QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 26 ta' Mejju, 2021.

Numru 4

Rikors numru 295/06/1 JZM

Paul Bonello u Emanuel Bonello

v.

Ramel u Żrar Limited u Carmelo Abdilla and Sons Limited (C-1398 u C-3575 rispettivament)

Il-Qorti:

1. Dawn huma żewġ appelli mressqa wieħed mill-atturi u l-ieħor mill-kumpanija mħarrka Carmelo Abdilla and Sons Limited (minn issa 'l hemm imsejħa "CAS"), minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-30 ta' Novembru, 2015 (minn issa 'l hemm imsejħa "s-sentenza

appellata") fil-kawża fl-ismijiet premessi li biha u għar-raġunijiet hemm imfissra, dik il-Qorti (i) ċaħdet l-ewwel u t-tieni eċċezzjonijiet tal-kumpanija mħarrka Ramel u Żrar Limited (minn issa 'l hemm imsejjħa "RŻL"); (ii) ċaħdet ir-raba' eċċezzjoni ta' RŻL limitatament u safejn din tolqot l-ewwel talba attriċi; (iii) laqgħet l-ewwel talba attriċi; (iv) laqgħet ir-raba' eċċezzjoni ta' RŻL limitatament u safejn din tolqot it-tieni talba attriċi; (v) astjeniet milli tieħu aktar qies tal-bqija tal-eċċezzjonijiet ta' RŻL; (vi) ċaħdet l-ewwel, it-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet ta' CAS; (v) laqgħet r-raba' eċċezzjoni ta' CAS; (vi) ċaħdet it-tieni talba attriċi u, bħala konsegwenza, ċaħdet it-tielet, ir-raba', il-ħames, is-sitt u s-seba' talbiet attriċi; (vii) astjeniet milli tieħu aktar qies tal-ħames u tas-sitt eċċezzjonijiet ta' CAS; u (viii) ordnat li kull parti tbati l-ispejjeż tagħha;

2. Fl-att li bih fetħu l-kawża, l-atturi talbu li l-ewwel Qorti ssib li (i) il-konċessjoni enfitewtika temporanja ta' qatgħa art diviża (illum barriera) fil-kuntrada magħrufa bħala "*Tal-Faqqanija*" jew "*Ta' Żuta*" fil-limiti tas-Siġġiewi għalqet fl-10 ta' Mejju, 2005; (ii) issib li l-kuntratt ta' kirja li għamlu bejniethom CAS u RŻL fid-9 ta' Jannar, 1995, dwar l-istess art huwa null u bla effett u ma jorbotx lill-atturi billi ma sarx taħt kundizzjonijiet xierqa; (iii) issib li għalhekk il-kumpaniji mħarrkin, jew min minnhom, qegħdin jokkupaw l-art mingħajr titolu tajjeb fil-liġi; (iv) tordnalhom, jew lil min minnhom, sabiex fi żmien qasir prefiss mill-Qorti, jiżgumbraw mill-qatgħa art imsemmija; (v) issibhom responsabbli għad-danni li l-atturi ġarrbu

minħabba l-okkupazzjoni tal-art mingħajr titolu; (vi) tillikwida l-imsemmija danni, jekk meħtieġ bil-ħatra ta' perit; u (vii) tikkundannahom iħallsuhom is-somma likwidata bħala danni;

3. Min-naħa tagħha, CAS laqgħet għal dik l-azzjoni billi preliminarjament qalet li (i) r-rikors promotur ma jiswiex minħabba li fih talbiet li ma joqogħdux ġuridikament flimkien; u (ii) l-atturi għandhom jippruvaw it-titolu tagħhom fuq l-art. Fil-mertu, tennew li (i) l-art mertu tal-kawża tagħmel minn art akbar li tagħha CAS hija ko-proprjetarja mal-atturi nfushom, għal nofs indiviż; (ii) bħala ko-proprjetarja, CAS tagħraf il-kirja tal-art magħmula lil RŻL, minkejja li għalqet il-konċessjoni enfitewtika; (iii) qalet li l-kirja torbot lid-direttarji kollha bħala suċċessuri fit-titolu, minkejja li għalqet il-konċessjoni enfitewtika, billi saret taħt kundizzjonijiet xierqa; (iv) qalet li t-tielet u r-raba' talbiet attriċi, safejn jirrigwardaw lilha, huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda; u (v) li hija ma kkawżat ebda dannu lill-atturi, għaldaqstant il-ħames, sitt u seba' talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda;

