QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
(President)
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL
ONOR. IMĦALLEF MARK SIMIANA

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 7 ta' Ottubru, 2024.

Numru 1

Rikors numru 175/14/1 JVC

Tower Limited (C-6069)

v.

Christopher Sammut; Pure Gold Limited u l-istess Christopher Sammut li b'digriet tat-23 ta' Lulju 2014 ġie maħtur bħala kuratur deputat biex jirrappreżenta lill-istess soċjetà intimata; u b'digriet tal-20 ta' April 2016 ġiet kjamata fil-kawża s-soċjetà GX4 Projects Limited ġia European Enterprises Limited (C-26394); u b'digriet tat-12 ta' Lulju 2016 ġiet kjamata fil-kawża s-soċjetà Alsameta Limited; u b'digriet tat-8 ta' Awwissu 2016 ġiet kjamata fil-kawża s-soċjetà Pegasus Limited (C-10796), u b'digriet tal-25 ta' Ottubru 2016 ġiet kjamata fil-kawża s-soċjetà Gasan Properties Limited

1. Din hija sentenza dwar appell preżentat mill-attriċi fil-11 ta' Novembru 2022, li bih qed titlob lil din il-Qorti «*sabiex tvarja s-sentenza appellata billi filwaqt li tikkonferma dik il-parti fejn ħelset lil Christopher*

Sammut proprio mill-osservanza tal-ġudizzju, tirrevoka u tħassarha billi tħassar id-digrieti tal-għoxrin (20) ta' April tas-sena elfejn u sittax (2016), tat-tnax (12) ta' Lulju tas-sena elfejn u sittax (2016), tat-tmienja (8) ta' Awwissu tas-sena elfejn u sittax (2016), u tal-ħamsa u għoxrin (25) ta' Ottubru tas-sena elfejn u sittax (2016), li permezz tagħhom ġew kjamati in kawża b'mod rispettiv il-kumpaniji GX4 Projects Limited, Alsameta Limited, Pegasus Limited u Gasan Properties Limited, u tirrevoka s-sentenza appellata billi tilqa' t-talbiet attriċi u tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-kumpanija Pure Gold Limited».

2. L-appellati Pure Gold Limited u Alsameta Limited wieġbu fl-4 ta' Lulju 2023. L-appellata Pegasus Limited wieġbet fil-15 ta' Settembru 2023. L-appellata GX4 Projects Limited wieġbet fl-20 ta' Diċembru 2022 filwaqt li l-appellata Gasan Properties Limited ressqet it-tweġiba tagħha fit-30 ta' Diċembru 2022.

3. Billi l-proċeduri bil-miktub huma magħluqa u l-Qorti ma tarax il-ħtieġa li żżomm smigħ, *a tenur* tal-Artikolu 152 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili qiegħdet l-appell fuq il-lista tal-lum sabiex tingħata s-sentenza.

4. Din il-kawża nbdiet b'rikors ġuramentat li kien preżentat mill-attriċi fl-24 ta' Frar 2014. Permezz tiegħu, l-attriċi, wara li ppremettiet:

> "Illi b'kuntratt ta' kompravendita fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef tal-wiehed u ghoxrin ta' Dicembru tas-sena elf disa' mija u tlieta u tmenin (21.12.1983), is-socjeta' attrici akkwistat b'titolu ta' xiri porzjon art maghrufa bhala "Tal-Muccu", fil- kuntrada ta' l-Ibragg, Malta, tal-kejl ta' cirka tlett elef, erba' mija u tmienja u hamsin metri kwadri (3,458 m.k.), konfinanti mit- tramuntana ma' sqaq, mill-punent in parti ma' sqaq u in parti ma' propjeta' ta' Grazio Sciberras, u mil-lvant ma' beni ta' Joseph Borg;
>
> Illi jirrizulta illi l-konvenuti ricentament okkupaw parti minn din l-art propjeta' tas-socjeta' attrici minghajr il-kunsens tas- socjeta attrici u b'mod detrimentali ghad-drittijiet taghha. Fil-fatt parti sostanzjali minn din l-art giet illegalment amalgamat ma' propjeta adjacenti fil-pusess tal-konvenuti u anke giet imdawra b'recint u qed isiru xogholijiet fuqha.
>
> Illi s-socjeta' attrici tixtieq tirrivindika din l-art taghha u tehodha lura fil-pussess taghha, minn ghand il-konvenuti li uzurpaw din l-istess art b'mod abbuziv u illegali. Dan b'mod illi l-art propjeta' tas-socjeta' attrici tkun dik li giet minnha akkwistata permezz ta' kuntratt ta' kompravendita precitat;
>
> Illi dan ir-rikors qed isir u qed jigi kkonfermat bil-gurament ta' Silvio Felice, 450955(M), ghan-nom u in rapprezentanza tas- socjeta attrici, direttur ta' l-istess socjeta' attrici, li ghandu konoxxenza vera u propja tal-fatti li taw lok ghal din il-kawza.
>
> ipproċediet biex titlob lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili jogħġobha:
>
> > I. Tiddikjara illi s-socjeta' attrici hija propjetarja assoluta ta' porzjon porzjon art maghrufa bhala "Tal-Muccu", fil-kuntrada ta' l-Ibragg, Malta, tal-kejl ta' cirka tlett elef, erba' mija u tmienja u hamsin metri kwadri (3,458 m.k.), konfinanti mit-tramuntana ma' sqaq, mill-punent in parti ma' sqaq u in parti ma' propjeta ta' Grazio Sciberras, u mil-lvant ma' beni ta' Joseph Borg, kif minnha akkwistata permezz ta' kuntratt ta' bejgh /xiri fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef tal-wiehed u ghoxrin ta' Dicembru tas-sena elf disa' mija u tlieta u tmenin (21.12.1983), u kif ahjar murija fuq pjanta annessa ma l-istess att, liema att u pjanta jinsabu t-tnejn annessi ma' dan ir-rikors (Dokumenti *A u B*);
> >
> > 2. Tiddikjara illi l-konvenuti m'ghandhom l-ebda drittijiet fuq dik l-istess art, jew fuq partijiet minnha;
> >
> > 3. Tordna lil l-konvenuti sabeix jivvakaw u jizgumbraw u minn dik l-art propjeta' tas-socjeta' attrici illi huma qeghdin jokkupaw

illegalment u jhalluha libera ghad-dispozizzjoni tas- socjeta' attrici b'mod illi l-art akkwistata mill-istess socjeta', kif fuq deskritta u li tidher fuq il-pjanta annessa ma' l-att tan-Nutar Dottor Francis Micallef tal-wiehed u ghoxrin ta' Dicembru tas-sena elf disa' mija u tlieta u tmenin (21.12.1983) tibqa' ghad-dispozizzjoni tas-socjeta' attrici.

4. Tordna lil konvenuti jnehhu u jirrimwovu kull xogholijiet illi huma ghamlu fuq din l-art, u jgibuha fl-istat li kienet qabel u dan entro terminu qasir u prentorju li jigi lilhom prefiss..

5. Tawtorizza lis-socjeta attrici sabiex fin-nuqqas tnehhi dawn ix-xogholijiet hi u taghmel dak li hemm bzonn biex l-art tigi ghal l- istat pristine taghha u dan a spsejjes tal-konvenuti.

