MALTA

QORTI TAL-APPELLI CIVILI (SUPERJURI) MALTA

ONOR. IMHALLEF
CAMILLERI JOSEPH D.
ONOR. IMHALLEF
DEPASQUALE FRANCO K.C., B.A., LL.D.
ONOR. IMHALLEF
DEPASQUALE ANTON

Seduta ta' 22 ta' Ottubru, 2002

Appell Civili Numru. 1488/1995/1

Supermarkets (1960) Limited

vs

Le Cram Developments Co. Ltd.

Il-Qorti,

I. <u>PRELIMINARI</u>

1. Quddiem l-Onorabbli Prim' Awla tal-Qorti Civili giet prezentata citazzjoni mis-socjeta' attrici fis-17 ta' Ottubru 1995 fejn ippremettiet hekk:-

"Illi d-ditta attrici b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri tat-12 ta 'Awissu 1995 xtraw minn ghand Bridget Vella Bonnici, Elaine Vella Bonnici, Cynthia Grech nee` Vella Bonnici, Roberta u Andreina Sultana l-proprjeta' 104 Annunciation Street, Sliema liema proprjeta' tikkonsisti f'entrata fis-sular ta' isfel b'tarag li jaghti ghall-ewwel u t-tieni sular f'liema sulari hemm diversi kmamar u tarag jaghti ghat-tielet sular b'diversi kmamar, terrazzin, kmamar f'*shell form* u terrazzin iehor kif ukoll l-arja fuq l-istess proprjeta';

Illi s-socjeta' konvenuta qieghdha tippretendi li parti mill-proprjeta' mixtrija mis-socjeta' attrici kienet tappartjeni lilha billi kienet akkwistata minn ghand Luigi Pace Asciak b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Goerge Cassar tal-20 ta' Marzu 1970;

Illi l-istess proprjeta' ma kenitx tappartjeni lill-istess Luigi Pace Asciak imma l-aventi kawza tas-socjeta' attrici;
Illi l-istess Luigi Pace Asciak u s-socjeta' konvenuta kienu jafu li l-proprjeta' ma kenitx tappartjeni lilhom tant li fil-mument tat-trasferiment kien hemm kawza pendenti bejn l-aventi kawza ta' l-atturi u Luigi Pace Asciak;

Illi s-socjeta' konvenuta tappartjeni lill-istess Luigi Pace Asciak u ibnu, u huma diretturi ta' l-istess;

Illi b'sentenza li ghaddiet in gudikat tad-29 ta' Gunju 1979 fl-ismijiet "Benjamino Sultana vs Luigi Pace Asciak" gie deciz li l-arja kollha sovrastanti l-proprjeta' 104 Annunciation Street, Sliema tappartjeni esklussivament lill-istess Benjamino Sultana;

Illi s-socjeta' attrici akkwistat l-interess kollu ta' l-imsemmi Benjamino Sultana f'din il-proprjeta' minn ghand l-eredi tieghu;

Illi s-socjeta' konvenuta qieghdha tkompli tiddetjeni l-arja sovrastanti l-proprjeta' 104 Annunciation Street, Sliema kif illum in parti mibnija minghajr ebda titolu validu fil-ligi";

L-istess socjeta` attrici talbet li dik il-Qorti:-

"1. tiddikjara li l-arja sovrastanti l-proprjeta' 104 Annunciation Street, Sliema w il-bini u benefikati maghmulin u mibnija fiha u cioe' zewg appartamenti fuq wara u appartament iehor fuq kollox japparjenu esklussivament lis-socjeta' attrici;

2. tordna konsegwentement lis-socjeta' konvenuta tizgombra minn dawn 'il fuq imsemmija ambjenti billi qieghdha tokkupahom minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

Bl-ispejjez b'riserva ta' kull dritt ghad-danni spettanti lis-socjeta' attrici u bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni."

2. Bin-nota ta' l-eccezzjonijiet ipprezentata mis-socjeta' konvenuta fit-12 ta' April 1996 gie eccepiet hekk:-

"1. Illi hija l-prorjetarja ta' l-arja msemmija fic-citazzjoni;

2. Illi hija ilha tiddetjeni din l-arja, b'titolu notarili u b'pussess ininterrott, mill-1970, u ghalhekk kull pretiza hija, fi kwalunkwe kaz, preskritta;

3. Illi hija ma kenitx parti fil-kawza msemmija fil-para. 6 tad-dikjarazzjoni, u ghalhekk dik is-sentenza hija, fil-konfront taghha, irrilevanti;

4. Illi jrid jigi accertat jekk is-socjeta' attrici, fil-kuntratt imsemmi fl-ewwel paragrafu, "xtratx" ukoll l-arja in kwistjoni;

