



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, 23 ta' Mejju, 2024.

Numru 6

Ċitazzjoni numru 571/2004/1TA

Jack Chircop Limited (C6953)

v.

Andrews Feeds (Malta) Limited (C406) u Brownrigg Supplies & Services Limited (C3644) u b'digriet tas-7 ta' Lulju, 2017 il-Qorti ordnat is-sostituzzjoni ta' isem Brownrigg Supplies & Services Limited għal Brownrigg Properties Limited u b'digriet tad-29 ta' Mejju, 2018 Sarah Laspina, Nicholas Camilleri, Antonio Camilleri u Michelle Massa ġew awtorizzati jintervjenu fil-kawża *in statu et terminis*

Il-Qorti:

1. Din hija deċiżjoni dwar żewġ appelli: (i) wieħed imressaq mill-kumpanija konvenuta Brownrigg Properties Limited (minn issa 'l quddiem

imsejha 'Brownrigg' jew il-kumpanija appellanti); u l-ieħor imressaq mill-intervenuti fil-kawża *in statu et terminis* Sarah Laspina *et* (minn issa 'l quddiem imsejha 'l-intervenuti' jew 'l-intervenuti appellanti') minn deċiżjoni tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat-3 ta' Ġunju, 2019, li permezz tagħha laqgħet it-talbiet attriċi.

Daħla

2. B'ċitazzjoni mressqa fl-4 ta' Awwissu, 2004, il-kumpanija attriċi fissret li hija sidt tal-*utile dominium* temporanju għaż-żmien li fadal minn 150 sena li bdew għaddejjin mit-30 ta' Novembru, 1914, tal-maħžen numru 15, Flagstone Wharf, Marsa inkluża miegħu l-bitħa li tinsab fuq in-naħa ta' wara tal-istess maħžen. Jingħad minnha li din l-istess bitħa hija estensjoni naturali tal-maħžen u għandha l-istess wisa' tal-maħžen numru 15.

3. Skont il-kumpanija attriċi din il-proprjetà għaddiet għandha permezz ta' kuntratt tal-11 ta' Lulju, 1986, fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Farrugia, permezz ta' liema kuntratt hija xtrat l-istess mill-wirt ta' Gioacchino magħruf bħala Jack Chircop li kien ilu fil-pussess tal-istess maħžen bil-bitħa tiegħu sa mis-sena 1914.

4. Il-kumpanija attriċi tgħid ukoll li, l-*utile dominium* tal-maħžen numru

sittax (16), li illum huwa proprjetà tal-kumpanija konvenuta Brownrigg Supplies & Services Limited (illum Brownrigg Properties Limited), kien għall-ewwel akkwistat mill-kumpanija Joseph Arrigo Limited permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Giovanni Carmelo Chapelle tad-19 ta' Ottubru, 1960. Skont l-istess kuntratt, l-imsemmi mażen numru 16 inbiegħ, «*inclusive of overlying area and backyard of the same width of the said store*» u aktar tard fl-istess kuntratt il-kumpanija Joseph Arrigo Limited intrabtet, «*To construct at their own expense, if and when necessary, two walls enclosing the said yard at the back of the store, leaving an exit for rain water, the same width of the store, namely about twenty two feet*». Jingħad ukoll illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Giovanni Carmelo Chapelle tat-12 ta' Diċembru, 1967, il-kumpanija Joseph Arrigo Limited biegħet dan il-mażen lill-kumpanija Isaac Andrews and Sons (Malta) Limited.

5. Il-kumpanija attriċi fissret ukoll illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar John Cachia Zammit tal-25 ta' Ġunju, 1985, il-kumpanija konvenuta Andrews Feeds (Malta) Limited (qabel Isaac Andrews and Sons (Malta) Limited), biegħet dan il-mażen numru 16 lill-kumpanija konvenuta J. Brownrigg Installation Limited inkluża, «*an internal yard which is covered in part by corrugated iron adjoining and annexed to the main building at the rear*»; u dan minkejja li parti minn din l-istess bitħa hija proprjetà tal-kumpanija attriċi, jiġifieri l-parti tal-bitħa li tinsab fuq in-naħa ta' wara tal-

mañzen numru 15, proprjetà tagħha. Jingħad ukoll li l-kumpanija attriċi ħalliet lill-kumpanija konvenuta Andrews Feeds (Malta) Limited tuża din il-parti tal-bitħa b'tolleranza għal ħafna snin, u għaldaqstant il-kumpanija konvenuta Brownrigg ma kisbet ebda titlu validu fuq l-istess parti tal-bitħa.

6. Il-kumpanija attriċi tissokta tgħid li min imexxi il-kumpaniji konvenuti ilhom jafu b'dawn il-fatti għal numru ta' snin, tant li kien hemm korrispondenza u anke proċeduri legali li fihom il-kumpanija attriċi ressqet f'atti ġudizzjarji l-pożizzjoni tagħha dwar din il-parti tal-bitħa u talbet li tingħata lura l-pussess tagħha. Iżda l-kumpaniji konvenuti għamlu referenza għall-kuntratt tal-25 ta' Ġunju, 1985, bħala l-prova tat-titlu tal-kumpanija ta' Brownrigg.

7. Peress illi l-kumpanija konvenuta Brownrigg kienet qiegħda twettaq xogħlijiet fuq il-bitħa tagħha, hija ġiet imwaqqfa milli tkompli tagħmel wara li ntlagħhet talba għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni.

8. Għalhekk, il-kumpanija konvenuta ressqet din il-kawża u talbet lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex:

«1) Tiddikjara illi s-soċjetà attriċi hija l-proprjetarja tal-utile dominium temporanju għaž-żmien li fadal minn mija u ħamsin sena li bdew jiddekorru fit-30 ta' Novembru, 1914 tal-mañzen numru ħmistax (15), Flagstone Wharf, Marsa kompriża fih il-bitħa li tinsab fuq in-naħa ta' wara tal-istess mañzen, indikata bl-añdar fuq pjanta annessa bħala Dok A;

2) Tiddikjara nulli u bla effett dawk il-partijiet fil-kuntratt ta' akkwist ta' bejn is-soċjetajiet konvenuti jew l-antecedenti tagħhom tal-25 ta' Ġunju 1985 fl-atti tan-Nutar John Cachia Zammit (anness bħala Dokument D)

inkwantu dawn l-istess partijiet jirreferu għal din il-bitħa li tiġi fuq in-naħa ta' wara u tiffirma parti mill-maħżen numru ħmistax (15) proprjetà tas-soċjetà attriċi kif hawn fuq spjegat;

3) Tordna lis-soċjetajiet konvenuti sabiex f'data li din l-Onorabbli Qorti jogħgobha tiffissa, jidhru fuq kuntratt korrettorju sabiex jiġi korrett l-istess kuntratt tal-15 ta' Ġunju 1985 (anness bħala Dokument D) sabiex il-bitħa li tappartjeni lis-soċjetà attriċi ma tibqax tidher bħala parti mill-proprjetà trasferita fuq dak l-att, bin-nomina ta' nutar pubbliku u kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw lill-konvenuti f'każ li jonqsu li jidhru fuq l-att korrettorju;

4) Tordna lis-soċjetajiet konvenuti, jew liema minnhom, sabiex fi żmien iffissat minn din il-Qorti jippristinaw lis-soċjetà attriċi fil-pussess tal-istess bitħa li tinsab fuq in-naħa ta' wara tal-istess maħżen fl-istat u kundizzjoni li kienu qabel ma saru l-imsemmija xogħolijiet u fin-nuqqas tal-istess soċjetajiet konvenuti jew min minnhom, tawtorizza lis-soċjetà attriċi sabiex tagħmel hi kwalunkwe xogħlijiet meħtieġa sabiex tiġi hekk ripristinata fil-pussess tal-imsemmija bitħa u dan a spejjeż tal-istess konvenuti jew min minnhom u jekk hemm bżonn taħt superviżjoni ta' perit arkitett.

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-protest gudizzjarju tat-8 ta' Jannar 1997, tal-protest ġudizzjarju ta' Mejju 2001 u tal-mandat ta' inibizzjoni numru 1347/04, kontra s-soċjetajiet konvenuti, rappreżentanti ta' liema huma minn issa ingunti għas-subizzjoni.»

9. Il-kumpanija konvenuta Andrews Feeds (Malta) Limited

ipprezentat in-nota tal-eċċezzjonijiet tagħha fl-1 ta' Ġunju, 2005, li permezz tagħha ressqet l-eċċezzjonijiet li ġejjin:

«1. Illi preliminarjament is-soċjetà konvenuta ma hijjex il-leġittimu kontradittur u dan għaliex is-soċjetà Andrews Feeds Malta Ltd meta ġew intavolati dawn il-proċeduri ma kinitx sid tal-proprjetà immobbli, kif ukoll stante li ebda waħda mill-erba' talbiet tas-soċjetà attriċi b'xi mod tista' tiġi applikata jew ordnata fir-rigward tas-soċjetà konvenuta.

2. Illi t-talbiet tas-soċjetà attriċi fil-konfront tas-soċjetà konvenuta huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu respinti minn din l-Onorabbli Qorti stante li mhux korrett dak li qalet is-soċjetà attriċi fil-premessi tagħha kif se jiġi ppruvat fil-mori tal-kawża.

3. Illi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tas-soċjetà attriċi rigward it-titlu tal-bitħa interna tal-maħżen 16 ġewwa Flagstone Wharf, Marsa huma infondati u dan kien diġà ġie deċiż mill-Onorabbli Qorti wara proċeduri li saru mill-istess soċjetà attriċi kontra s-soċjetà J. Brownrigg Installations Limited.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.»

10. Il-kumpanija konvenuta Brownrigg Supplies & Services Limited ipprezentat in-nota tal-eċċezzjonijiet tagħha fis-27 ta' Mejju, 2005, li permezz tagħha wiegħbet u eċċepiet:

«Illi fl-ewwel lok is-soċjetà attriċi għandha tipprova fil-grad li trid il-Liġi t-titlu ta' proprjetà minnha vantat fuq il-maħżen Nru. 15 Flagstone Wharf, Marsa, u fuq il-bitħa li tinsab fuq in-naħa ta' wara tal-istess maħżen.

Illi fit-tieni lok is-soċjetà eċċipjenti għandha titlu u ilha tippossjedi u tagħmel użu uti domini mill-maħżen Nru. 16 Flagstone Wharf, Marsa, u l-bitħa annessa miegħu, li tikkomprendi fiha dik il-parti li tiġi wara l-maħżen Nru. 15 imsemmi, għal iktar minn għaxar snin u għalhekk hija proprjetarja tal-istess ai termini ta' l-Artikolu 2140 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Għalhekk it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bħala għalkollox infondati fil-fatt u fid-dritt, bl-ispejjeż kontra l-istess soċjetà attriċi.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.»

11. Permezz tad-digriet tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tad-29 ta' Mejju, 2018, Sarah Laspina u oħrajn tħallew jintervjenu fil-kawża *in status et terminis*.

12. B'sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat-3 ta' Ġunju, 2019, l-Ewwel Qorti ddeċidiet il-kawża billi laqgħet it-talbiet attriċi u b'hekk: (i) iddikjarat li l-istess kumpanija attriċi hija sidt tal-*utile dominju* temporanju għaž-żmien li fadal minn mija u ħamsin sena li bdew jiddekorru mit-30 ta' Novembru, 1914, tal-maħżen numru 15, Flagstone Wharf, Marsa, inkluż il-bitħa li tinsab fuq naħa ta' wara tal-istess maħżen; (ii) iddikjarat nulli u bla effett dawk il-partijiet fil-kuntratt ta' akkwist ta' bejn il-kumpaniji

konvenuti tal-25 ta' Ġunju, 1985, fl-atti tan-Nutar John Cachia Zammit, sa fejn dawn l-istess partijiet jirreferu għal din il-bitħa li tiġi fuq in-naħa ta' wara u tiffirma parti mill-maħżen numru 15, proprjetà tal-kumpanija attriċi; (iii) ordnat lill-kumpaniji konvenuti jidhru fuq kuntratt korrettorju sabiex l-imsemmija bitħa ma tibqax tidher bħala parti mill-proprjetà trasferita fuq dak l-att: (iv) ordnat lill-kumpanija Brownrigg sabiex fi żmien sitt xhur mid-data tas-sentenza trodd lill-kumpanija attriċi l-pussess tal-istess bitħa fl-istat u kundizzjoni li kienet qabel ma saru l-imsemmija xogħlijiet u dan taħt is-superviżjoni tal-Perit Arkitett maħtur mill-Qorti għal dan il-għan u fin-nuqqas, awtorizzat lill-kumpanija attriċi tagħmel hi kwalunkwe xogħlijiet meħtieġa skont it-talba u dan taħt is-superviżjoni tal-imsemmi perit arkitett bl-ispejjeż tal-istess kumpanija. Bl-ispejjeż jingarru mill-kumpaniji konvenuti solidament.

13. Is-siltiet l-aktar rilevanti ta' din is-sentenza li minnhom jinstiltu r-raġunijiet li wasslu lill-Ewwel Qorti sabiex tiddeċiedi hekk, kienu:

«Punti ta' Liġi

5. It-talbiet attriċi jirrigwardaw ir-rikonoxximent tad-dritt ta' proprjetà kemm tal-utile dominju temporanju tal-maħżen numru 15 Flagstone Wharf Marsa, u kif ukoll tal-bitħa li tinstab retroposta għall-istess maħżen. Però, fil-każ tal-bitħa biss qed tintalab ir-restituzzjoni u tqegħid fil-pussess. Preżentament din il-bitħa tinstab fil-pussess tas-soċjetà Konvenuta Brownrigg Properties.

6. Is-soċjetà Attriċi kif diġà aċċennat, għoġobha tinkludi wkoll talba sabiex din il-Qorti tiddikjaraha proprjetarja tal-utile dominju temporanju tal-istess maħżen li jinstab fil-pussess tas-soċjetà Attriċi. Din il-parti tat-

talba attriċi tidher li hi aċċidentali għall-kontroversja u litigju prinċipali bejn il-partijiet originali għal din il-kawża. L-azzjoni prinċipali fil-kawża odjerna timmira għall-propjetà u restituzzjoni tal-bitħa retroposta għall-maħžen inkwistjoni. Dan qiegħed jingħad, anke fid-dawl tal-pretensjonijiet avvanzati mill-intervenuti fil-kawża ta' Sarah Laspina u oħrajn. Dwar dan l-episodju tal-intervenuti fil-Kawża in statu et terminis, il-Qorti ser tkun qed tipprovdi aktar 'l quddiem. B'dana kollu l-«Qorti għandha toqgħod fuq il-kawżali u t-talba dedotta u xejn iżjed (Vol. XXXIX P I p 243)» (Godwin Azzopardi v. Paul Azzopardi, Qorti Ċivili Prim' Awla, 31 ta' Jannar 2003).

7. Sa fejn jirrigwarda dan il-maħžen, is-Socjetà Attriċi qed tinsisti, u kif fil-fatt għamlet fis-sottomissjonijiet tagħha, li għaladarba hija għandha l-pussess tal-maħžen, l-azzjoni eżerċitata f'dan ir-rigward hija merament waħda dikjaratorja, immirata lejn l-aċċertament ta' dritt ta' proprjetà fuq il-maħžen inkwistjoni. Min-naħa l-oħra, l-azzjoni eżerċitata fir-rigward tal-bitħa hija waħda ta' natura rivendikatorja ai termini tal-artikolu 322(1) tal-Kodiċi Ċivili, jiġifieri azzjoni sabiex is-Socjetà Attriċi titlob lura l-pussess tal-bitħa.

8. Għalhekk din il-Qorti ser tkun qiegħda, fl-ewwel lok tipprovdi dwar il-Maħžen numru 15, Flagstone Wharf, Marsa u fit-tieni lok dwar il-bitħa retroposta għall-istess maħžen. Dan ser tagħmlu għaliex kemm il-partijiet originali għal din il-kawża u kif ukoll l-intervenuti fil-Kawża jieħdu posizzjoni differenti fir-rigward tat-tnejn. Skont il-verbal magħmul mill-intervenuti fil-Kawża fis-seduta tat-30 ta' April 2108 (a fol 766), dawn iddikjaraw li huma biss interessati fil-maħžen u mhux il-bitħa u dan meta, il-kontroversja u litigju prinċipali bejn il-partijiet l-oħra għar-Rikors Ġuramentat, ma hux il-maħžen, iżda l-bitħa retrostanti anke jekk is-Socjetà Konvenuta Brownrigg Properties Ltd inkludiet ukoll il-maħžen fl-ewwel eċċezzjoni tagħha.

Il-maħžen

9. Jibda biex jingħad li kemm l-azzjoni ta' aċċertament ta' propjetà u kif ukoll dik ta' rivendika jappartjenu lil ġeneru ta' azzjonijiet fil-petitorju. Però dawn huma żewġ azzjonijiet li għalkemm it-tnejn maħsuba biex jilħqu t-tragward tat-titlu jimportaw fattispecie ġuridiċi differenti biex jirnexxu.

10. Fir-rigward tal-azzjoni dikjaratorja għall-aċċertament tat-titlu tal-maħžen, issir referenza għas-Sentenza tal-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fis-sentenza fl-ismijiet Mary Grech et v. Paul u Ludgarda konjuġi Azzopardi et mogħtija fl-20 ta' April 2006 insenjat dan li ġej:

«Kif spjegat fid-deċiżjoni a Vol. XLI P I p 171, fuq l-awtorità tal-Professor Walter D'Avanzo ("Istituzioni di Diritto Civile", p. 204), [l-"azione di mero accertamento"] "presuppone che taluno neghi o contesti solamente il

diritto del proprietario senza che questi se ne sia spossessato, e di conseguenza tende a far accertare l'appartenenza del diritto al titolare". F'azzjoni bħal din l-incertezza tikkostitwixxi l-presuppost tal-interess ġuridiku f'min jaġixxi. Tiddifferenzja ruħha mir-reivendikatorja inkwantu fiha ma tintalabx ir-restituzzjoni tal-ħaġa kkontestata. L-azzjoni, imbagħad, tista' tintalab kemm minn dak li għandu l-pussess tal-ħaġa, kemm minn dak li ma huwiex pussessur.»

Dwar din l-azzjoni G. Pescatore u C.Ruperto għandhom dan xi għidu:

«Al pari della rivendica, anche per il mero accertamento della proprietà, che l'attore provi la sussistenza della proprietà del bene in questione da parte sua, il che costituisce il presupposto fondamentale dell'azione, la quale pur non, come la rivendica avendo, funzione restitutoria, è tutta via pur sempre diretta alla dichiarazione ed al riconoscimento del diritto di proprietà nell'attore medesimo.» (Codice Civile Annotato . Giuffrè'. Ed. 1978. Pg 733).

11. *Inoltre hemm element ieħor għall-eżerċizzju ta' din l-azzjoni, apparti li l-propjetà tkun fil-pussess ta' min qiegħed jipprova jottjeni id-dikjarazzjoni, irid ikun hemm xi xorta ta' turbazzjoni. Di fatti **Vittorio De Marturio** jgħid hekk: « ...Configura conseguentemente azione di accertamento e non di rivendica la domanda con la quale il proprietario denunci una turbativa nel godimento del bene rimasto in suo possesso...» (Codice Civile . Jandi Sapi Editore. Ed. 1979 pg 103). Dan it-tagħlim huwa ukoll konformi mat-tagħlim ta' Walter D'Avanzo fis-Sentenza suċitata.*

12. *Il-maħžen inkwistjoni jinsab fil-pussess tas-Socjetà Attrici. Jirriżulta wkoll, li qed tikkonsidra l-bitħa retroposta bħala parti mill-imsemmi maħžen, tant li kien hemm sensiela ta' proċeduri dwar din il-pretensjoni tas-Socjetà Attrici (ara minn a fol 176, 206). Fil-protest ġudizzjarju tas-Socjetà Attrici kontra s-Socjetajiet konvenuti, jindikaw li l-propjetà li qed jippretendu li hi tagħhom hija dik bin-numru 15, Flagstone Wharf, Marsa kompriza fiha l-bitħa mertu ta' din il-kawża (ara a fol 302). Permezz ta' ittra datata 10 ta' Mejju 1993, l-avukat, presumibilmint tas-Socjetà Brownrigg, talab lill-avukat tas-Socjetà Attrici, sabiex tingħata prova tat-titlu tal-fond 15, Flagstone Wharf, Marsa, din id-darba mingħajr ma tissemma l-bitħa ta' wara (ara a fol 299). Din l-ittra għalhekk tinċidi wkoll fuq it-titlu tal-maħžen. Dan l-element waħdu huwa provokattiv biżżejjed biex jagħti lok għall-azzjoni ta' din ix-xorta. Dan jinkwadra fil-presuppost «.....che taluno neghi o contesti solamente il diritto del proprietario senza che questi se ne sia spossessato, e di conseguenza tende a far accertare l'appartenenza del diritto al titolare». (ara Sentenza supra).*

13. *Isegwi li bl-ittra imsemmija mal-assjem tal-fatti ċirkostanzjali, it-titlu sa fejn jirrigwarda l-maħžen 15, Flagstone Wharf, Marsa kien qiegħed jittqiegħed f'incertezza fil-kuntest tal-lite esistenti bejn il-partijiet originali*

għall-kawża, anke jekk aċċidentalment. Fil-każ tal-azzjoni ta' aċċertament, l-oneru tal-prova dejjem jibqa' fuq l-Attur, il-kwistjoni li titqanqal f'dan l-istadju hi, x'għandu jkun il-grad ta' prova. Jidher li hemm qbil, li l-grad ta' prova fir-rigward ta' din l-azzjoni «...ma hux wieħed iebes u rigoruż daqskemm huwa mistenni fl-azzjoni ta' rivendika.» (ara **Sentenza fl-ismijiet Antonio Pace pro et v. Reverendu Henry Abela O.P nomine tal-Qorti tal-Appell tat-30 ta' Settembru 2011**). Dan it-tagħlim ġurisprudenzjali jidher li huwa wkoll konformi ma' dak li jgħidu l-awturi fuq dan l-aspett ta' din il-problematika legali. Di fatti **Pescatore u Ruperto jgħidu** hekk: «Non solo nell'azione di rivendicazione ma anche in quella di accertamento della proprietà, l'onore della prova incombe all'attore. E se nella seconda il rigore della prova è attenuato, nondimeno questa non può essere fornita soltanto in base alle risultanze dei libri e dei registri catastali, le quali possono dar luogo, solo ad indizi e presunzioni semplici.». Jagħmlu wkoll referenza għal **Sentenza tal-Corte di Cassazione tas-17 ta' Mejju 1967**. Din il-Qorti għamlet dak kollu possibbli biex issib din is-Sentenza, iżda mingħajr suċċess (ara Codice Civile citata supra pg. 733). Illi di più, anke l-ewwel eċċezzjoni tas-Socjetà Brownrigg Properties Ltd, fiha kontestazzjoni għat-titlu tal-imsemmi mañžen anke jekk l-interess reali ta' din is-Socjetà hija l-bitña mertu tal-Kawża.