Bl-ispejjez, inkluza VAT kollha, u dawk tal-protest gudizzjarju ta' Jannar 2014, u bl-ingunzjoni tal-konvenuti minn issa ghas- subizzjoni".

5. Illi l-konvenut Christopher Sammut, bħala kuratur deputat tal-konvenuta Pure Gold Limited, laqa' għat-talbiet tal-attriċi b'risposta ġuramentata mressqa fis-16 ta' Ottubru 2014, li biha eċċepixxa dan li ġej:

"Illi s-socjeta' Pure Gold Limited minnu rapprezentata bhala kuratur deputat mahtur mill-Qorti, ghandha titolu validu fil-ligi kif jirrizulta mill-kuntratt ta' akkwist taghha datat 27 ta' April tas- sena 2011 fl-atti tan-Nutar Dr. Margaret Heywood ('Dok. Z'), kif ukoll mir-ricerki dwar provenjenza ulterjuri u dan kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Illi s-socjeta' estera intimata minnu rapprezentata kienet akkwistat in buona fede minghand l-awtur taghha GX4 Projects Limited, li a sua volta akkwistat titolu validu minghand l-awturi precedenti (u cioe Alsameta Limited, Pegasus Limited, Gasan Properties Limited u Green Acres Limited) li kien ilhom jippossjedu l-art in kwistjoni ghal ferm aktar minn tletin sena, kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza, u ghalhekk l-azzjoni attrici hija f'kull kaz estinta bil-preskrizzjoni.

Ghalhekk is-socjeta' estera intimata minnu rapprezentata b'ebda mod ma invadiet l-art tas-socjeta' attrici, u t-talbiet biex hija tivvaka u tizgombra mill-art in kwistjoni u tirrimwovi x- xogholijiet li ghamlet fuq l-istess art, kif mitlub fit-tielet u r-raba' talbiet, huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjes.

L-istess japplika ghall-ewwel, it-tieni u l-hames talbiet kontenuti fir-rikors promutur.

> Illi l-intimat nomine jirriserva li okkorrendo jitlob il-kjamata in kawza ta' l-awturi tas-socjeta' intimata u cioe GX4 Projects Limited (C26394), Alsameta Limited (C138782), Pegasus Limited (C10796), u Gasan Properties Limited, Green Acres Limited u awturi ohrajn jekk ikun il-bzonn.
>
> Illi bla pregudizzju ghas-suespost, is-socjeta' rikorrenti ghandha tipprova l-validita' tat-titolu taghha fuq l-art in kwistjoni.
>
> Salvi eccezzjonijiet ulterjuri".

6. B'dikriet tal-20 ta' April 2016[1], ġiet imsejħa fil-kawża s-soċjetà GX4 Projects Limited, minkejja li l-konvenuta talbet is-sejħa fil-kawża ta' predeċessuri oħrajn fit-titolu. Is-soċjetà GX4 Projects Limited wieġbet fit-30 ta' Mejju 2016[2], billi ressqet dawn l-eċċezzjonijiet:

> "Illi t-talbiet kollha tas-socjeta attrici Tower Limited huma infondati fil-fatt u fid-dritt anki fil-konfront tal-esponenti li kellha titlu tajjeb, regolari u bazat fuq kuntratt pubbliku u *buona fede*. Kopja tal-kuntratt, ppubblikat minn Nutar Margaret Heywood fit-3 ta Marzu 2011, fejn akkwistat minghand Alsameta Limited gie ezebit mill-intimata Pure Gold Limited bhala Dok KB2.
>
> Illi l-esponenti kienet accertat ruha meta akkwistat l-art, li originarjament kienet ghalqa mqabbla lill certu Julian Spiteri, li t-titlu huwa tajjeb in kwantu irrizulta li Alsameta Limited kienet akkwistat minghand Pegasus Limited (C- 10796) b' att ippubblikat minn Nutar Margaret Heywood fit-12 ta' Mejju 2006 u li Pegasus Limited kienet akkwistat minghand Gasan Properties Limited (C-2) b'att ippublikat minn Nutar Remigio Zammit Pace fid-29 ta' Lulju 1999.
>
> Irrizulta ukoll li Gasan Properties Limited kienet akkwistat l- istess ghalqa permezz ta' kuntratt ippubblikat minn-Nutar George Bonello Dupuis fil-21 ta' Marzu 1984 minghand is- socjeta Green Acres Limited (C-1325) u l-istess Green Acres Limited kienet akkwistat l-ghalqa minghand Carmela Borg permezz ta' kuntratt ippubblikat minn Nutar Giuseppe Sammut fit-2 ta' Mejju 1969 f'liema kuntratt hemm ukoll pagament mis-socjeta Green Acres Limited lil Julian Spiteri *"bhala attwali kundittur tal-ghalqa ta' Wied Ghomor fuq imsemmija ta' £400 ghas-sald ta' kwalunkwe dritt jew pretensjoni li huwa jista' jkollu ghal kumpens ………"* liema klawzola timplika minghajr ebda ekwivoku li

---
[1] A fol. 159.
[2] A fol. 170.

Carmela Borg kellha l- pussess legali tal-art u kienet tigbor il-qbiela minghand Julian Spiteri. Kopja ezebita bhala **Dok GX1**.

Irrizulta ukoll li l-ghalqa kienet giet assenjata lill-istess Carmela Borg f'kuntratt ta' divizjoni bejn l-ahwa tal-assi ereditarji ta' Antonio Borg u martu Maria Borg nee Sciberras ippubblikat minn-Nutar Emanuele Agius fl-24 ta' Lulju 1963.

Illi t-titolu b' att pubbliku flimkien mal pusess in *buona fede* tul dawn is-snin kollha jestingwu ghall kollox kwalunkwe azzjoni tas-socjeta attrici kemm a tenur tal-Artiklu 2140 *et seq* Kap 16 kif ukoll a tenur tal-Artiklu 2143 Kap 16 u l-fatt li kien hemm persuna thallas il-qbiela lil Carmela Borg sakemm bieghet l-ghalqa hija prova ta' pussess *uti dominus* liema pussess wahdu (u minghajr att pubbliku) huwa bizzejjed biex jirradika t-titolu bil-passagg taz-zmien favur is-sidien successivi kollha minn Carmela Borg 'l hawn in kwantu kien pussess kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku kif jrid l-Artiklu 2107(1) Kap 16.

Illi l-esponenti b'ebda mod ma invadiet xi art tas-socjeta' attrici, u t-talbiet biex hija tivvaka u tizgombra mill-art in kwistjoni u tirrimwovi x-xogholijiet li ghamlet fuq l-istess art, kif mitlub fit-tielet u r-raba talbiet, huma kjarament insostenibbli fil-konfront taghha.

Illi bla pregudizzju, is-socjeta' attrici ghandha tipprova l- validita' tat-titolu taghha fuq l-art in kwistjoni tenut kont li jirrizulta li qatt ma kellha l-pussess fiziku tal-art in kwistjoni.

Illi l-esponenti qeghda tipprezenta rikors kontestwalemt fejn qeghda titlob l-kjamat in kawza tal-predecessur fit-titolu taghha u cioe Alsameta Limited (C-138782) registrata Cipru.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri".

