

*Azzjoni rivendikatorja u azzjoni ta' aċċertament ta' Titolu;
Preskrizzjoni deċennali u trigennarja;
Kunsinna tal-ħaġa bl-aċċessorji tagħha - artikolu 1398 Kap. 16*



QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 3 ta' Gunju, 2019

Numru 2

Citazzjoni Numru 571/04TA

Jack Chircop Limited (C6953)

vs

Andrews Feeds (Malta) Limited (C 406) u Brownrigg Supplies & Services Limited (C 3644) 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 (K.I. 350179M), Nicholas Camilleri (K.I. 381769M), Antonio Camilleri (K.I. 385266M) u Michelle Massa (K.I. 437172M) gew awtorizzati jintervjenu fil-kawza in statu et terminis

Il-Qorti:

Rat iċ-ċitazzjoni tas-Soċjetá Attriči pprezentata fl-4 ta' Awwissu 2004 u maħlufa fl-istess data minn Armando Chircop li permezz tiegħu ppremetta u talab is-segwent:-

“Premess illi s-soċjeta` attriċi hija l-proprjetarja tal-utile dominium temporanju għaż-żmien li fadal minn mija u ħamsin sena li bdew jiddekorru fit-30 ta' Novembru 1914 tal-maġżen numru ħmistax (15) Flagstone Wharf, Marsa kompriża fiha l-bitġa li tinsab fuq in-naġa ta' wara tal-istess maġżen, liema bitġa hija indikata bil-kulur aħdar fuq pjanta li qed tigi annessa bħala Dokument A;

Premess illi din l-istess bitġa hija prolungament naturali u għandha l-istess wisgħa ta' l-istess maġżen numru 15;

Premess illi tali proprjeta` giet tappartjeni lis-soċjeta` attriċi permezz ta' kuntratt tal-11 ta' Lulju 1986 fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Farrugia (anness bħala Dok Al permezz ta' liema kuntratt is-soċjeta` attriċi xtrat l-istess mill-erdi ta' Gioacchino sive Jack Chircop li kien ilu fil-pussess ta' l-istess maġżen bil-bitġa tiegħu sa mis-sena 1914;

Premess illi l-utile dominium tal-maġżen numru sittax (16), li illum huwa proprjeta` ta' u gestit mis-soċjeta` konvenuta Brownrigg Supplies & Services Limited, kien gie akkwistat mis-soċjeta` Joseph Arrigo Limited permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Giovanni Carmelo Chapelle tad-19 ta' Ottubru, 1960, li kopja tal-istess kuntratt hija annessa u markata Dokument B;

Premess illi skond l-istess kuntratt, l-imsemmi maġżen numru sittax (16) inbiegħ *“inclusive of overlying area and backyard of the same width of the said store”* u aktar tard fl-istess kuntratt is-soċjeta` 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”*;

Premess illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Giovanni Carmelo Chapelle ta' 12 ta' Diċembru, 1967 li kopja hija annessa u markata Dokument C, is-soċjeta` Joseph Arrigo Limited biegħet dan il-maġżen lis-soċjeta` Isaac Andrews and Sons (Malta) Limited u l-istess maġżen jidher immarkat fuq il-pjanta annessa mal-istess kuntratt;

Premess illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar John Cachia Zammit tal-25 ta' Gunju, 1985, li kopja tiegħu hija annessa u markata Dokument D, s-soċjeta` konvenuta Andrews Feeds (Malta) Limited (gja Isaac Andrews and Sons (Malta) Limited), biegħet dan il-maġżen numru sittax (16) lis-soċjeta` 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 nonostante li parti minn din l-istess bitġa hija proprjeta` tas-soċjeta` attriċi u cioè` il-parti tal-bitġa li tinsab fuq in-naġa ta' wara tal-maġżen numru ħmistax (15) proprjeta` tas-soċjeta` attriċi, għalkemm għandu jingħad li s-soċjeta` attriċi ħalliet lis-soċjeta` konvenuta Andrews Feeds (Malta) Limited tuża din il-pari tal-bitġa b'tolleranza għal ħafna snin, u għaldaqstant is-soċjeta` konvenuta J. Brownrigg Installation Limited qatt ma akkwistat ebda titolu validu fuq l-istess parti tal-bitġa;

Premess illi dawn il-fatti huma u ilhom a konoxxenza tad-dirigenti tas-soċjetajiet konvenuti għal numru ta' snin tant li kien hemm korrisondenza u anki

proċeduri legali li fihom is-soċjeta` attriċi rressqet f'atti gudizzjarji il-posiżżjoni tagħha dwar din il-parti tal-bitħa u talbet li tigi ripristinata fil-pussess tal-istess. Id-dirigenti tas-soċjeta` konvenuta l-oħra Brownrigg Supplies and Services Limited u tas-soċjetajiet l-oħra anteedenti Brownrigg Installation Limited u Brownrigg Supplies Limited għamlu riferenza għall-kuntratt hawn fuq imsemmi tal-25 ta' Gunju 1985 għall-fini tal-prova tat-titolu tagħha;

Premess illi s-soċjeta` konvenuta Brownrigg Supplies & Services Ltd kienet qiegħdha tezegwixxi xogħolijiet fuq il-bitħa tas-soċjeta` attriċi u giet inibita milli tkompli tagħmel dan permezz ta' mandat ta' inibizzjoni numru 1347/2004 mogħti fis-27 ta' Lulju 2004.

Għaldaqstant jgħidu s-soċjetajiet konvenuti għaliex din il-Qorti m'għandhiex:

- 1) Tiddikjara illi s-soċjeta` attriċi hija l-proprjetarja tal-utile dominium temporanju għaż-żmien li fadal minn mija u ħamsin sena li bdew jiddekorru fit-30 ta' Novembru, 1914 tal-maħžen numru ħmistax (15), Flagstone Wharf, Marsa kompriza fih il-bitħa li tinsab fuq in-naħa ta' wara tal-istess maħžen, indikata bl-aħdar 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-antedenti tagħhom tal-25 ta' Gunju 1985 fl-atti tan-Nutar John Cachia Zammit (anness bħala Dokument D) in kwantu dawn l-istess partijiet jirreferu għal din il-bitħa li tigi fuq in-naħa ta' wara u tiffirma parti mill-maħžen numru ħmistax (15) proprjeta` tas-soċjeta` attriċi kif hawn fuq spjegat;
- 3) Tordna lis-soċjetajiet konvenuti sabiex f'data li din l-Onorabbli Qorti joggħobha tiffissa, jidhru fuq kuntratt korrettorju sabiex jigi korrett l-istess kuntratt tal-15 ta' Gunju 1985 (anness bħala Dokument D) sabiex il-bitħa li tappartjeni lis-soċjeta` attriċi ma tibqax tidher bħala parti mill-proprjeta` trasferita fuq dak l-att, bin-nomina ta' nutar pubbliku u kuraturi deputati sabiex jirrapreżentaw 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-soċjeta` attriċi fil-pussess tal-istess bitħa li tinsab fuq in-naħa ta' wara ta' l-istess maħžen fl-istat u kundizzjoni li kienu qabel ma saru l-imsemmija xogħolijiet u fin-nuqqas ta' l-istess soċjetajiet konvenuti jew min minnhom, tawtorizza lis-soċjeta` attriċi sabiex tagħmel hi kwalunkwe xogħlijiet meħtiega sabiex tigi hekk ripristinata fil-pussess ta' l-imsemmija bitħa u dan a spejjeż ta' l-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 gudizzjarju ta' Mejju 2001 u tal-mandat ta' inibizzjoni numru 1347/04, kontra s-soċjetajiet konvenuti, rappreżentanti ta' liema huma minn issa ingunti għas-subizzjoni."