14. Il-Qorti kkunsidrat li s-Socjetà Attrici akkwistat il-fond 15, Flagstone Wharf il-Marsa permezz ta' kuntratt fl-atti tan-nutar tal-11 ta' Lulju 1986 fl-atti tan-nutar Marco Farrugia mill-poter tal-eredità ta' Jack Chircop b'titlu ta' ċens temporanju. Wara dan l-akkwist saru diversi ñlasijiet lill-Avukat G. Montanaro Gauci rappresantanti lill-eredità ta' Eteivoldo Bugeja għall-arretrati ta' ċnus rigwardanti l-mañžen imsemmi (ara a fol 735 sa 736). L-añhar pagament ta' dan iċ-ċens jidher li sar sa riċenti fis-sena 2014. Jidher li b'ittra tal-1 ta' Settembru 1997 (a fol 148) intbagħat ukoll kopja tal-kuntratt ta' akkwist tal-fond imsemmi. Din l-ittra giet rikonoxxuta mill-imsemmi avukat permezz ta' riċevuta mañruġa fl-10 ta' Diċembru 1997 (a fol 151). Kif jirriżulta mir-riċevuti oñrajn fuq imsemmija, l-imsemmi G. Montanaro Gauci baqa' jirċievi l-ñlasijiet taċ-ċnus u qatt ma jidher li kien hemm xi sinjal ta' oppożizzjoni ta' kwalunkwe xorta minn xi ñaddieñor f'din il-proprietà qabel ma intervjenew Sarah Laspina u oñrajn f'din il-kawża.

15. F'dan ir-rigward irid jingħad, li fis-sottomissjonijiet verbali tagħhom l-intervenuti fil-kawża fis-seduta tad-29 ta' Ottubru 2018, għamlu referenza għal dawn il-ñlasijiet li saru lil Dr. Godfrey Montanaro Gauci, però jargumentaw li dan jindika li s-Socjetà Jacksons Ltd kienet b'hekk qed tirrikonoxxi lill-eredità ta' Eteivoldo Bugeja bñala li għadha proprjetarja tal-fond 15, Flagstone Wharf, Marsa. Il-Qorti tñoss li dan l-argument juri l-kuntrarju. Il-ñlas kien jirrigwarda ċens u mhux per eżempju xi titlu personali ta' detenzjoni bñal kera jew għemil ieñor li qatt ma jista' jagħti lok għal xi tip ta' rikonoxximent ta' dritt rejali favur il-

persuna li tefwetwa l-ħlas. Anzi dan il-ħlas jindika asserzjoni ta' dritt ta' propjetà li tajjeb jew ħażin gie rikonoxxut għal aktar minn darba mir-rappresenta tal-eredità ta' Etevlodo Bugeja.

16. *Dwar il-maħžen, minkejja l-ewwel eċċezzjoni tas-Socjetà Brownrigg Properties Ltd, tirreferi għat-titlu tal-maħžen u bitħa, ma jistax ma jigix osservat li tul il-Kawża u l-mod kif din giet kondotta mill-partijiet oriġinali għaliha, l-interess litigjuż veru minn dawn il-partijiet jirrigwarda l-bitħa retroposta u mhux il-maħžen per sè. Di fatti, dwar din il-bitħa ż-żewġ Socjetajiet konvenuti taw eċċezzjoni speċifikament dwarha. Anke jekk wieħed kellu jaqra sewwa r-Rikors ġuramentat, il-maħžen jissemma inevitabilmente per accidens fl-ewwel talba, bil-premessi tal-istess Rikors u t-tieni u t-tielet talba mmirati lejn ir-ripresa tal-bitħa mertu tal-kawża. Apparti dan, il-provi kollha ta' kull xorta u kif ukoll u saħansitra s-sottomissjonijiet magħmula mis-Socjetajiet kontendenti kollha jiffokaw fuq il-bitħa u mhux il-maħžen.*

17. *Irid ukoll jingħad li sa fejn jirrigwarda s-Socjetà Konvenuta Andrews Feeds din qatt ma kkontestat it-titlu riklamat mis-Socjetà Attrici fil-konfront tal-maħžen numru 15 Flagstone Wharf, Marsa akkwistat permezz tal-kuntratt datat 11 ta' Lulju 1986. Anzi llimitat l-oppożizzjoni tagħha għal bitħa ta' wara l-istess maħžen. Anke l-eċċezzjonijiet fil-mertu mqajma mill-imsemmija Socjetà huma mmirati biss lejn il-premessi taċ-ċitazzjoni liema premissi jiffukaw kollha fuq it-titlu vantat mis-Socjetà attrici fuq il-bitħa ta' wara l-maħžen.*

18. *Minkejja dan kollu, l-intervenuti fil-Kawża, kuntrarjament għaż-żewġ Socjetajiet Konvenuti jagħmluha ċara, li l-interess tagħhom ma hux fil-bitħa iżda fil-maħžen u dan anke skont verbal minnhom magħmul kif fuq spjegat. Svolta li seħħet meta l-kawża kienet fl-agonija tagħha. Dan qed jingħad għaliex l-intervenuti fil-kawża jridu li f'kawża li ilha ben 14 il-sena pendenti bi tmienja (8) minnhom għas-Sentenza, tisposta l-kontroversja u l-litigju prinċipali ta' bejn il-partijiet oriġinali tal-Kawża minn fuq il-bitħa għal fuq il-maħžen. Il-Qrati tagħna jsostnu li bħala terz interessat ammess fil-proċeduri jista' anke «sostenendo la ragione sia dell'attore, sia del convenuto, ed altre volte pure i propri diritti in confronto sia dell'uno che dell'altro, provocare una decisione entro i limiti dell'azione intentata» (Kollez. Vol. XVI, P. I, p. 117). (Emfazi tal-Qorti)*

19. *Kif jirrizulta l-limiti tal-azzjoni ttentata hija fis-sostanza tal-lite veru u proprja bejn il-partijiet tirrigwarda l-bitħa. Kemm mid-dibattitu tul il-kawża, kemm mill-eċċezzjonijiet speċifiċi taż-żewġ Socjetajiet konvenuti u kif ukoll mit-talbiet Attrici, partikolarment mit-tieni u tielet talbiet, il-lite rejali timmira għar-rivendika u jew difiża tal-bitħa inkwistjoni bil-konsegwenzi difiżi tas-Socjetajiet konvenuti.*

20. *Bil-fraži in statu et terminis, komunement użata bħala fraži delimittiva f'sens ġuridiku tal-intervenut fil-kawża, din il-Qorti tifhem, li dan ma jirrifere biss għall-istadju ta' provi u proċeduri li tkun waslet fih il-kawża, iżda anke għal mod kif il-partijiet ikunu stradaw, ikkonduċew u trattawha, b'mod partikulari meta l-kawża tkun immaturat sal-punti li tkun tħalliet għas-Sentenza jew finali trattazzjoni.*

21. *Li kieku dan l-Istitut jingħata definizzjoni liberali, kif bħal donnu qegħdin jippretendu l-intervenuti fil-kawża, l-iskop ta' dan l-Istitut jingħieb fix-xejn għax jiftaħ beraħ il-kawża mill-ġdid, ħaġa li lanqas is-Sentenzi ma jikkonsentaw. Dan qed jingħad partikularment għall-kawża odjerna, meta Sarah Laspina u oħrajn daħlu, mhux fi stadju inoltrat tal-Kawża, iżda meta din kienet waslet fit-taf tat-tarf tagħha. Dan l-intervent sar meta l-kawża kienet ilha snin pendenti u li ma kienx għall-fatt li nbidel l-Imħallef sedenti, it-talba tagħhom ma kienitx tintlaqa' li kieku l-kawża baqgħet għas-Sentenza. Din il-Qorti diġà kellha okkażjoni tiddikjara dan fid-digriet tagħha, li permezz tiegħu ammettithom jintervjenu u jagħmlu s-sottomissjonijiet verbali tagħhom.*

22. *Għalhekk inkwantu għall-maħzen 15, Timber Wharf, Marsa, fid-dawl ta' dak li ingħad aktar 'il fuq, ma għandha għalfejn tinvesti ebda argumenti oħrajn biex tasal għall-konklużjonijiet tagħha. Il-Qorti għalhekk tħoss li s-Socjetà Attrici rnexxielha tipprova li għandha titlu tajjeb fir-rigward ta' dan il-maħzen u dan sa fejn jolqot l-interessi tal-partijiet oriġinali għal din il-Kawża.*

Il-bitħa

23. *Kuntrarjament għall-azzjoni ta' accertament ta' propjetà trattata aktar 'il fuq fir-rigward tal-bitħa, ix-xenarju legali jinbidel sostanzjalment, anke fid-dawl li s-Socjetà Brownrigg Properties Ltd qed tilqa' bil-preskrizzjoni akkwizittiva ai termini tal-artiklu 2140 tal-Kodiċi Ċivili. Is-Socjetà Attrici qed timmira għall-kongungement tal-pussess mal-propjetà u bħala tali jsegwi li l-azzjoni għandha tkun indirizzata kontra min ikollu l-pussess materjali tal-propjetà li tkun qed tiġi rivendikata. Dan huwa wkoll konformi ma' dak li jiddisponi l-Artikolu 322 (1), Kodiċi Ċivili. (Ara **Emmanuele Francica v. Anthony Camilleri, Prim' Awla tal-Qorti Ċivili, 23 ta' April 1959 u Pacifici Mazzoni, Istituzioni di Diritto Civile Italiano 3za ed. 1884; vol. III. 131-134, p.207 et seq**)*

24. *L-oneru tal-prova rikjesta mill-partijiet f'dawn iż-żewġ azzjonijiet ma huwiex l-istess. Kif insenjat il-Qorti Ċivili **Prim' Awla fis-sentenza Anthony Mizzi et v. Alfred Cachia noe mogħtija fil-15 ta' Marzu 2011**, l-azzjoni ta' rivendika «titfa' piż qawwi fuq min jagħmilha għaliex irid iressaq l-aqwa provi dwar il-jedd tiegħu fuq il-beni li jrid jieħu lura f'idej.» Din ir-regola waslet biex ħolqot il-fraži "probatio diabolica" biex turi kemm huwa għoli l-grad meħtieġ ta' prova li jrid iressaq attur f'kawża ta' din ix-*

xorta: u dan għaliex *actore non probante reus absolvitur*, filwaqt li in *pari causa melior est conditio possidentis*» (App. Ċiv. 25.6.1945, fil-kawża fl-ismijiet **Cassar Desain v. Cassar Desain Viani et** (Kollez. Vol: XXXII.i.272);

Mhuwiex għalhekk biżżejjed li l-attur jipprova li l-ġid rivendikat mhuwiex tal-imħarrek (App. Ċiv. 12.2.1936 fil-kawża fl-ismijiet **Curmi et noe v. Depiro et** (Kollez. Vol: XXIX.i.475); u App. Ċiv. 6.7.1993 fil-kawża fl-ismijiet **Simpson noe v. Borg** (Kollez. Vol: LXXVII.ii.310) u f'każ ta' xi dubju fir-rigward tat-titlu tal-parti rivendikanti, dan imur favur il-parti mħarrka (P.A. PS 27.6.2003 fil-kawża fl-ismijiet **Ernest Borg Grech et vs Francis Zammit et**). Min-naħa l-oħra, l-imħarrek m'għandu għalfejn jipprova xejn, sakemm ma jgibx 'il quddiem huwa nnifsu l-eċċezzjoni li t-titlu tal-ġid rivendikat jinsab vestit fih (App. Ċiv.21.1.1946, fil-kawża fl-ismijiet **Agius noe vs Genovese et** (Kollez. Vol: XXXII.i.735) u l-oħra P.A. 17.3.1961, fil-kawża fl-ismijiet **Ellul et v. Ellul et** (Kollez. Vol.: XLV.ii.586), f'liema każ, imbagħad, il-Qorti trid tqabbel it-titoli rispettivi tal-partijiet. Dan jingħad għaliex jekk fl-azzjoni rivendikatorja l-imħarrek jiddefendi ruħu, mhux fuq il-baži 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-titlu tal-attur rivendikant (App. Ċiv. 5.10.2001 fil-kawża fl-ismijiet **Nancy Mangion et v. Albert Bezzina Wettinger**);

Illi, b'żieda ma' dan kollu, huwa meħtieġ li l-attur, f'kawża bħal din, igib provi ta' titlu li jkun oriġinali u mhux derivattiv. B'tal-ewwel, l-awturi u d-duttrina tifhem dak it-titlu li jtnissel favur persuna mingħajr ma jkun mgħoddi lilu minn haddieħor, filwaqt li titlu derivattiv huwa dak fejn il-jedd jgħaddi mingħand persuna għal għand oħra (Ara **Andrea Torrente Manuale di Diritto Privato 9a Ediz. (1975), 29 pp 71 et. seq.**);

Dan ifisser li jista' jkun hemm kisba b'titlu oriġinali wkoll fejn il-ħaġa, qabel, kienet ta' haddieħor imma li tkun waslet għand is-sid attwali mingħajr ma tkun ingħaddiet lilu mis-sid ta' qabel: dan iseħħ, per eżempju, fejn wieħed jikseb bil-pussess għal żmien ta' iżjed minn tletin sena bla ma qatt ikun ġie mfixkel f'dak il-pussess, jew fejn wieħed iżomm oġġett mitluq minn haddieħor għaž-żmien meħtieġ;

Illi, madankollu, u minħabba li f'xi każijiet ikun impossibbli li wieħed juri titlu oriġinali, sa minn dejjem ġie mogħti lir-rivendikant id-dritt li jipprova titlu aħjar minn dak tal-parti mħarrka. Fi kliem ieħor, meta l-kriterji rigorużi tal-azzjoni rivendikatorja ma jistgħux jitwettqu għar-rigward tal-piż tal-prova tat-titlu, l-attur jingħata l-jedd li jipprova titlu aħjar minn tal-parti mħarrka (P.A. 14.5.1935 fil-kawża fl-ismijiet **Fenech et v. Debono et** (Kollez. Vol: XXIX.ii.488); u App. Ċiv. 27.2.2003 fil-kawża fl-ismijiet **Anna Cassar v. Carmela Stafrace et**). Din l-azzjoni hija magħrufa bħala l-actio publiciana (in rem), li hija azzjoni reali ta' għamla petitorja fejn is-

saħħa tat-titlu huwa mkejjeġ inter partes u mhux, bħal fil-każ tal-azzjoni rivendikatorja vera u proprja, erga omnes. Huwa rimedju li l-Qrati tagħna tawh għarfien, ukoll fil-qafas ta' azzjoni ta' rivendika ta' ġid minn idejn ħaddieħor (Ara, per eżempju, **App. Ċiv. 12.12.2002 fil-kawża fl-ismijiet John Vella et v. Sherlock Camilleri u P.A. TM 9.10.2003 fil-kawża fl-ismijiet Benmar Company Ltd. v. Charlton Saliba** għal espożizzjoni ċara tal-aspetti ta' dritt li jsawru din l-għamla ta' kawża). B'mod partikolari, dan it-tqabbil tat-titli tal-parti attriċi u tal-parti mħarrka jsir meħtieġ meta l-parti mħarrka tiddefendi lilha nnifisha bl-eċċezzjoni ta' titlu li jħabbatha mat-titlu tal-parti attriċi, li, implicítament, titqies li hija eċċezzjoni li tagħraf it-titlu tal-parti attriċi (Ara, f'dan is-sens **App. Ċiv. 16.5.1962 fil-kawża fl-ismijiet Abela v. Zammit (Kollez. Vol: XLVI.i.619)**).

25. Din il-Qorti ħasset li kellha tirraporta mis-Sentenza fuq imsemmija b'mod daqsxejn estensiv, għax fiha tiġbor xi ftit jew wisq il-prinċipji legali involuti fil-kwistjoni tal-bitħa għalkemm, però kif ser jingħad aktar 'il quddiem, b'ċertu varjanti, fid-dawl tal-fattispeċie tal-każ li għandha quddiemha din il-Qorti u prinċipalment fl-aċċettazzjoni tal-ħlas taċ-ċnus da parti tal-eredità ta' Eteľvoldo Bugeja. Fattispeċie li diġà saret referenza għalihom aktar fuq fil-każ tal-maħžen.

Konsiderazzjonijiet

26. Din il-Qorti sejra l-ewwel tgħaddi biex tikkunsidra l-eċċezzjoni preliminari tas-soċjetà Konvenuta Andrews Feeds. L-eċċezzjonijiet fil-mertu mqajjma mill-imsemmija Soċjetà huma mmirati biss lejn il-premessi taċ-ċitazzjoni liema premissi jiffukaw kollha fuq it-titlu vantat mis-soċjetà attriċi fuq il-bitħa ta' wara l-maħžen. Bħala fatt jirriżulta wkoll, li s-Soċjetà Konvenuta Andrews Feeds ma hiex fil-pussess ta' din il-bitħa. Dan ifisser li sa fejn jirrigwarda r-raba' talba attriċi għar-restituzzjoni tal-bitħa inkwistjoni, għandha tiġi lliberata mill-osservanza tal-ġudizzju salv għal dak li ser jingħad aktar 'l isfel in konnessjoni mat-talbiet Attriċi l-oħra.

27. Fuq skorta kemm ta' Sentenzi u anke tagħlim dottrinali, l-azzjoni rivendikatorja kontemplata fl-artikolu 322(1) tal-Kodiċi Ċivili «hija azzjoni reali u għandha bħala oġġett tagħha r-rikonossiment tad-dritt tal-proprjetà fil-proponent, u bħala konsegwenza r-restituzzjoni tal-ħaġa reklamata; għalhekk jeħtieġ li din l-azzjoni tiġi eżerċitata kontra dak li attwalment jipposjedi l-ħaġa, u kontra tiegħu biss (v. *Pacifici Mazzoni, Beni para. 100*); u *Digesto Italiano, Rivendicazzjoni (azione di), para 40; u konsegwentement ma tistax tkun promossa kontra min, meta ssir il-kawża, ma jkunx għadu jipposjedih (Pacifici Mazzoni, op. Cit. No. 101).» (**Emmanuele Francica v. Anthony Camilleri noe, Prim Awla tal-Qorti Ċivili, 23 ta' April 1959**). Għalhekk din il-Qorti tkun tista' tilqa' din l-eċċezzjoni u tillibera lis-Soċjetà Andrews Feeds (Malta) Limited mill-osservanza tal-ġudizzju jekk l-utilità tagħha fil-ġudizzju ma tkunx meħtieġa għal finijiet tal-ewwel, tat-tieni u t-tielet talba attriċi.*

It-talbiet kontra s-Soċjetà Konvenuta Brownrigg Properties Ltd.

28. *Jonqos għalhekk li jkunu kkunsidrati talbiet tas-Soċjetà Attrici. It-talba prinċipali tas-Soċjetà attrici għandha bħala tragward ir-rikonoxximent tad-dritt tal-utile dominju temporanju tal-bitħa li tinstab retroposta għall-maħžen numru 15, Flagstone Wharf, Marsa u, bħala konsegwenza r-rivendika tal-istess mingħand is-Soċjetà Konvenuta Brownrigg Properties Ltd.*

29. *Is-soċjetà Attrici tibbaża l-pretensjoni tagħha fuq il-pretensjoni li fuq il-kuntratt tal-akkwist fuq imsemmi tal-utile dominju temporanju tal-maħžen, jikkomprenedi wkoll il-bitħa hekk retroposta allavolja dan ma ġiex espress fl-istess kuntratt. Din il-pretensjoni hija bbażata fuq żewġ premessi u ċjoè:*

1. li l-awtur tagħha Jack Chircop «kien ilu fil-pussess tal-istess maħžen bil-bitħa tiegħu sa mis-sena 1914”. Tajjeb ukoll li jingħad li mill-iskizz magħmul minn Jack Chircop jirriżulta minn notament magħmula minnu stess li l-imħażen li inbnew minn Etelvoldo Bugeja f'din l-akkwata kienu lesti bejn l-1915 u 1916, jiġifieri ben mitt sena ilu (a fol 122).

2. li kull maħžen kellu bitħa warajh tad-daqs tal-bitħa mertu tal-kawża.