7. Fl-istess jum, is-soċjetà kjamata fil-kawża GX4 Projects Limited ressqet rikors li bih talbet is-sejħa fil-kawża tas-soċjetà Alsameta Limited. B'dikriet mogħti fit-12 ta' Lulju 2016, it-talba ġiet milqugħa. Is-soċjetà Alsameta Limited ressqet l-eċċezzjonijiet tagħha b'risposta ġuramentata tat-2 ta' Awwissu 2016, li biha eċċepit hekk:

"Illi t-talbiet tas-socjeta' attrici huma nfundati fil-fatt u fid- dritt fil-konfront tal-eccipjenti li kellhom titolu tajjeb, validu u regolari meta huma akkwistaw in bona fede permezz ta' att fl-atti tan-Nutar Margaret

Heywood datat 12 ta' Mejju 2006 minghand is-socjeta' Pegasus Limited (C10796). Vide Dok. KB3 (esebit mis- socjeta' Pure Gold Limited).

Illi s-socjeta' Pegasus Limited xtrat l-art in kwestjoni permezz ta att fl-atti tan-Nutar Remigio Zammit Pace datat 29 ta' Lulju 1999 minghand is-socjeta' Gasan Properties Limited (C2).

Illi s-socjeta' Gasan Properties Limited xtrat l-art in kwestjoni permezz ta' att fl-atti tan-Nutar George Bonello Dupuis datat 21 ta' Marzu 1984 minghand is-socjeta' Green Acres Limited (C1325). Din is-socjeta' tal-ahhar m'ghadhiex tezisti ghax giet struck off.

Illi Green Acres Limited kienet xtrat l-art permezz ta' att fl- atti tan-Nutar Giuseppe Sammut tat-2 ta' Mejju 1969, minghand certu Carmela Borg. F'dan l-att tal-ahhar l-istess socjeta' Green Acres Limited kienet ukoll hallset lill-kundittur tal-ghalqa kumpens ghas-sald ta' kwalunkwe dritt jew pretensjoni li kellu, Vide Dok. GX1, esebit minn GX4 Projects Limited. B'hekk minn din id-data 'l quddiem il-pussess u t-titolu gie kkonsolidat f'idejn l-aventi causa tal-eccipjenti. Din l-ghalqa kienet giet assenjata lill- istess Carmela Borg f'kuntratt ta' divizjoni bejn l-ahwa tal-assi ereditarji ta' Antonio Borg u martu Maria Borg nee' Sciberras ippublikat min-Nutar Emanuele Agius fl-24 ta' Lulju 1963.

Illi t-titolu b'att pubbliku flimkien mal-pussess in buona fede tul dawn is-snin kollha igibu fix-xejn il-pretensjoni attrici kemm ai termini tal-artikolu 2140 u wkoll l-artikolu 2143 tal-Kap. 16. Illi huwa car li minn zmien Carmela Borg 'l hawn, l-istess Carmela Borg u s-successuri taghha ppossedew din l-art *animo domini*, u tali pussess kien kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku ai termini tal-artikolu 2107 (1) tal-Kap. 16.

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost is-socjeta' esponenti tinnega li qatt invadiet xi art tas-socjeta' attrici u kwindi t-talbiet attrici huma insostenibbli fil-konfront taghha.

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost ukoll, jehtieg li s- socjeta' attrici tipprova l-validita' tat-titolu taghha fuq l-art in kwestjoni.

Illi kontestwalment is-socjeta' esponenti qieghda tippresenta rikors kontestwalment fejn qieghda titlob il-kjamata fil-kawza tal- predecessur fit-titolu taghha u cioe' Pegasus Limited (C10796).

Salv eccezzjonijiet ohra."

8. B'rikors ieħor tat-2 ta' Awwissu 2016, is-soċjetà Alsameta Limited, kif rappreżentata mill-mandatarju speċjali tagħha Christopher Sammut,

talbet is-sejħa fil-kawża tas-soċjetà Pegasus Limited, liema talba wkoll ġiet milqugħa b'dikriet tat-8 ta' Awwissu 2016[3]. Allura anki s-soċjetà Pegasus Limited ressqet risposta ġuramentata fit-30 ta' Settembru 2016, li tgħid hekk:

> "It-talbiet tas-soċjeta rikorrenti huma nfondati fil-konfront tas- soċjeta eċċipjenti Pegasus Limited ("Pegasus") stante li hi kellha titolu tajjeb, regolari u naxxenti minn kuntratt pubbliku u in buona fede.
>
> It-titolu ta' Pegasus jirriżulta minn kuntratt fl-atti tan-Nutar Remigio Zammit Pace tad-29 ta' Lulju 1999 permezz ta' liema Pegasus xtrat minghand is-soċjeta Gasan Properties Limited l-art ahjar deskritta fl-imsemmi kuntratt. Vera kopja ta' dan il-kuntratt qed tigi annessa ma din ir-risposta u mmarkata document "**PG1**".
>
> Gasan Properties Limited kienet akkwistat l-art in kwistjoni minghand Green Acres Limited (din ta' l-ahhar giet struck off) permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar George Bonello Dupuis tal-21 ta' Marzu 1984. Vera kopja ta' dan il-kuntratt qed tigi annessa ma din ir-risposta u mmarkata dokument "**PG2**".
>
> Green Acres Limited kienet akkwistat l-art in kwistjoni permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Giuseppe Sammut fit-2 ta' Mejju 1969 u dan minghand Carmela Borg. Vera kopja ta' dan il-kuntratt qed tigi annessa ma din ir-risposta u mmarkata Dokument "**PG3**". F dan il-kuntratt jirriżulta wkoll pagament a saldu li sar lil Julian Spiteri "*bhala attwali konduttur ta' l-ghalqa ta' Wied Ghomor fuq imsemmija ghas- saldu ta' kwalunkwe dritt jew pretensjoni li huwa jista' jkollu ghall-kumpens peress illi huwa gie żgumbrat mill-imsemmija ghalqa...*" Dan juri illi Carmela Borg kellha l-pussess legali ta' l-art u kienet tigbor il-qbiela minghand dan Julian Spiteri li sussegwentement qabel li jiżgombra mill-art in kwistjoni.
>
> L-ghalqa kienet giet assenjata lill-istess Carmela Borg f'kuntratt ta' diviżjoni tal-24 ta' Lulju 1963 fl-atti tan-Nutar Emanuele Agius. Vera kopja ta' dan il-kuntratt ged tigi annessa ma din ir-risposta u mmarkata dokument "**PG4**".
>
> It-titolu b'att pubbliku kif jidher mill-provenjenza fuq imsemmija flimkien mal-pussess in buona fede tul dawn is-snin kollha jestingwu ghal kollox l-azzjoni tas-soċjeta rikorrenti kemm a tenur ta' l-art. 2140 et seq tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u kif ukoll a tenur ta' l-art. 2143 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta. In oltre, l-fatt li kien hemm persuna thallas il-qbiela lil Carmela Borg sakemm bieghet l-ghalqa lil Green Acres Limited hija

[3] A fol. 196.

