QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI
ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 9 ta' Novembru, 2023.

Numru 2

Rikors numru 456/2013/1 AF

Unicorn Holdings Limited (C-5497)

v.

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

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq mill-kumpanija konvenuta Vernon's Food Manufacturing and Trading Limited minn deċiżjoni tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat-18 ta' Ottubru, 2018, li permezz tagħha laqgħet it-talbiet attriċi biex b'hekk iddikjarat li l-istess kumpanija attriċi hija sidt ta' nofs indiviż ta' intrata aċċessibbli minn bieb, liema intrata tinsab bejn żewġt imħażen li huma tal-kumpaniji partijiet fil-kawża. Il-Qorti ordnat lill-kumpanija konvenuta sabiex tagħti aċċess lill-kumpanija

attriċi billi fi żmien xahar tagħtiha kopja taċ-ċavetta tal-bieb.

Daħla

2. B’rikors maħluf imressaq fl-10 ta’ Mejju, 2013, il-kumpanija attriċi fissret li hija sidt ta’ maħżen bl-arja libera tiegħu, bla numru li jinsab fi triq ġdida li tiżbokka fi Triq San Ġwakkin, fil-kontrada tal-Imrieħel, limiti ta’ Ħal Qormi. Dan il-maħżen inbena fuq plot bin-numru sitta (6). Hija xtrat dan il-maħżen permezz ta’ kuntratt ta’ bejgħ u xiri tal-31 ta’ Jannar, 1990 ippubblikat min-Nutar Dottor Remigio Żammit Pace.

3. Fissret ukoll li l-kumpanija konvenuta hija sidt tal-maħżen ċjoè garaxx mibni fuq plot bin-numru sebgħa (7) li jinsab fi triq ġdida li tiżbokka fi Triq San Ġwakkin, l-Imrieħel, limiti ta’ Ħal Qormi. Il-kuntratt ta’ bejgħ u xiri ta’ dan il-maħżen ġie ppubblikat fit-23 ta’ Ġunju, 1986 min-Nutar Dottor Francis Micallef.

4. Il-kumpanija appellata tgħid ukoll li permezz ta’ kuntratt ippubblikat nhar it-18 ta’ April 1991 min-Nutar Dottor Remigio Żammit Pace hija kisbet is-sehem ta’ nofs indiviż ta’ intrata li tidħol għaliha minn bieb li jagħti għal fuq triq bla isem li tiżbokka fuq Triq San Ġwakkin, Imrieħel, limiti ta’ Ħal Qormi, liema intrata tinsab bejn iż-żewġt imħażen tal-kumpaniji partijiet fil-kawża.

5. Tgħid li l-kumpanija konvenuta tinsab fil-pussess taċ-ċavetta tal-bieb tal-intrata u minkejja li sejħitilha bosta drabi, anke permezz ta' ittra uffiċjali tas-17 ta' Lulju, 2012, biex tgħaddilha kopja taċ-ċavetta, din baqgħet inadempjenti. B'hekk jiġi li hija mċaħħda milli jkollha aċċess għall-intrata u tgħid li bħala sid ta' nofs indiviż ta' din l-intrata għandha jedd li tagħmel użu minnha, inkluż li jkollha aċċess għaliha.

6. Il-kumpanija attriċi għaldaqstant fetħet din il-kawża u talbet lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex:

> *"1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi s-soċjetà rikorrenti hija l-proprjetarja ta' nofs indiviż ta' intrata aċċessibbli minn bieb li jagħti għal fuq triq bla isem li jiżbokka fuq Triq San Ġwakkin, Imrieħel, limiti ta' Ħal Qormi u tal-istess bieb u liema intrata u bieb jinsabu bejn l-imħażen mibnijin fuq plot numru sitta (6) u plot numru sebgħa (7) rispettivament kif surriferit.*
>
> *2. Tiddikjara li s-soċjetà rikorrenti qua ko-proprjetarja tal-intrata u bieb imsemmija għandha l-jedd illi taċċedi liberament mill-istess intrata u bieb.*
>
> *3. Konsegwentement tordna lis-soċjetà konvenuta sabiex tagħti aċċess lir-rikorrenti tramite l-istess intrata u bieb fi żmien qasir u perentorju u tgħaddi lis-soċjetà rikorrenti ċavetta tal-bieb sabiex tkun tista' taċċedi mill-bieb imsemmi għall-istess intrata liberament.*
>
> *4. Fin-nuqqas, tagħti s-setgħa lis-soċjetà rikorrenti illi prevja kwalsiasi ordni opportuna minn din l-Onorabbli Qorti tisgassa u tiftaħ il-bieb mertu ta' din il-kawża sabiex tirkupra l-aċċess għall-intrata surriferita, a spejjeż tas-soċjetà konvenuta.*
>
> *Bl-ispejjeż."*

7. Il-kumpanija konvenuta ppreżentat ir-risposta maħlufa tagħha fil-11 ta' Ġunju, 2013 li permezz tagħha wieġbet:

"1. Illi t-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

2. Illi bil-kuntratt tat-23 ta' Ġunju 1986 il-konvenuti xtraw il-passaġġ mertu ta' din il-kawża u żammewh animo domini u in buona fede għal aktar minn għaxar snin; irid jingħad illi ma' dan il-kuntratt il-konvenuti ingħataw ċavetta tal-bieb tal-passaġġ mertu tal-kawża u ħadd aktar ma kellu aċċess minn dan il-bieb.

3. Illi għalhekk l-esponenti qed jeċċepixxi wkoll il-preskrizzjoni akkwiżittiva tal-għaxar snin;

4. Illi tant l-atturi ma għandhomx dritt għal dak li qed jiġi pretiż issa minnhom illi huma qatt ma aġixxew (ħlief reċentement – fis-17 ta' Lulju 2012) dwar dan l-allegat dritt minkejja li l-kuntratt ta' akkwist sar fit-18 ta' April 1991.

5. Illi fil-kuntratt li permezz tiegħu d-ditta konvenuta xtrat il-maħżen numru 7 il-bejjiegħ mhux biss iggarantixxa l-paċifiku pussess tal-proprjetà, imma saħansitra ggarantixxa li "s-soċjetà kompratriċi għandha aċċess liberu għal proprjetà in vendita."