30. *Madanakollu, is-Soċjetà Konvenuta Brownrigg Properties Ltd, laqgħet għat-talbiet attrici bl-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni akkwizittiva decennali ai termini tal-artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili. Dan ifisser li din is-Soċjetà daħlet f'kompetizzjoni ta' titlu mas-Soċjetà Attrici rivendikanti. Kif insenjat fis-Sentenza fuq imsemmija u anke oħrajn, b'din l-eċċezzjoni s-Soċjetà Konvenuta Brownrigg tkun iddeċidiet li tiddefendi lilha nnifisha mhux billi twaqqaf l-azzjoni rivendikatorja, iżda billi tirreklama titlu miksub minnha.*

31. *B'hekk b'din l-eċċezzjoni l-ġudizzju ma baqax wieħed ta' effett erga omnes, ibbażat fuq prova ċerta tat-titlu tas-Soċjetà Attrici, iżda ġie trasformat f'wieħed inter partes, immirat lejn studju komparattiv tal-pretensjonijiet tal-partijiet originali għal din il-Kawża. Fil-mument li tat l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni, is-Soċjetà Brownrigg allontanat ruħha mill-passività li toffri l-actio rei vindicatoria semplici meta l-Konvenut jagħżel li ma jidholx f'kompetizzjoni għat-titlu tal-ħaġa rivendikata mill-Attur iżda jħalli lil tal-aħħar għat-telgħa biex jipprova t-titlu tiegħu. F'din is-sitwazzjoni, il-Konvenut ikun qiegħed jiddefendi lilu nnifsu bil-fatt biss li għandu l-pussess. Di fatti, meta f'dan ix-xenarju l-Attur ma jirnexxilux jipprova t-titlu tiegħu, il-Konvenut jiġi lliberat mill-osservanza tal-ġudizzju mingħajr ħtieġa li jiġi investigat b'liema titlu l-Konvenut għandu dak il-pussess.*

Il-Qrati tagħna f'dan ir-rigward dejjem tkellmu b'mod ċar:

«huwa magħruf li jekk, f'azzjoni ta' rivendika, l-parti m'harrka ... jopponu għall-azzjoni billi jinvokaw titlu favur tagħhom, allura l-Qorti tkun ta' bilfors meħtieġa li tqis mhux biss it-titlu tal-parti rivendikanti, iżda wkoll dak tal-parti li kontra tagħha tkun tressqet l-azzjoni ta' rivendika (**App. Ċiv. 9.1.2009 fil-kawża fl-ismijiet Markiża Beatrice Cremona Barbaro of St. George et v. Joseph Vella Galea et**). Għalhekk, filwaqt li l-azzjoni attriċi kienet waħda ta' accertament ta' titlu, bis-saħħa tal-imsemmija eċċezzjoni tagħhom dwar l-akkwist b'titlu ta' preskrizzjoni, ġabu l-ħtieġa li l-Qorti tistħarreg is-siwi tat-titlu tagħhom ukoll u mhux biss dak ta' [l-atturi], kif kien ikun il-każ li kieku l- [azzjoni] baqgħet waħda ta' rivendika "semplici"» (**Anthony Mizzi et v. Alfred Cachia noe** citata supra).

32. *Minħabba li b'din l-eċċezzjoni, is-Socjetà Konvenuta Brownrigg Properties Ltd għażlet li ma tiddefendix ruħha bil-pussess iżda billi tinvoka favur tagħha t-titlu tal-proprietà naxxenti mill-kuntratt tal-25 ta' Ġunju 1985 «isir impellenti għall-Qorti li teżamina dawk it-titli [f'dan il-każ it-titlu li jemani mill-kuntratt imsemmi tal-25 ta' Ġunju 1985. Kliem ta' din il-Qorti]; anzi, skont l-insenjament ta' Arstide Granito, «allorché il convenuto, eccependo la propjetà della cosa, che l'attore vuol rivendicare, opponga un suo titolo di proprietà a quello del rivendicante, occorre, prima di esaminare il titolo di quest'ultimo, vedere se quello prodotto escluda il titolo dell'attore (Digesto Italiano, Rivendicazione (azione di), 65). Dan l-eżami huwa indispensabbili, għaliex jekk il-konvenuti ma jirnexxux fil-prova tat-titlu, huma jibqgħu sakkombenti u jkunu prekluzi milli jinvokaw favur tagħhom il-pussess, in forza tal-prinċipju 'melium est non habere titlum quam habere vitiosum' (Vol.XXXVII.ii.631).» (**Paolo Busuttil v. Rosina Abela et, Prim Awla tal-Qorti Ċivili, 23 ta' Jannar 1953**).*

33. *Għalhekk din il-Qorti ser l-ewwel tgħaddi biex teżamina t-titlu tas-Socjetà Konvenuta Brownrigg li qed tinvoka it-titlu tagħha abbażi tal-artiklu 2140 tal-Kodiċi Ċivili, b'konsegwenza tal-akkwist minnha magħmul bil-kuntratt fuq imsemmi. Kif inhu ormai stabbilit, «sabiex tirriżulta l-preskrizzjoni taħt l-artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili, tliet (3) elementi huma meħtieġa: it-titlu, il-pussess mhux interrott għal għaxar snin u l-bona fidi.» (**Joseph u Mary Rose Caruana et v. Joseph u Catherine Vella et, Qorti Ċivili Prim' Awla, 31 ta' Mejju 2016**).*

34. *Mill-provi prodotti, minn dawn it-tliet elementi s-Socjetà Attriċi tikkontesta dak tal-bona fidi. Jippossjedi b'bona fidi fit-termini tal-artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili dik il-persuna li, skont l-Artikolu 531(1) tal-istess Kodiċi, «għal raġunijiet li għandhom mis-sewwa, taħseb li l-ħaġa li tipossjedi hija tagħha». L-artikolu ta wara, jġigifieri l-artikolu 532, jippreċiża li «għandu dejjem jingħadd li wieħed huwa ta' bona fidi, u min jeċċepixxi l-mala fidi għandu jippruvaha».*

35. Il-Qorti Ċivili Prim' Awla per Imħallef Philip Sciberras fis-sentenza **L-Awtorità tad-Djar v. Charles Dimech et** mogħtija fit-18 ta' Jannar 2006, kellha dan xi tgħid dwar dan l-aspett partikolari: «dak li l-liġi tagħna tirrikjedi biex il-pussess ikun ta buona fede huwa li l-pussessur ikun għal motiv verosimili jaħseb li l-ħaġa li jipposjedi hi tiegħu; u dan l-istat ta moħħ fil-possessur hu presunt, sakemm min jallega n-nuqqas ta buona fede jew il-mala fede, ma jwaqqax dik il-presunzjoni» – **Captain Robert Mizzi et nomine v. Francesco Debono et nomine, Appell Ċivili, 14 ta Ottubru 1966 (Kollez. Vol. L P I p 304);**

Kif manifest, il-bona fidi hi prezunta. F'sens soġġettiv din trid tissussisti fil-mument tal-akkwist tal-pussess u bl-assenza ta' dik l-intenzjoni li l-pussessur ikun qed jivvjola d-dritt ta ħaddieħor. F'sens oġġettiv, il-bona fidi trid tiġi rigwardata minn valutazzjoni ta ċerta mgħiba u korrettezza fl-aġir;

Dik il-prezunzjoni, però, hi waħda iuris tantum u, kif stabbilit mill-istess liġi, tista titwaqqa bi provi kuntrarji da parti ta l-attur, u manifestanti l-mala fede. Jinsab ritenut mill-Qorti Taljana ta' Kassazzjoni illi «la presunzione di buona fede sancita dall' art. 1147 codice civile, la quale si concreta nell'ignoranza di ledere l'altrui diritto, può essere vinta in concreto con qualsiasi mezzo, e di conseguenza, anche mediante presunzioni semplici, purché gravi, precise e concordanti e tali da prevalere su quella legale, tanto più che, trattandosi di accertare uno stato psicologico, è normale che la prova non possa essere fornita se non per via indiretta, ossia attraverso illazioni desumibili da circostanze esteriori precedenti o concomitanti all'inizio del possesso» (Cass. 20 ta Novembru 1971 Nru. 3365; Cass. 16 ta Novembru 1968 Nru. 3754).

36. Is-soċjetà Attriċi tattakka din il-prezunzjoni iuris tantum bis-sottomissjoni li fil-mument tal-akkwist bil-kuntratt datat 25 ta' Ġunju 1985, is-Socjetà Konvenuta Brownrigg kienet taf, jew kellha għalfejn tkun taf, li l-bitħa tal-maħžen hekk trasferit lilha kienet biss dik bil-konfigurazzjoni u l-kejl indikat fil-pjanta annessa mal-kuntratt stess, provduta min-nutar imqabbad minn Joseph Debattista għan-nom tas-Socjetà Konvenuta Andrews Feeds markata bħala Doc E a fol 34 (ara kontroezami Joseph Brownrigg a fol 601 et seq). Fin-nota ta' sottomissjonijiet (a fol 637) u trattazzjoni quddiem il-Qorti, is-Socjetà Attriċi tkompli ssostni dan fuq is-sewenti provi:

1. Fil-kuntratt datat 19 ta' Ottubru 1960, l-awtriċi tas-Socjetà konvenuta Andrews Feeds, jġifieri s-Socjetà Joseph Arrigo Limited, akkwistat minn l-awtur oriġinali Etelvoldo Bugeja, l-utile dominju temporanju tal-maħžen numru 16 “inclusive of overlying area and back-yard of the same width of the said store” (vide fol 12 u 97).

2. *Fil-istess kuntratt is-Socjetà Joseph Arrigo Limited intrabtet ukoll li, jekk u meta jkun meħtieġ, ittella fil-bitħa ta' wara l-maħžen numru 16, ħitan diviżorji tal-istess wiesa' tal-imsemmi maħžen numru 16: "to construct at their own expense, if and when necessary, two walls enclosing the said yard at the back of the store, leaving an exit for rain water, the same width of the store, namely about twenty two feet" (vide fol 13 u 98).*

3. *Il-pjanta (a fol 20) annessa mal-kuntratt datat 12 ta' Diċembru 1967 ukoll turi li s-Socjetà Konvenuta Andrews Feeds akkwistat mis-Socjetà Joseph Arrigo Limited l-utile dominju temporanju tal-maħžen numru 16 bil-bitħa hekk retroposta tal-istess wisa tal-maħžen innifsu.*

4. *Mill-provenjenzja msemmija fil-kuntratt tal-akkwist mis-Socjetà Konvenuta Brownrigg minn imkien ma jirriżulta li min kien qed ibiegħ lilha, jiġifieri s-Socjetà Konvenuta l-oħra Andrews Feeds, akkwistat l-bitħa retroposta għal maħžen numru 15.*

37. *Fil-kontroezami Joseph Brownrigg, mistoqsi dwar negozjati li kellu ma' Joseph Debattista (ara kontroezami a fol 596) b'mod partikolari, meta staqsih "il-bitħa sa kemm tasal". Dan ukoll jindika d-dubju tas-Socjetà Konvenuta Brownrigg. Dan, flimkien ma' spjegazzjoni mhux daqstant ċara dwar l-esistenza ta' ħajt diviżorju, jindikaw li kellu quddiemu ċirkostanzi li raġonevolment inisslu dubji serji li l-bitħa ta' wara l-maħžen numru 16 ma testendix għal dik ta' wara l-maħžen numru 15 u li konsegwentement ma setax jinkludiha fil-bejgħ tal-maħžen numru 16.*

38. *Dan id-dubju jkompli jissaħħah meta f'xi żmien waqt diskussjonijiet li seħħew bejn il-partijiet, is-Socjetà Konvenuta Brownrigg mitluba ċċedi l-bitħa ta' wara l-maħžen numru 15 lis-Socjetà Attrici, flok irreżistiet din it-talba talbet biċċa art oħra flokha (ara kontroezami ta' Joseph Brownrigg a fol 613). Minn dan il-passaġġ joħroġ ċar li l-imsemmi Joe Debattista, li miegħu saru n-negozjati meta s-Socjetà Konvenuta akkwistat il-maħžen numru 16, kien jaf li l-bitħa mertu tal-Kawża ma kinitx tappartjeni lil Andrews Feeds altrimenti ma kienx jagħmel proposta bħal din. Dawn id-diskussjonijiet saru fil-kuntest tal-bitħa mertu tal-kawża bejn is-Socjetà Attrici u s-Socjetà Konvenuta Brownrigg.*

39. *Is-Socjetà Konvenuta Brownrigg Properties Ltd tgħid, li Joe Debattista, li kien deher fuq il-kuntratt ta trasferiment għan-nom ta Andrews Feeds, qalilha, li l-bitħa ta wara l-maħžen 15 kienet ser tkun inkluża fil-bejgħ tal-maħžen numru 16. Di fatti hekk ġara tant li fil-kuntratt ħassew li kellhom daħlu il-kliem: «The parties hereby declare that the boundary of the internal yard at the rear of the store number 16 extends beyond that marked on the said plan to the right of the said yard and up to the existing wall.» (ara fol 27). Dan il-fatt waħdu ukoll kellu jnissel suspett serju dwar il-propjetà tal-bitħa mertu tal-kawża, meta l-partijiet stess għall-kuntratt ta' akkwist kienu qegħdin effettivament jinkludu bitħa*

li ma kinitx tiffirma parti mill-pjanta, li fuqha xtrat is-Socjetà Konvenuta Andrews Feeds mingħand Joseph Arrigo Ltd.

40. *Irid jingħad ukoll, li Joseph Brownrigg anke qabel ma sar l-akkwist, diġa kellu s-suspetti tiegħu dwar kemm setgħet tassew tiġi trasferita din il-bitħa minn Andrews Feeds Ltd tant li in kontroezami xehed hekk:*

«Jiena meta konna fil-konvenju, imbagħad ergajna għamilna referenza għall-bitħa, u meta għedtlu; u niżżilha fil-konvenju u anke fil-kuntratt, u s-sur Debbatista kien wegħibni ... (issa jekk hux fil-konvenju jew dak...!) qalli, l-Andrews qatt ma bieghu xejn li mhux tagħhom.» (ara fol 605).

41. *Min hu ċert minn dak li ser jixtri, wara li jkun għamel ir-riċerki tiegħu, ma joqgħodx jistaqsi x'ser jixtri. Ir-riċerki f'dan il-każ kienu okulari il-pjanta li fuqha xtrat is-Socjetà Andrews Feeds mingħand Arrigo.*

42. *Meta nqalgħet il-kwistjoni, Joe Debbatista, bħal donnu beda jissuplika lil Joseph Brownrigg biex "forsi ssolvu l-problema". Fil-kuntest ta' din il-proposta, jekk is-Socjetà Brownrigg kienet daqshekk konvinta li l-bitħa mertu tal-Kawża kienet parti mill-bejgħ, ma kienetx tikkonsidra li tagħmel proposta li tingħata proprjetà oħra (a fol 613).*

43. *Wara li qrat l-affidavit ta' Joseph Brownrigg, il-Qorti issibha diffiċli ħafna temmen, li fil-mument li s-Socjetà Konvenuta Brownrigg Properties Ltd kienet qiegħda tixtri l-maħżen numru 16, ma kienx sema bl-istorja tas-self tal-bitħa li tiġi preċiżament wara l-maħżen numru 15 lil Andrews Feeds minn Jack Chircop fi żmien meta kellhom relazzjonijiet kummerċjali tajbin. Storja li kulħadd kien jafha, anke ċertu Louis Gafà. Dan tal-aħħar kien jaħdem ma' Andrews Feeds jixhed li kienu jsejñu dik il-bitħa bħala ta' Jack Chircop. F'dawn iċ-ċirkostanzi, anke fuq bilanċ ta' probabbilitajiet, din il-Qorti aktar temmen dak li qal Armando Chircop fl-affidavit tiegħu dwar x'kien qallu l-imsemmi Joseph Debbatista dwar din il-kwistjoni.*

44. *Il-Qorti tagħraf li dawn huma kollha ċ-ċirkostanzi b'saħħithom biżżejjed biex ixejnu l-preżunzjoni tal-bona fide stabbilita bl-Artikolu 532 tal-Kodiċi Ċivili. Il-verifiki fil-kuntratti tal-akkwist tal-awturi tagħha, flimkien mal-pjanti annessi mal-istess, inkluż dik mehmuża mal-kuntratt tal-akkwist mis-Socjetà Konvenuta lill-istess Socjetà, tintebaħ u tiskopri, jew tal-inqas tissuspetta, li s-Socjetà Andrews Feeds ma kinitx is-sidt tal-bitħa retroposta għall-maħżen numru ħmistax (15).*

45. *Kif sewwa jingħad mill-istess Qorti fis-Sentenza bl-ismijiet **Joseph Borg et noe v. Alfred Bugeja et mogħtija fit-2 ta Frar 2005** «Ma tistax tiġi invokata t-tutela inerenti għall-pussess ta' buona fede meta bl-użu ta' dik id-diliġenza minima seta' jiskopri l-karattru leżiv tal-kondotta proprju. Anke jekk gratia argomentu l-konvenuti kellhom dubju dwar il-vera*

qagħda, dak id-dubju ma jistax ħlief jitqies bħala stat ta' incertezza soġġettiva prodotta mill-konsiderazzjoni ta' raġonamenti opposti. Minnu nnifsu dak id-dubju hu nkompatibbli mal-buona fide. Jekk in effetti s-suġġett flok jissupera dan id-dubju jaġixxi sempliciment mingħajr ma jagħti każ jew qies tas-sitwazzjoni hu jiġi li jqiegħed lilu nnifsu f'sitwazzjoni psikoloġika ekwiparabbli għal mala fide."

46. Għalhekk minħabba, li wieħed mit-tliet elementi rikjesti kumulattivament sabiex tirnexxi preskrizzjoni akkwizittiva taħt artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili huwa nieqes u ċjoè dak ta pussess in buona fede, il-Qorti sejra tiċħad l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni akkwizittiva deċennali imqanqla mis-Socjetà Konvenuta Brownrigg billi ma hiex mistħoqqa.

Titlu tas-Socjetà Attrici għall-bitħa.

47. F'dan l-istadju l-Qorti tagħmel referenza għal dak li qalet il-Qorti ta **Kassazzjoni Taljana tat-14 ta Ġunju 1976** li issir refrenza għaliha minn **G . Pescatore u C. Ruperto Codice Civile Annotato (Milano Giuffrè Editore, Ed 1978 pg 733.)**. F'din l-opera jingħad hekk: «Colui che è convenuto nel giudizio di rivendicazione non ha l'onore the fornire alcuna prova, potendo avvalersi del principio possideo qua possideo. Tuttavia se egli opponga un proprio diritto di dominio sulla cosa rivendicata, una tale difesa, anche se non accompagnata dall'offerta della prova idonea, non può ritorcersi a suo pregiudizio, perché non implica alcun rinuncia alla vantaggiosa posizione di possesso. Per tanto la preminenza del titolo posto di rivendicazione deve essere dimostrata anche quando risulti esclusa la sussistenza del diritto vantato dal convenuto.»

48. Għalhekk din il-Qorti sejra tgħaddi biex tinvestiga t-titlu reklammat mis-Socjetà Attrici fuq il-bitħa in kwistjoni. Izda qabel, irid ukoll jiġi stabbilit jekk, kif tippretendi din is-Socjetà, il-maħžen mertu ta din il-Kawża, kienx jikkomprenedi il-bitħa, anke jekk ma kinitx espressament inkluża fil-kuntratt tal-akkwist tagħha. Fi kliem is-Socjetà Attrici, il-bitħa hija prolungament naturali u għandha l-istess wisgħa tal-istess maħžen numru 15.

49. Is-Socjetà Konvenuta Brownrigg opponiet għal dan billi nvokat il-prinċipji ġuridiċi enunċjati fil-Kodiċi ċivili fl-artikolu 1393, u l-artikolu 1398, u wara li kkwotat dak li l-Qorti Ċivili Prim'Awla osservat fil-Baudrey Lancantinerie fis-sentenza **Francesco Schembri v. Emmanuele Cassar**, sostniet li l-bitħa retroposta għal maħžen numru 15 ma tistax titqies aċċessorja għall-istess «billi l-aċċess, ossia bieb ta' l-injam li mill-maħžen kien jagħti għal din il-bitħa kien ġie maqluġ u magħluq bil-ġebel u l-istess bitħa ma kinitx qed tintuża minn Giacchino fl-eżercizzju tan-negozju tiegħu izda kienet qed tintuża mis-Socjetà konvenuta Andrews Feeds (Malta) Limited u in segwitu mis-Socjetà esponenti». (Ara nota ta' sottomissjonijiet paragrafi 14 sa 16 a fol 656).

50. Din il-Qorti rriflettiet fit-tul fuq dak sottomess mis-Socjetà Konvenuta u tara li t-teži raġġunta minnha ma ssibx konfort fil-prinċipji ġuridiċi u l-ġurisprudenza kwotata minnha stess.

51. Il-prinċipji hekk senjalati jaffer maw li «ma għandux ikun hemm kwistjoni illi l-bejgħ jikkomprendi d-drittijiet kollha ta' l-oġġett vendut anke jekk dawn ma jkunux imsemmija espressament fil-kuntratt (**Vol. XXIX P II p 854**). Dan del resto jippreċiżah espressament l-Artikolu 1398 tal-Kodiċi Ċivili li a propożitu jstipula illi «fl-obbligu tal-kunsinna tal-ħaġa jidhol ukoll l-obbligu tal-kunsinna ta' l-aċċessorji u ta' dak kollu li għandu jservi għall-użu ta' dejjem tal-ħaġa nfisha» (sottolinear ta din il-Qorti).

52. Din il-Qorti għalhekk tqis li bini sekondarju jitqies komprensiv tal-fond mibjugħ in kwantu aċċessorju għalih mhux għax neċessarjament irid ikun qed jintuża mill-awtur tal-akkwired tal-fond hekk mibjugħ kif konteż mis-Socjetà Konvenuta, iżda għaliex in-natura nnifisha tal-fond hekk mibjugħ tkun tfasstet u nbriet bl-iskop li tisserva b'dak l-aċċessorju għall-użu ta' dejjem' tal-istess fond. L-elementi rikjesti mid-duttrina legali kif sollevati fis-Sentenza citata mis-Socjetà Konvenuta biex jirrendu tali bini aċċessorju tal-fond mibjugħ huwa li l-istess ikollu l-«entrata dalla casa venduta ...e... devonsi considerare le cose che da esso dipendono e senza le quali non procurerebbe al compratore le utilita che dava al venditore.»