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tas-Socjeta` Andrews Feeds (Malta) Limited pprezentata fl-1 ta' Ġunju 2005 u maħlufa fl-istess data minn Peter Gatt li permezz tagħha wiegħbet u eċċepiet is-segwentii:-

“1. Illi preliminarjament is-soċjeta` konvenuta ma hijiex il-legittimu kontradittur u dan għaliex is-soċjeta` Andrews Feeds Malta Ltd meta gew intavolati dawn il-proċeduri ma kienetx sid tal-propjeta` immobbli, kif ukoll stante li ebda waħda mill-erba` talbiet tas-soċjeta` attriċi b'xi mod tista' tigi applikata jew ordnata fir-rigward tas-soċjeta` konvenuta.

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

3. Illi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tas-soċjeta` attriċi rigward it-titolu tal-bitħa interna tal-maħžen 16 gewwa Flagstone Wharf, Marsa huma nfondati u dan kien diga` gie deċiż mill-Onorabbli Qorti wara proċeduri li saru mill-istess soċjeta` attriċi kontra s-soċjeta` J. Brownrigg Installations Limited.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.”

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tas-soċjeta` Brownrigg Supplies & Services Limited pprezentata fis-27 ta' Mejju 2005 u maħlufa fl-istess data minn Joseph Pavia li permezz tagħha wiegħbet u eċċepiet is-segwentii:-

“Illi fl-ewwel lok is-soċjeta` attriċi għandha tipprova fil-grad li trid il-Ligi t-titolu ta' propjeta` minnha vantat fuq il-maħžen Nru. 15 Flagstone Wharf, Marsa, u fuq il-bitħa li tinsab fuq in-naħa ta' wara ta' l-istess maħžen.

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

Għalhekk it-talbiet attriċi għandhom jigu miċħuda bħala għal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt, bl-ispejjeż kontra l-istess soċjeta` attriċi.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.”

Rat l-avviż tat-23 ta' Frar 2017 dwar l-assenjazzjoni ta' dmirijiet lill-Imħallfin ai termini tal-artikolu 11(3) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, li bis-saħħa tiegħu l-kawża odjerna ġiet assenjata lil dina l-Qorti kif presjeduta meta kienet diġa` mħollija għas-sentenza;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti;

Rat id-digriet tagħha tad-29 ta' Mejju 2018 li bih ippermettiet lil Sarah Laspina u oħrajn jintervjenu fil-Kawża *in status et terminis*.

Qrat ix-xhieda fil-kawża;

Semgħet lill-abbli avukati tal-partijiet jittrattaw il-Kawża fl-udjenza tad-29 ta' Ottubru 2018.

Rat il-verbal tal-udjenza tad-29 ta' Ottubru 2018 fejn il-kawża tħalliet għal-llum għas-sentenza prevja li jsir aċċess mill-Qorti fuq il-post kif fil-fatt sar fis-6 ta' Novembru 2018.

Punti ta' fatti

1. Il-pretensjoni prinċipali tas-Socjeta` Attrici tikkoncerna t-titolu u l-pussess ta' bitħa li tinsab fuq in-naħa ta' wara ta' maħžen bin-numru ħmistax (15), Flagstone Wharf, Marsa. Is-Socjeta` Attrici qiegħdha tikkontendi, li din il-bitħa inkwistjoni tappartjeni lilha wara li permezz ta' kuntratt datat 11 ta' Lulju

1986 (ara fol 9 u 138), Armando Chircop għan-nom tal-istess Soċjetá Attriċi akkwista mingħand l-eżekutor testamentarju tad-defunt zijuh Gioacchino sive Jack Chircop l-imsemmi mañžen numru ħmistax (15) b'titolu ta' utile dominium temporanju. Skont l-istess Soċjeta Attriċi, l-imsemmija bitħa hija 'prolungament naturali' tal-mañžen u għalhekk l-istess trasferiment kien jinkludi wkoll il-bitħa ta' warajha.

2. Din il-bitħa hija preżentament fil-pussess tas-Sočjetá Konvenuta Brownrigg Supplies & Services Limited gia' J. Brownrigg Installations Limited li minn naħa tagħha akkwistatha mingħand is-Sočjetá Konvenuta l-oħra Andrews Feeds (Malta) Limited flimkien mal-utile dominju temporanju tal-mañžen numru 16 Flagstone Wharf, Menqa, Marsa permezz ta' kuntratt datat 25 ta' Ġunju 1985 (a` fol 21) inkluża "*an internal yard which is covered in part by corrugated iron adjoining and annexed to the main building at the rear*" (ara kuntratt a` fol 25). Fil-kuntratt imsemmi ġie dikjarat li "*the boundary of the internal yard at the rear of store number sixteen extends beyond that marked on the said plan to the right of the said yard and up to the existing wall*" (vide fol 27).

3. Da parti tagħha s-Sočjetá Konvenuta Andrews Feeds kienet akkwistat l-utile dominju temporanju ta' din il-proprjetá mingħand is-Sočjetá Joseph Arrigo Limited permezz ta' kuntratt datat 12 ta' Diċembru 1967 fl-Atti tan-Nutar Giovanni Carmelo Chapelle (a` fol 16). Min-naħa tagħha s-Sočjetá Joseph Arrigo Limited akkwistat l-istess minn Etelvoldo Bugeja permezz ta' kuntratt

datat 19 ta' Ottubru 1960 ukoll fl-Atti tan-Nutar Giovanni Carmelo Chapelle (a` fol 12 u 94). Etelvoldo Bugeja minn naħa tiegħu akkwista l-utile dominju temporanju tal-art li fuqha inbena dan il-maħžen flimkien ma art akbar, li fuqha bena diversi imħažen fosthom anke dak tas-Socjeta` Attriçi, mingħand il-Gvern ta' Malta permezz ta' kuntratt datat 30 ta' Novembru 1914 fl-atti tan-Nutar tal-Gvern (a` fol 41 – ara wkoll nota tal-insinwa a` fol 211).