4. Illi RŻL laqgħet għal din l-azzjoni billi, preliminarjament, qalet li (i) ir-rikors huwa null minħabba li wħud mit-talbiet attriċi ma joqogħdux flimkien; (ii) l-atturi għandhom jippruvaw it-titolu tagħhom fuq l-art; u (iii) li t-tieni talba mhix proponibbli billi anke jekk il-Qorti ssib li l-kirja ma saritx taħt kundizzjonijiet xierqa, tali dikjarazzjoni ma twassalx għan-nullità tal-

kirja, iżda tolqot biss il-kirja fil-konfront ta' l-atturi. Fil-mertu, laqgħet billi (a) ċaħdet ix-xiljiet attriċi u qalet li l-kirja saret skond il-liġi, u għaldaqstant l-ewwel erba' talbiet ma kellhomx jintlaqgħu; u (b) li hija ma kkawżat ebda dannu lill-atturi, u għaldaqstant l-aħħar tlett talbiet għandhom jiġu miċħuda;

5. Illi biex waslet għall-imsemmija deċiżjoni, l-ewwel Qorti għamlet il-konsiderazzjonijiet li ġejjin:

"IV. ***L-ewwel eccezzjoni ta` l-konvenuta Ramel u Zrar Limited u l-ewwel eccezzjoni ta` l-konvenuta Carmelo Abdilla and Sons Limited***

"Fin-noti ta` sottomissjonijiet taghhom, iz-zewg konvenuti fissru li l-eccezzjoni saret billi minhabba li fl-ambitu tal-azzjoni attrici kien hemm talba sabiex il-Qorti thassar skrittura ta` lokazzjoni fuq il-kawzali li ma kenitx saret skond kondizzjonijiet gusti, imbaghad fl-istess waqt, inghad illi l-konvenuta kienu qeghdin jiddetjenu ambjenti minghajr titolu validu fil-ligi, bil-konsegwenza li kien hemm lok ghal danni.

"Dwar in-nullita` tac-citazzjoni, hemm gurisprudenza kopjuza.

- Omissis -

*"Illi pero` kontra dan kollu xorta wahda jipprevali l-principju li l-atti kemm jista` jkun ghandhom jigu salvati entro id-dettami tal-ligi peress li r-rigorozitajiet procedurali ma humiex ambaxxaturi tal-gustizzja sostanzjali u ghalhekk m`ghandhomx normalment janimaw l-andament tal-kawza u dan iktar u iktar meta illum fl-att tac-citazzjoni hemm dejjem il-formola ritwali – `premessi d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija lprovedimenti opportuni` - proprju sabiex jaghmlu tajjeb ghal kwalunkwe` esigenza ta` forma li tkun necessarja biex l-att ikun komplit b`kull talba ghal kwalunkwe dikjarazzjoni". **(`Mary Cosaitis vs Mario Muscat` -** A.K. 27 ta` Novembru 1990).*

*"Madanakollu, huwa sottomess li minkejja li huwa minnu li eccezzjoni ta` nullità ghandha tigi nterpretata ristrettivament, dan ma jfissirx li ma hemmx cirkustanzi fejn citazzjoni tista` tigi dikjarata nulla. Fejn jidher car li c-citazzjoni hija kuntradittorja, in-nullità ghandha tigi dikjarata minghajr ezitazzjoni. Dan gie ritenut minn gurisdizzjoni [**recte:** ġurisprudenza] kostanti. Per ezempju, il-Qorti ta` l-Appell fis-sentenza*

taghha tat-28 ta` April 1978 fl-ismijiet `Teresa Vella vs Salvatore Conti` irriteniet li biex citazzjoni tigi ddikjarata nulla u jitwaqqaf il-kors taghha, jinhtieg li jkunu jikkonkorru ragunijiet validi, bhal per ezempju nuqqasijiet evidenti ta` pregudizzju ghad-difiza tal-konvenut. L-istess ntqal fid-decizjoni moghtija mill-Prim` Awla tal-Qorti Civili fil-21 ta` Frar 1997 fl-ismijiet `Alfred u Mary konjugi Vella vs Agostino Camilleri`