53. Mill-provi jirrizulta mhux kontestat, li l-maħžen numru 15 tfassal u nbena b'entrata għall-bitħa retroposta għaliha u dan il-Qorti tagħraf li sar għall-użu ta' dejjem' tal-istess maħžen, bl-istess mod kif ġie hekk mibni l-maħžen numru 16 akkwistat b'ċens temporanju mis-Socjetà Konvenuta Brownrigg, u l-imħażen kollha mibnija fuq l-art oriġinarjament akkwistata b'ċens temporanju minn Etelvoldo Bugeja. Tant din il-bitħa kienet destinata għall-użu tal-maħžen numru 15, li Etelvoldo Bugeja ħalla lil Karmnu Chircop jagħmel użu minnha flimkien mal-maħžen. Dan ifisser li l-bitħa inkwistjoni kienet fid-detenzjoni ta' l-imsemmi Karmnu Chircop sa mill-bidu nett li kien daħal fil-pussess tagħha. Din il-Qorti tkompli ssaħħaħ din il-fehma mill-aċċess li żammet fejn setgħet tara li l-fizjonomija tal-bitħa immedjatament retroposta għall-maħžen numru 15 u li kienet separata minn mal-bitħa retroposta għall-maħžen numru 16. Id-diżlivell li hemm bejnha u l-bitħa retroposta għall-maħžen numru 16 ikompli jindika dan. F'dan l-aċċess ġew osservati fatturi arkittettoniċi oħrajn li jindikaw dan, bħal per eżempju bieb fil-maħžen numru 15 biċ-ċaċċis tal-injam li għalkemm imbarrat jidher ċar li kien jagħti għall-bitħa inkwistjoni.

54. Jirrizulta inkontestat, li għal xi żmien l-awtur tas-Socjetà Attrici Gioacchino Chircop iddeċieda bonae voluntatis li jislef il-maħžen kollu nkluż il-bitħa, imbagħad il-bitħa biss, lill-awtur tas-Socjetà Konvenuta

*Brownrigg, jiġifieri Andrews Feeds, għaliex kellu relazzjonijiet tajba magħha billi kienet tingeda bis-servizzi tiegħu (ara affidavit ta Armando Chircop a fol 116). Però l-fatt li Gioacchino Chircop imbarra l-bieb fuq imsemmi, ma jnaqqas xejn mill-fatt li l-bitħa kienet dejjem tagħmel parti mill-maħżen numru 15. In konsonanza mal-prinċipju ta' nemo dat quod non habet, it-trasferiment tat-titlu tal-maħżen 16 mis-Socjetà Andrews Feeds lis-Socjetà Brownrigg ma setax jikkonferixxi aktar milli kien għe konċess mill-Awtur oriġinali Eteivoldo Bugeja lis-Socjetà Joseph Arrigo Limited bil-kuntratt datat 19 ta Ottubru 1960 (**Ara sentenza fl-ismijiet Alfred P. Farrugia nomine v. Charles Borg datata 30 ta Marzu, 2001 mogħtija mill-Qorti tal-Appell**). Il-pjanti annessi ma' dawn il-kuntratti, kif diġà għe aċċennat aktar 'l fuq, jindikaw ċar x'kienet il-posizzjoni ta' din il-bitħa. Di fatti din kienet waħda miċ-ċirkostanzi li ħadet inkonsiderazzjoni din il-Qorti meta provdiet dwar l-element ta' buona fede ai fini ta' preskrizzjoni akkwizittiva taħt artiklu 2140 tal-Kodiċi Ċivili.*

55. *Huwa ċar għal din il-Qorti li għal raġunijiet su detti l-bitħa de quo hija waħda unikament dipendenti fuq il-maħżen numru 15 u destinata għall-użu tal-istess, tant li mingħajrha l-maħżen numru 15 ma jistax jipprovdi għas-Socjetà Attrici l-utilità li kienet isservi lill-awtur tagħha Karmnu Chircop. Għaldaqstant din il-Qorti tħoss li dawk l-elementi tal-aċċessorjità fl-artikolu 1397 tal-Kodiċi Ċivili ġew sodisfatti.*

56. *Kif ġa ngħad supra, is-Socjetà Attrici ssostni li bil-kuntratt tal-11 ta' Lulju 1986 hija akkwistat ukoll l-utile dominju temporanju tal-bitħa allavolja din ma ġietx espressament inkluża fl-istess kuntratt. Dan għal raġuni li, skont hi, l-awturi tagħha Gioacchino Chircop, u qablu missieru Karmnu Chircop, kienu akkwistaw il-maħżen flimkien mal-bitħa permezz tal-preskrizzjoni akkwizittiva trigennarja a tenur tal-artikolu 2143 tal-Kap 16. Taħt din il-kappa tal-preskrizzjoni trentennali, s-Socjetà Attrici tissottometti li Karmnu u warajh Gioacchino Chircop kienu fil-pussess tal-istess bil-mod imfisser fl-artikoli 524(1) u 2107(1) tal-Kodiċi Ċivili għal iktar min tletin sena minn mindu Karmnu Chircop akkwistaha minn Eteivoldo Bugeja bħala garanzija għal ħlas tal-flus mislufa lilu (ara nota ta sottomissjonijiet a fol 634).*

57. *Is-Socjetà Konvenuta Brownrigg opponiet bis-sħiħ għal dak reklamat mis-Socjetà Attrici. Hija ssottomettiet li, ladarba kienu qed iżommu l-proprjetà bħala forma ta garanzija għall-ħlas tal-flus mislufa lil Eteivoldo Bugeja, Karmnu Chircop u warajh ibnu Gioacchino Chircop kienu qed jidditjenu l-proprjetà mhux uti domini iżda f'isem Eteivoldo Bugeja nnifsu. Għaldaqstant ma setgħu qatt jivvantaw favur tagħhom il-preskrizzjoni trigennarja billi, a tenur tal-artikolu 2118 tal-Kodiċi Ċivili, «dawk li jżommu l-ħaġa f'isem ħaddieħor jew il-werrieta tagħhom, ma jistgħux jippreskrivu favur tagħhom infushom» (ara paragrafi 4 sa 6 fin-nota ta sottomissjonijiet a fol 650 u 651).*

58. *Is-Socjetà Konvenuta issenjalat diversi fatturi derivati mill-provi in atti fejn juru li Karmnu u Gioacchino Chircop kienu ben konsapevoli li d-detenzjoni minnhom tal-maħžen u l-bitħa ma hijiex waħda uti domini iżda kienet f'isem Eteivoldo Bugeja (ara paragrafi 7 sa 10 tan-nota ta' sottomissjonijiet a fol 651 sa 655).*

59. *Iżda qabel ma' din il-Qorti tidħol fil-mertu tas-sors ta' origini tat-titlu tas-Socjetà Attrici, fil-kawża rriżultaw fatti li jinčidu serjament fuq it-titlu tas-Socjetà Attrici minn aspekk għalkollox differenti. Fatti li ġew ukoll ikkunsidrati mill-partijiet rispettivi għal din il-Kawża u li diġà sar aččenn għalihom aktar 'il fuq.*

60. *F'dan l-istadju din il-Qorti ħadet spunt minn dak li għid l-awtur **Franciż Jean Carbonniere** meta jittratta s-sitwazzjoni ta' meta tnejn ikunu qegħdin kontemporanjament jirriklamaw titlu fuq l-istess ħaġa, bħal fil-każ li għandha quddiemha din il-Qorti. Dan l-awtur wara li jagħti xi eżempji ta "Titre contre titre" jgħid hekk:*

«...; la difference du titre le meilleur et le plus probable, compte tenu de toutes les circonstances de la cause. C'est ce dernier systeme qui, aujourd'hui, parait rendre raison le plus exactement de l'ensemble des arrêts....» (Jean Carbonniere Tome 3, Les Biens, Ed. Themis Droit, 13th Edition, pg 331).

61. *F'din il-Kawża ċirkostanza partikolari li fil-fehma ta' din il-Qorti għandha rifless kbir fuq il-mertu, tant li l-partijiet kollha għal din il-kawża tawha importanza, hija dik diġà indikata aktar 'il fuq sa fejn jirrigwarda l-aččettazzjoni tal-arretrati ta' ċnus tal-fond u bitħa mertu tal-Kawża minn l-Avukat G. Montanaro Gauci u li l-prova tagħhom saret bir-ričevuti fuq imsemmija. Tajjeb li jingħad, li dawn ir-ričevuti qatt ma tpoġġew fid-dubju. Anzi fin-nota ta' sottomissjonijiet tas-Socjetà Brownrigg saret referenza għalihom mhux biex tkun kontestata l-veračità tagħhom, iżda biss, bħala argument li qabel qatt ma kienu tħallsu ċnus mis-Socjetà Attrici.*

62. *Tajjeb li jingħad, li dawn ič-čnus, tajjeb jew ħażin anke jekk qatt ma kienu tħallsu xorta ġew aččettati. Mhux talli hekk baqgħu jigu aččettati **anke fil-mori tal-kawża**. L-aħħar li jidher li tħallsu kien fl-2014, għalkemm għal dan il-pagament partikolari, ma ġew prezentati ebda ričevuti. Tajjeb ukoll li jingħad li meta nbagħtet l-ittra lil Dr. George Montanaro Gauci, apparti li tħallsu l-arretrati tač-čnus, ingħatalu wkoll kopja tal-kuntratt tal-akkwist tas-Socjetà Attrici. Di più anke sar xi kliem telefonikament dwar is-sitwazzjoni inkwistjoni. Wara din it-telefonata xorta baqa' jaččetta l-ħlas tač-čnus (ara dok a fol 148). Jiġifieri sa fejn jirrigwarda l-provi f'din il-Kawża, l-eredità ta' Eteivoldo Bugeja, kienet aktar minn konsapevoli li l-maħžen 15, ġie akkwistat mis-Socjetà Attrici bil-kuntratt imsemmi. Qatt ma saret oppożizzjoni, anzi kif ingħad baqgħu jigu aččettati l-ħlas tač-čnus inkwistjoni.*

63. Il-Qorti tosserva, li ħafna mill-imħażen inbiegħu qabel l-1970 (ara minn a fol 35 et seq). Dan qiegħed jingħad b'referenza għad-dokument ossia relazzjoni li kienet saret fl-atti tas-Sekond Awla fuq istanza tal-Avv. G. Montanaro Gauci, li permezz tagħha saru l-valutazzjonijiet ta' dak li kien jidher li fadal minn dawn l-imħażen. Dawk li nbiegħu ma jidhrux fil-lista u lanqas ma jidher fil-lista il-maħżen numru 15 għalkemm qatt ma ġie trasferit formalment u bil-forma li trid il-liġi.

64. Wara l-aċċettazzjoni tal-ħlas taċ-ċnus fl-1997, jiġifieri 27 sena wara dik ir-relazzjoni, il-Qorti ma għandhiex għalfejn ma tifhimx li dan l-aħħar, kien ilu jikkunsidra li l-imsemmi maħżen ma kienx għadu propjetà tal-eredità ta' Eteivoldo Bugeja. L-importanza tal-imsemmi Av. G. Montanaro Gauci temerġi ukoll mill-fatt, li s-Socjetà Brownrigg ġustament provat tingunġih għall-ammont twil ta' drabi iżda inutilment, għaliex qatt ma kien ikun notifikat, sakemm is-Socjetà Konvenuta qatgħet qalbha u rrinunzjat għal dan ix-xhud. L-impossibbli ħadd ma jista' jagħmlu, iżda x-xhieda tiegħu setgħet, bħal dik ta' Joe Debbatista, titfa' aktar dawl fuq il-vertenza inkwistjoni. F'għajnejn din il-Qorti dan ifisser li Dr. Montanaro Gauci, bħala rappreżentant tal-eredità ta' Eteivoldo Bugeja, aċċetta t-titlu li bih is-Socjetà attriċi bdiet tokkupa l-maħżen numru 15, Flagwharf, Marsa bħala wieħed validu, jekk mhux minn qabel, żgur wara l-1986 bl-akkwist magħmul bis-saħħa tal-kuntratt tal-11 ta' Lulju 1986 fl-atti tan-nutar Marco Farrugia.

65. Il-Qorti hija wkoll konsapevoli tal-ħafna argumenti legali li tqanqlu f'din il-kawża bħal dak li l-awturi tas-Socjetà Attriċi, fejn din qed tinsisti li dawn kienu akkwistaw bil-preskrizzjoni trigennarja taħt artiklu 2143 tal-Kodiċi Ċivili, mentri s-Socjetà Konvenuta Brownrigg twieġeb li dan qatt ma seta' kien, għaliex ħadd ma jista' jippreskrivi favur tiegħu meta jkun qiegħed iżomm haġa f'isem ħadd ieħor fid-dawl ta' dak li jiddisponi l-artiklu 2118 tal-Kodiċi Ċivili. Dan dejjem ingħad fid-dawl taċ-ċirkostanza li l-maħżen u bitħa kienu ingħataw fil-pusses tal-Awturi tas-Socjetà Attriċi. Tressqu diversi argumenti biex jipprovaw dan il-punt fost oħrajn għad-diversi testmenti li kienu saru mill-imsemmi Giacchino Chircop u anke denunzji ta' Eteivoldo Bugeja. Saret anke r-referenza għall-letterheads fuq ittri u korrispondenza.

66. Dawn kollha huma argumenti li seta' kellhom validità kieku l-imsemmi Dr. G. Montanaro Gauci ma aċċettax fl-interess tal-eredità ta' Eteivoldo Bugeja l-ħlasijiet ta' ċnus fuq imsemmija. Il-Qorti tenfasizza l-aċċettazzjoni ta' ħlas ta' ċnus anke wara li kien sar jaf bil-kuntratt tal-akkwist tas-Socjetà Attriċi. Kif diġà ingħad, dawn il-ħlasijiet baqgħu isiru u jiġu aċċettati anke fil-mori ta' din il-Kawża bil-konsegwenza li dan iġib fix-xejn kull argument ieħor. Is-sid tal-ħaġa għandu s-setgħa assoluta u wiesgħa biex mhux biss li jgawdi l-ħaġa, li jiddisponi minnha kif irid inkluż id-dritt li jiddistrugiha. Mela multo magis, kemm aktar għandu d-dritt, li

jidhirli jirrikonoxxi d-dominju ta' ieħor fuq il-ħaġa kienet tiegħu flok jikkontesta l-pretensjoni ta' dak il-ħadd ieħor fuq id-dominju ta' dik il-ħaġa. Il-Qorti fliet il-proċess u mkien fl-atti ma sabet xi xorta ta' kontestazzjoni li Dr. G. Montanaro Gauci ma kellu ebda awtorità li jivvinkola lill-eredità ta' Eteivoldo Bugeja. Ħadd mill-partijiet fil-kawża ma mqar qiegħed f'dubju din l-Awtorità. Anzi kif intqal aktar 'il fuq, fost l-argumenti li tressqu kien hemm dak li bil-ħlas li sar is-Socjetà Attrici ġiet li rrikonoxxiet li ma kinitx is-sid. Dwar dan l-argument din il-Qorti diġà kellha opportunità tagħmel il-kummenti tagħha aktar kmieni f'din is-Sentenza.

67. *L-element ewlieni f'din il-kwistjoni huwa, li wara li sar l-akkwist inkwistjoni bil-formalitajiet kif titlob il-liġi tajjeb jew hażin, sid jew min kien il-leġgittimu rappreżentant tiegħu tal-ħaġa, inkondizzjonament aċċetta l-akkwist bhala validu u għalhekk il-konsegwenzjali trapass tal-propjetà f'idejn it-terz, kienu x'kienu l-avvenimenti u ċirkostanzi li seħħew anteedement għal dak il-Kuntratt u ċjoè akkwist. Dan dejjem qed jingħad fir-rigward tal-kuntratt tal-akkwist tal-11 ta' Lulju 1986 fl-atti tan-Nutar Marco Farrugia, li bis-saħħa tiegħu s-Socjetà Attrici akkwistat il-maħzen 15, Flagstone Wharf, Marsa mingħand l-eredità ta' Giacchino Chircop.*

68. *Kwantu jirrigwarda s-Socjetà Andrews Feeds din mhux ser tiġi lliberata mill-osservanza tal-ġudizzju, peress li żgur il-preżenza tagħha fil-ġudizzju hija meħtieġa mill-ewwel, mit-tieni u mit-tielet talba Attrici.*

69. *Fl-aħħar nett il-Qorti tosserva, li waqt il-Kawża, ħadd mill-partijiet ma deħrlu li għandu jitlob il-ħatra ta' perit arkitett. Għalhekk, ai fini tar-raba' talba Attrici, din il-Qorti ser timxi fuq dak li għandha fl-atti. Il-Qorti għandha biss sett ta' disinji u pjanti dwar il-bitħa retroposta għall-fond 15, Flagstone Wharf, Marsa. L-aktar pjanta li tidher li tirrifletti s-sitwazzjoni kif kienet oriġinarjament hija l-pjanta mmarkata bħala dok A (a fol 8) fejn il-bitħa inkwistjoni hija mmarkata bl-aħdar u li fil-fatt hemm ukoll referenza għaliha fl-ewwel talba attrici. Għalhekk ai fini ta' din it-talba attrici ser tkun qed timxi fuq din il-pjanta.»*

14. Il-kumpanija konvenuta Andrews Feed (Malta) Limited appellat minn din is-sentenza b'rikors imressaq fl-24 ta' Ġunju, 2019, iżda peress li minkejja li ġiet notifikata bl-avviż tas-smiġħ u l-kawtela, hija baqgħet ma ħallsitx il-kawtela sal-ġurnata tas-smiġħ tal-appell, l-appell tagħha ġie dikjarat deżert waqt is-seduta tad-19 ta' Ottubru, 2023.

15. L-intervenuti fil-kawża ressqw l-appell tagħhom fil-21 ta' Ġunju, 2019, li jissejjes fuq żewġ aggravji: (i) dak dwar l-effett tal-intervent u d-diviżibilità tal-azzjoni; u (ii) fuq it-titlu tal-kumpanija attriċi.

16. Il-kumpanija konvenuta Brownrigg ukoll ressqet l-appell tagħha fil-21 ta' Ġunju, 2019, li jissejjes fuq tliet aggravji, fejn tilmenta dwar: (i) il-metodu żbaljat kif l-Ewwel Qorti qieset il-każ, ikkunsidrat li l-azzjoni attriċi kienet waħda rivendikatorja; (ii) it-titlu li fuqu ssejjes il-pretensjonijiet tagħha l-kumpanija attriċi, jiġifieri l-kuntratt ta' akkwist li permezz tiegħu nxtrat l-eredità ta' Gioacchino sive Jack Chircop, li kien ilu fil-pussess tal-istess mażen bil-bitħa miegħu sa mis-sena 1914, dan meta hija kienet ilha fil-pussess tal-imsemmija bitħa sa mill-kuntratt ta' akkwist tagħha tal-15 ta' Ġunju, 1985 u għal għaxar snin sħaħ wara dak l-istess kuntratt; u (iii) għaladarba ma jirriżultax it-titlu tal-kumpanija attriċi, l-Ewwel Qorti lanqas kellha għalfejn tistharreġ it-titlu tagħha, iżda f'kull każ jingħad li t-titlu tagħha huwa wieħed tajjeb u mhux nieqes mir-rieda tajba.

17. Il-kumpanija attriċi Jack Chircop Limited ressqet it-twegiba tal-appell tagħha għar-rikors tal-appell ta' Brownrigg Properties Limited fil-11 ta' Lulju, 2019, fejn hemm tat ir-raġunijiet tagħha għala l-appell tal-kumpanija konvenuta għandu jiġi miċħud.

18. Il-kumpanija attriċi Jack Chircop Limited, ressqet risposta tal-appell

ukoll fil-konfront tar-rikors tal-appell tal-intervenuti fil-kawża, fejn għal darb'oħra tat ir-raġunijiet tagħha għala dan l-appell ukoll għandu jiġi miċħud.

19. Inżamm smiġh fit-30 ta' Novembru, 2023, fejn fid-dawl tar-rikors imressaq mill-intervenuti fil-kawża appellanti, għas-soprasessjoni ta' dan l-appell sakemm tinqata' kawża li huma ressqu dwar il-jeddijiet proprjetarji tagħhom fuq il-fond inkwistjoni, ingħata ċans lill-partijiet l-oħra fil-kawża li jressqu r-risposta tagħhom fir-rigward.

20. Wara li rat ir-risposti tal-kumpaniji Brownrigg Properties Limited u Jack Chircop Limited, din il-Qorti tat digriet fit-18 ta' Diċembru, 2023, fejn ikkunsidrat li ladarba r-rikorrenti huma biss intervenuti f'dan l-appell, allura s-sentenza ma tolqothomx u għalhekk ċaħdet it-talba tar-rikorrenti għas-soprasessjoni.

21. Inżamm smiġh fid-29 ta' Frar, 2024, fejn wara li saret it-trattazzjoni, il-kawża tħalliet sabiex tingħata s-sentenza llum.

Konsiderazzjonijiet:

22. Fiż-żewġ twegibiet tagħha, il-kumpanija attriċi qanqlet il-kwistjoni li din il-Qorti, bħala waħda ta reviżjoni, m'għandhiex tiddisturba l-

apprezzament tal-provi li wettqet l-Ewwel Qorti, sakemm ma jkunx wieħed manifestament hażin jew għal xi raġuni oħra gravi, iżda din il-Qorti, ilha li warrbet il-pożizzjoni iebša meħuda f'bosta deċiżjonijiet u l-ġurisprudenza ta' dawn l-aħħar snin ta' din il-Qorti. Dan jingħad fis-sens li din il-Qorti tgawdi minn awtonomija sħiħa fl-apprezzament tal-fatti u għandha kull setgħa li tinterspreta l-fatti mod ieħor minn kif tkun fehmithom il-Qorti tal-ewwel grad (ara s-sentenzi ta' din il-Qorti tal-25 ta' April, 2024, fil-kawża fl-ismijiet **Carmen Muscat proprio et nomine et v. Domenic Cutajar et** tad-29 ta' Marzu, 2023 u fil-kawża fl-ismijiet **Carmel Curmi v. Saviour sive Sammy Spiteri et**, kif ukoll il-ġurisprudenza hemmhekk imsemmija).

23. Jeħtieġ għalhekk li din il-Qorti tifli mill-ġdid il-provi li jinsabu fl-atti tal-kawża, fil-qafas tal-kriterji legali applikabbli, filwaqt li tqis l-aggravji tal-appellanti.

24. **L-ewwel aggravju tal-intervenuti fil-kawża** huwa dwar l-interess tagħhom fl-eżitu ta' dawn il-proċeduri, fejn l-Ewwel Qorti qalet li huma kienu qegħdin jitolbu li hija «*tisposta l-kontroversja u l-litigju prinċipali ta' bejn il-partijiet originali tal-kawża minn fuq il-bitħa għal fuq il-maħżen*». Dan meta fil-fehma tagħhom ma kinux qegħdin jippretendu li jbiddu l-mertu tal-kawża minn haġa għall-oħra, iżda kien il-mertu tal-kawża stess li kien jġġustifika l-interess tagħhom u konsegwentement l-intervent.