8. Fid-deċiżjoni tagħha tat-18 ta' Ottubru, 2018, l-Ewwel Qorti laqgħet it-talbiet attriċi biex b'hekk iddikjarat li l-istess kumpanija attriċi hija sidt ta' nofs indiviż ta' intrata aċċessibbli minn bieb, liema intrata tinsab bejn żewġt imħażen li huma tal-kumpaniji partijiet fil-kawża. Il-Qorti ordnat ukoll lill-kumpanija konvenuta sabiex tagħti aċċess lill-kumpanija attriċi, billi fi żmien xahar tagħtiha kopja taċ-ċavetta tal-bieb, u fin-nuqqas awtorizzat lill-kumpanija attriċi tisgassa u tiftaħ il-bieb taħt il-ħarsien tal-Perit Mario Cassar, bl-ispejjeż tbatihom il-kumpanija konvenuta.

9. Ir-raġunijiet tal-Ewwel Qorti li wassluha biex iddeċidiet hekk kienu dawn:

"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 tiżbokka 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 inkwistjoni 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-titlu tiegħu, ikun jinkombi lill-konvenut li jressaq permezz ta' 'provi ċari, univoċi u indubbi, it-titolu proprju' (**Cassar noe v. Barbara et**, deċiża mill-Qorti tal-Appell Kummerċjali fis-7 ta" Ottubru 1980), li huwa għandu titlu 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 titlu validu kif trid il-liġi fuq l-istess proprjetà. Fis-sentenza **Arthur Kiomall et v. Francis Borg et**, deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Jannar 2015, il-Qorti tal-Appell qalet ukoll:*

.....

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-garaxx numru sebgħa (7) proprjetà 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 preżentement okkupat mill-istess soċjetà kompratriċi mibni fuq plot markat bin-numru sebgħa (7), immarkata fuq l-annessa pjanta 'X', fi triq ġdida bla isem li tiżbokka fi Triq San Ġwakkin, l-Imrieħel, limiti ta' Ħal Qormi, konfinanti mil-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 Żammit 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 tiżbokka 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 Żammit 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 tiżbokka fuq Triq San Gwakkin, Imrieħel, limiti ta' Ħal-Qormi, skont 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 proprjetà ta' Vernon Foods Limited, libera u franka minn piżijiet, 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 inkwistjoni 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. Madankollu, 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 inkwistjoni 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 inkwistjoni 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 nbena 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 inkwistjoni, 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-żewġt 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 sostnuta 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 daqskemm jista' jkun kienet parti minn dak tal-konvenuta.

Għalhekk, abbażi ta' eżerċizzju komparattiv tat-titli 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. Madankollu, kif tajjeb irriteniet din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza tagħha fl-ismijiet ***Carmel Bezzina et v. 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-titlu 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' titlu, allura f'dak il-każ il-Qorti jkollha tidħol f'eżami tat-titlu 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-titlu fuq il-preskrizzjoni akkwiżittiva 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 titlu, il-Qorti jkollha tqis it-titlu 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-titlu. 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 qiegħda impliċitament tagħraf it-titolu tal-parti attriċi."*

....

B'applikazzjoni tal-premess, din il-Qorti tista' tieqaf hawn għaliex fuq bażi tal-ezerċizzju komparattiv tat-titlu 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'titlu 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 inkwistjoni, 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 v. 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'titlu tajjeb u bil-buona fede. Fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **Ray Camilleri v. 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,
(ċ) 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,
(ċ) 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 inkwistjoni. Il-preskrizzjoni deċennali tissoda t-titlu ta' dak li ġie akkwistat bil-kuntratt imma ma tagħtix titlu 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 v. Joseph Gatt** tat-12 ta' April 2002:*

> *"Fi kliem ieħor, il-preskrizzjoni ta' għaxar snin tissoda akkwist li jkun sar b'titlu, izda ma tapplikax għal art mhux akkwistat bit-titou, iżda okkupat għax wieħed jaħseb li tkun inkluża fl-akkwist. Il-preskrizzjoni deċennali tipproteġi lil min akkwista biċċa art b'titlu kontra pretensjonijiet minn terzi fuq dik l-istess biċċa art; ma tipproteġix lil min jokkupa biċċa art mhux inkluż fit-titlu."*

In oltre, din il-Qorti mhijiex konvinta li l-konvenuta qiegħda 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."

10. Il-kumpanija konvenuta appellat minn din is-sentenza b'rikors imressaq fis-6 ta' Novembru, 2018 b'aggravju waħdieni.

11. Il-kumpanija attriċi wieġbet permezz tar-risposta tagħha tal-24 ta' Mejju, 2019 u tat ir-raġunijiet għala r-rikors tal-appell għandu jiġi miċħud.

12. Inżamm smigħ fit-8 ta' Ġunju, 2023 u minn hemmhekk il-kawża

tħalliet sabiex tingħata s-sentenza llum.

Konsiderazzjonijiet

13. Il-kumpanija appellanti ressqet aggravju waħdieni iżda li fih tlettax-il punt li wħud minnhom jirkbu fuq xulxin.

14. Bdiet billi rreferiet għall-kuntratt pubbliku tas-16 ta' Diċembru, 1985 li permezz tiegħu Joseph Oliver Ruggier biegħ lil Michael Attard Limited il-maħżen mibni fuq il-plot numru sitta. Imbagħad fil-31 ta' Jannar, 1990 Michael Attard Limited biegħ l-istess maħżen lill-kumpanija attriċi. Irreferiet ukoll għall-kuntratt pubbliku tat-23 ta' Ġunju, 1986 li permezz tiegħu Joseph Oliver Ruggier biegħilha il-maħżen numru 7.

15. L-argument tagħha jintrabat mad-deskrizzjoni tal-irjiħat[1] fuq il-kuntratti rispettivi. Tgħid illi kieku meta Joseph Oliver Ruggier biegħ il-maħżen lilha u huwa żamm il-passaġġ inkwistjoni, fid-deskrizzjoni tal-irjiħat kien jitniżżel li dan il-maħżen numru 7 kien konfinanti mill-punent ma' beni ta' Joseph Oliver Ruggier u mhux ma' beni ta' Michael Attard