- Omissis -

*"Decizjoni rilevanti ghall-kawza tal-lum hija s-sentenza li tat il-Qorti tal-Kummerc fid-9 ta` Jannar 1995 fil-kawza "**Salvatore Aquilina et vs Joseph Oliver Ruggier noe**".*

"Bhal ma gara fil-kaz tal-lum, il-konvenut f`dik il-kawza eccepixxa n-nullità tac-citazzjoni fuq il-premessa illi t-talbiet u l-premessi kienu konfuzi u konfliggenti. L-eccezzjoni saret abbazi tal-fatt li fl-ewwel tliet domandi, l-atturi talbu li l-konvenut jigi kkundannat jersaq ghall-pubblikazzjoni ta` l-att finali ghat-trasferiment ta` l-art in kwistjoni, mentri fl-ahhar tlett talbiet intlabet dikjarazzjoni ta` responsabiltà, likwidazzjoni ta` danni, u kundanna ghall-hlas ta` danni minhabba inadempjenza da parti tal-konvenut li joqghod ghall-obbligi assunti skond il-konvenju. Il-konvenut wiegeb illi kif impostati d-domandi attrici ma setghux iregu flimkien billi d-domandi kienu konfliggenti u joholqu konfuzjoni legali; kwindi kienu proceduralment insostenibbli.

"Il-Qorti laqghet l-eccezzjoni tan-nullita` u qalet hekk :-

> *" … L-atturi ma setghux u ma jistghux jippromuovu z-zewg talbiet u z-zewg azzjonjiet f` daqqa wahda, ghaliex, kif imposti minnhom, azzjoni wahda teskludi lill-ohra. L-atturi kellhom jaghzlu. Jekk il-kuntratt ghadu fattibbli allura messhom ghall-ewwel qaghdu fuq l-ewwel talbiet u jekk mhuwiex setghu jaghzlu l-azzjoni tad-danni.*
>
> *"Illi kif gie anke ritenut f`sentenzi ta` dawn il-Qrati jekk ara d-decizjoni `Emanuel Scicluna vs Av. Dr. S Camilleri noe` deciza mill-Qorti ta` l-Appell fid-19 ta` Jannar 1959 (Vol XLIII-I-55) l-attur li jaghzel wahda mill-azzjonijiet li lilu huma akkordati, necessarjament irrinunzja ghall-ohrajn, u mhux permess li min ikun irrinunzja ghall-azzjonijiet tieghu li jerga` lura fuq il-passi tieghu stess. Jghid il-Fabio (ara `Rationalia` fuq il-ligi para. 1 `de tributaria actione`), li :*
>
> *`Qui ex pluribus sibi competentibus actionibus unam eligit, aliam quam non eligit repudiare intelligitur in consequentiam necessariam; ripudiantibus autem et remittentibus actionibus suis dandus non est regressus`.*
>
> *It-tielet sett ta` domandi rigward danni jimplikaw li l-ftehim thassar, gie xolt, ma jistax isir. Dan huwa manifestament in kontradizzjoni ma` l-ewwel tliet domandi li jitolbu lill-konvenut jaddivjeni ghall-pubblikazzjoni ta` l-att finali …*

> *Kif proprosta c-citazzjoni ghalhekk b` zewg azzjonijiet f` daqqa wahda, din hija nulla u rritwali."*

*"In sostenn ta` l-eccezzjoni taghhom, il-konvenuti jaghmlu riferenza inter alia ghas-sentenza ta` din il-Qorti tal-24 ta` Settembru 2001 fil-kawza "__**Angelo Fenech et vs Pawlu Grech et**__".*

"Fis-sentenza hemm ampja riferenza ghall-gurisprudenza dwar il-parametri tan-nullita` ta` azzjoni.