5. Salvi eccezzjonijiet ohra."

3. B'sentenza moghtija mill-Onorabbli Prim Awla tal-Qorti Civili fl-14 ta' Lulju 2000, dik il-Qorti laqghet t-talbiet tas-socjeta` attrici, bl-ispejjez ghas-socjeta` konvenuta, wara li ghal fini fit-tieni talba dik il-Qorti pprefiggiet lis-socjeta` konvenuta tlett (3) xhur zmien biex tizgombra mill-ambjenti meritu tal-kawza, li kienet qieghdha tokkupahom

minghajr ebda titolu validu fil-ligi, u dana wara li, inter alia ikkonsidrat hekk:-

“Din il-kawza tirrigwarda l-proprjeta' ta' l-arja sovrastanti l-proprjeta' 104 Annunciation Street, Sliema u xi bini li sar f'din l-arja li s-socjeta' attrici ssostni hija proprjeta' esklussiva taghha.

Hija tibbaza din it-talba principalment fuq il-kuntratt ta' akkwist tal-10 ta' Awissu 1995 fl-atti tan-Nutar Dr. Tonio Spiteri. B'dan il-kuntratt is-socjeta' attrici akkwistat il-fond numru 104 Annunciation Street, Sliema. Il-parti rilevanti tad-deskrizzjoni f'dan il-kuntratt tal-proprjeta' akkwistata ghall-fini ta' din il-kawza jipprovdi:

“...where there are various rooms and stairs leading to the fourth floor where there are rooms built and a terrace area and other rooms in shell form and another terrace area and the air space over such proprerty on the fourth floor,...”

Skond dan il-kuntratt ghalhekk huwa ovvju li l-arja tal-fond in kwistjoni gie wkoll mixtri mis-socjeta' attrici u ghal din ir-raguni biss tfalli r-raba' eccezzjoni tas-socjeta' konvenuta.

Il-provenjenza ta' din il-proprjeta' hija direttament it-testmenti ta' Benjamin u Gaetana konjugi Sultana li mietu rispettivament fl-1 ta' Settembru 1978 u 21 ta' Marzu 1991 u li hallew l-uzufrutt tal-proprjeta' in kwistjoni liz-zewgt itfal taghhom filwaqt illi n-nuda proprjeta' thalliet lin-naxxenti ta' l-istess zewg ulied. Fil-kuntratt ta' l-akkwist mis-socjeta' attrici dehret sew wahda mill-uzufruttwarji (fil-kaz l-iehor kienet saret il-konsolidazzjoni bil-mewt) sew il-proprjetarji kollha.

Irid jinghad ghax dan huwa wiehed mill-punti serji ta' kontestazzjoni illi l-arja tal-proprjeta' in kwistjoni kien gia' il-meritu ta' kawza bejn l-aventi kawza tal-persuni li minnhom akkwistat is-socjeta' attrici u l-aventi kawza tas-socjeta' konvenuta Louis Pace Axiaq li huwa wkoll wiehed mid-diretturi ta' l-istess socjeta' konvenuta.

Fis-sentenza tad-29 ta' Gunju 1979 il-Qorti ta' l-Appell fil-kawza fl-ismijiet "Benjamino Sultana vs Louis Pace Axiaq" kienet irrevokat sentenza tal-Prim'Istanza u laqghet l-appell ta' l-attur f'kawza fejn il-meritu kienet l-arja tal-proprjeta' 104 Annunciation Street, Sliema. Infatti l-Qorti ta' l-Appell kienet, qabel xejn, ippremettiet illi:

"*Il-kwistjoni bazilari agitata f'dina l-kawza tirrigwarda l-prorpjeta' ta' l-arja sovrastanti d-dar numru 104, Annunciation Street, Sliema, proprjeta' ta' l-appellant, li l-appellat jikkontendi li tispetta lilu b'titolu kontrattwali bhala parti integrali tad-dar tieghu numru 99D fl-istess triq.*"

F'dan ir-rigward wara li ezaminat il-fattispecie tal-kaz kollu w il-konfigurazzjoni taz-zewg proprjetajiet kif ukoll il-kwalita' tal-prova li kellha tingab mill-konvenut, il-Qorti ta' l-Appell f'din is-sentenza waslet ghal-konkluzzjoni illi:

"*Fid-dawl tal-premess, dina l-Qorti ma tistax issib li l-appellat jista' validament jivvanta xi titolu ta' proprjeta' fuq l-arja in kwistjoni li, fin-nuqqas ta' prova adegwata f'sens kuntrarju, ghandha titqies, kif qieghdha tigi dikjarata, ta' proprjeta' esklusiva ta' l-appellant.*"