> prova ta' pussess *uti dominus* liema pussess wahdu (u minghajr att pubbliku) huwa biżżejjed biex jirradika t-titolu bil-passaġġ taż- żmien favur is-sidien successive kollha minn Carmela Borg sal- lum in kwantu kien pussess kontinwu, mhux miksur, paċifiku, pubbliku u mhux ekwivoku kif irid l-art. 2107(1) tal-Kap. 16 tal- Ligijiet ta' Malta.
>
> Is-soċjeta esponenti b'ebda mod ma nvadiet xi art tas-socjeta rikorrenti u t-talbiet biex tivvaka u tiżgombra mill-art in kwistjoni u tirrimwovi x-xogholijiet li ghamlet fuq l-istess art (kif mitlub fit- tielet u r-raba' talba) huma kjarament insostenibbli fil-konfront taghha.
>
> Minghajr pregudizzju, is-soċjeta rikorrenti ghandha tipprova t- titolu taghha fuq l-art in kwistjoni.
>
> Kontestwalment ma din ir-risposta mahlufa, is-socjeta esponenti qed tippreżenta rikors fejn qed titlob il-kjamata fil-kawża ta' Gasan Properties Limited, li hija s-soċjeta minghand min hi xtrat
>
> Salv risposti ulterjuri".

9. Kif għamlu l-imsejħin fil-kawża qabilha, is-soċjetà Pegasus Limited b'rikors li ġie preżentat flimkien mar-risposta ġuramentata tagħha[4], talbet is-sejħa fil-kawża tas-soċjetà Gasan Properties Limited, liema talba ġiet ukoll milqugħa fil-25 ta' Ottubru 2016[5]. L-aħħar soċjetà msejħa fil-kawża, u ċjoè Gasan Properties Limited, wieġbet fl-1 ta' Diċembru 2016 u l-eċċezzjonijiet tagħha huma dawn:

> "It-talbiet tas-socjeta rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid- dritt stante li s-socjeta' kellha titolu tajjeb, regolari u naxxenti minn kuntratt pubbliku u in buona fede.
>
> Is-socjeta' esponenti kienet akkwistat l-art in kwistjoni minghand Green Acres Limited (din ta' l-ahhar giet struck off permezz ta' zewg kuntratti, it-tnejn fl-atti tan-Nutar George Bonello Dupuis, rispettivament tad-29 ta' Frar, 1980 u tal-21 ta' Marzu, 1984. Vera kopja tal-kuntratt tal-21 ta' Marzu, 1984 hija annessa mar-risposta mahlufa tas-socjeta' intimata Pegasus Limited u mmarkata dokument "PG2".

[4] A fol. 260.
[5] A fol. 264.

L-imsemmija Green Acres Limited kienet akkwistat l-art in kwistjoni minghand Carmela Borg, permezz ta' kuntratt fl-atti tan- Nutar Gisueppe Sammut tat-2 ta' Mejju 1969. Vera kopja ta' dan il- kuntratt hija wkoll annessa mar-risposta mahlufa ta' Pegasus Limited u mmarkata dokument "PG3".

L-ghalqa in kwistjoni kienet giet assenjata lill-imsemmija Carmela Borg f'kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Emanuele Agius tal- 24 ta' Lulju 1963. Vera kopja ta' dan il-kuntratt hija wkoll annessa mar-risposta mahlufa ta Pegasus Limited u mmarkata dokument "PG4".

It-titolu b'att pubbliku kif jidher mill-provenjenza hawn fuq deskritta flimkien pussess in buona fede, kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku is-snin kollha, kif irid l-art. 2107(1) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, jestingwu ghal kollox l- azzjoni tas-socjeta' rikorrenti kemm a tenur ta' l-art. 2140 et seq tal- Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, kif ukoll a tenur ta' l-art. 2143 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Is-socjeta esponenti b'ebda mod ma nvadiet xi art tas-socjeta rikorrenti u t-talbiet biex tivvaka u tizgombra mill-art in kwistjoni u tirrimwovi x-xogholijiet li ghamlet fuq l-istess art (kif mitlub fit- tielet u r-raba' talba) huma kjarament insostenibbli fil-konfront tas-socjeta' esponenti.

Subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, is- socjeta rikorrenti ghandha tipprova t-titolu taghha fuq l-art in kwistjoni.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri".

10. Il-kawża ġiet deċiża mill-Ewwel Qorti b'sentenza tas-27 ta' Ottubru 2022, li permezz tagħha (i) laqgħet l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut Christopher Sammut u għalhekk ħelsitu mill-osservanza tal-ġudizzju, (ii) laqgħet *in parte* l-ħames eċċezzjoni tal-imsejħa fil-kawża GX4 Projects Limited, it-tielet eċċezzjoni tal-imsejħa fil-kawża Alsameta Limited, it-tieni eċċezzjoni tal-imsejħa fil-kawża Pegasus Limited u t-tieni eċċezzjoni tal-imsejħa fil-kawża Gasan Properties Limited billi rriżultalha li l-azzjoni ġiet estinta skont l-Artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili; (iii) u konsegwentement ċaħdet it-talbiet kollha tal-attriċi, bl-ispejjeż kontriha.

11. L-attriċi għalhekk ressqet dan l-appell li permezz tiegħu tilmenta mid-diversi dikrieti mogħtija mill-Ewwel Qorti li bih ġew imsejħin fil-kawża varji predeċessuri fit-titolu tal-konvenuta, kif ukoll mis-sentenza nnifisha sa fejn din laqgħet l-eċċezzjoni tal-imsejħin fil-kawża dwar il-preskrizzjoni deċennali taħt l-Artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili.

12. Il-fatti kif jirriżultaw mill-provi prodotti fil-proċediment tal-ewwel istanza jistgħu jinġabru kif ġej. L-attriċi akkwistat b'titolu ta' enfitewsi perpetwa art magħrufa bħala "Tal-Muċċu", fil-kuntrada tal-Ibraġġ f'Malta, tal-kejl ta' madwar 3,485 m.k., b'kuntratt tan-Nutar Francis Micallef tal-21 ta' Diċembru 1983[6]. Il-konċedent fuq dan il-kuntratt kien Silvio Felice, li huwa wkoll direttur u azzjonista tal-attriċi[7]. Min-naħa tiegħu, Felice kien kiseb din il-proprjetà, flimkien ma' proprjetà oħra, b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Francis Micallef tat-8 ta' Ottubru 1980[8]. Felice xehed li huwa ilu madwar għoxrin sena li mar jgħix Għawdex u għalhekk ma kienx iżur din l-art sikwit. Xehed li l-art xtraha bħala investiment, u kien jużaha biss sabiex ġieli jagħmel xi passiġġata fiha ma' martu u ibnu. Jgħid li l-aħħar li uża din l-art kien madwar seba' snin (għalkemm mhux ċert dwar iż-żmien) qabel bdiet il-kawża, billi għamel xi ġebel f'din l-art imbagħad wara xi sena ġie bżonnu u ħadu lura. Felice xehed li kmieni fis-sena 2014, meta ġie biex jidħol fl-art tiegħu, sabha mdawwra b'reċint u sab li s-sid tal-proprjetà

[6] A fol. 4.
[7] Ara x-xhieda bl-affidavit ta' Silvio Felice, a fol. 51.
[8] A fol. 53.

adjaċenti għal tiegħu kienet estendiet l-art tagħha billi inkorporat il-parti tal-art in kontestazzjoni ma' tagħha. Jidher li kien sar xogħol konsistenti minn tneħħija ta' ħamrija u bdil ta' ħitan diviżorji[9], għad illi l-ħitan il-ġodda saru fejn kienu l-antiki[10]. Felice kien inkariga *surveyor* sabiex ikejjel id-daqs tal-art li ġiet użurpata[11]. Fuq l-art inkwistjoni nbniet dar li tqiegħdet għall-bejgħ, u għalhekk l-attriċi talbet il-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni biex iżżomm il-konvenuti milli jbiegħu din l-art. Sussegwentement infetħet din il-kawża.