"Din il-Qorti tikkondividi r-rassenja ta` gurisprudenza hemm riportata izda ma tarax li l-azzjoni odjerna ghandha xi sembjanza mal-mertu ta` dik il-kawza.

"Infatti fis-sentenza "<u>Fenech et vs Grech et</u>", it-talbiet kienu sabiex fl-ewwel lok jigi dikjarat illi kuntratt ta` bejgh ta` vettura kien kolpit bi zball u/jew frodi, u fit-tieni lok, sabiex jigi dikjarat li l-vettura ma kinitx tal-kwalita` pattwita. Skond din il-Qorti, l-atturi kienu b`azzjoni wahda, qeghdin jikkontemplaw ghemil tal-imharrek li jirrendi null il-ftehim, u n-nuqqas ta` twettieq min-naha ta` l-imharrek tar-rabta kontrattwali li huwa dahal fiha bl-istess bejgh.

"Fil-kaz odjern, l-allegazzjoni hija li kien hemm talbiet kontradittorji, peress li kien hemm talba ghall-annullament tal-kirja li tippresupponi kirja valida sakemm din ma tigix annullata, u talba sabiex il-Qorti tikkonferma l-inesistenza tal-kirja, u allura l-okkupazzjoni llegali, bid-dritt ghar-risarciment ta` danni.

*"Wara li ghamlet ir-riflessjoni taghha dwar l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, din il-Qorti tirreferi ghall-insenjamenti ta` dawn il-Qrati in relazzjoni ma` talbiet ghal dikjarazzjoni ta` okkupazzjoni bla titolu, kif spjegat, fost ohrajn, minn din lil-Qorti fis-sentenza li tat fl-20 ta` Mejju 2004 fil-kawza "__**Bonello noe vs Fenech**__":*

> *"Illi tajjeb li wiehed jifhem ukoll xi jkun qieghed jitfisser meta attur jixli lill-imharrek li qieghed izomm jew jokkupa post bla titolu. Din il-frazi tfisser li l-parti mharrka sa millbidu ma kellhiex jedd tutelabbli ghall-post minnha mizmum. Il-frazi `bla titolu` ghandha titqies li legalment iggib maghha ghamla ta` okkupazzjoni li, sa mill-bidu nett taghha, ma kinitx konsentita, jew ghaliex tkun wettqet minghajr ir-rieda ta` sid il-post li jkun, jew ghaliex tkun ittiehdet b`mod abbuziv jew bi vjolenza jew arbitrarjament, jew bil-mohbi tas-sid, liema illegalita` tkun issoktat salwaqt li tinbeda l-kawza. F`kaz bhal dan, is-setgha tal-Qorti biex tisma` kawza bhal din tieqaf malli jirrizulta li limharrek kellu tassew xi titolu."*

"Tajjeb li jigi sottolineat illi bla titolu jimporta okkupazzjoni ta` proprjeta` li sa mill-bidu nett ma kenitx konsentita, okkupazzjoni li tkun saret minghajr il-kunsens, abbuzivament bi vjolenza, b`arbitriju jew

*klandestinament, liema illegalita` tkun damet sal-mument li fih giet proposta l-kawza. Bla titolu ma jfissirx bhala kawzali xi kwalità ta` titolu li seta` kien hemm imma li issa wahda mill-partijiet tirritjeni li m`ghadhiex tissussisti u ghalhekk ikun hemm bzonn dikjarazzjoni gudizzjarja fis-sens li t-titolu li kien hemm intilef, spicca jew b`xi mod iehor m`ghadux validu. Anke l-prekarju huwa titolu proprju ghaliex l-okkupazzjoni inizjali tkun legittima. (ara : Qorti tal-Appell : 28 ta` April 2004 : "**Joseph Pace et vs Salvatore Attard et**").*