Is-socjeta' konvenuta giet iffurmata permezz ta' skrittura tat-2 ta' April 1969 (fol. 56 et sequitur tal-process) ftit qabel ma bdew il-proceduri gudizzjarji li gew konkluzi bis-sentenza fuq imsemmija. Pero' wara li l-attur fil-kawza fuq citata kien ipprezenta protest kontra l-konvenut fil-15 ta' Marzu 1969 biex il-konvenut ma jkomplix b'xi xoghol li kien qed jaghmel fl-arja in kwistjoni. Ta' aktar importanza pero' il-proprjeta' tas-socjeta' konvenuta giet minnha akkwistata u mixtrija minn ghand Louis Pace Axiaq b'kuntratt fl-atti tan-Nutar George Cassar fl-20 ta' Marzu 1970 u ghalhekk kuntrarjament ghal dak li jsostni l-istess Pace Axiaq fix-xhieda tieghu zgur qabel ma bdew il-proceduri fuq imsemmija li kienu gew inizjati fl-1969. Pace Axiaq ghalhekk biegh il-proprjeta', inkluz il-parti kontestata, ben sapendo li kien hemm din il-kontestazzjoni u dan il-bejgh sar lis-socjeta' fejn huwa kien socju u direttur ma' ibnu, l-uniku socju u direttur iehor li, skond dak ma qal fix-xhieda tieghu Louis Pace Axiaq,

dan id-direttur l-iehor kien jaf bil-proceduri pendenti. Il-proprjeta' ghalhekk giet trasferita fil-mori tal-kawza u ghalhekk is-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell fuq citata ghandha taghmel stat ukoll vis-a-vis is-socjeta' konvenuta f'din il-kawza.

Fil-fehma ta' din il-Qorti, ghal dan ir-ragunijiet, it-tielet eccezzjoni tas-socjeta' konvenuta mhijiex sostenibbli u ghalhekk qed tigi respinta bl-ispejjez.

Jiswa li f'dan l-istadju jissemma sew ghall-fini tat-tieni sew tat-tielet eccezzjoni tas-socjeta' konvenuta li l-prezz miftiehem ghall-akkwist ta' dan il-fond, inkluz l-arja kien ta' sitt elef lira Maltin (Lm6000) li kellu jithallas fi zmien erba' snin minghajr imghax. Gie wkoll registrat illi:

"*The vendor exempts the undersigned Notary from the obligation to inscrive the said price in the Public Registry in order to retain the special privilege.*"

Fir-rigward ta' l-ewwel eccezzjoni fil-fehma tal-Qorti s-socjeta' konvenuta ma rnexxilix tipprova l-proprjeta' taghha ta' l-arja in kwistjoni filwaqt illi s-socjeta' attrici tista' tistrieh fuq is-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell fuq imsemmija u fuq il-kuntratt ta' l-akkwist li gie msemmi f'din is-sentenza.

Jibqa' ghalhekk biex tigi deciza t-tieni eccezzjoni tas-socjeta' konvenuta.

Din l-eccezzjoni hija ovvjament ibbazata fuq is-sub-artikolu (1) ta' l-Artikolu 2140 tal-Kodici Civili, liema Artikolu jipprovdi:

"***2140 (1)*** *Kull min b'bona fide u b'titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjeta', jippossjedi haga immobbli ghal zmien ta' ghaxar snin jakkwista l-proprjeta' taghha.*"

Fil-fehma tal-Qorti fil-kaz prezenti u ghar-ragunijiet gia' moghtija li ma ghandhomx ghalfejn jigu ripetuti, filwaqt illi

s-socjeta' konvenuta kellha titolu tajjeb ma kenitx in buona fidi peress illi l-buona fidi ta' persuna legali hija riflessa fil-buona fidi tal-persuni li jirrapprezentawha, fil-kaz prezenti z-zewg diretturi li t-tnejn kienu jafu li l-proprjeta' ta' parti minn dak li kien qed jigi ttrasferiet bit-titolu kien soggett ghall-proceduri legali. Di piu' l-Artikolu 2140 (1) ikkwotat irid jinqara flimkien ma' l-Artikolu 2107 (1) ta' l-istess Kodici u dan ghaliex l-elementi ta' buona fidi u ta' titolu huma indirizzati lejn il-perjodu ta' ghaxar snin ghall-akkwist u ma humiex intizi biex jidderogaw mill-principji fundamentali li fuqhom huwa bbazat l-istitut tal-preskrizzjoni. F'dan il-kaz ghalhekk din l-eccezzjoni tfalli wkoll peress illi ma jistax jinghad li l-pussess kien wiehed "*pacifiku*" u "*mhux ekwivoku*".