4. Mill-atti joħorġu s-segweni fatti inkontestati:-

1. It-titolu vantat mis-Socjeta` Attriçi permezz tal-kuntratt tal-11 ta' Lulju 1986 ma huwiex aċċertabbli b'titolu oriġinali. Fil-kuntratt imsemmi ma hemmx imniżżla l-provenjenza tat-titolu tal-utile dominju temporanju tal-maħžen numru 15. Mir-riċerki li saru fuq Gioacchino Chircop preżentati a` fol 251 ma hemm xejn x'juri li Gioacchino Chircop akkwista l-maħžen u/jew il-bitħa b'dan it-titolu. Lanqas ir-riċerki li saru fuq Etelvoldo Bugeja, il-persuna li akkwista l-konċessjoni emfitewtika oriġinali tal-art li fuqha inbena l-maħžen numru 15 u l-bitħa ta' warajha, ma juru li sar xi trasferiment minnu ta' dan it-titolu lill-imsemmi Gioacchino Chircop (a` fol 210).
2. Jirriżulta li l-maħžen inkluż il-bitħa kien inżamm minn nannuh Karmnu Chircop, jiġifieri missier Gioacchino Chircop, bħala speçi ta' kapparra għas-self ta' somma flus a favur Etelvoldo Bugeja sabiex dan ikun jista' jibni l-imħažen fuq l-art hekk akkwistata minnu mill-Gvern taħt titolu ta'

utile dominju temporanju (ara kontro-eżami ta' Armando Chircop a` fol 482 u nota ta' sottomissjonijiet tas-soċjetá attriċi a` fol 630).

3. Is-Soċjetá Attriċi ħallset lil Dr. Gerard Montanaro Gauci, dak iż-żmien ir-rappreżentant tal-ereditá ta' Eteivoldo Bugeja, l-arretrati ta' ċnus mis-sena 1963 sas-sena 1997 fuq il-proprjetá inkwistjoni u ċioe`, 15 Flagstone Wharf, Marsa (ara ittra a` fol 148 u ċekkijiet a` fol 149). Dawn il-ħlasijiet ġew aċċettati mill-istess Dr. Montanaro Gauci permezz ta' riċevuti li jinstabu a` fol 150 jew 735 u 151 jew 736). L-istess Soċjetá Attriċi ħallset ukoll iċ-ċnus tas-snin 1998 sa 2006 kif ukoll mis-sena 2007 sat-2014 (ara Dok I a` fol 152, riċevuta a` fol 737 u Dok X4 a` fol 738).
4. Permezz ta' provvediment datat 29 ta' Mejju 2018 (a` fol 769), il-Qorti laqgħet it-talba tal-werrieta ta' Eteivoldo Bugeja li jidħlu fil-kawża *in statu et terminis* ai termini tal-artikolu 960(1) tal-Kap. 12. Fl-istess talba, il-werrieta imsemmija jsostnu li l-imsemmi maħžen kif soġġett għal ċens temporanju jappartjeni lilhom u mhux lis-Soċjetá Attriċi (ara rikors a` fol 692). Permezz tal-verbal datat 30 ta' April 2018 (a` fol 766), l-istess werrieta kif legalment rappreżentati "jaċċettaw illi t-titolu tagħhom jirrigwarda unikament il-maħžen u mhux ukoll il-bitħa illi tiġi warajh".
5. Fl-atti hemm referenza għal proċeduri li saru mis-Soċjetá Konvenuta Andrews Feeds kontra s-Soċjetá Attriċi (ara eċċezzjoni numru 3 a` fol 159) u li jidher li ġew eżawriti wara li s-Soċjetá Attriċi għalqet il-ħofra li

kienet fetħet għal bitħa inkwistjoni. Sar ukoll mandat numru 1347/2004 permezz ta' liema s-Socjetá Konvenuta Brownrigg ġiet inibita milli tkompli teżegwixxi xi xogħolijiet fuq il-bitħa retroposta għal maħžen numru 15 (ara citazzjoni a` fol 2). Kopji ta' dawn il-proċeduri ma ġewx preżentati fl-atti tal-kawża.

Punti ta' Liġi

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

6. Is-Socjetá Attriċi kif diġa' aċċennat, għoġobha tinkludi ukoll talba sabiex din il-Qorti tiddikjaraha proprjetarja tal-utile dominju temporanju tal-istess maħžen li jinstab fil-pussess tas-Socjetá Attriċi. Din il-parti tat-talba attriċi tidher li hi aċċidentali għall-kontroversja u litigju prinċipali bejn il-partijiet oriġinali għal din il-kawża. L-azzjoni prinċipali fil-kawża odjerna timmira għall-propjeta' u restituzzjoni tal-bitħa retroposta għall-maħžen inkwistjoni. Dan qiegħed jingħad, anke fid-dawl tal-pretensjonijiet avanzati 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 il-*“Qorti għandha toqgħod fuq il-kawżali u t-talba dedotta u xejn*

izjed (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-Socjeta’ Attrici qed tinsisti, u kif fil-fatt għamlet fis-sottomissjonijiet tagħha, li għaladarba hija għandha l-pussess tal-maħžen, l-azzjoni eżercitata f’dan ir-rigward hija merament waħda dikjaratorja, immirata lejn l-aċċertament ta’ dritt ta’ proprjetá fuq il-maħžen inkwistjoni. Minn naħa l-oħra, l-azzjoni eżercitata fir-rigward tal-bitħa hija waħda ta’ natura rivendikatorja ai termini tal-artikolu 322(1) tal-Kodiċi Ċivili, jiġifieri azzjoni sabiex is-Socjetá Attrici titlob lura l-pussess tal-bitħa.

8. Għalhekk din il-Qorti ser tkun qedgħha, 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-Socjeta` 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' propjeta' u kif ukoll dik ta' rivendika jappartjenu lil ġeneru ta' azzjonijiet fil-petitorju. Pero` dawn huma żewġ azzjonijiet li għalkemm it-tnejn maħsuba biex jilħqu t-tragward tat-titolu jimportaw fattispecie ġuridiċi differenti biex jirnexxu.

10. Fir-rigward ta' l-azzjoni dikjaratorja għall-aċċertament tat-titolu tal-maħžen, issir referenza għas-**Sentenza tal-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fis-sentenza fl-ismijiet Mary Grech et vs Paul u Ludgarda konjugi 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-awtorita` tal-Professur 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 ta' l-interess ġuridiku f'min jaġixxi. Tiddifferenzja ruħha mir-reivendikatorja in kwantu 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 propieta', che l'attore provi la sussistenza della propieta' 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, e' tutta via pur sempre diretta alla dichiarazione ed għal riconoscimento del diritto di proprietà nell'attore medesimo.” (Codice Civile Annotato . Giuffre'. Ed. 1978. Pg 733).

11. In oltre` hemm element ieħor għall-eżercizzju ta' din l-azzjoni, apparti li l-propjeta' tkun fil-pussess ta' min qiegħed jipprova jottjeni id-dikjarazzjoni, irid ikun hemm xi xorta ta' turbazzjoni. Di fatti **Vittorio De Marturio** għid 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-Soċjeta` Attrici. Jirrisulta wkoll, li qed tikkonsidra l-bitħa retroposta bħala parti mill-imsemmi maħžen, tant li kien hemm sensiela ta' proċeduri dwar din il-pretensjoni tas-Soċjeta` Attrici (ara minn a` fol 176, 206). Fil-protest ġudizzjarju tas-Soċjeta` Attrici kontra s-Soċjetajiet konvenuti, jindikaw li l-propjeta` 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, presubilment tas-Soċjeta` Brownrigg, talab lill-avukat tas-Soċjeta` Attrici, sabiex tingħata prova tat-titolu 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 ukoll fuq it-titolu tal-maħżen. 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-titolu sa fejn jirrigwarda l-maħżen 15, Flagstone Wharf, Marsa kien qiegħed jitqiegħed 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 daqs kemm huwa mistenni fl-azzjoni ta' rivendika.*” (ara **Sentenza fl-ismijiet Antonio Pace pro et -vs- 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 għidu** hekk: “*Non solo nell'azione di rivendicazione ma anche in quella di accertamento della propieta', l'onore della prova incombe all'attore. E se nella seconda il rigore della prova e attenuato, nondimeno questa non puo' 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 ukoll 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 piu', anke l-ewwel eċċezzjoni tas-Socjeta` Brownrigg Properties Ltd, fiha kontestazzjoni għat-titolu tal-imsemmi mañzen anke jekk l-interess rejali ta' din is-Socjeta` hija l-bitħa mertu tal-Kawża.