*"Fil-kaz tal-lum il-konvenuti qeghdin jikkontendu li ladarba minn naha wahda qieghed jintalab li l-kirja tkun dikjarata nulla ghax ma saritx skond kundizzjonijiet gusti, ma jistax fl-istess waqt jintalab li jigi dikjarat li l-art qed tigi okkupata minghajr ebda titolu validu fil-ligi, peress li tali talba minnha stess tippresupponi illi qatt ma kien hemm xi tip ta` titolu validu. Ghalkemm ma ccitawx gurisprudenza, jidher li l-konvenuti qeghdin jidderiegu ruhhom lejn gurisprudenza li tghid illi jekk jirrizulta kwalunkwe tip ta` titolu biex jinnewtralizza radikalment l-unika kawzali li jkun hemm li tkun propju tikkonsisti fl-allegazzjoni tal-karenza ta` kull titolu, dak ma jhallix aktar lil din il-Qorti is-setgha li tiddeciedi dwar it-talba ghal zgumbrament fondata fuq kawzali ohra (ara : Qorti tal-Appell :- 12 ta` Awissu 1994 : "**Carmelina Camilleri et vs Paul Mifsud et noe**" ; 24 ta` April 2001 : "**Joseph Paul Vella vs Raymond Spiteri**").*

*"Riferibbilment ghad-difiza tal-konvenuti b`din l-eccezzjoni, din il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza li tat il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-15 ta` Lulju 2009 fil-kawza "**Joseph Muscat vs Josephine armla ta` Michael Camilleri**". Hemm saret analizi tal-kwistjoni. Fl-aħħar nota ta` l-osservazzjonijiet tagħha l-konvenuta pprovat tressaq eccezzjoni oħra għaliex ma kellhiex tkun milqugħa t-talba attrici, billi skond hi l-kawza kienet malament ifformulata fuq il-bazi ta` "bla titolu" anke ghaliex l-okkupazzjoni minnha tal-fond fil-bidu kienet legittima. Apparti li l-Qorti ta` l-Appell sostniet li tali osservazzjoni kienet eccezzjoni vera u proprja li l-appellanti ma kenitx ipprezentat formalment fil-bidu tal-procediment quddiem l-Ewwel Qorti, il-Qorti ta` l-Appell ghamlet dan ir-riliev :-*

> *"Maghdud dan, ukoll jekk il-Qorti kellha tikkonsidra `l hekk imsejjah "argoment", ma tarax kif dak pretiz mill-appellanti jista` jkun guridikament sostenut. Gja bis-sentenza precedenti taghha tat-13 ta` Settembru, 2007 din il-Qorti, b`dissens mal-konkluzjoni ta` l-ewwel Qorti, kienet iddeterminat illi l-konvenuta kienet giet kongedata u li lkongedo hekk moghti kien wiehed validu. La dan huwa hekk, jinsab accettat bhala jus receptum illi min jissokta jokkupa fond wara kongedo ikun qed jokkupa dak il-fond bla titolu. Ara "**Francis Fenech -vs- Joyce Restall et**", Appell Inferjuri, 29 ta` Marzu, 1982. "Mhux biss il-lokazzjoni ta` bla titolu validu wara l-kongedo moghti mhix wahda legalment improprja izda lanqas ma tista` ccitazzjoni tigi attakkata b`nullita` tat-talba tendenti ghallizgumbrament tal-konvenut minn post minhabba dak innuqqas ta` titolu (ara **Kollez. Vol. LI P I p 433**)". (Ara "**Vincent Galea -vs- Anthony Robert Pisani**", Appell Inferjuri, 14 ta` Marzu, 2007 u "**Doris Grech***