Fic-cahda ta' din l-eccezzjoni bl-ispejjez il-Qorti ma jidhrilhiex illi ghandha tmur oltre u tezamina l-effett li ghandu jkollha d-dikjarazzjoni maghmulha fil-kuntratt ta' l-akkwist mis-socjeta' konvenuta fuq ikkwotata fir-rigward u fil-parametri tas-sub-artikolu (2) ta' l-Artikolu 2140 ta' l-istess Kodici Civili".

II. L-APPELL

4. Is-socjeta` konvenuta hassitha aggravata b'din is-sentenza, u b'rikors tal-appellipprezentat fil-31 ta' Lulju 2000 talbet ir-revoka taghha u li jigu michuda t-talbiet tas-socjeta` appellata u minflok jigu milqugha l-eccezzjonijiet tas-socjeta` appellanti.

5. Is-socjeta` appellata, fir-risposta taghha, issottomettiet li s-sentenza appellata kienet gusta u timmerita konferma u ghalhekk talbet li l-appell inter post jigi michud.

6. Din il-Qorti ezaminat sewwa il-process u semghet it-trattazzjoni tal-Avukati difensuri tal-partijiet fis-seduta tat-2 ta' Lulju 2002 – f'liema seduta il-kawza thalliet ghas-sentenza.

III. KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI

7. Il-kwistjoni principali f'din il-kawza tikkoncerna l-proprjeta' tal-arja sovrastanti d-dar numru 104, Annunciation Street, Sliema. Din id-dar tapartjeni lis-socjeta` appellata, li tippretendi li l-arja sovrastanti, bil-beni u benefikati maghmulin fuqha, jappartjenu lilha. Minn naha l-ohra, s-socjeta` appellanti, propjetarja tal-fond numru 99D fl-istess triq, qeghdha tikkontendi li dik l-arja u benefikati tifforma parti mill-fond taghha, kemm b'titolu kontrattwali u kemm ukoll bi preskrizzjoni kemm ta' ghaxar snin u kemm ukoll ta' tletin sena.

8. L-ewwel Qorti waslet ghac-cahda tal-eccezzjonijiet kollha tas-socjeta` konvenuta u ghall-akkoljiment tat-talbiet tas-socjeta` attrici wara li kkonsidrat hekk:

(i) Li s-socjeta' attrici kellha titolu ghall-arja in kwistjoni bis-sahha tal-kuntratt ta' akkwist fl-10 ta' Awissu 1995 in atti Nutar Dottor Tonio Spiteri b'hekk cahdet ir-raba' eccezzjoni.

(ii) Li bejn l-awturi tal-kontendenti odjern kienet saret kawza fl-ismijiet "<u>Benjamino Sultana vs Luigi Pace Asciak</u>" b'meritu in parti identiku ghall-meritu tal-kawza odjerna. Din il-Qorti, diversament komposta u preseduta kienet tat is-sentenza taghha fid-29 ta' Gunju 1979. Biha kien gie deciz li Luigi Pace Asciak (awtur tas-socjeta` konvenuta "La Cram Developments co-Ltd") ma ghamilx prova adegwata li huwa kellu titolu ta' proprjeta' fuq l-arja in kwistjoni. Kien allura jsegwi li dik l-arja kellha titqies li tappartjeni esklusivament lil Benjamino Sultana (awtur tas-socjeta` attrici "Supermarkets (1960) Ltd.", kif effettivament giet dikjarata li tappartjeni.

L-ewwel Qorti iddecidiet li l-imsemmija sentenza tad-29 ta' Gunju 1979 kienet taghmel stat vis-a-vis s-socjeta` konvenuta u ghalhekk cahdet it-tielet eccezzjoni li kienet tallega li dik is-sentenza kienet irrilevanti.

(iii) Li l-allegazzjoni kontenuta fl-ewwel eccezzjoni tas-socjeta` konvenuta, cjoe` li hija kienet il-proprjetarja ta' l-arja msemmija fic-citazzjoni ma gietx ipprovata. Minn naha l-ohra is-socjeta` attrici kellha titolu ghall-istess arja

billi hija setghet tistrieh fuq is-sentenza tad-29 ta’ Gunju 1979 u fuq il-kuntratt tal-akkwist tal-10 ta’ Awissu 1995, fuq imsemmi.

(iv) Li l-pretenzjoni kontenuta fit-tieni ecezzjoni bazata fuq l-allegazzjoni li iddekorriet il-preskrizzjoni b’pussess mhux interrott mill-1970 ma gietx sostenzjata, billi l-pussess ma kienx in buona fidi u lanqas kien pacifiku u “mhux ekwivoku”.