13. Il-konvenuta Pure Gold Limited, min-naħa tagħha, kisbet il-proprjetà tagħha b'kuntratt riċevut min-Nutar Margaret Heywood fis-27 ta' April 2011[12], mingħand is-soċjetà msejħa fil-kawża GX4 Projects Limited. Fuq il-kuntratt, il-konvenut Christopher Sammut deher ukoll għas-soċjetà venditriċi. Min-naħa tagħha, is-soċjetà GX4 Projects Limited kisbet il-proprjetà b'kuntratt fl-atti tal-istess Nutar Heywood tat-3 ta' Marzu 2011[13], mingħand is-soċjetà Alsameta Limited. Alsameta Limited xtrat mingħand Pegasus Limited b'kuntratt tat-12 ta' Mejju 2006 fl-atti tan-Nutar Heywood[14]. Pegasus Limited kisbet l-istess art mingħand Gasan Properties Limited b'kuntratt tan-Nutar Remigio Zammit Pace tad-29 ta'

---

[9] B'affidavit preżentat wara x-xhieda tiegħu, a fol. 122, Alfred Xuereb iddikjara li meta rrifera għall-ħitan ġodda bħala "diviżorji", ma kienx ċert li l-ħitan il-ġodda fil-fatt telgħu fuq il-linja diviżorja.
[10] Ara x-xhieda ta' Alfred Xuereb, a fol. 114.
[11] Ara dwar dan ix-xhieda ta' Alfred Xuereb a fol. 110 'il quddiem, kif ukoll id-dokument inserit a fol. 116.
[12] A fol. 37A.
[13] A fol. 133.
[14] A fol. 145.

Lulju 1999[15], filwaqt li Gasan Properties Limited xtrat mingħand Green Acres Limited fil-21 ta' Marzu 1984 b'kuntratt tan-Nutar George Bonello Dupuis[16]. Min-naħa tagħha, is-soċjetà Green Acres Limited xtrat mingħand Carmela Borg b'kuntratt tan-Nutar Giuseppe Sammut tat-2 ta' Mejju 1969[17]. Carmela Borg kisbet l-istess art b'kuntratt ta' diviżjoni riċevut min-Nutar Emanuele Agius fl-24 ta' Lulju 1963[18]. Mill-kuntratt tal-1969, jirriżulta li l-art kienet imqabbla, u l-gabillot fil-fatt tħallas mis-soċjetà Green Acres Limited is-somma ta' erba' mitt lira għas-saldu ta' kull pretensjoni tiegħu dwar benefikati, uċuh u ħwejjeġ oħra simili fuq l-art mibjugħa. Andrew Ganado, direttur tas-soċjetà Pegasus Limited u iben waħda mill-azzjonisti tas-soċjetajiet Gasan Properties Limited u Green Acres Limited, xehed li ilu jaf l-art inkwistjoni għal kważi ħamsin sena, billi l-familja tiegħu kienu jżuru din l-art għal skopijiet ta' rikreazzjoni[19]. Huwa xehed ukoll illi kienu ntalbu u nkisbu diversi permessi ta' żvilupp dwar l-artijiet li l-familja tiegħu, u l-kumpaniji tagħhom, kellhom f'dawk l-inħawi. Hu xehed li bejn l-art inkwistjoni[20] u l-bqija tal-art li tappartjeni lill-attriċi u li dwarha m'hemmx kontestazzjoni[21], kien hemm ħajt diviżorju li jifridhom u li ma kienx fih aċċess bejn naħa u oħra[22]. Xehed ukoll li fiż-żmien kollu

---

[15] A fol. 206.
[16] A fol. 213.
[17] A fol. 174.
[18] A fol. 227.
[19] Ara x-xhieda tiegħu, a fol. 316.
[20] Murija bil-kulur ikħal fuq il-pjanta a fol. 12.
[21] Murija bil-kulur iswed fuq il-pjanta a fol. 12.
[22] Ara wkoll ix-xhieda ta' Christopher Martin, rappreżentant tal-konvenuta Pure Gold Limited, a fol. 349.

li dam iżur din l-art, ħadd qatt ma ressaq xi pretensjoni jew ma kkontesta l-jeddijiet tagħhom fuq l-istess art.

14. Issa li ġew esposti l-fatti tal-każ, imiss li l-Qorti tqis l-appell tal-attriċi.

15. Nibdew billi nqisu l-ewwel aggravju tagħha, li huwa dirett fil-konfront tad-dikrieti kollha li bihom ġew imsejħin fil-kawża d-diversi soċjetajiet li diġà ssemmew qabel. Kontra dawn id-dikrieti u in sostenn tal-aggravju tagħha, l-attriċi tressaq ir-raġuni unika li l-azzjoni tagħha kienet waħda ta' rivendikazzjoni ta' proprjetà, u l-uniku konvenut li huwa leġittimu kontradittur għal dik l-azzjoni huwa dak li jkun fil-pussess tal-proprjetà inkwistjoni. L-attriċi tgħid li l-imsejħin fil-kawża m'għandhom ebda pussess jew detenzjoni tal-art inkwistjoni, u għalhekk qatt ma kellhom għalfejn jiddaħħlu fil-kawża, għalkemm setgħu ġew prodotti bħala xhieda.

16. Din ir-raġuni, però, hija ħażina.

17. L-istitut tas-sejħa fil-kawża m'għandux il-funzjoni unika li jintegra l-ġudizzju biss fis-sens li min ikun leġittimu kontradittur tat-talbiet tal-attur, jitħalla jipparteċipa f'dik il-kawża. Teżisti wkoll is-sejħa fil-kawża għall-iskop li waħda mill-partijiet – solitament dik konvenuta – tippreserva xi

dritt ta' rigress li jista' jkollha kontra terz. «*Una forma speciale di* adcitatio *è la* litisdenuntiatio*, che ha luogo quando una parte denuncia la lite (chiamata in causa) ad un terzo, verso il quale ha un'azione di regresso in caso di soccombenza, e ciò allo scopo di estendere a lui gli effetti del processo: in mancanza, l'azione di regresso non potrà fondarsi sulla cosa giudicata*»[23]. Din il-forma tas-sejħa fil-kawża denominata *litisdenuntiatio* hija magħrufa fil-ġurisprudenza tagħna (viz. ***FIMBank Limited v. Klesch Group Limited***[24]). Kif ġie kkunsidrat fid-deċiżjoni ***Aġent Accountant General et v. George Xuereb noe*** (Appelli Kummerċjali, 15/3/1991)[25]:

> **"Il-kjamata in kawża għandha** wkoll **fost oħrajn il-funzjoni** li **tkun preżenti t-terza persuna interessata fil-vertenza mhux direttament ma' l-atturi iżda mal-konvenut, inkwantu dan ta' l-aħħar jista' jdur fuq is-sub-appaltatur għal kull dannu li jista' jsofri għaliex ikun dan li fil-konfront tiegħu jrid jirrispondi. Il-preżenza tas-sub-appaltatur** għalhekk **hija utli** għaliex telimina l-possibiltà ta' komplikazzjonijiet..."