[1] Il-maħżen mibni fuq plot 6 u mixtri mingħand Michael Attard Limited fis-16 ta' Diċembru, 1985 ġie deskritt bħala *"konfinanti mil-lbiċ mal-imsemmija triq ġdida, bla isem, xlokk mal-garaxx numru sebgħa (7) proprjetà tal-venditur u majjistral ma' beni ta' Richard Micallef u oħrajn"*. Meta l-kumpanija attriċi xtrat il-maħżen mingħand Michael Attard Limited l-irjiħat baqgħu deskritti bl-istess mod, anki jekk il-maħżen numru 7 kien inbiegħ lill-kumpanija konvenuta.
Min-naħa l-oħra meta l-kumpanija konvenuta xtrat il-maħżen tagħha mibni fuq plot 7 mingħand Joseph Oliver Ruggier fit-23 ta' Ġunju, 1986 dan ġie deskritt bħala *"konfinanti mil-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."*

Limited (li mingħandu xtrat il-kumpanija appellata). Tgħid li l-Ewwel Qorti ma tatx każ ta' dan il-fatt importanti li joħroġ bħala prova mill-kuntratt, għalkemm dan il-fatt ġie rilevat fit-trattazzjoni. Issostni li l-pjanta mehmuża mal-kuntratt timmarka l-plot sħiħa li tinkludi l-passaġġ bħala parti mill-maħżen, għalkemm tgħid ukoll li l-passaġġ ma ġiex impinġi u mmarkat separatament. Tgħid li probabbilment il-pjanta kienet saret meta l-immobbli kien għadu mhux mibni u ċjoè qabel ma nbnew l-imħażen.

16. Tkompli li permezz tal-kuntratt pubbliku tat-18 ta' April, 1991 sar trasferiment tassew stramb li permezz tiegħu l-kumpanija attriċi xtrat is-sehem ta' nofs indiviż ta' intrata li hija bejn l-imħażen mibnija fuq plot numru 6, li s-sidt tiegħu hija l-kumpanija attriċi, u l-maħżen numru 7 proprjetà ta' Vernon Foods Limited. Tgħid li wieħed ma jistax jimmaġina għal-liema raġuni Joseph Oliver Ruggier biegħ biss nofs passaġġ dejjaq bejn żewġ proprjetajiet u mhux il-passaġġ sħiħ, u li huwa żamm in-nofs tal-passaġġ bejn iż-żewġ proprjetajiet. Iżżid li l-Ewwel Qorti ssemmi l-kelma 'plots' meta l-kuntratti ma jsemmux 'plots' u donnu li biddlet l-oneru tal-prova u ppremjat lill-kumpanija attriċi għal dak li fi kliemha stess kien ħawwad f'dan il-kuntratt. Il-kumpanija appellanti tisħaq li fil-kuntratt li permezz tiegħu xtrat il-maħżen dan kien indikat u mmarkat li jkopri l-plot sħiħa u mhux parti minnha. Għalhekk Ruggier ma setax bil-kuntratt tat-18 ta' April, 1991 jerġa' jbiegħ parti minn dak li kien inkluż fil-

plot numru 7 u dan abbażi tal-prinċipju *nemo dat quod non habet.* Tfisser li l-imħażen kienu mibnija minn Ruggier stess fuq art li huwa kien kiseb ftit tas-snin qabel u jirriżulta mir-ritratti esebiti li l-intrata jew passaġġ inkwistjoni huwa dejjaq ħafna. Tgħid li għalkemm Ruggier xehed li huwa biegħilha biss il-maħżen u xehed li nofs indiviż tal-intrata għadha tiegħu, dan huwa inverosimili, għaliex tistaqsi: min se jbiegħ żewġ proprjetajiet ħdejn xulxin lil tnejn min-nies u jżomm passaġġ dejjaq bejniethom għalih bil-problemi legali li jġib miegħu?

17. Tkompli li Ruggier kien evażiv fix-xhieda tiegħu u qal li ma jafx min kellu ċavetta tal-bieb tal-intrata u xehed ukoll li jaħseb li din l-intrata tinsab nofsha fuq plot u nofsha fuq ieħor u lil Martin Borg qallu li jekk irid jibni fuqha jrid jixtriha mingħandu. Biss però, il-kumpanija appellanti tgħid li fil-kuntratti ma jirriżultax li Ruggier żamm xi parti mill-proprjetà bejn iż-żewġt imħażen. Fuq kollox id-dikjarazzjoni maħlufa minnha fir-risposta li hija ngħatat iċ-ċavetta tal-bieb ta' din l-intrata mal-kuntratt hija prova biżżejjed sostnuta wkoll mill-fatt li ħadd aktar qatt ma kellu jew iddikjara li kellu pussess. Dwar dan tgħid li l-Ewwel Qorti waqqgħet l-oneru tal-prova fuqha meta talbitha tipprova meta ħadet iċ-ċwievet tal-intrata meta fl-eċċezzjonijiet intqal li kienet ħaditha mal-iffirmar tal-kuntratt.

18. Tisħaq li din l-intrata dejjem kienet parti sħiħa mal-maħżen u dan huwa ovvju għaliex il-pjanta mal-kuntratt tinkludi l-plot kollha. L-Ewwel Qorti ma qisitx il-fatt li d-definizzjoni ta' maħżen tista' tinkludi wkoll parti li ma tkunx imsaqqfa. Il-kumpanija appellanti tgħid li ma tistax tifhem kif bit-taħwid li ħawwad Ruggier għandha tbati hija meta f'azzjoni rivendikatorja huwa l-attur li jrid jipprova t-titlu tiegħu b'mod aktar b'saħħtu mill-konvenut. U f'dan il-każ hija kellha l-pussess mhux imxekkel u minn dejjem tal-passaġġ u l-Ewwel Qorti warrbet il-pussess tagħha.

19. Din il-Qorti se tirreferi għalhekk fil-qosor għall-punti li jissemmew mill-kumpanija appellanti:

i. Tgħid li ladarba l-Ewwel Qorti ma tatx interpretazzjoni tajba tal-kliem fil-kuntratti, allura dan m'hu xejn għajr applikazzjoni ħażina tal-liġi billi l-liġi f'dan il-każ huma l-istess kuntratti li jirregolaw ir-relazzjoni bejn il-partijiet;
ii. Barra minn hekk, tgħid li l-Ewwel Qorti ma tatx kas li l-kumpanija appellanti dejjem kellha l-pussess tal-intrata li hija parti mill-maħżen;
iii. Tgħid li meta hija xtrat il-proprjetà fit-23 ta' Ġunju, 1986, il-pjanta li kienet mehmuża mal-kuntratt m'għamlitx distinzjoni bejn il-passaġġ

u l-bini nnifsu. Għalhekk dan il-passaġġ li kien diġà fil-pussess tagħha b'kera, kien inkluż fil-bejgħ;