> ***-vs- Carmel Mallia**”, Appell Inferjuri, 24 ta` Jannar, 2007). Fl-istess sens u direzzjoni hi l-gurisprudenza tal-Qorti tal-Kassazzjoni Taljana citata minn din il-Qorti fid-decizjoni taghha fl-ismijiet “**Licari Estates Ltd et -vs- Carmel Vella**”, 10 ta` Ottubru, 2005. F`dik il-gurisprudenza jinghad illi: “la figura del precario ovvero del comodato precario (art 1810 codice civile) si caratterizza per la previsione che la scadenza della validita` del vincolo dipende potestivamente dalla volonta del comodante, il quale puo` farla maturare `ad nutum` mediante richiesta di restituzione del bene. Tale richiesta determina l`immediata cessazione del diritto del comodatario alla disponibilita` e al godimento della cosa, con la conseguenza che una volta sciolto per iniziativa unilaterale del comodante il vincolo contrattuale, il comodatario che rifiuti la restituzione della cosa, viene ad assumere la posizione di detentore `sine titulo` e quindi abusivo del bene altrui, salvo che dimostri di poterne disporne in base ad altro rapporto diverso dal precario.” (**Cass. 10 ta` Mejju, 2000, Numru 5987** u **9 ta` Novembru, 1989, Numru 4718**)”*

“Bl-applikazzjoni ta` dawn l-insenjamenti ghall-kawza tal-lum, jidher li l-hsieb ta` l-atturi meta mexxew bl-azzjoni taghhom kien l-ekonomija tal-gudizzju fis-sens illi taw bidu ghal azzjoni wahda fejn l-ewwel hemm talba li jigi dikjarat li l-lokazzjoni hija nulla u bla effett, u mbaghad jigi dikjarat li per konsegwenza l-okkupazzjoni kienet minghajr titolu validu fil-ligi, u ghalhekk hemm lok ghal likwidazzjoni ta` danni. Ghalhekk fil-kaz li tintlaqa` t-talba u jigi konkluz li l-kirja hija nulla stante li ma saritx taht kondizzjonijiet gusti, allura min jissokta jokkupa l-art ikun qed jokkupa dik l-art bla titolu.

“Fil-kaz tal-lum, mil-lat ta` impostazzjoni tal-azzjoni, il-Qorti mhijiex tara nullita`. Hemm rabta bejn il-kawzali u t-talbiet. Il-Qorti mhijiex tara konflitt jew kontradizzjoni fit-talbiet b`tali mod li l-konvenuti se jbatu pregudizzju fid-difiza taghhom. Purche` il-kawzali u t-talbiet ikunu msejsa fuq principji tad-dritt u ndirizzati lejn dak li jkun fil-fatt il-legittimu kontradittur tal-azzjoni, allura l-azzjoni tregi. Biex azzjoni tkun nulla, skond l-Art 789 tal-Kap 12, in-nullita` trid tkun iddikjarat mil-ligi espressament jew ikun hemm vjolazzjoni tac-cirkostanzi mehtiega mil-ligi jew in-nuqqas ta` xi partikolarita` essenzjali mehtiega mil-ligi espressament. Fil-kaz tal-lum, il-konvenuti ma ndikaw l-ebda disposizzjoni tal-ligi li fuqha qeghdin jibbazaw l-allegata nullita`. Lanqas ma ndikaw fejn kien il-pregudizzju li setghu garrbu bl-azzjoni attrici kif saret. Kull wiehed miz-zewg konvenuti jwiegeb skond it-talbiet kif gew indirizzati fil-konfront ta` kull wiehed.

“Ghalhekk il-Qorti qeghda <u>tichad</u> l-ewwel eccezzjoni ta` l-konvenuta Ramel u Zrar Limited u l-ewwel eccezzjoni ta` l-konvenuta Carmelo Abdilla and Sons Limited

“V. <u>It-tieni eccezzjoni ta` l-konvenuta Ramel u Zrar Limited u t-tieni eccezzjoni ta` l-konvenuta Carmelo Abdilla and Sons Limited</u>

"Irrizulta b`mod evidenti li meta sar il-kuntratt ta` bejgh minn Giuseppe Azzopardi lil missier l-atturi fil-5 ta` Dicembru 1965, Giuseppe Azzopardi biegh sehem diviz filwaqt li injora l-kontenut tal-kuntratt ta` permuta tat-28 ta` Awissu 1955 li bih hu stess flimkien ma` Giovanni Azzopardi kienu assenjaw lil xulxin nofs indiviz mis-sehem rispettiv taghhom tal-art mertu ta` din il-kawza. Sussegwentement ghal dan il-kuntratt, din l-ghalqa qatt ma regghet inqasmet u ghalhekk b`dan il-kuntratt, il-proprjeta` in kwistjoni ma baqghetx diviza izda regghet saret indiviza.