Barra minn hekk, għalkemm l-Ewwel Qorti għamlet distinzjoni bejn il-kwistjoni tal-bitħa u dik tal-maħżen, kienet l-istess attriċi li fl-ewwel talba tagħha daħlet il-kwistjoni tat-titlu ta' proprjetà li kienet tolqot b'mod sħiħ fuq il-mertu ta' dawn il-proċeduri, kif wara kollox jirriżulta mill-istess eċċezzjonijiet imressqa mill-konvenuti. Hekk ukoll, it-talbiet l-oħra tal-kumpanija attriċi huma konsegwenzjali għall-ewwel talba mressqa minnha.

25. L-intervenuti jilmentaw ukoll dwar il-parti tas-sentenza appellata fejn l-Ewwel Qorti, wara li qalet li l-kumpanija attriċi rnexxielha tipprova li għandha titlu tajjeb fir-rigward tal-maħżen, imbagħad ziedet li dan kien biss sa fejn jolqot l-interessi tal-partijiet oriġinali għal din il-kawża u għalhekk ma qisitx biżżejjed l-interessi tal-intervenuti, minkejja li huma intervenew *in extremis*.

26. Jinsistu li l-kumpanija attriċi ma setgħet qatt tirnexxi fir-rivendika tal-bitħa, kemm-il darba l-ewwel u qabel kollox ma tagħmilx il-prova tat-titlu fir-rigward tal-proprjetà li magħha tallega li kienet tiffirma parti l-bitħa. Tant hu hekk li l-Ewwel Qorti saħansitra straħet fuq l-argument imnebbi mill-**Artikolu 1398 tal-Kodiċi Ċivili**, li l-bitħa kienet tappartjeni lill-kumpanija attriċi peress li kienet aċċessorja naturali għall-maħżen. Għalhekk jingħad mill-intervenuti appellanti li jinsabu perplessi, kif l-Ewwel Qorti għamlet distinzjoni bejn l-ewwel talba attriċi u l-bqija tat-

talbiet tagħhom.

27. Għalhekk l-intervenuti jtennu li jinsabu aggravati b'dak li qalet l-Ewwel Qorti li huma kienu qegħdin jippruvaw iċaqalqu l-parametri tal-kwistjoni, meta l-eżitu ta' dawn il-proċeduri jaf isarraf fi pronunzjament dwar it-titlu tal-maġżen li huma għandhom interess reali dwaru u għalhekk interess li l-ewwel talba attriċi tiġi indirizzata sew. Wara kollox, it-talba tar-rivendika tal-attriċi mhix limitata għall-bitħa, f'liema każ l-interess tagħhom kien ikun wieħed limitat u l-kumment tal-Qorti kien ikun wieħed ġustifikat.

28. Għalhekk l-intervenuti appellanti jikkritikaw lill-Ewwel Qorti li qasmet il-kawża fi tnejn, fejn donnha qieset l-ewwel talba attriċi għaliha u sejħitilha bħala waħda dikjaratorja għall-aċċertament ta' titlu ta' proprjetà u t-talbiet konsegwenzjali bħala azzjoni ta' rivendika. Dan meta l-azzjoni attriċi kellha titqies bħala *quid unum*, fis-sens li riedet pronunzjament ġuridiku li hija kienet is-sidt tal-maġżen, inkluż il-bitħa li kienet fil-pussess tal-kumpanija konvenuta u konsegwentement kellu jsir dak kollu meħtieġ sabiex tingħata pussess fiżiku ta' dak li huwa tagħha. L-ewwel talba attriċi kienet fundamentali sabiex tirnexxi l-azzjoni mressqa minnha. Għaladarba l-kumpanija attriċi kienet qiegħda tistrieħ fuq it-titlu tagħha tal-maġżen sabiex tirrivendika l-bitħa, jisħqu li l-Ewwel Qorti ma kellhiex tqis il-maġżen u l-bitħa b'mod separat. Għalhekk l-ewwel talba attriċi setgħet

tintlaqa' biss, kemm-il darba l-Qorti tkun sodisfatta li saret il-prova meħtieġa skont l-**Artikolu 322(1) tal-Kodiċi Ċivili**, kemm fir-rigward tal-oġġett prinċipali li skont it-titlu tiegħu tkun qiegħda tintalab ir-rivendika tal-aċċessorju. Għalhekk l-intervent tagħhom ma kellux jitqies li qiegħed iċaqlaq il-litiġju veru, iżda l-interess tagħhom li jintervjenu għe mnissel mill-qofol tal-kwistjoni li kellha tiġi mistħarrġa, jiġifieri dik tat-titlu tal-proprjetà.

29. Il-kumpanija attriċi twieġeb għal dan l-aggravju tal-intervenuti fis-sens li l-Ewwel Qorti ġustament għamlet distinzjoni bejn it-talbiet attriċi sa fejn qieset li fuq naħa, it-talba attriċi kienet waħda ta' natura dikjaratorja, peress li hija għandha l-pussess esklussiv, pubbliku u mhux ekwivoku tal-maħżen, li ilu għaddej għal aktar minn tletin sena qabel l-intervenuti appellanti intervjenew fil-kawża taħt eżami, filwaqt li l-azzjoni hija ta' natura rivendikatorja, ladarba l-bitħa li hija tippretendi li għandha titlu fuqha m'għandhiex ukoll kontroll fiżiku tagħha. Tagħmel referenza għall-ġurisprudenza sabiex tfisser id-differenza bejn azzjoni dikjaratorja u dik rivendikatorja, li fil-verità jingħad li hija waħda akkademika għall-fini tal-kwistjoni taħt eżami.

30. Il-kumpanija attriċi tisħaq li hija kienet ilha fil-pussess esklussiv, kontinwu, mhux interrott, pubbliku u paċifiku tal-maħżen numru 15, Flagstone Wharf, il-Marsa, għal aktar minn wieħed u tletin sena minn meta akkwistat il-maħżen mingħand l-eredità ta' Gioacchino Chircop,

qabel l-intervenuti appellanti tħallew jintervjenu f'din il-kawża u dan jista' jiġi ppruvat f'proċess ta' rivendika separat fuq il-maħžen. Proprju peress li t-talbiet attriċi ma kinux diretti fil-konfront tal-intervenuti fil-kawża, l-Ewwel Qorti qalet li kienet qiegħda tippronunzja d-deċiżjoni tagħha fir-rigward tal-ewwel talba dwar il-maħžen «*sa fejn jolqot l-interessi tal-partijiet originali għal din il-kawża*». Ladarba l-attriċi qatt ma ġiet imfixxkla fil-pussess tagħha tal-maħžen, l-interess tagħha kien li tirrivendika l-bitħa li hija xtrat iżda qatt ma ħadet kontroll tagħha – tinsisti li dan hu l-mertu proprju tal-azzjoni attriċi.

31. Din il-Qorti ser tibda tqis dan **l-ewwel aggravju tal-intervenuti** fil-kawża. Tirreferi għad-digriet tal-Ewwel Qorti tat-28 ta' Mejju, 2018, li permezz tiegħu laqgħet it-talba tar-rikorrenti għall-intervent fil-kawża tagħhom. L-Ewwel Qorti qalet li minkejja li l-kawża kienet ilha żmien twil li tħalliet għas-sentenza, fid-dawl tal-fatt li l-partijiet xtaqu jagħmlu sottomissjonijiet mill-ġdid quddiem il-Qorti, kif imbagħad preseduta, l-intervenuti tħallew jintervjenu u jagħmlu s-sottomissjonijiet tagħhom. Wara kolloxx, l-intervenut fil-kawża la jista' jkun ikkundannat u lanqas meħlus mill-ġudizzju u lanqas ma tista' s-sentenza tiġi eżegwita fil-konfront tal-intervenut. L-istitut tal-intervent fil-kawża jinbena fuq il-ħtieġa tal-ħeffa u t-tneħħija ta' multiplicità ta' sentenzi, fejn irid jintwera li fi kwistjoni ġudizzjarja bejn żewġ partijiet jew aktar, terza persuna turi li għandha interess sostanzjali biex titħalla tieħu sehem, biex tistabilixxi bil-

mezzi kollha legali u leċiti ċerti fatti u jeddijiet li jkollha f'dak l-interess (ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti tal-5 ta' Ottubru, 2018, fil-kawża fl-ismijiet **Paul Fiorentino et v. David Jones nomine**).

32. Skont l-**Artikolu 237 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**, is-sentenza finali dwar il-mertu ta' din il-kawża ma tista' tkun qatt ta' ħsara għall-intervenuti, li ma jitqiesux parti fil-kawża maqtugħa b'dik is-sentenza. Il-parti intervenuta minn jeddha ma tistax qatt tkun kundannata tħallas l-ispejjeż tal-kawża jew din tinqata' kontra l-interess li wriet li kellha fil-kwistjoni u kif ukoll lanqas tista' "tirbañ" l-ispejjeż f'każ ta' eżitu favorevoli għal dak l-interess. Il-liġi nnifisha trid li l-intervent fil-kawża ma jwaqqafx il-proċeduri ta' kawża li tkun miexja. Dan dejjem inftehem li jfisser li l-intervenut jidħol f'kawża mhux bħala parti u jidħol fil-kawża fl-istadju li tkun waslet. Għalhekk, qalet sew l-Ewwel Qorti meta ppreċiżat li minkejja li kienet sodisfatta bil-prova tat-titlu tal-kumpanija attriċi (kwistjoni li għad trid tiġi mistħarrġa minn din il-Qorti f'dan l-appell) dan kien jolqot biss l-interessi tal-partijiet originali fil-kawża, u dan b'rispett sħiħ għall-prinċipji hawn qabel imfissra, fis-sens li kull pronunzjament ta' titlu f'din il-kawża ma jista' jkollu l-ebda effett ta' ħsara fuq l-intervenuti fil-kawża. (Fil-verità l-intervenuti dan jafuh tant li ressqu proċeduri separati, li jġibu r-referenza 482/2022 fil-konfront tal-kumpanija attriċi f'din il-kawża, fir-rigward tal-maħżen, li għadhom pendenti).

33. Barra minn hekk, huwa minnu li fl-ewwel talba attriċi fil-kawża taħt eżami hija dik għal dikjarazzjoni li l-attriċi hija l-proprjetarja tal-*utile dominium* temporanju għaž-żmien li fadal minn mija u ħamsin sena li bdew jiddekorru fit-30 ta' Novembru, 1914, tal-maħžen numru 15, Flagstone Wharf, Marsa, inkluża l-bitħa li tinsab fuq in-naħa ta' wara tal-istess maħžen, iżda wieħed ma jistax jara din it-talba b'mod iżolat u jieqaf hemm. Meta wieħed jara l-bqija tat-talbiet attriċi u jqis il-fatt li, mill-provi fl-atti jinsab aċċertat illi l-kumpanija attriċi għandha l-pussess sħiħ tal-maħžen, filwaqt li m'għandhiex pussess fiżiku tal-bitħa li tiġi fuq in-naħa ta' wara tal-istess maħžen (li qiegħda f'idejn il-kumpanija konvenuta ta' Brownrigg), wieħed bilfors jasal li jagħmel id-distinzjoni bejn in-natura dikjaratorja tal-ewwel talba attriċi u l-bqija tat-talbiet attriċi, iżda l-azzjoni tibqa' prinċipalment waħda ta' natura rivendikatorja, ladarba hija l-bitħa li l-attriċi tippretendi li għandha titlu fuqha li m'għandhiex ukoll kontroll fiżiku tagħha. Wara kollox, ma saret l-ebda talba biex l-attriċi tingħata lura l-pussess tal-maħžen, jew biex il-konvenuti jiġu żgumbrati mill-maħžen. Fl-aħħar mill-aħħar, il-Qrati huma marbuta li jiddeċiedu skont it-talbiet li jirriżultaw mill-att promotur.

34. Għalkemm tabilhaqq huwa minnu wkoll li l-korrispondenza legali li saret qabel il-kawża setgħet ħolqot l-inċertezza u meqjus ukoll li l-ewwel eċċezzjoni tal-kumpanija konvenuta Brownrigg kien fiha kontestazzjoni għat-titlu tal-imsemmi maħžen, kien xieraq li fid-dawl tat-talbiet attriċi u

tal-eċċezzjonijiet imressqa, li l-Ewwel Qorti ma tħallix il-kwistjoni bejn il-partijiet fil-kawża pendenti mingħajr ma tiġi riżolta.

35. Fid-dawl tal-istat ta' incertezza li nħolqot dwar il-maħżen, meqjus ukoll li dan kien jinsab f'idejn il-kumpanija attriċi, l-Ewwel Qorti għamlet sew li qieset it-talba attriċi fil-konfront tal-maħżen limitatament mill-perspettiva dikjaratorja. Rilevanti f'dan is-sens hija s-silta li ġejja:

*«L'azione di mero accertamento della proprietà è dalla giurisprudenza riconosciuta a chi – abbia o non abbia il possesso della cosa – ha interesse (ad es., perché altri glielo contesta) ad una pronuncia giudiziale che affermi, con l'efficacia del giudicato, il suo diritto di proprietà su un determinato ben: l'azione è rivolta non già – come invece la reivindicatio – a recuperare la cosa (che, magari, è già nel possesso dell'attore), ma semplicemente a rimuovere la situazione di incertezza venutasi a creare in ordine alla proprietà di essa» - **Manuale di Diritto Privato (Andrea Torrente Piero Schlesinger)**, 12 Edizione, Giuffrè Editore, 2007).*

36. Min-naħa l-oħra, sa fejn l-azzjoni attriċi hija waħda ta' rivendika fil-konfront tal-bitħa li tinsab fuq in-naħa ta' wara tal-maħżen, ġustament ir-raba' talba attriċi saret sabiex jiġi rkuprat il-pussess tal-bitħa:

«Mentre l'azione di rivendicazione, tendendo al riconoscimento del diritto di proprietà dell'attore ed al conseguimento del possesso sottrattogli contra la sua volontà, esige la prova della proprietà della cosa da parte dell'attore e del possesso di essa da parte del convenuto.....» (Cassazione civile, sez. III, 26 ta Gunju 1991 n. 7162).

37. Filwaqt li fl-azzjoni rivendikatorja jkun meħtieġ li ssir *probatio diabolica*, fejn ikun meħtieġ li jiġi ppruvat titlu originali, mhux l-istess jingħad fil-każ tal-azzjoni dikjaratorja fejn ikun biżżejjed li jiġi ppruvat titlu derivattiv. Iżda, kif ingħad fis-sentenza ta' din il-Qorti tat-30 ta' Ġunju, 2021, fil-kawża fl-ismijiet **Michael Fenech et v. John Licari et**, il-prova

f'kull każ, tibqa' waħda fuq bilanċ ta' probabbiltajiet, peress li tibqa' dejjem materja ċivili u mhux waħda ta' natura penali.

38. Madankollu għandha raġun il-kumpanija attriċi meta tgħid li din id-distinzjoni hija tabilħaqq waħda akkademika peress li jibqa' l-fatt li l-interess u l-għan prinċipali tal-kumpanija attriċi f'din il-kawża hija l-bitħa mertu tal-kawża, peress li kif osservat mill-Ewwel Qorti, tul il-kawża l-interess litigjuż tal-partijiet oriġinali fil-kawża kien konċentrat fuq il-bitħa u mhux il-maħżen innifsu.

39. Barra minn hekk, dwar in-natura aċċessorja tal-bitħa għall-maħżen, minn eżami tal-provi fl-atti jirriżulta bħala stat ta' fatt dan li ġej:

- il-metodu ta' kif inbnew l-imħażen bil-btieħi fuq in-naħa ta' wara tal-imħażen rispettivi (ara b'eżempju wkoll il-kuntratti tal-imħażen l-oħra mibjugħa minn Etelvoldo Bugeja, esebiti f'paġni 77 u 84 tal-proċess);

- dak li ngħad fl-ewwel kuntratt ta' bejgħ tal-maħżen numru 16 tad-19 ta' Ottubru, 1960, meta Etelvoldo Bugeja biegh l-istess maħżen lil Joseph Arrigo Limited fejn jingħad li nbiegh «*inclusive of overlying area and back-yard of the same width of the said store*» u «*purchasers bind themselves to construct at their own expense, if and when necessary the walls enclosing the said yard at the back of the store...the same width of the store*» (ara kuntratt esebit f'paġna 12 tal-proċess);

- il-pjanta tal-kuntratt ta' akkwist tal-kumpanija konvenuta, fejn il-parti tal-bitħa li tiġi wara l-maħžen numru 15 ma tidhirx, minkejja li jingħad li hija inkluża kemm fuq il-kuntratt, kif ukoll fuq il-pjanta (ara paġni 27 u 34 tal-proċess);

- dak li ġie osservat mill-Ewwel Qorti fiż-żewġ aċċessi li nżammu fuq il-post fis-sens li hemm diżlivell bejn il-bitħa wara il-maħžen numru 15 u l-bitħa immedjatament retroposta għall-maħžen numru 16 (ara paġni 665 u 777 tal-proċess);

- numru ta' fatturi oħra li jindikaw, bħal pereżempju bieb fil-maħžen numru 15 biċ-ċaċċis tal-injam li għalkemm imbarrat jidher ċar li oriġinarjament kien jagħti għall-bitħa inkwistjoni (ara paġni 665 u 776 tal-proċess kif ukoll ritratti f'paġna 175, b'mod partikolari dak immarkat BSS 16).

40. Jikseb relevanza dak li ntqal mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza fl-ismijiet **Mizzi Associated Enterprises Limited v. Mary Shepard** mogħtija fit-12 ta' Lulju, 2023 li:

*«Ogġett jitqies li jinbiegħ b'dak kollu li jagħmel parti integrali minnu mingħajr ma jkun hemm bżonn tismija speċifika tal-ambjenti kollha li jkunu jsawruh. Jiġifieri, wieħed jixtri dak li jkun hemm. Fi kliem sempliċi, dak li mhux eskluż, jitqies li huwa inkluż, u mhux bil-kontra (ara **Socjetà Filarmonika Sigġiewi Festival and Social Band Club v. Emanuel Bonello** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-11 ta' Jannar, 2017 u **R.J.C. Caterers Limited v. Adrian Farrugia** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' April, 2008).»*

41. Magħdud ma' dan, relevanti wkoll dak li ntqal minn din il-Qorti fis-sentenza tagħha tad-9 ta' Novembru, 2023 fl-ismijiet **Unicorn Holdings Limited v. Vernon's Food Manufacturing and Trading Limited**, li:

«Gie 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), għonna, reċinti, b'tieħi 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 għdid li ma jgħidux ukoll b'mod mill-aktar ċar l-**Artikolu 1398 tal-Kodiċi Ċivili**, jiġifieri li fl-obbligu tal-kunsinna tal-ħaġa jidhrol ukoll l-obbligu tal-kunsinna tal-aċċessorji u ta' dak kollu li għandu jservi għall-użu ta' dejjem tal-ħaġa nfisha.»

42. Minn dan kollu, din il-Qorti tasal li taqbel mal-Ewwel Qorti fis-sens li fuq bilanċ ta' probabbiltajiet, il-bitħa wara l-maħżen numru 15 kienet oriġinarjament aċċessorja li kienet testendi *quid unum* bħala entità waħda sħiħa mal-maħżen tal-kumpanija attriċi.

43. F'kull każ, l-Ewwel Qorti eżaminat il-pussess tal-kumpanija attriċi fuq il-maħżen sakemm waslet għall-konklużjoni li l-kumpanija attriċi rnexxielha tipprova li għandha titlu tajjeb fir-rigward ta' dan il-maħżen u dan sa fejn jolqot l-interessi tal-partijiet oriġinali għal din il-kawża. Meqjus ukoll li l-intervenuti appellanti ma jidhrlux fil-mertu tal-konsiderazzjonijiet infushom li wasslu lill-Ewwel Qorti għal din il-konklużjoni taħt dan l-ewwel aggravju. Din il-Qorti tista' tieqaf hawn fil-konsiderazzjonijiet tagħha ta' dan l-aggravju, b'dan illi ser tidhrol fil-mertu tal-kwistjoni aktar 'il quddiem.

44. Iżda qabel ma tistħarreg it-tieni aggravju tal-intervenuti fil-kawża, jitqies xieraq li f'dan l-istadju jitqies l-**ewwel aggravju** imressaq mill-

kumpanija konvenuta appellanti qabel ma jiġi trattat it-tieni aggravju komuni għaž-żewġ appellanti.

45. Fl-**ewwel aggravju tal-kumpanija konvenuta**, hija tilmenta dwar il-metodu żbaljat ta' kif l-Ewwel Qorti qieset il-każ, meqjus li l-azzjoni attriċi kienet waħda rivendikatorja. Jingħad minnha li l-kumpanija attriċi kienet marbuta li tressaq il-prova hekk imsejha djabolika, filwaqt li l-appellanti ma straħitx biss fuq il-pussess, iżda eċċepiet ukoll titlu u dan tagħmlu billi ssejjes il-pretensjoni tagħha fuq il-preskrizzjoni akwizittiva b'riħet l-**Artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili**. Tilmenta li l-Ewwel Qorti, fid-dawl tal-eċċezzjoni tagħha, eżaminat it-titlu tagħha l-ewwel, minflok ma bdiet teżamina t-titlu tal-kumpanija attriċi.

46. Min-naħa tagħha, il-kumpanija attriċi appellata twieġeb li l-Ewwel Qorti għamlet eżerċizzju fejn jingħad minnha li fl-interpretazzjoni tal-azzjoni rivendikatorja, meta l-konvenut jeċċepixxi titlu, huwa jpoġġi fuqu nnifsu l-oneru li jipprova dak it-titlu u ma jkunx aktar biżżejjed li jistrieħ fuq il-preżunzjoni *iuris tantum* tat-titlu naxxenti mill-pussess skont l-**Artikolu 525(1) tal-Kodiċi Ċivili**. Dan wassal lill-Qrati sabiex jadottaw l-azzjoni *publiciana*, fejn il-Qorti, wara li tanalizza l-prova tat-titlu mressqa mill-partijiet, tasal sabiex tara min bejn il-kontendenti fil-kawża għandu l-aħjar titlu. F'dan il-każ, l-Ewwel Qorti ddeċidiet li l-kumpanija appellanti ma rnexxilhiex tipprova t-titlu pretiż minnha fuq il-bitħa skont l-**Artikolu 2140**,

bħala wieħed aħjar minn tagħha.