iv. Il-kuntratt li permezz tiegħu xtrat jgħid li kienet qiegħda tixtri *"warehouse preżentement okkupat mill-istess soċjetà kompratriċi mibni fuq plot markat numru sebgħa (7)"* u peress li hija diġà kienet fil-pussess tal-passaġġ, meta jitqies il-pussess, magħdud mal-fatt li fuq il-pjanta ma saritx distinzjoni bejn bini u passaġġ, allura dan għandu jxaqleb favur tagħha;

v. B'hekk hija ssostni li Ruggier biegħilha l-maħżen li kien jinkludi l-passaġġ. L-irjiħat kif imsemmi aktar 'il fuq huma importanti ħafna;

vi. Tgħid li meta Ruggier biegħ lil Michael Attard Limited (meta l-kumpanija appellanti ma kinitx għadha xtrat il-maħżen), il-proprjetà numru 7 ġiet deskritta bħala li mix-Xlokk tmiss ma' garaxx numru 7 u mhux bħala passaġġ jew kuritur jew kamra. Jiġi b'hekk skontha li Ruggier inkluda l-passaġġ bħala parti mill-maħżen;

vii. il-passaġġ la ssemma fil-kuntratt li permezz tiegħu xtrat Michael Attard Limited u lanqas fil-kuntratt meta xtrat hija, b'dan illi hija ngħatat il-pussess tal-passaġġ flimkien mal-bini;

viii. Meta ġie ppubblikat il-kuntratt pubbliku li jgħid li l-kumpanija attriċi xtrat is-sehem ta' nofs indiviż tal-passaġġ, hemm mehmuża pjanta li skont il-kumpanija konvenuta hija l-istess pjanta li ntużat fil-bejgħ tal-maħżen mibni fuq plot 6 u dak mibni fuq plot 7. Biss fil-kuntratt fejn inbiegħ is-sehem ta' nofs indiviż tal-intrata Ruggier pinġa

passaġġ dejjaq bejn l-istess proprjetajiet li linja minnhom hija fuq plot 6 u l-linja l-oħra hija fuq plot 7. Għalhekk għal dik il-parti ta' plot 7, din l-art inbiegħet minn Ruggier darbtejn;

ix. Il-kumpanija appellanti għalhekk tkompli li fid-dawl ta' dak li ntqal minnha, id-dikjarazzjoni tal-Ewwel Qorti li l-kumpanija appellanti ma tistax tgħid fiż-żgur li l-passaġġ qiegħed fuq in-naħa tal-plot tagħha għaliex seta' kien ukoll fuq il-plot 6, ladarba ma kienx immarkat fuq ebda waħda mill-pjanti, ma tagħmilx sens;

x. L-Ewwel Qorti ma qisitx kemm mhux probabbli li Ruggier iżomm passaġġ dejjaq bejn żewġ proprjetajiet li ma kien jiswa għal xejn u li huwa jbiegħ nofs indiviż tiegħu;

xi. Qabel ma' Ruggier biegħ nofs indiviż tal-passaġġ qatt ma kien sejjaħ lill-kumpanija konvenuta dwar il-pussess kontinwu li dejjem kellha. L-Ewwel Qorti warrbet il-pussess li dejjem kellha;

xii. It-taħbil li l-Ewwel Qorti sabet fil-kuntratti magħmula minn Ruggier kellu jxaqleb kontra l-kumpanija appellata u mhux kontra l-kumpanija konvenuta li xtrat il-proprjetà tagħha qabel il-kumpanija attriċi; u

xiii. Ma hemm imkien imniżżel li l-ambjenti kollha tal-maħżen huma jew għandhom ikunu msaqqfa. Għalhekk jagħmel sens li l-passaġġ kien inkluż meta xtrat hija.

20. Il-kumpanija appellata wieġbet li l-Ewwel Qorti ddeċidiet tajjeb. Tgħid li l-kuntratt ta' bejgħ u xiri tal-kumpanija konvenuta ma jagħmel ebda referenza għall-passaġġ inkwistjoni. Fl-aħħar mill-aħħar is-sottomissjonijiet tal-kumpanija appellanti x'wieħed ma jistax jimmaġina, jew li ma jistax ifisser tibqa' biss suppożizzjoni u konġettura. F'kawżi bħal dik tal-lum jeħtieġ provi pożittivi. Tgħid illi l-Ewwel Qorti kellha raġun tgħid li l-eċċezzjoni tal-kisba bil-preskrizzjoni akkwiżittiva hija inkompatibbli mal-eċċezzjoni ta' kisba ta' titlu permezz ta' kuntratt.

21. Għalkemm il-kumpanija appellanti tgħid li l-aggravju tagħha, mifrux fi tlettax-il punt, huwa dwar l-interpretazzjoni ħażina tal-liġi min-naħa tal-Ewwel Qorti, madankollu l-appell huwa dwar l-għarbiel li wettqet l-Ewwel Qorti tal-provi u dwar kif ħaddmet il-ġurisprudenza għall-provi li kellha quddiemha.

22. Din il-Qorti fliet l-atti u d-dokumenti kollha bir-reqqa hekk kif inhu dmirha. Ma rriżultawx lil din il-Qorti raġunijiet validi biżżejjed biex jixħtu dubju raġonevoli fuq il-ġustizzja tal-apprezzament tal-provi li għamlet l-Ewwel Qorti. Kif qalet din il-Qorti fis-sentenza tagħha tat-28 ta' Frar, 2014 fil-kawża fl-ismijiet ***Elena Mallia et v. Charles Sant Fournier et:*** *"fil-kamp ċivili għal dak li hu l-apprezzament tal-provi l-kriterju mhux dak jekk il-ġudikant jemminx l-ispjegazzjonijiet forniti lilu iżda jekk dawk l-ispjegazzjonijiet humiex fiċ-ċirkostanzi żvarjati tal-ħajja verosimili. Dan*

fuq bilanċ ta' probabilitajiet, sostratt bażiku tal-azzjoni ċivili in kwantu dawn, mal-preponderenza tal-provi ġeneralment bastanti għal konvinċiment. Għax kif paċifikament magħruf iċ-ċertezza morali hi indotta mill-preponderanza tal-probabiltajiet. Dan għad-differenza ta' dak li japplika fil-kamp kriminali fejn il-ħtija trid tirriżulta mingħajr ma tħalli dubju raġonevoli."