14. Il-Qorti kkunsidrat li s-Socjeta' 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-eredita` ta' Jack Chircop b'titolu ta' ċens temporanju. Wara dan l-akkwist saru diversi ñlasijiet lill-Avukat G. Montanaro Gauci rappresentanti lill-eredita` ta' Etelvoldo Bugeja għall-arretrati ta' ċnus rigwardanti l-mañzen 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 jirrisulta 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' opposizzjoni ta' kwalunkwe xorta minn xi ñadd ieñor f'din il-propjeta' 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, pero` jargumentaw li dan jindika li s-Socjeta' Jacksons Ltd kienet b'hekk qed tirrikonoxxi lill-eredita`

ta' Eteivoldo Bugeja bħala li għadha propjetarja tal-fond 15, Flagstone Wharf, Marsa. Il-Qorti tħoss li dan l-argument juri l-kuntrarju. Il-ħlas kien jirrigwarda ċens u mhux per eżempju xi titolu personali ta' detenzjoni bħal kera jew għemil ieħor li qatt ma jista' jagħti lok għal xi tip ta' rikonoxximent ta' dritt rejali favur il-persuna li teffetwa l-ħlas. Anzi dan il-ħlas jindika asserzjoni ta' dritt ta' propjeta' li tajjeb jew ħażin ġie rikonoxxut għal aktar minn darba mir-rappresenta tal-eredita` ta' Eteivoldo Bugeja.

16. Dwar il-maħžen, minkejja l-ewwel eċċezzjoni tas-Socjeta` Brownrigg Properties Ltd, tirreferi għat-titolu tal-maħžen u bitħa, ma jistax ma jiġix osservat li tul il-Kawża u l-mod kif din ġiet kondotta mill-partijiet oriġinali għaliha, l-interess litiġjuż veru minn dawn il-partijiet jirrigwarda l-bitħa retroposta u mhux il-maħžen per se'. 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' inevitabilment *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-Socjeta` Konvenuta Andrews Feeds din qatt ma kkontestat it-titolu riklamat mis-Socjeta` 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 mañžen. Anke l-eċċezzjonijiet fil-mertu mqajma mill-imsemmija Soċjetá huma mmirati biss lejn il-premessi taċ-ċitazzjoni liema premessi jiffukaw kollha fuq it-titolu vantat mis-Soċjetá attriċi fuq il-bitħa ta' wara l-mañžen.

18. Minkejja dan kollu, l-intervenuti fil-Kawża, kuntrarjament għaż-żewġ Soċjetajiet Konvenuti jagħmluha ċara, li l-interess tagħhom ma hux fil-bitħa iżda fil-mañžen 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-litiġju principali ta' bejn il-partijiet originali tal-Kawża minn fuq il-bitħa għal fuq il-mañžen. 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). (Emfaži tal-Qorti)

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

20. Bil-fraži *in statu et terminis*, kominament użata bħala fraži delimittiva f'sens ġuridiku tal-intervenut fil-kawża, din il-Qorti tifhem, li dan ma jirreferix 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-tarf 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 diġa' kellha okkażjoni tiddikjara dan fid-digriet tagħha, li permezz tiegħu ammettithom jintervjenu u jagħmlu s-sottomissjonijiet verbali tagħhom.

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

Il-bitħa

23. Kuntrarjament għall-azzjoni ta' aċċertament ta' propjeta' trattata aktar 'l fuq fir-rigward tal-bitħa, x-xenarju legali jinbidel sostanzjalment, anke fid-dawl li s-Socjeta` Brownrigg Properties Ltd qed tilqa' bil-preskrizzjoni akkwizittiva ai termini tal-artiklu 2140 tal-Kodiċi Ċivili. Is-Socjeta` Attriċi qed timmira għall-kongungament tal-pussess mal-propjeta` u bħala tali jsegwi li l-azzjoni għandha tkun indirizzata kontra min ikollu l-pussess materjali tal-propjeta' li tkun qed tiġi rivendikata. Dan huwa wkoll konformi ma' dak li jiddisponi l-Artikolu 322 (1), Kodiċi Ċivili. (Ara **Emmanuele Francica vs 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 vs 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'idejh.* Din ir-regola waslet biex ħolqot il-frazi "*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 vs Cassar Desain Viani et (Kollezz. Vol: XXXII.i.272)**);

M'huwiex għalhekk biżżejjed li l-attur jipprova li l-ġid rivendikat m'huwiex tal-imħarrek (App. Ċiv. 12.2.1936 fil-kawża fl-ismijiet Curmi et noe vs Depiro et (Kollez. Vol: XXIX.i.475); u App. Ċiv. 6.7.1993 fil-kawża fl-ismijiet Simpson noe vs Borg (Kollez. Vol: LXXVII.ii.310) u f'każ ta' xi dubju fir-rigward tat-titolu 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 jġibx 'il quddiem huwa nnifsu l-eċċezzjoni li t-titolu 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 vs Ellul et (Kollez. Vol.: XLV.ii.586), f'liema każ, imbagħad, il-Qorti trid tqabbel it-titoli rispettivi tal-partijiet. Dan jingħad għalix jekk fl-azzjoni rivendikatorja l-imħarrek jiddefendi ruħu, mhux fuq il-bażi tal-pussess, imma fuq dik ta' titolu, allura f'dak il-każ il-Qorti jkollha tidħol f'eżami tat-titolu vantat mill-imħarrek u tqis is-siwi tiegħu bl-istess għarbiel li tqis it-titolu tal-attur rivendikant (App. Ċiv. 5.10.2001 fil-kawża fl-ismijiet Nancy Mangion et vs Albert Bezzina Wettinger);

Illi, b'żieda ma' dan kollu, huwa meħtieġ li l-attur, f'kawża bħal din, iġib provi ta' titolu li jkun oriġinali u mhux derivattiv. B'tal-ewwel, l-awturi u d-duttrina tifhem dak it-titolu li jitnissel favur persuna mingħajr ma jkun mgħoddi lil minn ħaddieħor, filwaqt li titolu 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'titolu originali wkoll fejn il-ħaġa, qabel, kienet ta' ħaddieħor 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 ħaddieħor għaž-żmien meħtieġ;