47. Bħala konsiderazzjonijiet legali dwar dan l-**ewwel aggravju tal-kumpanija konvenuta**, jiġi osservat li, min iressaq azzjoni ta' rivendika għandu piż qawwi fuqu, peress li jrid iressaq l-aqwa provi dwar id-dritt tiegħu fuq il-proprjetà li jrid jieħu lura f'idejh. Fl-azzjoni rivendikatorja mhux biżżejjed li l-attur jipprova li l-proprjetà rivendikata mhijiex tal-konvenut. Fil-fatt f'din l-azzjoni l-konvenut ma għandu għalfejn jipprova xejn sakemm issir il-prova min-naħa tal-attur rivendikant u jekk din il-prova ma ssirx, it-talbiet tal-attur għandhom jiġu miċħuda.

48. Sfiq ma' dan, il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha fl-ismijiet ***Carmel Portelli et v. Norman Grech et*** deċiża fil-31 ta' Mejju, 2023 ippreċiżat li,

«kif qed jiġi enfasizzat f'sentenzi riċenzjuri l-attur f'azzjoni ta' rivendika dejjem għandu jipprova li għandu titlu oriġinali (ċjoè l-pussess ad usucapionem) fuq l-art mertu tal-kawża, u dan irrispettivament minn jekk il-konvenut da parti tiegħu jkunx ivvanta titlu huwa stess fuq l-art in disputa.»

49. Għalhekk f'azzjoni rivendikatorja, il-piż tal-prova tal-proprjetà tinkombi dejjem fuq l-attur. Hija biss id-difiża tal-konvenut għall-*actio rei vindicatoria* li tinfluwenza jekk l-attur iridx iressaq il-prova *diabolica* jew inkella jekk il-Qorti tridx tiddeċiedi min għandu l-aqwa titlu. Appena huwa neċessarju jingħad illi f'azzjoni bħal dik tal-lum jibqa' dejjem l-oneru tal-attur li jipprova sodisfaċentment it-titolu minnu allegat bi tħaddim tal-

massimi actori incumbit onus probatio u ei incumbit probatio qui dicit, non qui negat; prinċipji bażilari tad-dritt proċedurali inkorporati fil-liġi tagħna li tipprovdi illi «*l-obbligu tal-prova ta' fatt imiss dejjem lil min jallegah*» (**Artikolu 562 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**). Meta l-konvenut jopponi l-azzjoni *rei vindicatoria* permezz ta' eċċezzjoni li huwa għandu titolu, l-attur ma jinħelisx mill-oneru li jipprova sodisfaċentment it-titolu tiegħu. Ikun imiss imbagħad lill-konvenut li jikkontrapponi permezz ta' provi dwar it-titlu tiegħu. F'tali xenarju l-kompitu tal-Qorti huwa li tara minn mill-partijiet għandu titlu l-aktar b'saħħtu, eżerċizzju komparattiv imsejjes primarjament fuq apprezzament tal-provi mressqa (ara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **John Desira v. Maroushka Ciantar** mogħtija fis-27 ta' Frar, 2024).

50. Minn dan it-tagħlim ġurisprudenzjali jinżel li għandha raġun il-kumpanija konvenuta appellanti meta jingħad minnha li kien meħtieġ li l-ewwel jiġi eżaminat it-titlu vantat mill-kumpanija attriċi u jekk dan ma jirnexxix, lanqas hemm għalfejn li jiġi mistħarreġ it-titlu tagħha.

51. Kif rajna għalhekk, l-attur li jressaq l-azzjoni *rei vindicatoria* jeħtieġu jġib prova ta' titlu originali 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 u **Mizzi Associated Enterprises Limited v. Mary Shephard** mogħtija minn din il-Qorti fit-12 ta' Lulju, 2023).

52. Il-ħtieġa li ssir prova ta' titlu originali f'azzjoni rivendikatorja ssib żewġ eċċezzjonijiet: jiġifieri sakemm il-konvenut ma jkunx qed jirrikonoxxi l-validità tat-titlu tal-attur iżda jivvanta titlu aħjar, jew sakemm l-attur u l-konvenut ma jkunux qed jippretendu titlu mingħand l-istess awtur (ara sentenza ta' din il-Qorti tas-26 ta' Jannar, 2022, fil-kawża fl-ismijiet **Anthony Sammut et v. Paul Muscat**).

53. Fil-fatt, fis-sentenza ta' din il-Qorti tad-29 ta' Ottubru, 2018, fil-kawża fl-ismijiet **Richard England et v. Joseph Muscat**, ingħad li fil-każ fejn iż-żewġ kontendenti fil-kawża jippretendu li t-titlu fuq il-ħaġa tkun ġejja mill-istess awtur, li huwa biżżejjed għall-attur li jipprova titlu derivattiv u mbagħad isir eżami komparattiv biex jiġi stabbilit min għandu l-aħjar titlu:

«Sabiex jitneħħa kull ekwivoku u ma tinħoloqx l-impressjoni illi l-azzjoni publiciana hija xi forma "ekonomika" tal-azzjoni rei vindicatoria – speċi ta' actio rei vindicatoria "lite" li l-attur jista' liberament jagħzel bejn waħda u l-oħra – il-qorti tosserva illi dik li llum tissejjaħ actio publiciana ma hijiex l-azzjoni publiciana tad-dritt Ruman. L-actio publiciana kienet actio utilis ficticia in rem li l-pretur kien jagħti lil min cum iusta causa iżda b'mod ta' akkwist li ma jiswiex għat-trasferiment ta res Mancipi – e.g. traditio flok Mancipatio jew in jure cessio – ikun kiseb res Mancipi u jkun kisibha a domino, u jitlef il-pussess tal-ħaġa qabel ma jkun laħaq għadda ż-żmien biex ikun ikkonsolida t-titlu u kiseb il-proprjetà b'usucapio. B'finzjoni li għadda żmien biżżejjed biex seħħet usucapio l-pretur kien jippermetti lill-

*attur li jikseb lura l-pussess ukoll mingħand is-sid kwiritarju. Fid-dritt modern ma għadx hemm id-distinzjoni bejn res Mancipi u res nec Mancipi u għalhekk **strettament ma hemmx lok għall-azzjoni publiciana, lanqas favur min ikun kiseb immobbli mingħajr att pubbliku. Dak l-isem iżda ngħata lill-azzjoni fejn l-attur juri titlu u kemm l-attur u kemm il-konvenut jippretendu titlu fuq il-ħaġa mingħand l-istess awtur, u f'dik is-sitwazzjoni jirbaħ min ikollu l-aħjar titlu fis-sens ta' prijorità. 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, appuntu għax il-publiciana ma hijiex rei vindicatoria "lite".»*** (enfasi ta' din il-Qorti)

54. Hemm ingħad ukoll li, il-prova tat-titlu oriġinali ssir meta l-attur jirnexxielu juri li huwa (u l-awturi fit-titlu tiegħu jekk ikun il-każ) ikun żamm il-proprjetà taħt il-ħakma tiegħu *ad usucapionem* (ara wkoll is-sentenza ta' din il-Qorti fil-kawża fl-ismijiet **Mizzi Associated Enterprises Limited v. Mary Shephard** imsemmija qabel). Ladarba l-attur jipprova t-titlu oriġinali tiegħu fuq l-art li jkun qiegħed ifittex li jneħhi minn idejn il-konvenut, jaqa' fuq l-istess konvenut li jgħib prova li huwa għandu titlu aħjar minn dak tal-attur.

55. Fil-każ tagħna, l-art kollha fejn jinsabu mibnija l-imħażen (kemm dak numru 15, kif ukoll numru 16, inkluż il-btieħi ta' warajhom) tul Flagstone Wharf, il-Marsa, kienu oriġinarjament mogħtija mill-Gvern ta' Malta b'ċens temporanju lil Etelvoldo Bugeja bis-saħħa ta' kuntratt ta' ċens temporanju tat-13 ta' Novembru, 1914 (ara kuntratt f'pagna 358 tal-proċess).

56. Il-kumpanija attriċi ssejjes l-azzjoni tagħha fuq il-baži ta' kuntratt ta'

akkwist tagħha fl-atti tan-Nutar Marco Farrugia tal-11 ta' Lulju, 1986 (ara kuntratt f'pagani 9 u 138 tal-proċess) fejn hija xtrat l-eredità mingħand l-eżekutor testamentarju ta' Gioacchino Chircop, u tinvoka l-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali li kellu l-istess awtur tagħha Gioacchino Chircop.

57. Fuq ix-xaqliba l-oħra, il-kumpanija konvenuta ssejjes il-pretensjonijiet tagħha fuq il-kuntratt ta' akkwist tagħha datat 25 ta' Ġunju, 1985, fl-atti tan-Nutar Dottor John Cachia Zammit (ara kuntratt f'pagana 21 tal-proċess), li flimkien mal-pussess u użu *uti domini* fuq il-bitħa għal aktar minn għaxar snin, tgħid li għamluha proprjetarja skont l-**Artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili**.

58. Il-kumpanija konvenuta appellanti ma tammettix it-titlu li l-kumpanija attriċi appellata qiegħda tippretendi li għandha fuq il-bitħa, li tinsab fuq in-naħa ta' wara tal-maħżen tagħha, tant li fl-eċċezzjonijiet tagħha jingħad minnha li l-kumpanija attriċi appellata għandha tipprova t-titlu li jingħad li għandha fuq il-maħżen numru 15, Flagstone Wharf, il-Marsa, inkluż il-bitħa li tinsab fuq in-naħa ta' wara tal-istess maħżen.

59. Imwarrab dan però, jirriżulta li fiż-żewġ każijiet l-awtur tal-antekawża tal-partijiet fil-kawża kien Etelvoldo Bugeja. Isegwi li f'dan il-każ huwa biżżejjed li għall-iskop tal-azzjoni taħt eżami, li l-kumpanija attriċi tipprova t-titlu derivattiv tagħha sabiex imbagħad isir eżami

komparattiv ma' dak it-titlu li għandha l-kumpanija konvenuta. Għalhekk, din il-Qorti jeftiġilha qabelxejn, (u f'dan is-sens għandha raġun il-kumpanija appellanti fl-ewwel aggravju tagħha) tistħarreġ jekk il-kumpanija attriċi appellata tassew irnexxilhiex tipprova t-titlu tagħha inkwistjoni.

60. Mal-inqas dubju dwar it-titlu tal-kumpanija attriċi appellata, fuq il-proprjetà taħt eżami, din il-Qorti tista' tieqaf mal-ewwel fit-tfittxija li tkun qiegħda twettaq u ma jkunx meħtieġ li tagħmel eżami tal-allegat titlu tal-konvenuta, anke jekk hija ma tkun konvinta xejn mid-dritt tal-kumpanija appellanti fuq l-istess bitħa (ara ***Wisq Rev. Kan. Giuseppe Cassar noe v. Emmanuele Barbara et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta' Ottubru, 1980 u ***Mizzi Associated Enterprises Limited v. Mary Shephard*** imsemmija qabel).

61. Dan iwassal għall-konsiderazzjoni minn din il-Qorti tat-**tieni aggravju kemm tal-kumpanija konvenuta, kif ukoll tal-intervenuti fil-kawża** li t-tnejn jattakkaw it-titlu tal-kumpanija attriċi.

62. Il-kumpanija konvenuta tgħid li għalkemm il-kumpanija attriċi ssejjes il-pretensjonijiet tagħha fuq il-kuntratt ta' akkwist fl-atti tan-Nutar Marco Farrugia tal-11 ta' Lulju, 1986, fejn inxtrat mill-eredità ta' Gioacchino sive Jack Chircop, li kien ilu fil-pussess tal-istess mażen bil-

bitħa miegħu sa mis-sena 1914, din ma setax kellha l-pussess tal-bitħa fil-1986, dan meta hija (l-appellanti) kienet ilha fil-pussess tal-imsemmija bitħa sa mill-kuntratt ta' akkwist tagħha tal-15 ta' Ġunju, 1985 u għal għaxar snin sħaħ wara dak l-istess kuntratt. Għalhekk filwaqt li l-kumpanija attriċi tistrieħ fuq il-pussess li seta' kellu xi darba l-awtur tagħha fil-passat, żgur li ma kellhiex il-pussess mis-sena 1985 'il quddiem. Tant li l-ewwel protest ġudizzarju li rċeviet l-appellanti kien dak datat 8 ta' Jannar, 1987.

63. Min-naħa l-oħra, l-intervenuti fil-kawża wkoll jattakkaw it-titlu tal-kumpanija attriċi fit-tieni aggravju tagħhom, fejn jilmentaw dwar il-konsiderazzjonijiet tal-Ewwel Qorti dwar l-aċċettazzjoni ta' ħlasijiet min-naħa tar-rappreżentant tal-eredità ta' Eteivoldo Bugeja, bħala rikonoxximent tat-titlu tal-kumpanija attriċi, li skont l-Ewwel Qorti jservi ta' bastjun tat-titlu tal-kumpanija attriċi fil-konfront tal-pretensjonijiet tal-intervenuti appellanti. Dan meta l-pagamenti mwettqa mill-kumpanija attriċi lill-Avukat Gerald Montanaro Gauci in rappreżentanza tal-eredità tal-antekawża tagħhom Eteivoldo Bugeja, ma jstax ħlif juri għarfien u aċċettazzjoni tat-titlu superjuri u dominanti tal-istess eredità ta' Eteivoldo Bugeja.

64. B'żieda ma' dan, l-intervenuti appellanti jilmentaw mill-fatt li minkejja li l-Ewwel Qorti qieset li l-ħlasijiet kienu rappreżentanti skadenzi

ta' ċens u li kien ikun mod ieħor li kieku rriżulta li l-ħlasijiet kienu jirrappreżentaw xi titlu personali, donnha warrbet il-provi fl-atti fejn l-istess kumpanija attriċi xi drabi indikat il-korrispettiv bħala wieħed ta' kera u mhux ta' ċens. Issir referenza mill-appellanti għall-korrispondenza maħruġa mill-kumpanija attriċi fejn jingħad, «*Also would like to know if you are in a position to sell our part or all lease of Flagstone Wharf.*» (paġna 148 tal-proċess). Din l-ittra ntbagħtet fis-sena 1997, ferm wara li l-istess kumpanija attriċi akkwistat l-istess fond u allura jişqu li dan jissarraġ f'għarfien min-naħa tal-kumpanija attriċi li l-fond li kienet qiegħda żżomm kien jiddependi mit-titlu superjuri tal-eredità ta' Eteľvoldo Bugeja.

65. L-intervenuti jissoktaw jgħidu li dan kollu jpoġġi f'dubju serju l-konklużjonijiet tal-Ewwel Qorti bbażati fuq il-premessa li l-ħlasijiet imwettqa kienu ta' ċens li jirrappreżentaw l-aċċettazzjoni tat-titlu ta' utilista tal-kumpanija attriċi min-naħa tal-eredità ta' Eteľvoldo Bugeja jew li l-kumpanija attriċi kienet proprjetarja assoluta tal-fond inkwistjoni. Il-fatt li Dr Montanaro Gauci ntbagħtet lilu kopja tal-kuntratt tal-akkwist tal-kumpanija attriċi ma jxejjinx l-effett tal-għarfien tat-titlu superjuri permezz tal-ħlasijiet imwettqa. Issir referenza wkoll għall-korrispondenza maħruġa mill-istess avukat Montanaro Gauci, fis-sens li qatt ma ngħad minnu u qatt ma għaraf li l-kumpanija attriċi kellha xi titlu superjuri.

66. Minbarra dan, jingħad mill-intervenuti apellanti li, l-istess Qorti

għarfet li mill-provi fl-atti ma rriżultax li l-maħżen inkwistjoni kien ġie formalment trasferit minn Eteivoldo Bugeja lill-antekawża tal-kumpanija attriċi. L-intervenuti jilmentaw li fl-istadju li huma intervenew fil-kawża (meta kienet imħollija għas-sentenza) wassal għall-fatt li ma setgħux iressqu l-provi meħtieġa sabiex ixejnu kull inferenza li l-ħlasijiet imwettqa mill-kumpanija attriċi kienu jstabilixxu t-titlu li ngħad li għandha ta' utilista jew li l-aċċettazzjoni tal-ħlas min-naħa tal-Avukat Montanaro Gauci kienet issarraf f'xi rinunzja inekwivoka tal-jeddijiet reali tal-eredità ta' Eteivoldo Bugeja fuq il-proprjetà, meqjusa d-diskrepanzi fil-korrispondenza u fil-modalità tal-ħlasijiet.

67. Issir referenza mill-intervenuti appellanti għall-ġurisprudenza fis-sens li r-rinunzji huma *di stretto diritto*, fis-sens li rinunzja għandha tkun ċara u espliċita nkella f'każ li tkun ekwivoka, għandha tiġi eskluża.

68. Jingħad ukoll li l-interpretazzjoni mogħtija mill-Ewwel Qorti dwar il-fatt li ġew aċċettati l-ħlasijiet, gābet fix-xejn ir-regola tassattiva maħsuba fl-**Artikolu 2118 tal-Kodiċi Ċivili**, fis-sens li hadd ma jista' jippreskrivi favur tiegħu meta jkun qiegħed iżomm haġa f'isem haddieħor. Dan meta mill-provi rriżulta li l-antekawża tal-kumpanija attriċi kien qiegħed iżomm il-proprjetà b'detenzjoni bħala rahan jew garanzija għal somma flus li ġiet mislufa lil Eteivoldo Bugeja, kif wara kollox xehed l-istess Armando Chircop. Għalhekk huwa diffiċli għall-intervenuti appellanti jirrikonċiljaw

dan kollu mal-għażla tal-Ewwel Qorti li tistrieħ fuq il-ħlasijiet ambigwi li saru mill-istess kumpanija attriċi, jew li b'daqshekk ġie konvertit it-titlu li bih il-kumpanija attriċi kienet qiegħda żżomm il-fond in kwistjoni.

69. L-intervenuti appellanti mill-ġdid jirreferu għall-provi oħra fl-atti, bħall-fatt li għalkemm il-fond in kwistjoni ssemma fl-aħħar testment tal-antekawża tal-kumpanija attriċi, kien hemm testmenti oħra li saru qabel minnu fejn dan il-fond ma ssemmiex, jew il-fatt li l-imsemmi maħżen kien denunzjat fl-eredità ta' Etefvoldo Bugeja, jew li l-istess maħżen qatt ma ġie ndikat fil-*letterheads* tal-kumpanija attriċi, li kollha jqanqlu dubju dwar kemm l-antekawża tal-kumpanija attriċi kien iżomm il-maħżen bħala tiegħu. Għalhekk isostnu li l-kuntratt li bih il-kumpanija attriċi kisbet l-imsemmi maħżen fis-sena 1986, sar b'rieda ħażina u t-titlu li kien qiegħed jinżamm il-maħżen, jiġifieri bħala garanzija, ma seta' qatt jinbidel b'mod unilaterali sabiex jiġi akkwistat mill-istess kumpanija attriċi.

70. Huma jisħqu li huwa evidenti wkoll li kien jonqos element essenzjali sabiex tkun tista' tiskatta u tiġi applikata l-preskrizzjoni akkwizittiva trigenerarja, ladarba l-fond ma kienx jinżamm *uti domini* iżda b'detenzjoni bħala garanzija għall-flus mislufa. Issir referenza estensiva għall-ġurisprudenza sabiex jingħad li l-elementi tal-pussess huma tnejn, dak materjali u dak intenzjonali u jekk jonqos l-animu tal-pussessor li jgawdi d-dritt fuq il-ħaġa bħala proprjetà tiegħu, allura ma jista' qatt jikseb bil-

preskrizzjoni. Għalhekk jingħad mill-intervenuti appellanti li ma jistgħux jaqblu mal-konklużjoni milfuqa mill-Ewwel Qorti meta ngħad minnha li s-sid, jew min kien il-leġittimu rappreżentant tiegħu, aċċetta l-akkwist inkondizzjonatament bħala wieħed validu u għalhekk il-konsegwenzjali trapass tal-proprjetà f'idejn it-terz, kienu x'kienu ċ-ċirkostanzi li seħħew qabel dak il-kuntratt ta' akkwist.

71. Jingħad mill-intervenuti appellanti li dan iġib fix-xejn il-provvediment tal-**Artikolu 2118 tal-Kodiċi Ċivili**, sabiex min ikun fil-pussess, b'mod doluż, jista' jagħmel atti sabiex jakkwista dak li qatt ma kien tiegħu. Il-fatt li saru ħlasijiet ekwivoċi ma jista' qatt isarraf f'pussess *uti domini* jew pussess leġittimu jew inekwivoku tal-maħžen. Għalhekk jingħad li l-Ewwel Qorti ma setgħet qatt tikkonkludi li l-kumpanija attriċi hija fil-fatt il-proprjetarja tal-maħžen numru 15, Flagstone Wharf, il-Marsa, jew li kienet akkwistat l-istess mill-eredità ta' Gioacchino Chircop, b'dan illi tali maħžen qatt ma kien ta' Gioacchino Chircop.