23. Din il-Qorti tqis li l-azzjoni rivendikatorja hija azzjoni reali li għandha bħala oġġett tagħha r-rikonoxximent tad-dritt tal-proprjetà tal-attur u bħala konsegwenza r-radd lura lilu tal-ħaġa mitluba mingħand min ikun fil-pussess tagħha. Fi ftit kliem, min iniedi l-azzjoni rivendikatorja ma jitlobx biss dikjarazzjoni li huwa s-sid tal-ġid immobbli, iżda wkoll li huwa jieħu lura l-ġid tiegħu li jkun jinsab f'idejn il-konvenut (ara ***Peter Azzopardi v. Joseph Azzopardi*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta' Ottubru, 2005, ***Carmel Bezzina et v. Carmelo Busuttil*** mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-23 ta' Novembru, 2011 u ***Charles Grima et v. Joseph Spagnol*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' April, 2017).

24. L-azzjoni ta' rivendika hija waħda li titfa' piż qawwi fuq min jagħmilha, peress li dan irid iressaq l-aqwa provi dwar id-dritt tiegħu fuq il-proprjetà li jrid jieħu lura f'idejh. Dawn il-provi jridu jkunu kompleti u konklussivi, b'tali mod li kull dubju, anke l-iċken wieħed, imur favur il-

konvenut possessur (ara ***Mario Galea Testaferrata et v. Giuseppe Said et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-1 ta' Lulju, 2005). F'dan il-kuntest, jingħad li l-grad ta' prova li jrid iressaq l-attur f'kawża bħal din huwa daqstant għoli li jissejjaħ *probatio diabolica*.

25. Fl-azzjoni rivendikatorja mhuwiex biżżejjed li l-attur jipprova li l-proprjetà rivendikata mhijiex tal-konvenut. Kemm hu hekk, il-konvenut ma huwa fid-dmir li jipprova xejn. Dan sakemm huwa ma jressaqx l-eċċezzjoni li huwa jkollu titlu fuq il-proprjetà li dwarha jkun hemm kontestazzjoni. Hekk kif il-konvenut ma jiddefendix ruħu fuq bażi tal-pussess, iżda jallega li għandu titlu fuq l-istess proprjetà, allura hemmhekk il-Qorti jkollha tistħarreġ it-titlu li l-konvenut ikun qiegħed jippretendi li għandu.

26. Madankollu, il-konvenut f'din l-azzjoni ma għandu għalfejn jipprova xejn sakemm l-ewwel issir il-prova min-naħa tal-attur rivendikant u jekk dik il-prova ma ssirx, it-talbiet tal-attur għandhom jiġu miċħuda. Il-fatt waħdu li l-konvenut ikun qajjem l-eċċezzjoni li huwa għandu titlu fuq il-proprjetà, li l-attur ikun qiegħed ifittex li jirrivendika, ma jfissirx li għall-attur ikun biżżejjed li huwa juri titlu aħjar minn dak tal-konvenut. L-attur jeħtieġlu jġib prova ta' titlu oriġinali u mhux derivattiv (ara ***William Portelli v. Peter Paul Portelli*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Settembru, 2019, ***Emanuel Cauchi v. George Grech et***

mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Marzu, 2020, ***Joseph Spiteri v. John Mary sive Jimmy Bonavia et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fl-1 ta' Diċembru, 2021, ***Anthony Sammut et v. Paul Muscat*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Jannar, 2022 u ***Frances Galea et v. Silvestru Farrugia et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Ottubru, 2022).

27. Huwa jinħeles biss mill-piż li juri titlu oriġinali fil-każ biss li l-konvenut, impliċitament jew espressament, jammetti s-siwi tat-titlu tal-attur iżda jippretendi li hu għandu titlu aħjar. F'dak il-każ, imbagħad, il-Qorti tkun meħtieġa tqabbel it-titli tal-attur u l-konvenut u twettaq stħarriġ dwar liema minnhom huwa l-aħjar wieħed (ara ***Maria Mifsud et v. Theresa Cassar et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Marzu, 2015, ***Patrick Bartolo v. Christopher Fardell*** mogħtija fit-30 ta' Ottubru, 2015, ***Rosina Azzopardi et v. Ġiswalda Buttigieg et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-18 ta' Lulju, 2017 u ***Charlie Joe Company Limited v. Forster Clark Products Limited*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Settembru, 2019).

28. Din il-prova tat-titlu oriġinali ssir meta l-attur jirnexxilu juri li huwa (u l-awturi fit-titlu tiegħu jekk ikun il-każ) ikun żamm il-proprjetà taħt il-ħakma tiegħu *ad usucapionem* (ara ***Richard England et v. Joseph Muscat*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' Ottubru, 2018 u s-sentenza ta' din il-Qorti tat-12 ta' Lulju, 2023 fil-kawża fl-ismijiet ***Mizzi***

Associated Enterprises Limited v. Mary Shephard).

29. Darba li l-attur jipprova t-titlu oriġinali tiegħu fuq l-art li jkun qiegħed ifittex li jneħħi minn idejn il-konvenut, jaqa' fuq l-istess konvenut li jġib prova li huwa għandu titlu aħjar minn dak tal-attur. F'dak l-istadju l-piż li jressaq prova ċara, univoka u lil hemm minn kull dubju dwar it-titlu fuq il-proprjetà, idur fuq il-konvenut. Tassew, jekk ma jkun jeżisti l-ebda dubju dwar it-titlu tal-attur, il-konvenut irid iressaq difiża adegwata u b'saħħitha biex imewwet il-prova tat-titlu mressqa mill-attur rivendikant billi jwaqqagħha bi prova ta' titlu b'saħħtu u ċert (ara ***Sebastian sive Bastjan Vella et v. Charles Curmi*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Frar, 2014).