*Illi, madankollu, u minħabba li f'xi każijiet ikun impossibbli li wieħed juri titolu originali, sa minn dejjem ġie mogħti lir-rivendikant id-dritt li jipprova titolu 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-titolu, l-attur jingħata l-jedd li jipprova titolu aħjar minn tal-parti mħarrka (**P.A. 14.5.1935 fil-kawża fl-ismijiet Fenech et vs Debono et (Kollez. Vol: XXIX.ii.488); u App. Ċiv. 27.2.2003 fil-kawża fl-ismijiet Anna Cassar vs Carmela Stafrace et**). Din l-azzjoni hija magħrufa bħala l-actio publiciana (in rem), li hija azzjoni rejali ta' għamla petitorja fejn is-saħħa tat-titolu huwa mkejjel 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 vs Sherlock Camilleri u P.A. TM 9.10.2003 fil-kawża fl-ismijiet Benmar Company Ltd. vs Charlton Saliba** għal espożizzjoni ċara tal-aspetti ta' dritt li jsawru din l-għamla ta' kawża). B'mod partikolari, dan it-tqabbil tat-titoli tal-parti attriċi u tal-*

*parti mħarrka jsir meħtieġ meta l-parti mħarrka tiddefendi lilha nnifisha bl-eċċezzjoni ta' titolu li jħabbatha mat-titolu tal-parti attriċi, li, impliċitament, titqies li hija eċċezzjoni li tagħraf it-titolu tal-parti attriċi (Ara, f'dan is-sens **App. Ċiv. 16.5.1962 fil-kawża fl-ismijiet Abela vs 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, pero` kif ser jingħad aktar 'l 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-eredita` ta' Eteivoldo Bugeja. Fattispeċie li diġa` saret referenza għalihom aktar fuq fil-każ tal-maħžen.

Konsiderazzjonijiet

26. Din il-Qorti sejra l-ewwel tgħaddi biex tikkunsidra l-eċċezzjoni preliminari tas-Soċjetá Konvenuta Andrews Feeds. L-eċċezzjonijiet fil-mertu mqajjma mill-imsemmija Soċjetá huma mmirati biss lejn il-premessi taċ-ċitazzjoni liema premessi jiffukaw kollha fuq it-titolu vantat mis-Soċjetá attriċi fuq il-bitħa ta' wara l-maħžen. Bħala fatt jirrisulta wkoll, li s-Soċjetá 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-gudizzju salv għal dak li ser jingħad aktar 'l isfel inkonnessjoni 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-rikonoxximent tad-dritt tal-proprietà 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 jippossjedih (Pacifici Mazzoni, op. Cit. No. 101)." (**Emmanuele Francica vs 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-Socjetá Andrews Feeds (Malta) Limited mill-osservanza tal-ġudizzju jekk l-utilita' tagħha fil-ġudizzju ma tkunx meħtieġa għal finijiet tal-ewwel, tat-tieni u t-tielet talba attriċi.

It-talbiet kontra s-Socjeta' Konvenuta Brownrigg Properties Ltd.

28. Jonqos għalhekk li jkunu kkunsidrati talbiet tas-Socjetá Attriċi. It-talba prinċipali tas-Socjetá attriċi 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-Socjeta' Konvenuta Brownrigg Properties Ltd.

29. Is-socjetá Attriċi tibbaża l-pretensjoni tagħha fuq il-pretensjoni li fuq il-kuntratt tal-akkwist fuq imsemmi tal-utile dominju temporanju tal-maħžen,

jikkompreni wkoll il-bitħa hekk retroposta allavolja dan ma ġiex espress fl-istess kuntratt. Din il-pretensjoni hija bbażata fuq żewġ premissi u ċioe’:

1. li l-awtur tagħha Jack Chircop “kien ilu fil-pussess ta’ l-istess maħžen bil-bitħa tiegħu sa mis-sena 1914”. Tajjeb ukoll li jingħad li mill-iskizz magħmul minn Jack Chircop jirrisulta minn notament magħmula minnu stess li l-imħažen 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-Socjeta` Konvenuta Brownrigg Properties Ltd, laqat għat-talbiet attriċi bl-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni akkwisittiva deċennali ai termini tal-artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili. Dan ifisser li din is-Socjeta` daħlet f’kompetizzjoni ta’ titolu mas-Socjetá Attriċi rivendikanti. Kif insenjat fis-Sentenza fuq imsemmija u anke oħrajn, b’din l-eċċezzjoni s-Socjetá Konvenuta Brownrigg tkun iddeċidiet li tiddefendi lilha nnifisha mhux billi twaqqaf l-azzjoni rivendikatorja, iżda billi tirreklama titolu miksub minnha.

31. B’hekk b’din l-eċċezzjoni l-ġudizzju ma baqax wieħed ta’ effett erga omnes, ibbażat fuq prova ċerta tat-titolu tas-Socjeta` Attriċi, 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-Socjeta` Brownrigg allontanat ruħha mill-passivitiva` li toffri l-*actio rei vindicatoria* semplici meta l-Konvenut jagħzel li

ma jidholx f'kompetizzjoni għat-titolu tal-ħaġa rivendikata mill-Attur iżda jħalli lil tal-aħħar għat-telgħa biex jipprova t-titolu 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-titolu tiegħu, il-Konvenut jiġi lliberat mill-osservanza tal-ġudizzju mingħajr ħtieġa li jiġi investigat b'liema titolu 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 mħarrka ... jopponu għall-azzjoni billi jinvokaw titolu favur tagħhom, allura l-Qorti tkun ta' bilfors meħtieġa li tqis mhux biss it-titolu 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 vs Joseph Vella Galea et**). Għalhekk, filwaqt li l-azzjoni attriċi kienet waħda ta' aċċertament ta' titolu, bis-saħħa tal-imsemmija eċċezzjoni tagħhom dwar l-akkwist b'titolu ta' preskrizzjoni, ġabu l-ħtieġa li l-Qorti tistħarreg is-siwi tat-titolu 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 vs Alfred Cachia noe** citata supra).*

32. Minħabba li b'din l-eċċezzjoni, is-Socjetá Konvenuta Brownrigg Properties Ltd għażlet li ma tiddefendiex ruħha bil-pussess iżda billi tinvoka favur tagħha t-titolu tal-proprjetá naxxenti mill-kuntratt tal-25 ta' Ġunju 1985 *“isir impellenti għall-Qorti li teżamina dawk it-titoli* [f'dan il-każ it-titolu li jemani

mill-kuntratt imsemmi tal-25 ta' Ġunju 1985. Kliem ta' din il-Qorti]; anzi, skont *l-insenjament ta' Arstide Granito, 'allorche il convenuto, eccependo la proprjeta' della cosa, che l'attore vuol rivendicare, opponga un suo titolo di proprieta' 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 ndispensabbili, għaliex jekk il-konvenuti ma jirnexxux fil-prova tat-titolu, huma jibqgħu sokkombenti u jkunu prekluzi milli jinvokaw favur tagħhom il-pussess, in forza tal-prinċipju 'melium est non habere titolum quam habere vitiosum' (Vol.XXXVII.ii.631)."* **(Paolo Busuttil vs Rosina Abela et, Prim Awla tal-Qorti Ċivili, 23 ta' Jannar 1953).**