9. Din il-Qorti sejra tghaddi biex tikkonsidra l-aggravji mressqa f’dana l-appell fil-konfront tal-konkluzjonijiet tal-Ewwel Qorti, kif elenkati fil-paragrafu precedenti.

10. **<u>DWAR IL-KONKLZJONI BL-EWWEL QORTI KIF ELENKATA FIL-PARAGRAFU 8(i) SUPRA</u>**:-

L-appelllanti ikkritikat din il-konkluzjoni ta’ l-Ewwel Qorti fuq l-allegazzjoni li hija ghazlet li tiehu in konsiderazzjoni <u>biss</u> il-kuntratt atti Nutar Dottor Tonio Spiteri tal-10 ta’ Awissu 1995 u injorat ghal kollox il-kuntratti precedenti minn fejn tirrizulta l-provenjenza u senjatament il-kuntratt ta’ divizjoni tas-7 ta’ Lulju 1928 in atti Dottor Carmelo Farrugia. L-appellanti sostniet li l-eredi ta’ Benjamino Sultana setghu ibieghu biss dak li Sultana kien akkwista bil-kuntratt tal-5 ta’ Jannar 1963 in atti Nutar Dottor Alex Sceberras Trigona minghand Filippa Mazzone, wahda mill-partijiet li deheret fuq l-imsemmi att ta’ divizjoni. Din il-venditrici kienet wahda mill-ulied u eredi tal-Perit Debono, li kellu diversi proprjetajiet f’Annunciation Street Sliema, fosthom l-fondi 99D u 104 fl-istess triq.

11. Huwa veru li l-Ewwel Qorti tat hafna importanza lill-Kuntratt ta’ akkwist tas-socjeta` attrici, cjoe` dak tal-10 ta’ Awwissu 1995. Pero` dan il-kuntratt evidentement kien sar fid-dawl tas-sentenza tal-Qorti ta’ l-Appell tad-29 ta’ Gunju 1979 fejn l-arja in kwistjoni kienet giet dikjarata li tappartjeni lill-proprjetarju tad-dar Numru 104 f’Announciation Street. L-ewwel Qorti ghazlet li taghmel hekk, mhux b’xi svista izda bhala konsegwenza tal-konkluzjoni l-ohra tal-Ewwel Qorti li dik is-sentenza kienet

taghmel stat vis-a-vis il-partijiet odjerni billi din l-istess sentenza inghatat fil-konfront tal-awturi taghhom.

12. <u>DWAR IL-KONLUZJONI TA’ L-EWWEL QORTI KIF ELENKATA FIL-PARAGRAFU 8(ii) SUPRA.</u>

Is-socjeta` appellanti tikritika l-konkluzjoni ta’ l-ewwel Qorti li l-imsemmija sentenza tad-29 ta’ Gunju 1979 taghmel stat u hija effettiva vis-a-vis il-partijiet. Is-socjeta` appellanti issottomettiet li dik is-sentenza kienet bejn Benjamino Sultana bhala attur u Louis Pace Asciak bhala konvenut, cjoe` persuni distinti u differenti mill-kontendenti fil-kawza odjerna. Ghalhekk tallega li dik is-sentenza mhix effettiva fil-konfront tal-partijiet odjerni u lanqas ghandha ebda valur probattiv. Ghalhekk l-ezami li kellu, u li ghandu jsir, minn din il-Qorti huwa tal-kuntratti esebiti mill-partijiet u ta’ xejn aktar. Dawn il-kuntratti, fil-fehma tas-socjeta` appellanti, juru li l-arja in kwistjoni tappartjeni lilha.

13. Illi din il-Qorti hija tal-fehma li, bhala regola generali, sentenza li tkun ghaddiet f’gudikat u li tkun iddecidiet kwistjoni dwar it-titolu tal-proprjeta` ta’ immobbli taghmel stat mhux biss fil-konfront tal-partijiet f’dik il-kawza izda wkoll fil-konfront ta’ persuni ohra li jidderivaw it-titolu taghhom minn dawk il-partijiet. Fil-kaz odjern din il-Qorti mhijiex daqshekk konvinta li l-imsemmija sentenza tad-29 ta’ Gunju 1979 tikkostitwixxi gudikat sod u inkontrovertibbli fil-konfront tal-partijiet odjerni. Dana ghaliex fil-process hemm esebiti (a fol. 33 et seq.) sentenza ohra ta’ din il-Qorti diversament komposta, moghtija fil-25 ta’ Gunju 1991 fi proceduri ta’ ritrattazzjoni intavolati minn Luigi Pace Asciak. Din is-sentenza, ghalkemm iddikjarat li l-petizzjoni tar-ritrattazzjoni kienet irritwali u nulla ghax saret kontra Benjamino Sultana, <u>persuna li kienet mejta</u>, pero` l-Qorti issenjalat li s-sentenza stess tad-29 ta’ Gunju 1979 kienet inghatat favur persuna li kienet parti, <u>izda li mietet fil-mori tal-kawza</u>. Infatti, kien irrizulta li Benjamino Sultana kien miet u nonostante li l-eredi tieghu gew ammessi fil-kawza b’digriet tad-29 ta’ Jannar 1979, pero` isimhom <u>bi zball</u> baqa’ ma giex indikat fl-istess sentenza.