30. Fil-każ tagħna però għandna sitwazzjoni fejn iż-żewġt imħażen li nbiegħu lill-kumpaniji fil-kawża nbnew it-tnejn li huma minn Joseph Oliver Ruggier. L-art li Ruggier kien oriġinarjament xtara kienet ferm akbar minn dik li fuqha nbnew l-imħażen u fejn tħalla l-passaġġ jew intrata mertu ta' dawn il-proċeduri. Għalhekk hekk kif ġie mtenni fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell tad-29 ta' Ottubru, 2018 fil-kawża fl-ismijiet ***Richard England et v. Joseph Muscat***, *"F'ċirkostanzi oħra – i.e. meta l-attur u l-konvenut ma jkunux jippretendu titlu mingħand l-istess awtur – ma jkunx biżżejjed għall-attur li juri "pussess anterjuri" jekk dak il-pussess ma jkunx ikkonsolida bl-użukapjoni,"* <u>Mod ieħor, meta l-</u>

<u>proprjetà tkun ġejja mingħand l-istess awtur u l-konvenut ukoll ikun qiegħed jinvoka titlu, il-Qorti trid tqis min għandu l-aħjar titlu mingħajr il-ħtieġa li l-attur jipprova t-titlu oriġinali kif fuq imfisser iżda tqis liema huwa l-aktar titlu antik.</u> Meta nqisu l-każ tagħna, il-kumpanija appellata xtrat mingħand Michael Attard Limited li l-predeċessur fit-titlu kien Ruggier. Il-kumpanija konvenuta qiegħda tinvoka titlu fuq il-passaġġ abbażi ta' kuntratt ukoll mingħand Ruggier ċjoè l-istess awtur. Għaldaqstant b'applikazzjoni ta' dak mgħallem fis-sentenza ***Richard England et v. Muscat et***, dak li trid tagħmel din il-Qorti huwa li teżamina liema mill-partijiet għandu titlu aħjar mill-ieħor fis-sens liema jiġi qabel.

31. Għalkemm din il-Qorti rreferiet għal ġurisprudenza li hija differenti minn dik ikkwotata mill-Ewwel Qorti (anke għaliex il-ġurisprudenza dwar din l-azzjoni evolviet matul iż-żminijiet reċenti), biss però l-konklużjoni milħuqa mill-Ewwel Qorti hija tajba.

32. Il-kumpanija appellanti filli ssostni li l-intrata kienet parti mix-xiri tal-maħżen, filli tgħid li l-Ewwel Qorti kellha tqis il-pussess tagħha billi l-intrata kienet dejjem f'idejha. Dan juri l-konfużjoni tal-argument imressaq mill-istess kumpanija appellanti.

33. Mingħajr ebda dubju, din il-Qorti, bħall-Ewwel Qorti tqis li din is-sitwazzjoni nħolqot minħabba traskuraġni tal-partijiet. Meta l-imħażen rispettivi nbiegħu minn Ruggier lill-partijiet, l-intrata kienet diġà hemm. Minkejja dan fuq il-pjanta mehmuża mal-kuntratti din l-intrata ma tidhirx u fil-fatt jidhru plot 6 u plot 7 li jmissu ma' xulxin.

34. Il-kumpanija appellanti tisħaq li din l-intrata hija parti mill-maħżen li hija xtrat, anke jekk ma tissemmiex fil-kuntratt li permezz tiegħu jissemma biss il-maħżen. Dan tgħidu għaliex hija kienet tokkupa l-maħżen l-ewwel bħala inkwilina u Dominic Borg jixhed li missieru kien jgħidlu li l-intrata huwa biss kellu pussess tagħha għaliex kellu ċ-ċavetta huwa. Għalhekk ladarba meta l-kumpanija appellanti xtrat il-proprjetà inkwistjoni, kemm għaliex iċ-ċavetta tal-bieb kienet f'idejh u kemm għaliex issostni li l-intrata hija mibnija fuq plot 7, mela allura dan għadu jfisser li meta xtraw il-maħżen l-intrata kienet ukoll inkluża fil-bejgħ u x-xiri.

35. Fuq ix-xaqliba l-oħra, il-kumpanija appellata għandha kuntratt pubbliku li permezz tiegħu hija xtrat mingħand Ruggier sehem ta' nofs indiviż ta' din l-intrata u permezz ta' din il-kawża, fost oħrajn qiegħda titlob li tingħata kopja taċ-ċavetta mingħand il-kumpanija appellanti. Il-kumpanija appellata wriet ukoll li ilha snin titlob iċ-ċavetta tal-bieb lill-kumpanija appellanti. Joseph Calleja, direttur tal-kumpanija appellata

xehed fl-affidavit tiegħu[2] li meta kellem lil Martin Borg in rappreżentanza tal-kumpanija konvenuta dan tal-aħħar qallu li l-intrata hija kollha tagħhom. Ruggier tkellem ma' Martin Borg biex ifissirlu s-sitwazzjoni iżda l-kumpanija appellata baqgħet mingħajr ċavetta. Ma sarx kontroeżami lil dan ix-xhud u x-xhieda tiegħu ma ġietx kontradetta, anzi bil-maqlub għaliex ġiet ikkonfermata mix-xhieda ta' Ruggier.

36. Fl-affidavit tiegħu Joseph Oliver Ruggier[3] fisser li huwa xtara għalqa kbira u wara żmien iddeċieda li jibni numru ta' mħażen. Kien biegħ maħżen kull wieħed lill-kumpaniji u lill-kumpanija appellata biegħilha nofs indiviż tal-ispazju biswit il-maħżen sabiex iservi għat-taraġ li kellu jinbena biex wieħed jitla' fuq. Lill-kumpanija appellanti biegħilha biss il-maħżen. Jixhed li żmien qabel l-intrata kienet miftuħa bla bieb u mhux ċert li l-bieb għamlu huwa u m'għandux ċavetta tal-bieb. Qal li jaħseb li l-bieb sar wara l-kuntratti. Ikkonferma li Calleja kien iċempillu spiss jgħidlu li Vernon's kienet qiegħda tgħid li l-intrata hija tagħha imma huwa kellem lil Martin Borg. Fil-kontroeżami tiegħu huwa saħaq li ma biegħx din l-intrata lill-kumpaniji meta nbiegħu l-imħażen. Taht huwa hekk li fis-sena 1991 biegħ sehem ta' nofs indiviż lill-kumpanija appellata. Huwa xehed li ma jafx min kellu ċavetta u jgħid li l-kamra (l-intrata) kienet nofsha fuq plot 6 u nofsha fuq plot 7. Testwalment xehed hekk: *"Il-kamra Martin Borg semmihili darba u*

[2] F'paġna 34 tal-proċess.
[3] F'paġna 41 tal-proċess.

satqsini l-kamra hijiex fuq il-plot tiegħu u ċjoè fuq il-plot fejn hu mibni l-maħżen tiegħu. Jiena kont għidtlu li jekk irid jibni fuq kellu jictri n-nofs indiviż tal-kamra biex jagħmel taraġ u lift. Ma niftakarx li qalli li kellu ċavetta u kien jitla' bit-taraġ. Jiena mhinix ċert kienx hemm taraġ. Jiena ma nistax ngħid jekk il-konvenuti għadx għandhom ċavetta ta' din il-kamra".