33. Għalhekk din il-Qorti ser l-ewwel tgħaddi biex teżamina t-titolu tas-Socjeta` Konvenuta Brownrigg li qed tinvoka it-titolu 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-titolu, il-pussess mhux interrott għal għaxar snin u l-bona fidi.*" **(Joseph u Mary Rose Caruana et vs Joseph u Catherine Vella et, Qorti Ċivili Prim' Awla, 31 ta' Mejju 2016).**

34. Mill-provi prodotti , minn dawn it-tlett elementi s-Socjetá Attriči 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 tipposjedi hija tagħha”. L-artikolu ta’ wara, jiġifieri 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-Awtoritá tad-Djar vs 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-pussessur hu presunt, sakemm min jallega n-nuqqas ta’ buona fede jew il-mala fede, ma jwaqqax dik il-presunzjoni”* – **“Captain Robert Mizzi et nomine-vs- 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 ta’ l-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 mġieba u korrettezza fl-aġir;

Dik il-presunzjoni, pero`, 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, puo`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 piu` 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-soċjetá Attriċi tattakka din il-presunzjoni iuris tantum bis-sottomissjoni li fil-mument tal-akkwist bil-kuntratt datat 25 ta' Ġunju 1985, is-Sočjetá 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-soċjetá Konvenuta Andrews Feeds markata bħala Doc E a` fol 34 (ara kontro-eżami Joseph Brownrigg a` fol 601 et seq). Fin nota ta' sottomissjonijiet (a` fol 637) u trattazzjoni quddiem il-Qorti, is-Sočjetá Attriċi tkompli ssostni dan fuq is-segwent i provi:

1. Fil-kuntratt datat 19 ta' Ottubru 1960, l-awtriċi tas-Sočjetá konvenuta Andrews Feeds, jġigifieri s-soċjetá 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. Fl-istess kuntratt is-Sočjetá Joseph Arrigo Limited intrabtet ukoll li, jekk u meta jkun meħtieġ, ittella fil-bitħa ta' wara l-maħžen numru 16, ħitan diviżorji ta' l-istess wisa' 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-soċjetá Konvenuta Andrews Feeds akkwistat mis-soċjetá Joseph Arrigo Limited l-utile dominju temporanju tal-maġżen numru 16 bil-bitġa hekk retroposta ta' l-istess wisa' tal-maġżen innifsu.

4. Mill-provenjenzja msemmija fil-kuntratt tal-akkwist mis-Soċjetá Konvenuta Brownrigg minn imkien ma jirriżulta li min kien qed ibiegħ lilha, jiġifieri s-soċjetá Konvenuta l-oġra Andrews Feeds, akkwistat l-bitġa retroposta għal maġżen numru 15.

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

38. Dan id-dubju jkompli jissaġġah meta f'xi żmien waqt diskussjonijiet li seġġew bejn il-partijiet, is-Soċjetá Konvenuta Brownrigg mitluba ċċedi l-bitġa

ta' wara l-maħžen numru 15 lis-Socjeta' Attriçi, flok irresistiet din it-talba talbet biçça art oħra flokha (ara kontro-eżami ta' Joseph Brownrigg a` fol 613). Minn dan il-passaġġ joħroġ çar li l-imsemmi Joe Debattista, li miegħu saru n-negozjati meta s-Socjeta' Konvenuta akkwistat il-maħžen numru 16, kien jaf li l-bitħa mertu tal-Kawża ma kienitx tappartjeni lil Andrews Feeds altrimenti ma kienx jagħmel proposta bħal din. Dawn id-diskussjonijiet saru fil-kuntest tal-bitħa mertu tal-kawża bejn is-Socjeta' Attriçi u s-Socjeta' Konvenuta Brownrigg.

39. Is-Socjeta' 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 boundry 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-propjeta' tal-bitħa mertu tal-kawża, meta l-partijiet stess għall-kuntratt ta' akkwist kienu qegħdin effettivament jinkludu bitħa li ma kienitx tiffirma parti mill-pjanta, li fuqha xtrat is-Socjeta' 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 kontro eżami 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 , I-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-Socjeta` Andrews Feeds mingħand Arrigo.

42. Meta inqalet il-kwistjoni, Joe Debattista, bħal donnu beda jissuplika lil Joseph Brownrigg biex “forsi ssolvu l-problema”. Fil-kuntest ta’ din il-proposta, jekk is-Socjeta` Brownrigg kienet daqshekk konvinta li l-bitħa mertu tal-Kawża kienet parti mill-bejgħ, ma kienetx tikkonsidra li tagħmel proposta li tingħata propjeta’ oħra (a` fol 613).

43. Wara li qrat l-affidavit ta’ Joseph Brownrigg, il-Qorti issibha diffiċli ħafna temmen, li fil-mument li s-Socjeta` Konvenuta Brownrigg Properties Ltd kienet qegħdha tixtri l-maħžen numru 16, ma kienx sema’ bl-istorja tas-self tal-bitħa li tiġi preċiżament wara l-maħžen numru 15 lil Andrews Feeds minn Jack Chircop fi żmien meta kellhom relazzjonijiet kummerċjali tajbin. Storja li kulħadd kien jafha, anke ċertu Louis Gafa’. Dan tal-añħar kien jaħdem ma’ Andrews Feeds jixhed li kienu jsejghu dik il-bitħa bħala ta’ Jack Chircop. F’dawn iċ-ċirkostanzi, anke fuq bilanċ ta’ propabbilitajiet, 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-presunzjoni 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-Socjetá Konvenuta lill-istess Socjetá, tintebaħ u tiskopri, jew tal-inqas tissuspetta, li s-Socjetá Andrews Feeds ma kienitx is-sid tal-bitħa retroposta għall-maħzen numru ħmistax (15).

45. Kif sewwa jingħad mill-istess Qorti fis-**Sentenza bl-ismijiet Joseph Borg et noe vs Alfred Bugeja et mogħtija fit-2 ta' Frar 2005** "*Ma tistax tiġi nvokata t-tutela inerenti għall-pussess ta' buona fede meta bl-użu ta' dik id-diligenza minima seta' jiskopri l-karattru lesiv tal-kondotta proprju. Anke jekk gratia argomenti 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 jaġħti każ jew qies tas-sitwazzjoni hu jiġi li jqigħed lilu nnifsu f' sitwazzjoni psikoloġika ekwiparabli għal mala fide.*"

46. Għalhekk minħabba, li wieħed mit-tlett elementi rikjesti kumulattivament sabiex tirnexxi preskrizzjoni akkwisittiva taħt artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili huwa nieqes u ċioe` dak ta' pussess *in buona fede*, il-Qorti sejra tiċħad l-

eċċezzjoni tal-preskrizzjoni akkwizittiva deċennali imqanqla mis-Socjeta' Konvenuta Brownrigg billi ma hiex misthoqqa.