"Fin-nota ta` sottomissjonijiet taghhom, l-atturi sostnew li meta Giuseppe Azzopardi biegh is-sehem diviz lil missierhom, fl-gheluq l-ghaxar snin mill-insinwar tieghu, ossija precizament fit-13 ta` Dicembru 1965, missierhom sar is-sid indiskuss ta` l-art ai termini ta` l-Art 2140 tal-Kap 16. Fil-premessi tar-rikors guramentat, ma saret l-ebda referenza li l-atturi kienu saru sidien ta` l-intier ta` l-art bis-sahha tal-preskrizzjoni akkwizittiva, izda sempliciment saret premessa enumerata bin-numru wiehed (1) fejn kien dikjarat li huma sidien ta` art diviza bil-kejl ta` circa disat itmiem, erba` sighan u kejla, u sussegwentement, ghamlu referenza ghall-kuntratt ta` bejgh li sar fil-5 ta` Dicembru 1965 fejn missier l-atturi xtara din l-art minghand Azzopardi, u mbaghad ghall-kuntratt ta` donazzjoni li sar fl-14 ta` Novembru 1997 fejn l-atturi gew moghtija b` donazzjoni din l-art. Minkejja din l-omissjoni li ma jissemmiex l-akkwist bil-preskrizzjoni akkwizittiva, din il-Qorti ma tarax li din tammonta ghal sitwazzjoni fejn il-Qorti ghandha tinjora dan il-punt li kien rimarkat fin-nota ta` sottomissjonijiet ta` l-atturi.

"L-Art 2140 tal-Kap 16 jipprovdi li persuna ssir sid ta` haga immobbli li hi tkun kisbet b`titolu li jghaddi l-proprjeta` u li tkun zammet ghandha bhala sid, b`bona fidi u ghal zmien ta` mhux anqas minn ghaxar snin li jibdew jghaddu minn dakinhar li l-att li bih inholoq it-titolu jigi registrat fir-Registru Pubbliku. Huwa rikjest li l-bona fidi, flimkien mal-pussess, itulu ghaz-zmien kollu li huwa mehtieg ghall-preskrizzjoni; izda n-nuqqas ta` bona fidi ta` possessur precedenti mhijiex ta` hsara ghas-successur tieghu. Zmien ta` pussess b`mala fidi ma jintghaddx maz-zmien mehtieg ghall-preskrizzjoni.

"Fis-sentenza taghha tas-27 ta` Frar 2003 fil-kawza "**Henry Muscat et vs Alfred Grech et**", din il-Qorti spjegat li l-bona fidi tikkonsisti fil-fehma shiha li persuna hija tassew, jew temmen li hija tassew, sid il-haga li ghandha f`idejha. Din il-fehma trid titqies minn kif ic-cirkostanzi kienu jidhru f`ghajnejn il-persuna li ssejjah favuriha l-preskrizzjoni akkwizittiva. Kull dubju jew nuqqas ta` certezza f`persuna dwar il-pussess taghha tal-haga jitqies bhala c-cahda tal-bona fidi. Daqstant iehor jitqies nieqes mill-bona fidi min imissu ragonevolment jintebah mic-cirkostanzi li l-haga li ghandu f`idejh hija ta` haddiehor. Min-naha l-ohra, il-bona fidi hija prezunta sakemm ma jintweriex mod iehor minn min jallega l-mala fidi.

"Element iehor mehtieg sabiex tirrizulta l-preskrizzjoni tal-ghaxar snin huwa l-pussess. Mhux kull pussess jghodd. Irid ikun pussess kontinwu, bil-miftuh, bla xkiel jew kundizzjonijiet minn haddiehor u, fuq kollox, irid ikun b`mod li l-pussessur jidher li qieghed izomm il-haga b`tieghu.

