fatt ma hemm xejn x'iżomm lill-attriċi u lill-predeċessuri tagħha milli jippreskrivu favur tagħhom. Ladarba l-art in kontestazzoni effettivament ma kinitx fil-pussess tal-attriċi u tal-predeċessuri tagħha b'ċens, f'għajnejn kull minn seta' ivvanta pretenzjoni fuqha kien qed jidher li l-attriċi u l-predeċessuri tagħha kienu qed jagħmlu l-atti ta' sidien (cioe` li iqabblu l-art lill-gabillotti) u għalhekk kienu fil-pożizzjoni li jwaqqfuhom.

28. Ikkunsidrat dan kollu ifisser li l-attriċi ppruvat it-titolu tagħha fuq l-art in kontestazzjoni abbażi tal-użukapjoni u għalhekk it-talba tagħha (biex jiġi dikjarat li l-art kollha delineata bil-blu fuq il-pjanta Dok A annessa maċ-ċitazzjoni, li tinkludi l-art in kontestazzjoni, hija tagħha) kienet timmerita li tintlaqa'.

DECIDE

29. Għal dawn il-motivi din il-Qorti tiċħad l-appell tas-soċjeta` appellanti Olive Gardens Investments Ltd, u tikkonferma s-sentenza appellata.

30. L-ispejjeż ta’ dan l-appell għandhom jitħallsu mis-soċjeta` appellanti.

Mark Chetcuti Prim Imhallef	Joseph R Micallef Imhallef	Tonio Mallia Imhallef

Deputat Registratur
gr