14. Illi f'din ir-retroxena, awtorevolment senjalata bid-decizjoni imsemmija tal-25 ta' Gunju 1991, din il-Qorti tqis li jkun gust u opportun, li, filwaqt li ghandha taghti konsiderazzjoni xierqa lir-ragunament kontenut fis-sentenza tad-29 ta' Gunju 1979, pero` tqis li huwa wkoll doveruz ghaliha li tezamina sewwa il-kuntratti esebiti mill-kontendenti f'din il-kawza – fid-dawl tal-ligi applikabbli – biex tiddetermina lil min ezattament tappartjeni l-arja in kwistjoni fil-konfront tal-partijiet odjerni.

15. **<u>DWAR IL-KWEZIT JEKK IS-SOCJETA` APPELLANTI IPPROVDITX PROVI DWAR L-ALLEGAT TITOLU KONTRATTWALI TAGHHA GHALL-ARJA IN KWISTJONI</u>**. (Paragrafu (iii) supra).

Illi f'dan ir-rigward l-artikolu 323 fil-Kodici Civili (Kap. 16) jistabilixxi il-principju legali li kull min ghandu l-proprjeta` ta' l-art, ghandu wkoll dik ta' l-arja ta' fuqha u ta' dak kollu li jmiss fuq jew taht wicc l-art. Din id-dispozizzjoni tal-ligi tistabilixxi prezunzjoni legali favur is-socjeta` appellata li l-arja in kwestjoni li tinsab fuq il-fond taghha, tappartjeni lilha. Din il-presunzjoni mhijiex wahda "juris et de jure" izda wahda "juris tentum" u ghalhekk jinkombi fuq is-socjeta` appellanti l-oneru li ggib provi sodisfacenti li jxejnu l-istess presunzjoni stabbilita mil-ligi stess. Il-pretensjoni tas-socjeta` appellanti li l-arja in kwistjoni fuq il-fond tas-socjeta` appellata tappartjeni lis-socjeta` appellanti hija kuntrarja ghal-liberta' tal-fond tas-socjeta` appellata billi din, skond il-ligi, hija prezunta li hija l-proprjetarja tal-arja sovrastanti l-fond taghha. Gie ritenut li kwalunkwe prova kuntrarja ghal-liberta` tal-proprjeta` ghandha tkun konkludenti u mhux kongetturali u ekwivoka. (ara kollez. Vol. XXIX – 11 – p. 854 <u>Nicola Borg noe – vs – Carmelo Parnis</u>)

16. Illi din il-Qorti ezaminat akkuratament il-kuntratti kollha esebiti u senjatament il-kuntratt ta' divisjoni tas-7 ta' Lulju 1928 (a fol. 82 et sequetur). Partikolarment ezaminat il-paragrafu 63 (a fol. 144 sa 146) u paragrafu 66 (a fol. 148) tar-relazzjoni peritali annessa ma' l-istess kuntratt. Ezaminat ukoll dak kollu li gie sottomess fir-rikors tal-Appell fuq din il-kwistjoni, biex tara jekk is-

socjeta` appellanti irnexxilhiex iggib prova sodisfacenti biex teghleb l-imsemija presunzjoni legali. Madanakollu, waslet ghall-konkluzjoni li l-provi derivanti mill-kuntratti li hemm fil-process odjern mhumiex bizzejjed konkludenti u univoci li jistghu jxejnu l-imsemmija presunzjoni legali jew li jistghu iwasslu ghall-konvicinment morali li l-arja in kwistjoni tappartjeni lis-socjeta` appellanti. F'dan ir-rigward, din il-Qorti tikkondividi dak li inghad fis-sentenza imsemmija tad-29 ta' Gunju 1979 fejn, wara li ikkumentat li fil-kuntratt ta' divizjoni in kwistjoni ma jissemma xejn espressament dwar il-proprjeta` tal-arja meritu tal-kawza, kompliet targumenta hekk:-

"Il-pretensjoni tal-appellat, ghalhekk, mhux talli ma tirrizultax suffragata minn dana l-kuntratt, imma talli ghandha titqies notevolment indebilita proprju minhabba li fih ma hemm ebda riferenza esplicita dwar il-proprjeta` ta' dik l-arja. Infatti, kif bir-ragun kollu jissottometti l-appellant, kieku verament kien intiz li dik l-arja.