18. Issa fil-każ speċifiku fejn kompratur ikun mhedded b'evizzjoni minn terz, f'dan il-każ l-attriċi, il-liġi tagħna tipprovdi b'mod speċifiku permezz tal-Artikolu 1422 tal-Kodiċi Ċivili, li jgħid:

> "Il-garanzija għall-evizzjoni tispiċċa, jekk ix-xerrej ikun ħalla li jiġi kkundannat b'sentenza li għaddiet f'ġudikat mingħajr ma sejjaħ fil-kawża lill-bejjiegħ, meta dan jipprova li seta' jġib 'il quddiem raġunijiet biżżejjed, illi x-xerrej ma ġiebx, u illi bihom it-talba ġudizzjarja kienet tiġi miċħuda".

[23] ***Chiovenda***, Principii di Diritto Processuale Civile (Napoli, 1928), paġni 603-604.
[24] Appell Superjuri, 31/1/2019.
[25] Kollezz. Vol.LXXV.ii.560.

19. Din id-dispożizzjoni ma tobbligax lix-xerrej jitlob is-sejħa fil-kawża tal-bejjiegħ, però timponi ċerti konsegwenzi kemm-il darba dik is-sejħa fil-kawża ma ssirx u jintwera li x-xerrej kellu raġunijiet jew difiżi li ma ġabx 'il quddiem fil-ġudizzju tal-evizzjoni[26]. Fuq kollox, però, huwa dritt tax-xerrej li jitlob is-sejħa fil-kawża tal-venditur tiegħu, biex b'hekk dan jagħmel tajjeb għall-garanzija li jkun ta kontra l-evizzjonijiet. Kif ġie ritenut mill-Qorti tal-Appell fil-kawża ***Augusta Pace Balzan et v. Eligio Mangion et***[27]: «*Attesocchè è vero che i chiamati in causa comparsi nel giudizio non hanno dato alcuna eccezione che non era stata già data dal convenuto medesimo, ma in vista della disposizione contenuta nell'articolo 1136 Ordinanza VII del 1868 applicabile pure alle divisioni, in una causa di evizione il convenuto ha il diritto di chiedere la chiamata in causa delle persone verso di lui tenute in garanzia...*»[28].

20. Għalhekk dan l-ewwel aggravju tal-attriċi qed jitwarrab.

21. Niġu issa għat-tieni aggravju, li fil-verità jikkomprendi diversi aggravji fil-konfront tas-sentenza tas-27 ta' Ottubru 2022 u l-konklużjoni hemmhekk milħuqa dwar l-eċċezzjonijiet mogħtija mill-imsejħin fil-kawża taħt l-Artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili.

---

[26] Ara pereżempju ***Wing Commander Henry Buick ne v. Caterina Agius et***, Prim'Awla, 31 ta' Mejju, 1954 – Kollezz. Vol.XXXVIII.ii.490.
[27] Kollezz. Vol.XXIII.i.345 – 28 ta' Frar, 1917.
[28] Ara wkoll ***Miriam Cremona et v. Eucharist Bajada et*** (Appell Superjuri, 7 ta' Mejju 2010).

22. L-attriċi tibda s-sottomissjonijiet tagħha dwar din il-parti tal-appell tagħha billi tirrileva li l-konvenuta Pure Gold Limited ma ssollevatx l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni taħt l-Artikolu 2140, iżda biss dik taħt l-Artikolu 2143. Tgħid li hu minnu li l-preskrizzjoni deċennali ġiet sollevata mill-imsejħin fil-kawża, iżda jekk l-aggravju tagħha dwar is-sejħa fil-kawża tagħhom jiġi milqugħ, l-appell tagħha mis-sentenza għandu jiġi milqugħ b'hekk biss. Ladarba, madankollu, l-ewwel aggravju ġie miċħud, din is-sottomissjoni tal-attriċi ma tgħinha xejn f'dan l-appell.

23. L-attriċi mbagħad tkompli tgħid li l-Ewwel Qorti xorta għamlet ħażin li laqgħet din l-eċċezzjoni, għaliex l-elementi neċessarji sabiex tali eċċezzjoni tiġi milqugħa ma kinux preżenti.

24. L-attriċi tibda billi tgħid li l-konvenuta u l-imsejħa fil-kawża ma ġabu ebda prova dwar ir-reġistrazzjoni tal-kuntratti li fuqhom serrħu l-eċċezzjoni tagħhom. Prova din li kellha ssir billi kienet meħtieġa mit-tieni subinċiż tal-Artikolu 2140. Dak is-subinċiż jgħid hekk:

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

25. Dwar dan l-element tal-preskrizzjoni taħt l-Artikolu 2140 l-Ewwel Qorti qieset hekk:

> "Dwar l-element tar-registrazzjoni l-Qorti rat li mill-atti jirrizulta li l-art in kwistjoni tinsab barra z-zona ta' zvilupp u ghalhekk jirrizultala li sal-lum din l-art mhiex f'zona ta' registrazzjoni".

26. Dan però hu żbaljat, għaliex il-liġi mhux tirreferi għal xi reġistrazzjoni skont il-kwalità jew il-lok tal-art trasferita. Il-liġi hawnhekk qed tirreferi għall-iskrizzjoni fir-Reġistru Pubbliku meta l-att li jkun inġieb 'il quddiem bħala titolu tajjeb taħt l-Artikolu 2140(1) ikun wieħed li għalih il-liġi teżiġi dik l-iskrizzjoni. Fost dik il-kwalità ta' atti, hemm il-kuntratt ta' bejgħ, li għandu dejjem jiġi iskritt fir-Reġistru Pubbliku. Dan però ma jfissirx li l-aggravju tal-attriċi huwa tajjeb. Mill-atti jirriżulta li ġew preżentati verakopja tad-diversi kuntratti li bih xtraw l-art l-imsejħin fil-kawża u l-konvenuta. Fuq il-marġini ta' dawn il-kuntratti, hemm indikat in-numru tan-nota tal-insinwa relattiva għal dak il-kuntratt, u f'ċertu istanzi anki d-data tal-insinwa stess. Il-Qorti tirreferi, fost oħrajn:

- għall-kuntratt riċevut min-Nutar Giuseppe Sammut fit-2 ta' Mejju 1969 bejn Carmela Borg u Green Acres Limited[29], mnejn jirriżulta li dan il-kuntratt ġie nsinwat fit-8 ta' Mejju 1969;

- għall-kuntratt riċevut min-Nutar Remigio Zammit Pace fid-29 ta' Lulju 1999 bejn Gasan Properties Limited u Pegasus Limited[30], mnejn jirriżulta li dan ġie nsinwat fid-9 ta' Awwissu 1999;

[29] A fol. 174 u 221.
[30] A fol. 206.

- għall-kuntratt riċevut min-Nutar George Bonello Dupuis fil-21 ta' Marzu 1984 bejn Green Acres Limited u Gasan Properties Limited[31], mnejn jirriżulta li dan ġie nsinwat fid-29 ta' Marzu 1984.