Titolu tas-Socjeta' 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 referenza għaliha minn **G . Pescatore u C. Ruperto Codice Civile Annotato (Milano Giuffre' Editore, Ed 1978 pg 733.)**. F'din l-opera jingħad hekk: *“ Colui che e' 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 propio diritto di dominio sulla cosa rivendicata, una tale difesa, anche se non accompagnata dall'offerta della prova idonea, non pou' ritorcersi a' suo pregiudizio, perche' non implica alcun rinuncia alla vantaggiosa posizione di possesso. Per tanto la preminenza del titolo posto di rivendicazione deve essere dimonstarta anche quando risulti esclusa la sussistenza del diritto vantato dal convenuto.”*

48. Għalhekk din il-Qorti sejra tgħaddi biex tinvestiga t-titolu reklammat mis-Socjeta' Attrici fuq il-bitħa in kwistjoni. Izda qabel, irid ukoll jiġi stabbilit jekk, kif tippretendi din is-Socjeta', il-maħžen mertu ta' din il-Kawża, kienx jikkompreni il-bitħa, anke jekk ma kienitx espressament inkluża fil-kuntratt tal-akkwist tagħha. Fi kliem is-Socjeta' Attrici, “il-bitħa hija prolungament naturali u għandha l-istess wisgħa tal-istess maħžen numru 15”.

49. Is-soċjetá 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 kenitx qed tintuża minn Giacchino fl-eżerċizzju tan-negozju tiegħu iżda kienet qed tintuża mis-soċjetá konvenuta Andrews Feeds (Malta) Limited u in segwitu mis-soċjetá esponenti*". (Ara nota ta' sottomissjonijiet paragrafi 14 sa 16 a` fol 656).

50. Din il-Qorti rriflettiet fit-tul fuq dak sottomess mis-Sočjetá 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 kwestjoni illi l-bejgħ jikkompreni 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 jidħol 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-akkwiredent tal-fond hekk mibjugħ kif konteż mis-Socjetá Konvenuta, iżda għaliex in-natura nnifisha tal-fond hekk mibjugħ tkun tfasslet 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-Socjetá 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 jirriżulta 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-socjetá Konvenuta Brownrigg, u l-imħażen kollha mibnija fuq l-art oriġinalment akkwistata b'ċens temporanju minn Etelvoldo Bugeja. Tant din il-bitħa kienet destinata għall-użu tal-maħžen numru 15, li Etelvoldo Bugeja halla lil Karmnu Chircop jagħmel użu minnha flimkien mal-maħžen. Dan ifisser li l-bitħa in kwistjoni 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-dislivell 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, b'hal per eżempju bieb fil-maġżen numru 15 biċ-ċaċċis tal-injam li għalkemm imbarat jidher ċar li kien jagħti għall-bitħa inkwistjoni.

54. Jirriżulta inkontestat, li għal xi żmien l-awtur tas-Socjetá Attrici Gioacchino Chircop iddeċieda *bonae voluntatis* li jislef il-maġżen kollu nkluż il-bitħa, imbagħad il-bitħa biss, lill-awtur tas-Socjetá Konvenuta Brownrigg, jiġifieri Andrews Feeds, għaliex kellu relazzjonijiet tajba magħha billi kienet tinqeda 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-maġżen numru 15. In konsonanza mal-prinċipju ta' *nemo dat quod non habet*, it-trasferiment tat-titolu tal-maġżen 16 mis-Socjetá Andrews Feeds lis-Socjetá Brownrigg ma setax jikkonferixxi aktar milli kien ġie konċess mill-Awtur oriġinali Etelvoldo Bugeja lis-socjetá Joseph Arrigo Limited bil-kuntratt datat 19 ta' Ottubru 1960 (**Ara sentenza fl-ismijiet Alfred P. Farrugia nomine vs Charles Borg datata 30 ta' Marzu, 2001 mogħtija mill-Qorti tal-Appell**). Il-pjanti annessi ma' dawn il-kuntratti, kif diġa' ġie 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 akkwisitiva 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-maġżen numru 15 u destinata għall-użu tal-istess, tant li mingħajrha l-maġżen numru 15 ma jistax jipprovdi għas-Socjetá

Attriċi 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 ġia ingħad supra, is-Socjetá Attriċi 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-maħžen flimkien mal-bitħa permezz tal-preskrizzjoni akkwizittiva trigennarja a tenur tal-artikolu 2143 tal-Kap 16. Taħt din il-kappa tal-preskrizzjoni trentennali, s-Socjetá Attriċi 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 Etelvoldo Bugeja bħala garanzija għal ħlas tal-flus mislufa lilu (ara nota ta' sottomissjonijiet a` fol 634).

57. Is-Socjetá Konvenuta Brownrigg opponiet bis-sħiħ għal dak reklamat mis-Socjetá Attriċi. Hija ssottomettiet li, ladarba kienu qed iżommu l-proprjetá bħala forma ta' garanzija għall-ħlas tal-flus mislufa lil Etelvoldo Bugeja, Karmnu Chircop u warajh ibnu Gioacchino Chircop kienu qed jidditjenu l-proprjetá mhux *uti domini* iżda f'isem Etelvoldo 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-soċjetá 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 hijjex waħda uti domini iżda kienet f'isem Etefvoldo 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' oriġini tat-titolu tas-Soċjeta` Attriċi, fil-kawża rrisultaw fatti li jinċidu serjament fuq it-titolu tas-Soċjeta` Attriċi minn aspett għal kollox differenti. Fatti li ġew ukoll ikkunsidrati mill-partijiet rispettivi għal din il-Kawża u li diġa` sar aċċenn 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 titolu 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 partikulari 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 'l fuq sa fejn jirrigwarda l-aċċettazzjoni tal-arretrati ta' ċnus tal-fond u bitħa mertu tal-Kawża minn l-Avukat G. Montanaro Gauci u li l-prova tagħhom saret bir-riċevuti fuq imsemmija. Tajjeb li jingħad, li dawn ir-riċevuti qatt ma tpoġġew fid-dubbru. Anzi fin-nota ta' sottomissjonijiet tas-Socjeta` Brownrigg saret referenza għalihom mhux biex tkun kontestata l-veracita` tagħhom, iżda biss, bħala argument li qabel qatt ma kienu tħallsu ċnus mis-Socjeta` Attrici.