37. Min-naħa l-oħra, Dominic Borg fl-affidavit tiegħu[4] aktar iressaq argumenti milli jixhed dwar fatti. Fil-kontroeżami[5] tiegħu xehed li ċ-ċavetta tal-bieb ta' barra li jagħti għall-intrata hija tagħhom biss. Huwa jgħid li ilu midħla tal-maħżen minn mindu kien tifel, u dak li kien qiegħed jixhed kellu 39 sena. Huwa ma kellux x'jaqsam meta nxtara l-maħżen fis-sena 1986. L-informazzjoni dwar iċ-ċavetta u f'idejn min kienet ġejja mill-fatt li huwa midħla tax-xogħol anke għaliex kien ilu għoxrin sena jaħdem mal-kumpanija.

38. B'hekk dan ifisser li huwa beda jaħdem mal-kumpanija fis-sena 1997. Jiġi nnutat li għalhekk dak li ntqal fit-tieni eċċezzjoni tar-risposta maħlufa, li nħalfet mill-istess Dominic Borg, jiġifieri li l-kumpanija konvenuta ngħatat ċavetta tal-bieb tal-passaġġ mertu tal-kawża, ma jirriżultax li huwa fatt ippruvat għaliex l-istess Dominic Borg jixhed li

[4] F'paġna 89 tal-proċess.
[5] Fis-seduta tat-28 ta' Ġunju, 2017.

huwa ma kienx involut meta ġie ppubblikat il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ tal-maħżen tal-kumpanija appellanti.

39. Għalhekk jirriżulta li fuq naħa hemm il-kumpanija appellata li għandha kuntratt pubbliku, li permezz tiegħu xtrat sehem ta' nofs indiviż tal-intrata, u fuq ix-xaqliba l-oħra hemm il-kumpanija appellanti li tammetti li din l-intrata mhijiex imniżżla fil-kuntratt li permezz tiegħu xtrat il-maħżen tagħha. Tgħid iżda li l-intrata kollha kienet parti integrali mill-maħżen. Dan l-argument mhux fejjiedi. Ma jirriżultax meta l-bieb tal-intrata sar u minn min. Li huwa żgur huwa li l-kumpanija appellanti għandha ċ-ċavetta ta' dan il-bieb u l-kumpanija appellata m'għandhiex. Dan il-fatt waħdu mhux biżżejjed. Is-sottomissjoni li l-intrata hija mibnija fuq il-plot li xtrat il-kumpanija appellanti mhijiex ippruvata. Ibda biex, fl-ebda kuntratt ma tniżżel kejl iżda biss irjieħat. Fil-pjanti l-imħażen tal-partijiet rispettivi jmissu ma' xulxin, iżda hemm qbil li bejniethom hemm l-intrata. Kuntrarjament għal dak li ssostni l-kumpanija konvenuta huwa ovvju li l-irjiħat mhumiex kif kellhom ikunu iżda dan ma jxaqlibx favuriha billi tressqu provi li jwaqqgħu l-argumenti tagħha.

40. Fil-fatt huwa importanti Dok. A[6] li ġie ppreżentat min-Nutar Dottor Tonio Spiteri[7], li hija kopja tal-applikazzjoni/permess li kienet mehmuża mal-kuntratt tas-16 ta' Diċembru, 1985 meta Ruggier biegħ lil Michael

---

[6] F'paġna 64 tal-proċess.
[7] F'paġni 61 sa 65 tal-proċess.

Attard Limited il-maħżen mibni fuq plot 6. Fost il-kundizzjonijiet msemmija kien hemm: "*il-venditur irid jagħmel a spejjeż tiegħu taraġ għal fuq il-bejt tal-garages in vendita, liema taraġ irid jiġi bejn iż-żewġt imħażen*" u kien hemm ukoll *site plan.* In-Nutar Spiteri fisser li huwa ma jafx ifisser għalfejn din il-kundizzjoni tħalliet barra fuq l-att finali. Jgħid li x'aktarx Michael Attard Limited kienet daħlet f'konvenju ma' Ruggier għax-xiri ta' żewġt imħażen (dak mibni fuq plot 6 u l-ieħor fuq plot 7), filwaqt li l-kuntratt finali sar fuq il-maħżen mibni fuq plot 6.

41. Din il-kundizzjoni, anke jekk ma tniżżlitx fil-kuntratt finali, hija turija li l-intrata ma kinitx parti integrali mill-maħżen mibni fuq plot 7. Fuq kollox, turi li dak li qal Ruggier huwa minnu, ċjoè li kellu jinbena taraġ li jagħti għall-bejt tal-maħżen fl-intrata. Din kienet ir-raġuni għalfejn huwa żamm l-intrata għalih. Inutli l-kumpanija appellanti toqgħod tressaq ħafna ipoteżijiet u mistoqsijiet għalfejn Ruggier żamm l-intrata.

42. Għalhekk il-kumpanija appellanti ma tistax tippretendi li l-Qorti għandha taċċetta li l-intrata hija inkluża fil-kuntratt tagħha. Fuq kollox, fuq il-kuntratti rispettivi tagħhom il-partijiet xtraw imħażen mibnija fuq il-plot numru 6 u fuq il-plot numru 7. Ma jingħadx li l-maħżen tal-kumpanija appellanti huwa mibni fuq il-plot numru 7 kollu, u l-istess jingħad għall-maħżen tal-kumpanija appellata li min-naħa tagħha però tant fehmet dan li xtrat mingħand Ruggier sehem ta' nofs indiviż tal-intrata.

43. B'hekk jinżel li l-kumpanija appellanti m'għandhiex raġun issostni li l-intrata kienet mibjugħa lilha anke jekk mhux imniżżla fil-kuntratt.

44. Lanqas għandha raġun tikkritika l-Ewwel Qorti għaliex ma qisitx il-pussess tagħha li hija tgħid li dejjem kellha. Kif rajna ma rriżultax dan il-bieb meta sar. Fuq kollox, kif qalet tajjeb l-Ewwel Qorti ma tressqet l-ebda prova dwar dan il-pussess.