27. Issa l-Artikolu 629(ċ) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili jgħid li: «*Huwa ammissibbli u jistgħu jippruvaw dak li jkun fihom, sakemm ma jiġix ippruvat il-kuntrarju, basta li tkun ippruvata l-awtentiċità tagħhom: ... (ċ) l-atti u r-reġistri tan-nutara pubbliċi ta' Malta*». Isegwi għalhekk li l-prova dwar meta dawn l-atti ġew iskritti hija kontenuta fl-atti nnifishom, li skont il-liġi jikkostitwixxu prova tal-kontenut tagħhom salv prova kuntrarja, li però f'dan il-każ ma saritx.

28. Għalhekk dan l-ilment tal-attriċi huwa infondat.

29. L-attriċi tkompli dan l-aggravju tagħha billi ssostni li l-imsejħin fil-kawża ma kellhomx il-*bona fides* meħtieġa biex jiksbu bl-użukapjoni deċennali.

30. Hija regola ġenerali li l-*bona fides* hija dejjem preżunta, filwaqt li l-*mala fides* għandha tiġi ppruvata minn min jallegaha[32].

---

[31] A fol. 213.
[32] Artikolu 532 tal-Kodiċi Ċivili.

31. Ġie miżmum li «*Illi l-"buona fede" tirrappreżenta dak l-istat ta' animu tal-possessur, il-koxjenza u l-intima konvinzjoni tiegħu, li l-ħaġa li jippossjedi hi tiegħu (art. 568(1) Kodiċi Ċivili): "cum crediderit eum dominum esse". Il-possessur għandu jkollu din iċ-ċertezza; u jekk ikollu xi dubbju, tkun teżisti fih l-inċertezza, u konsegwentement tispiċċa l-bwona fede fis-sens tal-liġi (Laurent, Diritto Civile, Vol. VI, para. 208). Il-"mala fede" hija n-negazzjoni tal-bwona fede; hija l-istat ta' animu ta' dak li jaf, jew minħabba ċ-ċirkustanzi għandu jaħseb, illi l-ħaġa li jippossjedi hi ta' ħaddieħor (art. 568(2) Kod. Ċiv.); Il-"buona fede" għandha wkoll testendi ruħha għat-totalità tal-ħaġa posseduta*»[33]. Dan il-ħsieb, li huwa kondiviż mill-maġġoranza tat-trattisti[34] kif ukoll mill-ġurisprudenza tagħna[35], huwa msejjes fuq l-awtorità ta' ***Vöet***, li hekk fisser ruħu:

> "La buona fede, altro requisito della usucapione, è la illibata coscienza di chi tiene per sua una cosa credendo che quegli dal quale egli ne ebbe il possesso fosse proprietario della cosa e non mancante del diritto di alienare. Nella qual buona fede per altro non si reputa che sia chi dubita se quegli del quale ha la cosa ne avesse, o meno, il dominio e l'alienabilità; altro essendo credere, altro dubitare; anzi essendo la dubitazione un che di mezzo fra la buona e la mala fede, a quel modo che il silenzio di chi viene interrogato, dove lo si consideri in sè stesso, non contiene nè confessione nè negazione. E in vero, che per chi dubita non ci sia usucapione, lo fa manifestissimo il vedere che, se di dieci schiavi da me comperati io ritengo che alcuni sieno d'altrui, posso bensi usucapire i rimanenti dove io sappia quali sieno quelli d'altrui; ma se non so quali tra que' dieci sieno d'altrui, non posso usucapirne neppur uno[36]"

---

[33] ***Antonio Borg et v. Giuseppe Zammit*** (Appell Superjuri, 28 ta' Marzu 1955) – Kollezz. Vol.XXXIX.i.139.

[34] Ara pereżempju, ***Troplong***, Della Prescrizione, §927; ***Pugliese***, Della Prescrizione Acquisitiva, §293; ***Laurent***, Principii di Diritto Civile, Vol.XXXII, §407;

[35] Ara wkoll ***Il-Kanonku Dun Giuseppe Zammit v. Carmela Bonello*** (Appell Superjuri, 19 ta' Jannar 1983) – Kollezz. Vol.LXVII.ii.48.

[36] Commento alle Pandette (Venezia, 1839), Lib.XLI, Tit.III, §VI.

32. L-attriċi tgħid li din il-*bona fides* hija eskluża minħabba dak li nkiteb fil-kuntratt tat-2 ta' Mejju 1969:

> "Din l-għalqa qegħda tinbiegħ bħala fabbrikabbli, 'tale quale' u jekk fil-futur jirriżulta kejl ikbar jew inqas l-ebda waħda mill-partijiet ma tkun obbligata li tħallas iżjed jekk il-kejl jirriżulta akbar u l-anqas ma jkun hemm obbligu ta' rifużjoni jekk il-kejl jirriżulta inqas".

33. L-għalqa effettivament inbiegħet fuq dak il-kuntratt bil-kejl superfiċjali ta' ċirka sitt itmiem, iżda l-konfigurazzjoni tagħha kienet murija fuq pjanta li ġiet mehmuża mal-istess att. Fuq il-kuntratt taħt eżami, ingħatat b'mod sħiħ il-garanzija tal-paċifiku pussess, li ġiet anki garantita mill-venditriċi b'ipoteka fuq ħwejjiġha.

34. Fil-fehma ta' din il-Qorti, il-klawsola li magħha torbot l-ilment tagħha l-attriċi mhijiex tali li tikkostitwixxi prova ta' nuqqas ta' *bona fides* fil-partijiet għal dak il-kuntratt. Jidher li l-inċertezza fuq dak il-kuntratt kienet tirrigwarda biss il-kejl tal-art, u mhux l-estensjoni jew il-konfigurazzjoni tagħha. Kemm hu hekk, il-garanzija tal-paċifiku pussess xorta waħda ġiet mogħtija mill-venditriċi, bil-konsegwenza li kieku l-akkwirenti ġiet evitta minn xi parti mill-art murija u kompriża fil-konfigurazzjoni indikata fuq il-pjanta, kien ikun hemm dejjem id-dritt ta' rigress għall-indennizz mogħti fil-liġi lix-xerrej. Fil-fehma tal-Qorti, il-kredenza tal-partijiet fuq dak il-kuntratt fir-rigward tat-titolu fuq <u>l-estensjoni</u> tal-art ma kinitx nieqsa – biss ma kienx hemm ċertezza dwar kemm dik l-estensjoni kien fiha kejl, li hija ħaġ'oħra. Ċertament il-preżenza ta' din il-kondizzjoni fil-kuntratt ma

tikkostitwiex dik il-prova sħiħa u persważiva ta' *mala fides* li hija mistennija skont il-liġi.

35. L-attriċi tkompli tgħid li n-nuqqas ta' *bona fides* hija murija wkoll mill-fatt li fil-kuntratt li sar fid-29 ta' Lulju 1999, il-kejl tal-art kien korrett permezz ta' postilla minn 8,440 metri kwadri għal 6,744 metri kwadri. Però l-istess raġunijiet li jxejjnu dawn l-argumenti tal-attriċi fir-rigward tal-kuntratt tat-2 ta' Mejju 1969 jgħoddu hawnhekk ukoll, billi l-konfigurazzjoni u l-estensjoni tal-art baqgħu dejjem l-istess, u kien biss il-kejl superfiċjali li jidher li ħoloq xi inċertezza. Is-suspetti mqanqlin mill-appellanti ma jiddipartixxu qatt mill-grad ta' konġetturi, u ma jaslu qatt biex jelevaw ruħhom għall-grad li l-Qorti tista' taċċetta li jikkostitwixxi prova ta' *mala fides*.