62. Tajjeb li jingħad, li dawn iċ-ċnus, tajjeb jew ħażin anke jekk qatt ma kienu tħallsu xorta ġew aċċettati. Mhux talli hekk baqgħu jiġu aċċettati **anke fil-mori tal-kawża**. L-aħħar li jidher li tħallsu kien fl-2014, għalkemm għal dan il-pagament partikulari, ma ġew presentati ebda riċevuti. Tajjeb ukoll li jingħad li meta inbgħatet l-ittra lil Dr. George Montanaro Gauci, apparti li tħallsu l-arretrati taċ-ċnus, ingħatalu wkoll kopja tal-kuntratt tal-akkkwist tas-Socjeta` Attrici. Di piu` anke sar xi kliem telefonikament dwar is-sitwazzjoni inkwistjoni. Wara din it-telefonata xorta baqa' jaċċetta l-ħlas taċ-ċnus (ara dok a' fol 148). Iġifieri sa fejn jirrigwarda l-provi f'din il-Kawża, l-eredita` ta' Eteivoldo Bugeja, kienet aktar minn konsapevoli li l-maħžen 15, gie akkwistat mis-Socjeta' Attrici bil-kuntratt imsemmi. Qatt ma saret opposizzjoni, anzi kif ingħad baqgħu jiġu aċċettati l-ħlas taċ-ċnus 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, iġifieri 27 sena wara dik ir-relazzjoni, il-Qorti ma għandiex għalfejn ma tifhimx li dan l-aħħar, kien ilu jikkunsidra li l-imsemmi maħżen ma kienx għadu propjeta' tal-eredita' ta' Eteivoldo Bugeja. L-importanza tal-imsemmi Av. G. Montanaro Gauci temerġi ukoll mill-fatt, li s-Socjeta` Brownrigg ġustament provat tingunġih għall-ammont twil ta' drabi iżda inutilment, għaliex qatt ma kien ikun notifikat, sakemm is-Socjeta` 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 rappresentant tal-eredita' ta' Eteivoldo Bugeja, aċċetta t-titolu li bih is-socjeta' 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 ukoll konsapevoli tal-ħafna argumenti legali li tqanqlu f'din il-kawża b'hal dak li l-awturi tas-Socjeta` Attrici, fejn din qed tinsisti li dawn kienu akkwistaw bil-preskrizzjoni trigennarja taħt artiklu 2143 tal-Kodiċi Ċivili, mentri s-Socjeta` Konvenuta Brownrigg twieġeb li dan qatt ma seta' kien, għaliex ħadd ma jista' jippreskrivi favur tiegħu meta jkun qiegħed iżomm ħaġa 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-Socjeta` Attrici. 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 validita` kieku l-imsemmi Dr. G. Montanaro Gauci ma aċċettax fl-interess tal-eredita` ta' Eteivoldo Bugeja l-ħlasijiet ta' ċnus fuq imsemmija. Il-Qorti temfasizza l-aċċettazzjoni ta' ħlas ta' ċnus **anke wara** li kien sar jaf bil-kuntratt tal-akkwist tas-Socjeta` Attrici. Kif diga' 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 jiddistruġiha. Mela *multo magis*, kemm aktar għandu d-dritt, li jidhirlu 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 imkien fl-atti ma sabet xi xorta ta' kontestazzjoni li Dr. G. Montanaro Gauci ma kellu ebda awtorita` li

jivvinkola lill-eredita` ta' Etelvoldo Bugeja. Hadd mill-partijiet fil-kawza ma mqar qiegħed f'dubbru din l-Awtorita`. Anzi kif intqal aktar 'l fuq, fost l-argumenti li tressqu kien hemm dak li bil-ħlas li sar is-Socjeta` Attriċi ġiet li rrikonoxxiet li ma kienitx is-sid. Dwar dan l-argument din il-Qorti diga' kellha opportunita` 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 rapprezentant tiegħu tal-ħaġa, inkondizzjonament aċċetta l-akkwist bhala validu u għalhekk il-konsegwenzjali trapass tal-propjeta' f'idejn it-terz, kienu x'kienu l-avvenimenti u ċirkostanzi li seħħew antecedentement għal dak il-Kuntratt u ċioe' 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-Socjeta' Attriċi akkwistat il-maħzen 15, Flagstone Wharf, Marsa mingħand l-eredita' ta' Giacchino Chircop.

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

69. Fl-aħħar nett il-Qorti tosserva, li waqt il-Kawza, hadd mill-partijiet ma deherlu li għandu jitlob il-hatra ta' perit arkitett. Għalhekk, ai fini tar-raba' talba Attriċi, 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.

Decide

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża bil-mod segwenti:-

Tilqa' l-ewwel talba attrici u tiddikjara illi s-Socjetá Attrici 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 ħmistax (15) Flagstone Wharf, Marsa kompriża fih il-bitħa li tinsab fuq in-naħa ta' wara tal-istess maħžen, indikata bl-aħdar fuq pjanta annessa mar-Rikors Ġuramentat bħala Dok. A;

Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara nulli u bla effett dawk il-partijiet fil-kuntratt ta' akkwist ta' bejn is-Socjetajiet konvenuti jew l-antecedenti tagħhom tal-25 ta' Ġunju 1985 fl-atti tan-Nutar John Cachia Zammit (anness bħala Dokument D) in kwantu dawn l-istess partijiet jirreferu għal din il-bitħa li tiġi fuq in-naħa ta' wara u tiffirma parti mill-maħžen numru ħmistax (15) proprjetá tas-Socjetá Attrici kif hawn fuq spjegat;

Tilqa' t-tielet talba u tordna lis-socjetajiet konvenuti jidhru fuq kuntratt korrettorju sabiex jiġi korrett l-istess kuntratt tal-25 ta' Ġunju 1985 (anness bħala Dokument D) sabiex il-bitħa li tappartjeni lis-socjetá attrici ma tibqax

tidher bħala parti mill-proprjetá trasferita fuq dak l-att, u tinnomina lin-Nutar Alexia Sceberras Trigona għall-skop tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt inkwistjoni u qed taħtar lill-avukat Alfred Abela bhala kuratur deputat sabiex jidher għas-Socjetajiet Konvenuti jew min minnhom, fl-eventwalita' li dawn jonqsu li jidhru fuq dan l-att korrettorju. Il-Qorti qegħdha tiffissa bħala data għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt korrettorju inkwistjoni, l-Erbgha sebgha (7) ta' Awwissu 2019, fis-1.00pm, ġewwa l-Qrati tal-Ġustizzja il-Belt Valletta, fit-tieni sular, ħdejn il-Kamra tal-Avukati.

Tilqa' ir-raba' talba u tordna lis-Socjeta` Brownrigg Properties Ltd (C 3644), sabiex fi żmien sitt (6) xhur mid-data ta' din is-Sentenza tirripristina lis-Socjeta` Attriċi fil-pussess tal-istess bitħa li tinstab fuq in-naħa ta' wara ta' l-istess maħżen fl-istat u kundizzjoni li kienet qabel ma saru l-imsemmija xogħolijiet (abbazi tal-pjanta li tinsab esibita bhala dokument A (a' fol 8) u dan taht is-supervizjoni tal-Perit Arkitett Godwin Abela li qed ikun mahtur mill-Qorti għal dan l-iskop. Fin-nuqqas, tawtorizza lis-Socjeta` Attriċi tagħmel hi kwalunkwe xogħolijiet meħtieġa ai fini ta' din it-talba u dan taħt is-supervizjoni tal-imsemmi perit arkitett Godwin Abela u dan a' spejjeż ta' l-istess Socjeta` msemmija.

Sa fejn jirrigwarda din it-talba, is-Socjeta' Andrews Feeds (Malta) (C 406) Ltd qegħdha tiġi **lliberata**, fid-dawl ta' dak li ingħad aktar 'il fuq f'paragrafu 26 tas-sentenza.

L-ispejjeż tal-Kawża jitħallsu mis-Socjetajiet Konvenuti Andrews Feeds (Malta) Limited (C 406) u Brownrigg Properties Limited (C 3644) b'mod solidali flief għal dawk tal-perit arkitett hekk maħtur mill-Qorti jekk ikun il-każ li għandhom ikunu sopportati mis-socjeta' Brownrigg Properties Ltd (C 3644).

Imħallef Toni Abela

Deputat Registratur