Infatti, kif bir-ragun kollu jissottometti l-appellant, kieku verament kien intiz li dik l-arja, ta' valur xejn affattu traskurabbli, kienet intiza li tifforma parti intergrali mid-dar illum tal-appellat, huwa ghal kollox irragonevoli li wiehed jimmagina li dan ma jissemmiex b'mod car u univoku u b'indikazzjoni tal-estensjoni ta' l-istess arja f'kuntratt ta' qasma bazat fuq relazzjoni peritali tant minuzjozament dettaljata.

Fic-cirkostanzi, la l-konfigurazzjoni taz-zewgt idjar in kwistjoni, bir-relativi servitujiet li minnhom jistghu jigu dezunti biss illazzjonijiet ta' indubbja ekwivocita`, u lanqas il-fatt li, talvolta, il-bjut sovrastanti d-dar tal-appellant huma xi ftit aktar facilment accessibli minn dik tal-appellat milli minn dik stess tal-appellant, fil-fehma ta' dina l-Qorti, ma jistghu jincidu b'xi mod determinanti fuq il-kwistjoni tal-effettiva proprjeta` ta' dawk il-bjut. F'kaz simili ghall-prezenti, fejn il-proprjeta` tal-arja ta' beni ta' l-attur ma kienetx tirrizulta espressamnet akkwistata mill-konvenut, il-Prim' Awla tal-Qorti Civili assennatament irriteniet li d-"dritt tal-proprjeta`, specjalment meta huwa kuntrarju ghall-presunzjoni legali, ma jistax jigi stabilit b'induzzjoni kongetturali, imma bi provi konkludenti".

17. **<u>DWAR IL-KONKLUZJONI TA’ L-EWWEL QORTI KONTENUTA FIL-PARAGRAFU 8 (iv) SUPRA</u>**:

Is-socjeta` appellanti, fil-kawza odjerna, (apparentement a differenza tal-operat tal-awtur taghha, fil-proceduri li gew terminati fis-sentenza imsemmija tad-29 ta’ Gunju 1979) qieghda tittanta tikkampa titolu fuq l-arja in kwistjoni bis-sahha tal-preskrizzjoni akkwizitiva kemm ta’ l-ghaxar snin u kemm ukoll ta’ tletin sena.

18. Ta min jinnota li ghalkemm it-tieni eccezzjoni ma tindikax id-dispozizzjoni li fuqha kienet qieghdha tigi akkampata il-preskrizzjoni - u dan kien doveruz li taghmlu – l-Ewwel Qorti, korrettement fehemet li dik l-eccezzjoni kienet bazata fuq l-artikolu 2140 (1) tal-Kodici Civili:-

“Kull min b’bona fide u b’titolu tajjeb biex jitrasferixxi l-proprjeta`, jippossjedi haga immobbli ghal zmien ta’ ghaxar snin jakkwista l-proprjeta taghha”.

L-ewwel Qorti cahdet din l-eccezzjoni ghaliex sabet li s-socjeta` konvenuta, filwaqt li kellha titolu tajjeb, pero` ma kienetx in buona fede, ghar-raguni li tat.

Ta’ min jinnota wkoll, li f’dana l-istadju ta’ appell is-socjeta` appellanti filwaqt li qieghdha tikkontesta l-imsemmija konkluzjoni ta’ l-Ewwel Qorti, b’mod tassew informali estendiet l-import tal-eccezzjoni tal-preskrizjoni gia sollevata billi akkampat ukoll il-preskrizzjoni ta’ tletin sena.

19. Dwar il-preskrizzjoni ta’ l-ghaxar snin is-socjeta` appellanti issotomettiet hekk:-
“Illi konvenuta fil-proceduri odjerni kienet is-socjeta` Le Cram Developments Ltd, persuna legali distinta u separata mis-socji taghha.

Illi s-socjeta` Le Cram Developments Co Ltd akkwistat in buona fede il-proprjeta in kwistjoni fl-20 ta’ Marzu 1970 cioe` hamsa u ghoxrin (25) sena qabel ma gew intavolati dawn il-proceduri.

Illi f'dan il-perjodu s-socjeta` appellanti kellha pussess ininterrot tal-arja in kwistjoni oltre li dan il-pussess kien naxxenti minn titolu tajjeb li jitrasferixxi l-proprjeta`.

Illi inoltre fil-konfront tas-socjeta` appellata, il-pussess ghall-25 ta' sena kien pacifiku u inekwivoku, la darba bejn il-kontendenti odjerni ma kien hemm l-ebda kwistjoni dwar l-arja qabel l-1995.