45. Lanqas jista' jingħad li din l-intrata kienet xi aċċessorju tal-maħżen. Ma rriżultax li kien hemm xi bieb li jgħaqqad il-maħżen tal-kumpanija appellanti mal-intrata inkwistjoni. Ġie mtenni mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fis-sentenza tagħha tad-9 ta' Lulju, 2008 fil-kawża fl-ismijiet ***Carmelo Vella et v. Emanuele Spiteri et:***

> *"Fuq l-insenjament tal-Baudry Lacantiniere, ("Della Vendita", paġna 329, paragrafu 317), ġonna, reċinti, btieħi jew bini sekondarju jistgħu jitqiesu komprensivi tal-fond mibjugħ in kwantu aċċessorji għalih. Dan avolja l-kuntratt innifsu ma jispeċifikahomx. S'intendi biex ikun hekk dawk l-istess aċċessorji jrid ikollhom "la loro entrata dalla casa venduta".*
>
> *Ara wkoll f'dan l-istess sens is-sentenza riportata a Vol. XVI P II p 183 u dik fl-ismijiet "Joseph Bezzina v. George Xuereb et", Appell Ċivili, 5 ta' Frar 1971. F'dan wara kollox ma hemm xejn ġdid li ma jgħidux ukoll b'mod mill-aktar ċar l-Artikolu 1398 tal-Kodiċi Ċivili, jiġifieri li "fl-obbligu tal-kunsinna tal-ħaġa jidħol ukoll l-obbligu tal-kunsinna tal-aċċessorji u ta' dak kollu li għandu jservi għall-użu ta' dejjem tal-ħaġa nfisha."*

46. Hekk ukoll intqal mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha tat-28 ta' Jannar, 2005 fil-kawża fl-ismijiet ***Frank Attard v. Anthony Farrugia et,***

***"Issa kif tajjeb ġie ritenut fil-kawża fl-ismijiet "Nutar Dr. R. Frendo Randon v. Onor. Dr. Paul Boffa noe et,"** – Appell Ċivili, deċiż fl-10 ta' Jannar,1995, "Meta fil-kuntratt ta' trasferiment ta' fond jissemma biss li ġie trasferit il-fond, u ma jissemmiex espressament illi ġiet anke trasferita l-parti tat-triq koerenti magħha, ma jistax jingħad illi dik il-parti tat-triq ġiet trasferita mal-fond, u għalhekk dik il-parti tibqa' proprjetà ta' min kien jippossjediha qabel dak it-trasferiment.""*

47. Fid-dawl ta' dan kollu, lanqas ma tista' għalhekk tingħata raġun li l-kumpanija appellanti ppreskriviet favuriha bil-preskrizzjoni akkwiżittiva tal-għaxar snin.

48. Ir-rekwiżiti ta' din il-preskrizzjoni huma: (a) titlu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjetà; (b) il-pussess tal-ħaġa; (ċ) il-bona fidi tal-pussessur; (d) u l-pussess għal żmien għaxar snin (ara s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-20 ta' Jannar, 1961 fil-kawża fl-ismijiet ***Alfonso Gauci v. Salvatore Cassar et***).

49. Kif rajna fil-każ tagħna ma rriżultax li l-intrata kienet inkluża fil-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ tal-maħżen mill-kumpanija appellanti.

50. Hekk kif ġie mtenni mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha tas-6 ta' Frar, 2015 fil-kawża fl-ismijiet ***Isabelle Mercieca et v. Josephine***

Cassar et fejn il-konvenuti f'dik il-kawża ukoll kienu sostnew li kisbu l-proprjetà bil-preskrizzjoni ta' għaxar snin, *"kif jgħid Pacifico Mazzoni (pagna 584) "L'atto inesistente non può ne costitiure, nè modificare, nè estinguere un rapporto giuridico." Oltre dan wieħed isib li fis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-ismijiet* ***Dr Louis Vella et v. Joseph Gatt et*** *(12 ta' April 2004) illi, "il-preskrizzjoni tal-għaxar snin tissoda akkwist li jkun sar b'titlu iżda ma tapplikax għal art mhux akkwistat b'titlu, iżda okkupat għax wieħed jaħseb li tkun inkluża fl-akkwist" (sottolinear tal-istess Qorti). Għalhekk kieku l-azzjoni attriċi rnexxiet kif dedotta, il-konvenuti appellati ma setgħux jipprevalixxu ruħhom minn titlu li kien ikun dikjarat ineżistenti anke jekk huma kienu in bona fede. Anke l-awtur Trabucchi f'paragrafu 1158 jispjega illi titlu idoneju għal preskrizzjoni akkwiżittiva deċennali "è dunque l'atto annullabile, in quanto operante finché non venga annullato, ma non l'atto nullo.""*

51. Għaldaqstant ġaladarba l-intrata ma kinitx imsemmija fil-kuntratt ta' bejgħ u xiri u ma kinitx inkluża kif sostnut mill-kumpanija appellanti u lanqas kienet xi aċċessorju tal-immobbli l-preskrizzjoni tal-għaxar snin ma tistax tkun ta' għajnuna għall-kumpanija appellanti.

52. Bħala punt ta' kjarifika jingħad li l-kumpanija appellanti għandha raġun meta qalet li l-Ewwel Qorti ma kellhiex raġun tgħid li d-difiża tagħha bbażata fuq it-titlu li ġej minn kuntratt u l-eċċezzjoni tal-

preskrizzjoni akkwiżittiva ta' għaxar snin huma inkompatibbli ma' xulxin. Anzi proprju l-kuntrarju. Meta titqajjem l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni abbażi tal-**Artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili**, wieħed mir-rekwiżiti meħtieġa għas-suċċess tagħha huwa titlu tajjeb biex jittrasferixxi proprjetà u b'hekk kuntratt pubbliku huwa proprju hekk. Erħilha li fil-każ tagħna sibna li l-kumpanija appellanti ma kellha ebda titlu li ġej minn kuntratt pubbliku.

53. Għalhekk l-aggravju tal-kumpanija appellanti qiegħed jiġi miċħud.

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti qiegħda **<u>tiċħad</u>** l-appell ta' Vernon's Food Manufacturing and Trading Limited, u b'hekk tikkonferma s-sentenza tal-Ewwel Qorti kif fuq imfisser. It-terminu ta' xahar sabiex il-kumpanija appellanti tgħaddi kopja taċ-ċavetta tal-bieb lill-kumpanija appellata jitlaq mil-lum.

Il-kumpanija appellanti għandha tbati l-ispejjeż ta' dan l-appell.

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Christian Falzon Scerri
Imħallef

Josette Demicoli
Imħallef

Deputat Reġistratur
gr