72. Il-kumpanija attriċi twieġeb għall-aggravju mqanqal mill-kumpanija konvenuta ta' Brownrigg, billi tinnota li l-Ewwel Qorti qieset l-element tal-antjerjorità tal-pussess min-naħa tal-kumpanija appellanti, fil-kuntest tal-paragun li għamlet bejn il-provi tat-titlu mressqa mill-partijiet fil-kawża. L-Ewwel Qorti qieset il-pussess, jew aħjar id-detenzjoni li kellha l-kumpanija Andrews Feeds (Malta) Limited u l-kumpanija appellanti warajha fuq il-

bitħa rivendikata, kif ukoll ix-xhieda ta' numru ta' persuni li kienu impjegati jew ma' Gioacchino Chircop jew ma' Andrews Feeds (Malta) Limited, fis-sens li kienu jafuha bi proprjetà ta' Chircop. Ġaladarba Andrews Feeds (Malta) Limited kienet tippossjedi l-bitħa b'tolleranza f'isem Chircop u mhux f'isimha *uti domini*, din id-detenzjoni nbidlet f'pussess b'rieda ħażina, bil-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' trasferiment tal-maħžen numru 16, Flagstone Wharf, bil-bitħa tiegħu u bil-bitħa inkwistjoni fuq in-naħa ta' wara tal-maħžen numru 15.

73. Min-naħa l-oħra, il-kumpanija attriċi appellata twieġeb ukoll għat-tieni aggravju tal-intervenuti appellanti, billi fir-rigward taċ-ċens imħallas, issir referenza għax-xhieda ta' Vincent Gilson, li kien qiegħed jixhed għad-direttarju Kummissarju tal-Art, li xehed li kienu fil-proċess li jagħrfu lil dawk kollha li hemm bħala *tenants* tal-imħażen, b'referenza għal min għandu l-*utile* dominju u mhux għal xi inkwilinat, kif qegħdin jargumentaw l-intervenuti appellanti. Iżda ġara li weħlu peress li fil-każ tal-maħžen numru 14, ma nstab l-ebda kuntratt u għalhekk fuq ir-*rent ledger* baqa' jidher Dr Montanaro Gauci, bħala eżekutor testamentarju ta' Eteľvoldo Bugeja. Fil-fatt, l-appellata tħallas lil Dr Montanaro Gauci, fil-kwalità tiegħu ta' eżekutor testamentarju, li mbagħad iħallas fl-istess kapaċità lill-Kummissarju tal-Art, peress li d-Dipartiment jagħraf lilu bħala l-enfitewta u mhux lill-utilisti attwali tal-imħażen.

74. Il-kumpanija appellata ssostni li għalkemm l-awturi tal-kumpanija attriċi ħadu l-maħžen b'rahan, il-liġi ma teħtieġ l-ebda att partikolari sabiex iseħħ l-*interversio possessionis*. L-**Artikolu 2118 (recte:2119) tal-Kodiċi Ċivili** jipprovdi b'mod ċar li min ma jkunx qiegħed iżomm ħaġa bħala tiegħu jista' jibda jippreskrivi, jekk it-titlu jitbiddel minħabba raġuni li tkun ġejja minn terza persuna, jew bis-saħħa tal-oppożizzjoni li huma jagħmlu għall-jedd tas-sid. F'dan il-każ, l-awturi tal-kumpanija appellata mhux biss opponew ruħhom għad-drittijiet ta' Etefvoldo Bugeja fuq il-maħžen, iżda saħansitra l-pussess tagħhom *animo domini* kien rikonoxxut minn kull min kien midħla tagħhom u tal-maħžen innifsu. F'dan is-sens, issir referenza għax-xhieda ta' numru ta' ħaddiema li kienu jaħdmu kemm ma' Chircop, kif ukoll mal-kumpanija Andrews Feeds (Malta) Limited, li ddikjaraw biċ-ċar li l-bitħa mertu tal-kawża jafuha bi proprjetà ta' Gioacchino Chircop, l-istess bħal maħžen numru 15, li minnu kienet tiffirma parti.

75. L-appellata twieġeb ukoll li l-fatt li Gioacchino Chircop semma dan il-maħžen bħala legat f'testment wieħed biss, juri kemm dan kien iżommu b'tiegħu, filwaqt li l-fatt li l-imsemmi maħžen ma jissemmiex fuq l-ittri bħala sit tan-negozju ma jnaqqas xejn mit-titlu tagħha fuqu, ladarba hija kienet taħdem minn maħžen ieħor fil-Marsa u kienet tuża dak l-indirizz fuq il-korrispondenza tagħha. Barra minn hekk, għalkemm jirriżulta minnu li l-maħžen kien denunzjat wara l-mewt ta' Etefvoldo Bugeja, l-intervenuti appellanti ma ppruvawx li l-istess maħžen kien debitament denunzjat

ukoll wara l-mewt ta' ibnu, Joseph Bugeja, jew wara l-mewt ta' martu Emma Bugeja li fuqha għadda l-wirt tiegħu, wara li Louis Mario Bugeja, il-wild ta' Joseph Bugeja rrinunzja għall-wirt ta' missieru. Fuq ix-xaqliba l-oħra nsibu li l-maħżen laħaq ġie denunzjat wara l-mewt ta' Gioacchino Chircop, fil-15 ta' Ġunju, 1984 u tħallset it-taxxa relattiva, u kif ukoll id-direttarju Kummissarju tal-Art ta l-permess tiegħu sabiex il-kumpanija attriċi tixtri dan il-maħżen mingħand l-eredità ta' Gioacchino Chircop.

76. Din il-Qorti tibda billi, fir-rigward tat-**tieni aggravju taż-żewġ appellanti** dwar it-titlu tal-kumpanija attriċi appellata, tosserva li, huwa fatt aċċettat li Gioacchino Chircop, l-antekawża tal-kumpanija attriċi daħal fil-pussess tal-maħżen numru 15, bħala garanzija ta' flus li ngħataw lil Etelvoldo Bugeja, li jingħad li ma kellux biżżejjed finanzi sabiex jibni l-imħażen, wara li Bugeja akkwista l-art b'ċens temporanju mingħand il-Gvern fis-sena 1914. Jingħad li l-maħżen inkwistjoni ngħata lil Gioacchino Chircop verbalment b'kapparra (ara xhieda ta' Armando Chircop f'paġna 480 tal-proċess). Għalkemm ma tirriżultax data preċiża jingħad li dan seħħ ftit żmien wara li Bugeja akkwista ċ-ċens. Ma jirriżultax anqas li qatt sar kuntratt ta' trasferiment bil-miktub tal-imsemmi maħżen bejn Bugeja u Chircop.

77. Il-qofol tal-kwistjoni hija jekk il-pussess ta' Chircop fuq il-maħżen numru 15 (inkluż il-bitħa) f'Flagstone Wharf, il-Marsa, kienx wieħed li

huwa kien qiegħed iżomm b'tiegħu, jew jekk Chircop kienx qiegħed iżomm il-proprjetà mhux *uti domini*, iżda f'isem Eteivoldo Bugeja nnifsu.

78. Skont l-**Artikolu 524(1) tal-Kodiċi Ċivili**, il-pussess huwa d-detenzjoni ta' ħaġa korporali jew tgawdija ta' jedd, li tagħhom tista' tinkiseb il-proprjetà u li wieħed iżomm jew jeżerċitah bħala tiegħu nnifsu, filwaqt li l-**Artikolu 525(1) tal-Kodiċi Ċivili** jipprovdi li, «*Il-preżunzjoni hija dejjem li kull persuna tippossjedi għaliha nfisha, u b'titlu ta' proprjetà, meta ma jiġix ippruvat li hija bdiet tippossjedi f'isem ta' persuna oħra.*»

79. Kif ingħad fis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat-28 ta' Marzu, 2014, ikkonfermata mill-Qorti tall-Appell fit-23 ta' Novembru, 2020, fl-ismijiet **Anthony Mifsud et v. Joseph Mifsud et**, biex il-pussess ikun tassew leġittimu dan irid ikun hemm it-tgawdija ta' jedd li wieħed iżomm jew jeżerċita bħala tiegħu nnifsu; fi kliem ieħor, eżerċizzju ta' jedd assolut u esklussiv, mhux biżżejjed li jkun eżerċizzju bil-buona grazzja jew tolleranza (Vol. XXXV P II p 341; **Elena Fenech v. Ignazio Aquilina**, Prim' Awla, Qorti Civili, 18 ta' Ottubru 1984; u **Marlene Manfrè v. Connie Spiteri Maempel et**, Appell Ċivili, 24 ta' April 1989). Dan għaliex, kif inhuwa magħruf, l-attijiet ta' sempliċi tolleranza ma jistgħux jiswew bħala bażi ta' pussess lanqas jekk jiġu eżerċitati minn żmien antikissimu u immemorabbli (ara s-sentenza **Joseph Fenech et v. Albert Salamone et**, Appell Civili, 1 ta' Frar 1971). Josserva l-**Laurent** (Diritto Civile, Vol.

XXXII, para. 297), «*colui che gode per tolleranza non ha nessun titolo, salvo un consenso del proprietario che questi può ritirare da un' istante all' altro.*»

80. Rilevanti f'dan is-sens huma l-**Artikoli 2118 u 2119 tal-Kodiċi**

Ċivili. Dawn l-artikoli jaqraw hekk:

«2118. Dawk li jzommu 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, generalment, dawk li ma jzommux il-ħaġa bħala tagħhom infishom.

2119. Izda, il-persuni msemmijin fl-aħħar artikolu qabel dan jistgħu jippreskrivu jekk it-titlu tagħhom jitbiddel minħabba raġuni li tkun ġejja minn terza persuna, jew bis-saħħa tal-oppożizzjoni li huma jagħmlu għall-jedd tas-sid.»

81. Kif ingħad fis-sentenza ta' din il-Qorti tat-12 ta' Lulju, 2023, fil-kawża fl-ismijiet **Gladys Sant Fournier et v. Victor Sciriha et:**

*«...l-Fadda (riferenza għall-Art. 2115 tal-Kodiċi Ċivili Taljan, li jikkorrispondi għall-Art. 1882 tal-Ordinanza VII tal-1868 (Artikolu 2118 Kodiċi Ċivili), u li jgħid li ma jistgħux jippreskrivu a favur tagħhom dawk li jiddetjenu l-ħaġa f'isem ħaddieħor, u lanqas il-werrieta tagħhom ma jistgħu jippreskrivi, u dawn huma l-kerrej, id-depożitarju, l-użufruttwarju, u generalment dawk kollha li ma jzommux il-ħaġa bħala dak li tappartjeni lilhom (ara s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-20 ta' Ottubru, 1942 fil-kawża fl-ismijiet **Carmelo Spiteri noe v. Teresa Busuttil**).*

*59. Jiġi osservat ukoll f'materja ta' pussess, li min jiddetjeni b'titlu prekarju jkun qed jiddetjeni f'isem il-pussessur u «a person is not a possessor if he holds things in the name of another person; such thing is possessed by the person in whose name it is held. Consequently only the person in whose name a thing is held or who possesses the thing as his own may prescribe (ara **Professur Caruana Galizia – Noti tad-Dritt Ċivili – of Prescription**). Rilevanti wkoll li jiġi annotat li skont l-Artikolu 2118 dawk li jzommu f'isem ħaddieħor ma jistgħux jippreskrivu favur tagħhom infushom, jgħaddi kemm jgħaddi żmien. Dawn jinkludu l-kerrejja, id-depożitarji, l-użufruttwarji u generalment dawk li ma jzommux il-ħaġa bħala tagħhom infushom, uti dominus. Għax 'mhux biżżejjed li jkollok id-detenzjoni tal-ħaġa jew it-tgawdija tagħha mhux bħala ħaġa*

*proprija imma bħala ħaġa ta ħaddieħor għaliex allura din tkun biss detenzjoni jew tgawdija prekarja» (ara s-sentenza ta' din il-Qorti tal-31 ta' Mejju, 1996 fil-kawża fl-ismijiet **Victor Chetcuti v. Michael Xerri**; kif ukoll, is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-5 ta' Ottubru, 2004 fil-kawża fl-ismijiet **Joseph Aquilina noe v. Sunny Homes Limited et**).*

*60. Ġie mtenni fis-sentenza ta din il-Qorti tas-6 ta' Frar, 2015 fl-ismijiet **Alfred H. Zammit noe et v. Nazzareno Mercieca**, li l-**Artikolu 525 tal-Kodiċi Ċivili** jgħid illi min jibda jżomm ħaġa f'isem ħaddieħor jibqa' jittqies li baqa' dejjem iżomm il-ħaġa bl-istess titlu, ċjoè titlu b'causa detentionis u dan sakemm ma tingiebx prova kontrarja. Il-prova kontrarja tista tingieb, fi kliem l-**Artikolu 2119 tal-Kodiċi Ċivili**, jew billi tintwera raġuni li tkun ġejja minn terza persuna jew bis-saħħa tal-oppożizzjoni għall-jedd tas-sid.»*

82. Imħaddma dawn il-provvedimenti tal-liġi u t-tagħlim ġurisprudenzjali għall-fatti ta' dan il-każ, għandu jingħad li l-pussess li kellu Gioacchino Chircop tal-maħžen (u l-bitħa) kien wieħed simili għal depożitarju, peress li għalkemm f'xi żmien wara l-1914, huwa kien qiegħed iżomm l-istess proprjetà bħala garanzija għall-ħlas ta' flus li huwa ta lil Eteivoldo Bugeja bħala parti minn ftehim verbali, ma jirriżultax jekk dan il-ftehim verbali wassalx għal ftehim ieħor li Chircop jakkwista l-maħžen (u l-bitħa miegħu) għas-sodisfazzjon tal-flus li sellef lil Bugeja. Għalhekk qajla jista' jingħad li Gioacchino Chircop kien qiegħed iżomm il-maħžen bħala tiegħu u b'hekk isegwi li ma tistax tiġi applikata l-preżunzjoni li toħroġ mill-**Artikolu 524 u 525 tal-Kodiċi Ċivili**, peress li l-pussess li kellu ma setax jiġi meqjus bħala wieħed tajjeb li bih tinkiseb il-proprjetà. Jiġi b'hekk ukoll li, fil-każ tal-pussess ta' Gioacchino Chircop jidħol fis-seħħ il-provvediment tal-**Artikolu 2118**, kif hawn qabel imfisser, jiġifieri li ma setax jippreskrivi.

83. Tajjeb li jiġi mfakkar li, ftehim verbali fil-qasam ta' trasferiment ta' proprjetà ma jiswiex. L-**Artikolu 1363(1) tal-Kodiċi Ċivili** jipprovdi b'mod kategoriku li l-bejgħ ta' beni immobbli ma jiswiex jekk ma jsirx b'att pubbliku. Ladarba l-liġi teħtieġ li ssir kitba sabiex isir it-trasferiment ta' immobbli u dan taħt piena ta' nullità ma tista' ssir l-ebda inferenza dwar kull ftehim verbali li seta' kien hemm bejn Chircop u Bugeja. Iżda jibqa' l-fatt li Chircop baqa' fil-pussess ta' dan il-maħżen għal għexieren ta' snin.

84. Din il-Qorti tista' tifhem, sa ċertu punt, l-argument tal-intervenuti appellanti, fis-sens li l-liġi stess tipprovdi li hadd ma jista' jippreskrivi kontra t-titlu tiegħu nnifsu, fis-sens li hadd ma jista' jbidel għalih innifsu r-raġuni li għaliha jkun iżomm il-ħaġa (**Artikolu 2121(1) tal-Kodiċi Ċivili**). Iżda min-naħa l-oħra, wieħed irid iqis jekk seħħx dak li l-kumpanija attriċi appellata ssejjaħ bħala *interversio possessionis*, jiġifieri jekk is-sid, jew f'dan il-każ l-utilista, ikunx tpoġġa fuq avviż permezz ta' att pożittiv li dak li jinsab fil-pussess tal-proprjetà m'għadux jirrikonoxxi t-titlu tiegħu (ara s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-14 ta' Ottubru, 2004, fil-kawża fl-ismijiet ***Ir-Reverendu Patri Frangisku Azzopardi v. Maria Hilda sive Hilda Cauchi***).

85. F'dan il-kuntest titqies relevanti s-sentenza fl-ismijiet ***Sant Fournier et v. Sciriha et*** hawn qabel imsemmija fejn ingħad ukoll:

«L-ekwivoċità tal-pussess tikber aktar meta wieħed iqis illi kif imfakkar fid-deċiżjoni a Vol. XXIX. P II p. 488 «huwa prinċipju tal-liġi li meta wieħed

*ikun qabel jipposjedi prekarjament, jibqa' jipposjedi hekk, ammenokè ma jippruvax interversjoni tat-titlu tiegħu, għaliex hemm sibi ipse licet causam possessionis mutare.» Fis-sentenza tat-28 ta' Mejju, 2010 fl-ismijiet **Farrugia et v. Cassar**, il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex), Gurisdizzjoni Superjuri citat silta minn sentenza tat-Tieni Sezzjoni tal-Corte di Cassazione tal-Italja mogħtija fit-18 ta' April, 2003 fejn kien ingħad hekk: «il possesso ad usucapione dei beni immobile deve essere non solo continuato, ininterrotto e pacifico, ma anche pubblici ed esercitato coscientemente, nel senso che **deve concretarsi in un potere che si manifesti attraverso fatti e comportamenti, in una attività intenzionale del possessore, corrispondente all'esercizio di un diritto dominicale sull'immobile o di altro diritto reale di godimento sullo stesso.**» (Enfasi u sottolinear ta din il-Qorti). Il-Qorti ta' Għawdex sussegwentement saħqet li, «il-pussessur irid ikun wera li qiegħed jaġixxi bl-animus rem sibi habendi, çjoè l-intenzjoni li qiegħed jaġixxi bħala l-proprjetarju esklussiv tal-ħaġa.kif saħqet il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha tat-2 ta Marzu, 1962 fl-ismijiet **Spiteri v. Saliba (Vol. XLVI.1.149)** “il possesso dev'essere una manifestazione esteriore e visibile del fatti che si pretende di acquistare.” L-awtorevoli **Ricci (Diritto Civile)** jgħallem li **mhux biżżejjed li l-pussessur jallega li kellu l-animo domini u jieqaf hemm: ‘ma esige che esso si trova in tal condizione, in rapporto al suo processo, che questo apparisca esternamente un vero possesso in nome proprio, non già detenzione della cosa in nome altrui.**» Jingħad ukoll illi «biex ikun hemm interversjoni tat-titlu tal-pussess, u wieħed jibda jipposjedi animo Domini, mhux biżżejjed l-affermazzjoni tad-drittijiet tiegħu ta proprjetarju, imma hemm bżonn li tkun rikonoxxuta mill-interessati, liema rikonoxximent ma jirriżulta minn ebda prova akkwizita fil-proċess. Ladarba tonqos waħda mill-kwalitajiet li jirrendu l-pussess legittimu u bħala tali valevoli għall-kompiment tal-użukapjoni triġenarja, mhux opportun li jiġu indagati kwestjonijiet oħra, għaliex id-dekorriment taż-żmien, akkompanjat minn x'uħud u mhux mill-karattri kollha tal-pussess legittimu, mhux sufficjenti għal fini ta din il-preskrizzjoni» (ara s-sentenza ta din il-Qorti tal-15 ta' Marzu 1957 fl-ismijiet **Grazia Borg v. Rosa Farrugia noe et**; kif ukoll, is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tas-7 ta' Lulju, 2017 fl-ismijiet **Joseph Grixti et v. Anthony Ellul et**. Ara wkoll il-**Kodiċi tal-Alfabett Ċivili tal-Imħallef Emeritu Dr. Philip Sciberras, fil-Volum li jittratta l-istitut tal-Preskrizzjoni).**”*

(sottolinjar ta' din il-Qorti)

86. Hija l-fehma ta' din il-Qorti li, bit-tħaddim ta' dawn il-prinċipji fil-każ taħt eżami, ix-xhieda msemmiya mill-kumpanija attriċi li kienu jaħdmu ma' Chircop jew ma' Andrews għarfu l-maħżen u l-bitħa bħala ta' Chircop, kif

ukoll provi oħra bħal dik li dan il-maħžen issemma f'wieħed mit-testmenti ta' Gioacchino Chircop, qajla jistgħu jservu bħala prova li seħħet l-interversjoni fil-pussess. Madankollu, jista' jingħad li seħħet proprju l-**intersersjoni fil-pussess hekk kif kemm id-direttarju u l-Avukat Dr Gerald Montanaro Gauci** (li skont iċ-ċedola ta' depożitu esibita f'paġna 386 tal-proċess jirriżulta li kien il-kuratur tal-wirt battal ta' Joseph Bugeja, iben u eredi uniku ta' Eteivoldo Bugeja, maħtur b'digriet mis-Sekond'Awla tal-Qorti Ċivili) **għew mgħarrfa bil-kuntratt ta' akkwist tal-kumpanija attriċi li sar fis-sena 1986 u beda jithallas i-ċens u dan beda jiġi aċċettat**. Kif tajjeb osservat mill-Ewwel Qorti, hadd ma kkontesta l-awtorità tal-avukat Montanaro Gauci li jorbot lill-eredità ta' Bugeja meta aċċetta l-ħlas ta-ċens. Dan jista' jitqies bħala att pożittiv fis-sens ta' rikonoxximent, kif hawn qabel imfisser. B'hekk il-kumpanija attriċi rnexxielha tipprova t-titlu derivattiv tagħha għall-fini tal-azzjoni mressqa minnha.

87. Rilevanti wkoll huwa l-fatt li, l-Gvern ta' Malta, bħala direttarju tal-art fejn tinsab il-proprjetà taħt eżami, jagħraf biss lill-imsemmi Dr Gerald Montanaro Gauci (in rappreżentanza tal-eredità ta' Bugeja) bħala ċenswalist tal-arja kollha fejn jinsabu l-imħażen, minkejja li huwa magħruf li l-imħażen huma okkupati minn diversi persuni, inkluż il-kumpanija attriċi fil-każ tal-maħžen taħt eżami (ara Dok. VG f'paġna 356 tal-proċess). Fil-fatt huwa Dr Montanaro Gauci li jħallas i-ċens tal-arja kollha (inkluż il-

mañžen numru 15) u *r-rent ledger* tal-Gvern jgħajjat lilu (ara Dok. VG1 f'paġna 449 tal-proċess). Iżda l-istess Kummissarju, bħala direttarju tal-mañžen, ta l-kunsens tiegħu qabel ma' sar il-kuntratt ta' akkwist tal-mañžen numru 15 favur il-kumpanija attriċi appellata (ara paġna 10 tal-proċess).