36. Fl-appell tagħha, l-attriċi tgħid ukoll li l-art indikata fil-pjanti tal-predeċessuri fit-titolu tal-konvenuta ma tinkludix l-art in kontestazzjoni, li minflok hija kompriża fit-territorju akkwistat minnha.

37. Huwa biss ovvju li sabiex persuna tkun tista' tinvoka l-preskrizzjoni akkwiżittiva taħt l-Artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili, trid turi titolu tajjeb fuq il-proprjetà inkwistjoni, li jfisser li dik il-proprjetà trid tkun kompriża fit-titolu tagħha u jkun bis-saħħa ta' dak it-titolu li bdiet tippossjedi dik il-proprjetà (ara ***John Zerafa et v. Romeo Zahra et***, Appell Superjuri, 18/7/2017).

38. Meta Silvio Felice, direttur tal-attriċi, xehed in kontroeżami waqt is-seduta tat-28 ta' Ottubru 2019[37], huwa immarka bil-kulur blu fuq il-pjanta a fol. 12 fejn skont huwa saret l-invażjoni mertu tal-kawża. Il-parti in kontestazzjoni ġiet indikata bl-ittra "Y" fuq il-pjanta li tinsab a fol. 226 minn Andrew Ganado, meta xehed fit-8 ta' Novembru 2021 (fol. 353). Meta wieħed iqabbel iż-żewġ pjanti, jifhem li l-art tal-attriċi li dwarha m'hemmx kontestazzjoni hija dik bejn l-artijiet immarkati bl-aħmar u bil-kannella fuq il-pjanta a fol. 226, u l-parti li dwarha hemm kontestazzjoni tisporġi proprju fil-parti mmarkata bil-kannella.

39. Għalhekk dan l-ilment ukoll huwa infondat.

40. L-aħħar ilment tal-attriċi jirrigwarda l-pussess. Tgħid li ma ntweriex li l-imsejħin fil-kawża kellhom pussess pubbliku u mhux ekwivoku, billi mill-provi li tressqu jirriżulta li kull pussess li seta' ġie eżerċitat minnhom kien wieħed sporadiku u għalhekk ma jissodisfax il-vot tal-liġi.

41. Skont l-Artikolu 528 tal-Kodiċi Ċivili: «*Kull persuna attwalment fil-pussess li tipprova illi fl-imgħoddi kienet ippossediet titqies, sakemm ma jiġix ippruvat il-kuntrarju, li baqgħet tippossjedi fiż-żmien ta' bejn iż-żmien il-wieħed u l-ieħor*». Jirriżulta illi l-konvenuta tassew hi fil-pussess

[37] A fol. 299.

tal-art inkwistjoni, u prova ta' dan hu l-fatt li l-attriċi trid tirrivendika l-art mingħandha. Issa l-provi juru li l-art kienet fl-imgħoddi posseduta wkoll mill-awtriċi fit-titolu tal-konvenuta, u ċjoè minn Carmela Borg, u dan bis-saħħa tal-gabillott tal-art, li rrinunzja għall-kirja li kellu favur is-soċjetà Green Acres Limited. B'applikazzjoni tal-Artikolu 528 għalhekk il-konvenuta u l-predeċessuri tagħha fit-titolu huma preżunti li kienu fil-pussess għaż-żmien kollu inkwistjoni.

42. Il-preżunzjoni li titnissel mill-Artikolu 528 ma ġietx megħluba mill-provi. Fil-fatt il-provi li ġew prodotti fir-rigward tal-pussess mhumiex ħafna, però ma ġewx kontestati b'mod effettiv minn xi prova oħra li ressqet l-attriċi. Andrew Ganado xehed[38] li l-art inkwistjoni, flimkien ma' art oħra fil-viċin, kienet fil-familja tiegħu għal żmien biżżejjed għall-għeluq tal-użukapjoni deċennali u kien jagħmlu użu minnha regolarment anki għal skopijiet ta' rikreazzjoni[39]. B'rilevanza akbar għal dan l-aspett tal-kawża, xehed li bejn l-art inkwistjoni[40] u l-bqija tal-art li tappartjeni lill-attriċi u li dwarha m'hemmx kontestazzjoni[41], kien hemm ħajt diviżorju li jifridhom u li ma kienx fih aċċess bejn naħa u oħra[42]. Din is-segregazzjoni materjali tikkostitwixxi, fil-fehma tal-Qorti, pussess li huwa pubbliku u kontinwu. Silvio Felice, direttur tal-attriċi, meta xehed[43] qal biss li ftit wara

[38] Ara fol. 318 u fol. 354.
[39] Ara fol. 354.
[40] Murija bil-kulur ikħal fuq il-pjanta a fol. 12.
[41] Murija bil-kulur iswed fuq il-pjanta a fol. 12.
[42] Ara wkoll ix-xhieda ta' Christopher Martin, rappreżentant tal-konvenuta Pure Gold Limited, a fol. 349.
[43] Ara fol. 51.

li akkwista l-proprjetà fis-sena 1980 kien kellmu ċertu Joseph Buttigieg u talbu permess biex jagħmel il-kaċċa fiha, u kien tah dan il-permess, u ftit li xejn hu stess mar fiha peress li joqgħod Għawdex. Però Buttigieg ma ġiex prodott biex jixhed. Felice semma wkoll episodju fejn qiegħed xi ġebel fl-art u neħħih wara sena, iżda dan ma ġie kkorraborat b'ebda mod. Il-qorti ma jidhrilix li b'din ix-xhieda, l-attriċi seħħilha turi li l-pussess li kienu jgawdu l-imsejħin fil-kawża ġie meħud mill-attriċi jew intilef minnhom.

43. Dan ifisser li l-episodji ta' pussess li dwarhom tressqu provi mhux kontradetti jsawwru l-pussess tal-kjamati fil-kawża għaż-żmien neċessarju, la darba ma rriżultax li l-pussess tagħhom ġie abbandunat jew inkella eskluż mill-pussess ta' xi ħaddieħor qabel ma għalaq iż-żmien neċessarju għall-preskrizzjoni deċennali.

44. Għalhekk anki t-tieni aggravju tal-konvenuta huwa nieqes minn fondament.

45. Effettivament dan kollu juri illi l-azzjoni tal-attriċi għandha tfalli mhux tant għax tintlaqa' eċċezzjoni li ressqu biss l-imsejħa fil-kawża iżda mhux ukoll il-konvenuta oriġinali, iżda għax, bil-prova tal-pussess li għamlu l-imsejħa fil-kawża, inġiebet fix-xejn il-premessa tal-attriċi li għandha titolu

għax intwera li ma kellhiex il-pussess għaż-żmien meħtieġ għall-użukapjoni.

46. Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qiegħda tiddisponi mill-appell tal-attriċi billi tiċħdu fl-intier tiegħu, u tikkonferma s-sentenza appellata anki jekk għal raġunijiet mhux għalkollox l-istess bħal dawk mogħtija mill-Qorti tal-ewwel istanza.

L-ispejjeż tal-appell ikunu kollha sopportati mill-attriċi.

Giannino Caruana Demajo
President

Anthony Ellul
Imħallef

Mark Simiana
Imħallef

Deputat Reġistratur
rm