Illi ghalhekk ghandha tapplika l-preskrizzjoni akkwizittiva ta' ghaxar snin favur s-socjeta` appellanti".

20. Is-socjeta` appellata wiegbet hekk fuq din il-kwistjoni:-
"Inoltre huwa stramb kif l-konvenuti jistghu anke remotement jargumentaw li huma kienu in buona fede meta xtraw il-proprjeta` stante li Pace Axiaq kien sew direttur kemm socju fl'istess socjeta`, u bl-ebda sforz ta' l-imaginazzjoni ma jista jigi argumentat li s-socjeta` ma kienitx ben konsapevoli tas-sitwazzjoni kollha. Anzi wiehed huwa gustifikat li jassumi u jikkonkludi, mill-fatti kif svolgew, li l-kostituzzjoni tas-socjeta` u t-trasferiment tal-proprjeta` ma kien xejn hlief mekkanizmu biex wiehed jipprova jiskarta l-konsegwenzi ta' possibili sentenza avversa".

21. Din il-Qorti, jidhrilha li l-tezi tas-socjeta` appellanti mhijiex sostenibbli ghar-raguni li tat l-Ewwel Qorti u dan billi l-hekk imsejjah "corporate veil" huwa appuntu velu u mhux xi purtiera tal-hadid li warajh tista` tahbi u tnessi kwalunkwe operat, anke forsi dak li jirrazenta abbuz tal-process gudizzjarju.

22. Illi dwar il-preskrizzjoni akkwizittiva' tat-tletin sena, il-Qorti tinnota li <u>f'dan</u> il-process ma hemm l-ebda provi li jistghu jaghtu dawl fuq in-natura tal-allegat pussess u li jistghu jikkorroboraw dak li qeghdha issostni <u>issa</u> is-socjeta` appellanti:-
"Illi l-awturi tas-socjeta` appellata kellhom il-pussess tal-arja in kwistjoni mid-data tad-divizjoni tas-7 ta' Lulju 1928. Ghal seba u sittin (67) sena qabel giet intavolata l-kawza odjerna mis-socjeta` attrici; konsegwentement oltre l-

preskrizzjoni akkwistittiva ta’ ghaxar snin, wiehed jista jsemmi anke l-preskrizzjoni ta’ tletin sena.
Illi l-preskrizzjoni estintiva “tikkompleta ruhha akkoppjata mal-pussess animo domini kif trid il-Ligi bit-tul taz-zmien ta’ tletin sena, bla bzonn mill-parti ta’ min ikun irid jirradika fuqha l-azzjoni tieghu li jigi minnu pruvat it-titolu tal-akkwist u l-buona fede” (ara Azzopardi vs Farrugia: Qorti ta’ l-Appell 23-11-1962 XLVI 381). Kull ma jrid jigi pruvat huwa l-pussess animo domini ghal perjodu ta’ almenu tletin sena.
Illi ma jezisti l-ebda dubbju li ghal hafna aktar minn tletin sena l-fond 99D inkluza l-arja in kwistjoni gie okkupat mis-socjeta` appellanti u l-awturi taghha in-interrottament animo domini ghalhekk tapplika favur l-appellanti anke l-preskrizzjoni estintiva ta’ tletin sena”.

22. Wiehed irid jiftakar li s-socjeta` appellanti kienet oggezzjonat ghall-allegazzjoni tal-process li gie terminat bis-sentenza tad-29 ta’ Gunju 1979. Infatti l-Ewwel Qorti, b’digriet tal-20 ta’ Gunju 1997 (ara fol. 67) kienet laqghet l-oppozizzjoni tal-istess socjeta` ghaliex qablet mar-ragunijiet esposti minnha fir-risposta a fol. 75 tal-process. Isegwi li lanqas din il-pretensjoni tas-socjeta` appellanti dwar l-akkwist tal-arja in kwistjoni bil-preskrizzjoni akkwizittiva’ tat-tletin sena ma jirrizulta sodisfacentement provata.

24. Ghal dawn il-motivi:

Filwaqt li tikkonferma, fil-parametri delinejati f’din is-sentenza, id-decizjoni appellata ta’ l-ewwel Qorti, tilqa` t-talbiet tas-socjeta` attrici u ghal fini tat-tieni talba tordna li t-terminu ta’ tlett (3) xhur prefiss mill-Ewwel Qorti ghandu jibda jiddekorri mil-lum.

25. L-ispejjez, kemm ta’ l-Ewwel u kemm ta’ din l-istanza ghandhom jigu sopportati kwantu ghal 75% (hamsa u sebghin fil-mija) mis-socjeta` appellanti u kwantu ghar-rimanenti 25% mis-socjeta` appellata.

Dep/Reg
df