88. Għalhekk jitqies li kellha raġun l-Ewwel Qorti meta tat importanza għall-fatt li l-avukat Montanaro Gauci, kuratur tal-eredità battala ta' Joseph Bugeja, l-uniku eredi ta' Etefvoldo Bugeja, li ngħata kopja tal-kuntratt tal-akkwist tal-kumpanija attriċi, aċċetta l-ħlas taċ-ċens min-naħa tal-kumpanija attriċi. Fil-fehma ta' din il-Qorti dan sarraf f'sitwazzjoni fejn il-kumpanija attriċi setgħet tibda tippreskrivi hekk kif it-titlu tagħha nbidel u dan huwa rilevanti fil-kuntest tal-argumenti mressqa mill-intervenuti. Wara kollox, huwa aċċettat f'dan ir-rigward, li l-fatt innifsu li l-persuna żżomm il-ħaġa minkejja li taf li mhijiex tagħha, iżda li tagħmel dan bil-ħsieb li ssir sid dik il-ħaġa, ikun element ta' pussess tajjeb biżżejjed għall-finijiet ta' dik il-preskrizzjoni akkwizitiva (ara f'dan is-sens is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tas-26 ta' Novembru, 2020, fl-ismijiet **Ruggier Holdings Company Limited v. Joseph Cassar** – mhux appellata).

89. F'għajnejn din il-Qorti ma hemm l-ebda dubju li l-ħlasijiet imwettqa mill-kumpanija attriċi kienu jirrapreżentaw iċ-ċens u mhux kera kif donnu jingħad mill-intervenuti appellant. Il-kuntratt ta' akkwist tal-kumpanija

attriċi huwa ċar f'dan is-sens, (ara Dok. A f'paġna 9 tal-proċess), kif ukoll l-irċevuti maħruġa mill-imsemmi Avukat Montanaro Gauci esibiti fl-atti jirrappreżentaw f'las taċ-ċens (*groundrent*) imħallas għall-perjodu bejn 1963 sa 2006 u mhux tal-kera (ara Dok X1 sa X3 f'paġni 735 sa 737 tal-proċess). Meqjus il-fatt li l-korrispondenza msemmija mill-intervenuti appellanti huwa l-uniku dokument fejn tissemma l-kelma "*lease*", dan fih innifsu ma jirradikax id-dubju li jittantaw idaħħlu l-intervenuti appellanti, kunsidrati l-provi l-oħra fl-atti.

90. Sa fejn l-intervenuti appellanti jisħqu fuq it-titlu inferjuri tal-kumpanija attriċi, ladarba hija tħallas għaċ-ċens li hemm marbut mal-proprjetà taħt eżami, tajjeb li jiġi puntwalizzat li mill-att promotur jirriżulta li l-attriċi għandha pretensjonijiet tagħha ċċentrati fuq l-*utile dominium* temporanju għaž-żmien li fadal minn 150 sena li telqu mit-30 ta' Novembru, 1914, tal-maħžen numru 15, Flagstone Wharf, Marsa nkluża miegħu l-bitħa li tinsab fuq in-naħa ta' wara tal-istess maħžen. Ma jirriżultawx pretensjonijiet mill-attriċi fil-konfront tad-drittijiet li għandu d-direttarju jew il-padrin dirett fuq id-dirett dominju.

91. Huwa magħruf li l-akkwist tal-utili dominju bil-preskrizzjoni ilu aċċettat mill-awturi u mill-ġurisprudenza. Rilevanti f'dan ir-rigward hija s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-24 ta' Ottubru, 2003, fil-kawża fl-ismijiet ***Mary Rose Aquilina et v. Antonio Piscopo***. Hemm saret

referenza għal **Pacifici – Mazzoni - Istituzioni di Diritto Civili Italiano** p. 442, para. 130, kif ukoll għas-sentenza ta' din il-Qorti tat-28 ta' Novembru, 1962, fl-ismijiet **Wisq Reverendu Dun Carmelo Azzopardi ne v. Paul Farrugia**. F'din is-sentenza ngħad li kien ikun hemm problema li kieku l-attur f'dik il-kawża kien qiegħed jippretendi li akkwista bil-preskrizzjoni anki d-drittijiet ta' dominju dirett li d-direttarju għandu fuq l-art inkwistjoni, iżda ma kien hemm xejn ħażin sakemm il-pretensjonijiet tal-attur kienu fir-rigward tal-proprjetà tal-utili dominju, bla ma jippreġudika d-drittijiet li jista' jkollu fuq dik l-art il-padrin dirett. Għalhekk tqies li l-attur f'dik il-kawża seta' jippreskrivi, jekk jirrikorru l-kondizzjonijiet tal-pussess kif meħtieġ mil-liġi, "l-utili" jew "subutili dominju".

92. Interessanti ferm ukoll hija r-referenza li ssir f'din l-aħħar sentenza għal sentenza oħra ta' din il-Qorti, tat-2 ta' Marzu, 1962, fl-ismijiet **Salvatore Spiteri v. Francesco Saliba**. Hemm ingħad li, għalkemm min għandu titlu prekarju u jippossjedi ħaġa f'isem ħaddieħor ma jistax jippreskrivi favur tiegħu nnifsu, u allura enfitewta, li huwa wkoll pussessur prekarju fil-konfront tad-dirett dominju ma jistax jippreskrivi favur tiegħu nnifsu, b'daqshekk mhux eskluż milli jippreskrivi jekk huwa jkun akkwista mingħand il-pussessur prekarju. Dan ifisser li min ikun akkwista mingħand enfitewta jista' jippreskrivi. Filwaqt li pussessur prekarju ma jista' qatt jippreskrivi, u lanqas jista' jippreskrivi s-suċċessur tiegħu, mhux eskluż li l-aventi kawża partikolari tal-pussessur prekarju jista' jippreskrivi.

Hemm ingħad ukoll li, għalkemm enfitewsi tkun nulla jekk ma tkunx magħmula b'att pubbliku, il-formalità tal-miktub mhix ta' xkiel għall-akkwist tal-enfitewsi bil-preskrizzjoni.

93. Minn dan jinżel li, għalkemm Gioacchino Chircop ma seta' qatt jippreskrivi sakemm il-pussess tiegħu kien ta' natura prekarja, iżda hekk kif seħħet l-interversjoni fil-pussess, il-kumpanija attriċi li akkwistat il-maġżen b'ċens mingħand l-eredità ta' Gioacchino Chircop, setgħet tippreskrivi, hekk kif għarrfet lill-Avukat Montanaro Gauci bil-kuntratt ta' akkwist tagħha, bdiet tħallas iċ-ċens u nħarġulha l-irċevuti, jiġifieri l-kuratur tal-wirt battal ta' Bugeja, aċċetta l-ħlas taċ-ċens imwettaq mill-kumpanija attriċi. Dan kollu, fil-fehma ta' din il-Qorti, jġib fix-xejn l-argumenti tal-intervenuti appellanti. Wara kolloxx, kif ingħad mill-ewwel Qorti, ħadd ma kkontesta l-awtorità tal-Avukat Montanaro Gauci li ħareġ l-irċevuti.

94. Aċċertat it-titlu derivattiv tal-kumpanija attriċi, fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti, fir-rigward tal-fatt li l-awtur tal-antekawża tal-partijiet fil-kawża kien Etelvoldo Bugeja, wara li din il-Qorti qieset l-argumenti kollha, ma tarax li t-t-tieni aggravju fiż-żewġ appelli għandhom jintlaqgħu. Ma hemmx ħtieġa li din il-Qorti tiidhol fl-argument li tqanqal il-kumpanija attriċi, fis-sens li hija akkwistat ukoll b'użukapjoni ta' tletin sena fil-konfront tal-intervenuti appellanti, materja li għandha tkun

trattata fil-kawża li hemm pendenti bejn l-intervenuti u l-istess kumpanija ta' Chircop.

95. Immiss issa li jiġi mistharreġ it-titlu li ssostni li għandha l-kumpanija konvenuta ta' Brownrigg, is-suġġett tat-tielet u l-aħħar aggravju tal-istess kumpanija konvenuta appellanti, sabiex wieħed ikun jista' jasal għal min mill-partijiet fil-kawża għandu l-aħjar titlu.

96. Fit-**tielet aggravju** tagħha, il-kumpanija konvenuta ssostni li għaladarba ma jirriżultax it-titlu tal-kumpanija attriċi, l-Ewwel Qorti lanqas kellha għalfejn tistharreġ it-titlu tagħha, iżda f'kull każ jingħad li, t-titlu tagħha huwa wieħed tajjeb u mhux nieqes mill-bona fidi, kif ingħad mill-Ewwel Qorti. Hija tisser li, hekk kif sar il-kuntratt fl-atti tan-Nutar John Cachia Zammit tal-25 ta' Ġunju, 1985, li bih hija akkwistat il-maħżen numru 16, inkluż il-bitħa wara l-istess maħżen, kif ukoll il-bitħa ta' wara l-maħżen numru 15, hija minnufih daħlet fil-pussess tal-imsemmija bitħa. B'hekk il-pussess tagħha huwa sostnut permezz ta' titlu li jirriżulta mill-imsemmi kuntratt, mingħajr ebda interruzzjoni, kif ukoll bir-rieda tajba. Tishaq li kuntrarjament għal dak li ngħad mill-Ewwel Qorti hija ma setgħet qatt ikollha ħjiel ta' dubju dwar din il-bitħa. Jingħad minnha li l-provi fl-atti ma jwasslux għal nuqqas ta' rieda tajba, kif meħtieġ f'każijiet bħal dawn. Issostni li l-ewwel ħjiel li kellha dwar il-pretensjonijiet tal-kumpanija attriċi kien meta sar protest ġudizzjarju fil-konfront tagħha, fit-8 ta' Jannar, 1997,

jigifieri aktar minn għaxar snin wara li akkwistat u daħlet fil-pussess tal-imsemmija bitħa. Għalhekk il-kumpanija konvenuta ta' Brownrigg tishaq li hija rnexxielha tipprova wkoll il-preskrizzjoni akkwizittiva skont l-**Artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili**.

97. Il-kumpanija attriċi min-naħa tagħha twieġeb li taqbel mal-konklużjonijiet milħuqa mill-Ewwel Qorti, fis-sens li l-kumpanija konvenuta ta' Brownrigg akkwistat il-bitħa inkwistjoni b'*mala fede*, b'dubbi ċari u evidenti sa minn qabel ma' kisbitha. Il-kumpanija appellanti xtrat il-maħžen tagħha fuq pjanta li ma kinitx turi li kien hemm inkluzja l-bitħa li tiġi wara l-maħžen numru 15. Għalhekk kienet taf, jew messha kienet taf li min kien qiegħed ibegħilha ma kienx akkwista wkoll l-imsemmija bitħa. Dan jispjega għala Joseph Brownrigg staqsa tant fuq din il-bitħa u t-titlu tagħha u għaliex kien lest li jirrilaxxa faċilment bi tpartit ma' biċċa art x'imkien ieħor fin-negozjati li saru wara.

98. **Fir-rigward ta' dan l-aħħar aggravju**, din il-Qorti tosserva li l-**Artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili** jipprovdi li persuna ssir sid ta' ħaġa immobbli jekk tkun kisbet dak il-ġid b'titlu li jgħaddi l-proprjetà u tkun żammet dak il-ġid għandha bħala sid, b'rieda tajba u għal żmien ta' mhux anqas minn għaxar snin. It-tliet elementi meħtieġa sabiex tirriżulta l-preskrizzjoni akkwizittiva taħt l-**Artikolu 2140** huma: (i) it-titlu li ġej minn

kuntratt li jiswa; (ii) il-pussess mhux miksur għal għaxar snin; u (iii) ir-rieda tajba fit-tul kollu tal-għaxar snin.

99. Kif sewwa qalet l-Ewwel Qorti, il-liġi tipprovdi li għandu dejjem jingħad li wieħed għandu r-rieda tajba, u min jeċċepixxi r-rieda ħażina għandu jippruvaha (**Artikolu 532 tal-Kodiċi Ċivili**), filwaqt li l-**Artikolu 531(2)** tal-istess Kodiċi jipprovdi li jitqies b'rieda ħażina min jaf, jew minħabba ċ-ċirkostanzi, għandu jaħseb li l-ħaġa li jippossjedi hija ta' ħaddieħor. Kif ingħad minn din il-Qorti fis-sentenza tagħha tas-6 ta' Diċembru, 2023, fil-kawża fl-ismijiet **Martin Micallef et v. Joseph Sawyer et** il-mala fidi tista' tkun sew soġġettiva – "*min jaf*" – u tista' tkun ukoll oġġettiva – «*min minħabba ċ-ċirkostanzi għandu jaħseb*»: tista' onestament temmen illi l-ħaġa hija tiegħek, iżda jekk, kieku mxejt b'aktar għaqal, kont tintebaħ li ma hijiex, mela inti in mala fidi għall-għanijiet tal-liġi. Meta *bonus paterfamilias* ikun sejjer jixtri proprjetà b'titlu derivattiv mingħand ħaddieħor, qabel xejn jagħmel ir-"riċerki" biex jara jekk min qiegħed ibiegħlu huwiex ibiegħ *quod habet* jew *quod non habet*.

100. Meta jithaddmu dawn il-prinċipji għall-każ tal-lum, minn eżami tal-kuntratti li saru fuq il-maħżen numru 16, qabel ma ġie akkwistat mill-kumpanija konvenuta Brownrigg, jirriżulta li:

- Fil-kuntratt tad-19 ta' Ottubru 1960, l-awtrici tal-kumpanija konvenuta Andrews Feeds, jiġifieri Joseph Arrigo Limited, akkwistat mingħand l-awtur oriġinali, Etelvoldo Bugeja, l-*utile dominju* temporanju tal-maħžen numru 16 "inclusive of overlying area and back-yard of the same width of the said store".
- Fl-istess kuntratt, il-kumpanija Joseph Arrigo Limited intrabtet ukoll li, jekk u meta jkun meħtieġ, ittella' fil-bitħa ta' wara l-maħžen numru 16: "*to construct at their own expense, if and when necessary, two walls enclosing the said yard at the back of the store, leaving an exit for rain water, the same width of the store, namely about twenty two feet.*"
- Permezz tal-kuntratt datat 12 ta' Diċembru, 1967, li bih il-kumpanija konvenuta Andrews Feeds akkwistat mill-kumpanija Joseph Arrigo Limited, l-*utile dominju* temporanju tal-maħžen numru 16, għalkemm f'dan il-kuntratt ma tissemmiex il-bitħa din tirriżulta hekk retroposta wara l-maħžen innifsu mill-pjanta annessa mal-kuntratt ta' akkwist (ara paġna 20 tal-proċess).

101. Għalhekk meta l-kumpanija konvenuta Brownrigg waslet biex takkwista l-imsemmi maħžen numru 16, messha kienet taf bl-estent ta' proprjetà li kienet ser tixtri mingħand Andrews Feeds. Minn eżami tad-dokumenti hawn fuq elenkati, minn imkien ma jirriżulta li min kien qed ibiegħ lilha, (Andrews Feeds), akkwistat il-bitħa retroposta għal maħžen numru 15. B'applikazzjoni tal-prinċipju ta' *nemo dat quod non habet*, il-

pretensjoni tal-kumpanija konvenuta fuq il-bitġa li tiġi wara l-maġżen numru 15, hija waħda bla bażi.

102. Sabiex iseħħ l-użukapjoni ta' għaxar snin taħt l-**Artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili**, kif tippretendi l-kumpanija konvenuta appellanti ta' Brownrigg, trid il-bona fidi fiż-żmien tal-akkwist u fiż-żmien kollu meħtieġ għall-preskrizzjoni. F'dan il-kuntest sewwa qalet l-Ewwel Qorti illi, li kieku sar tiftix kif imiss tal-għerq tat-titlu, il-kumpanija konvenuta setgħet tintebaħ bl-estent tal-proprjetà li kienet qiegħda tikseb. Ladarba messha kienet taf, dan il-fatt waħdu hu biżżejjed biex iqiegħdha f'mala fidi. L-argument tal-appellanti li ma kinitx taf mhux biżżejjed għall-bona fidi, għax dak in-nuqqas ta' għarfien huwa konsegwenza tan-nuqqas li jsir tiftix kif imiss tat-titlu (ara f'dan is-sens ukoll is-sentenza ta' din il-Qorti tas-26 ta' Frar, 2024, fil-kawża fl-ismijiet **Edrichton Estates Limited v. A&A Properties Limited**).

103. B'żieda ma' dan, 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 wkoll kienu sostnew li kisbu l-proprjetà bil-preskrizzjoni ta' għaxar snin, «*kif jgħid Pacifico Mazzoni (pagna 584) "L'atto inesistente non può ne costituire, 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*» (ara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell fis-sentenza fl-ismijiet ***Unicorn Holdings Limited v. Vernon's Food Manufacturing and Trading Limited*** mogħtija fid-9 ta' Novembru, 2023).

104. Ladarba l-kumpanija konvenuta Brownrigg ma tistax titqies li kellha l-bona fidi fil-mument tal-akkwist, għalhekk żgur ma tistax tistrieħ fuq il-preskrizzjoni ta' għaxar snin.

105. B'hekk meta wieħed jagħmel paragun bejn it-titli tal-kumpanija attriċi u dik tal-kumpanija konvenuta Brownrigg, din il-Qorti ssib li l-kumpanija attriċi rnexxielha tagħti prova ta' titlu li huwa aħjar minn dak tal-kumpanija konvenuta Brownrigg. Għalhekk l-Ewwel Qorti għamlet sew li ċaħdet it-tieni eċċezzjoni tal-kumpanija konvenuta li ssejjes it-titlu tagħha fuq l-użukapjoni ta' għaxar snin u għalhekk lanqas dan l-aħħar aggravju m'huwa ser jintlaqa'.

106. Fl-aħħar nett, din il-Qorti tqis li għandha tirrileva l-punt li l-kumpanija attriċi ma kellhiex għalfejn titlob it-tħassir tal-kuntratt bejn iż-żewġ kumpaniji konvenuti.

107. Strettament l-Ewwel Qorti ma kellhiex tordna, fuq talba tal-kumpanija attriċi, li ssir korrezzjoni fil-kuntratt tal-25 ta' Ġunju, 1985 sabiex partijiet minnu jiġu mħassra jew msewwija. Il-kumpanija attriċi ma kellhiex sehem bħala parti fuq dan il-kuntratt. Huwa magħruf fil-ġurisprudenza li persuna li ma kinitx parti f'kuntratt ma tistax titlob it-tħassir tiegħu jew ta' parti minnu, għaliex hija m'għandhiex l-interess ġuridiku meħtieġ biex tattakkah. L-azzjoni għat-tħassir ta' kuntratt tista' tintalab biss minn xi waħda mill-partijiet li jkunu deher fuq dak l-att (ara **Prof. Caruana Galizia, Notes on Civil Law – Obligations**, f'paġni 377 u 378 u s-sentenzi fl-ismijiet **Perit Vincent Buhagiar et v. Grezzju Zerafa** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-22 ta' Ġunju, 2022, **Pawlu Portelli v. Joseph Portelli et** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-22 ta' Ġunju, 2022, **Marco Tanti et v. Joseph Portelli pro et** deċiża fis-27 ta' Jannar, 2021 u **Simon Bezzina et v. Le Beau Champs Limited et** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Lulju, 2019).

108. Sentenza tal-Qorti, li bil-liġi tista' tiġi insinwata, tiswa daqs att nutarili. Għall-kumpanija attriċi għalhekk kienet tkun biżżejjed dikjarazzjoni tal-Qorti li l-bitħa inkwistjoni ma tintlaqatx b'dak il-kuntratt. Dan ikun biżżejjed biex il-kuntratt imsemmi, ma jiswiex biex jolqot din il-proprjetà. Dak il-kuntratt jiswa biss bejn il-partijiet li deher fuqu u ma jagħmilx stat fuq il-kumpanija appellata (ara **Ines sive Iris Vella et v. John Seychell Navarro et** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Marzu,

2022 u **Saviour sive Alvin Scicluna et v. Anthony Scicluna** deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' Marzu, 2023). Wara kolloxx, id-duttrina tgħallem li sid rivendikant m'għandux għalfejn jitlob ta' bilfors dikjarazzjoni tan-nullità tal-att aljenatorju li bis-saħħa tiegħu l-ġid ikun ġie fidejn il-konvenut, sabiex iseħħlu jirbaħ lura dak il-ġid mingħand l-istess konvenut (ara **Il-Kummissarju tal-Artijiet v. Frans Mallia** deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-20 ta' Jannar, 2005, **Luigi Tonna v. Angelo Pace** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-6 ta' April, 2006 u s-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Saviour Zammit et v. Joseph Cutajar et** mogħtija fit-12 ta' Lulju, 2023)

109. Madankollu, għar-raġunijiet tagħhom, il-kumpanija konvenuta Brownrigg ma ressqet ebda aggravju dwar dan fir-rikors tal-appell tagħha. Għalhekk, billi ma sarx aggravju speċifiku, din il-Qorti ma tistax tbiddel id-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti fejn ordnat li jsir att korrettorju.

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti **tiċhad** kemm l-appell tal-kumpanija konvenuta Brownrigg Properties Limited, kif ukoll l-appell tal-intervenuti fil-kawża u b'hekk tikkonferma s-sentenza appellata fis-sħiħ, b'dan illi l-pubblikazzjoni tal-att relattiv għandu jsir sal-aħħar ta'

Lulju, 2024 u t-terminu ta' sitt xhur sabiex isiru x-xogħlijiet meħtieġa jitlaq mil-lum.

L-ispejjeż tal-ewwel grad jibqgħu kif deċiżi. Għall-ispejjeż taż-żewġ appelli, l-intervenuti għandhom iġorru l-ispejjeż tal-appell tagħhom filwaqt li l-kumpanija Brownrigg Properties Limited iġorr il-bqija tal-ispejjeż (ħlief dawk relatati mal-ispejjeż tal-appell tal-kumpanija Andrews Feeds (Malta) Limited li ġie dikjarat deżert u li għandhom jitħallsu minn Andrew Feeds (Malta) Limited).

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Christian Falzon Scerri
Imħallef

Josette Demicoli
Imħallef

Deputat Reġistratur
SS