"Il-Qrati taghna konsistentement ghamluha cara li n-nozzjoni ta` pussess hija detenzjoni ta` haga korporali jew it-tgawdija ta` jedd, li taghhom tista` tinkiseb il-proprjeta` u li wiehed izomm jew jezercitah bhala tieghu.

*"Fis-sentenza ta` din il-Qorti tat-8 ta` Ottubru 2004 fil-kawza "**<u>Costantino Borg vs l-Ecc Tieghu Dr Alexander Cachia Zammit</u>**" inghad :-*

> *"Il-pussess hu deskritt fl-art. 524 (1) ta` l-istess Kodici bhala `d-detenzjoni ta` haga korporali jew it-tgawdija ta` jedd, li taghhom tista` tinkiseb il-proprjeta` u li wiehed izomm jew jezercitah bhala tieghu nnifsu`.*
>
> *Id-distinzjoni bejn il-pussess u d-detenzjoni tinsab fl-animus tal-possessur. Sabiex ikun hemm pussess tutelabbli ai termini ta` l-Artikolu 534 huwa mehtieg pussess animo domini."*

*"Fis-sentenza ta` din il-Qorti tal-5 ta` Ottubru 2004 fil-kawza "**<u>Joseph Aquilina noe et vs Verdala Mansions Limited gia` Sunny Homes Limited</u>**" inghad :-*

"Jigi osservat wkoll f` materja ta` pussess li min jidditjeni f`titolu prekarju ikun qed jidditjeni f`isem il-pussessur u min jiddetjeni f`isem haddiehor mhux possessur; il-pussess huwa tal-persuna li f`isimha qed tinzamm il-haga. Ghalhekk hija din il-persuna ossia l-possessur li tista` tippreskrivi.. Rilevanti wkoll li jigi annotat li skond l-Artikolu 2118 dawk li jzommu f` isem haddiehor ma jistghux jippreskrivu favur taghhom infushom, jghaddi kemm jghaddi zmien. Dawn jinkludu l-kerrejja, id-depozitarji, l-uzufruttwarji u generalment dawk li ma jzommux il-haga bhala taghhom infushom, uti dominus. Ghax `mhux bizzejjed li jkollok id-detenzjoni tal-haga jew it-tgawdija taghha mhux bhala haga proprja imma bhala haga ta` haddieor, ghalliex allura din tkun fiss detenzjoni jew tgawdija prekarja`.

Rigward il-kuncett tal-pussess rikjest, jinsab insenjat illi tnejn huma l-elementi bazici tieghu: dak materjali konsistenti fil-poter ta` fatt fuq il-haga, u dak intenzjonali konsistenti fl-animus tal-possessur li jgawdi d-dritt fuq il-haga bhallikieku hu kien proprjetarju taghha - animus et corpus; corpus possessionis et animus possidendi vel animus domini. Mhux bizzejjed li jkun ezercizju bil-bona grazzja jew tolleranza."

*"Min jezercita poter ta` fatt fuq il-haga huwa prezunt possessur, u ghalhekk jispetta lil min jikkontesta dan il-pussess li jipprova li l-pussess huwa sempliciment att ta` pura tolleranza. F`dan is-sens kienet is-sentenza li tat il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fl-24 ta` Marzu 2004 fil-kawza "**__Maria__ __Caruana vs Benedict Spiteri et__" :-***

"In vista tal-fatt illi min jezercita poter ta` fatt fuq il-haga huwa prezunt possessur, jispetta lil min jikkontesta dan il-pussess li jipprova li l-pussess hekk vantat jidderivi minn att ta` tolleranza. Dan ghaliex, kif drabi ohra osservat, `it-tolleranza ma ghandhiex tigi prezunta u ghandha ghalhekk tigi pruvata almenu prima facie" u "l-piz ta` din il-prova jinkombi fuq min jinvoka t-tolleranza` u "durata twila tat-tgawdija tintegra fiha prezunzjoni qawwija li kapaci tinnewtralizza l-asserzjoni illi si tratta minn mera tolleranza. Dan ghaliex huwa difficli li wiehed jipotizza tolleranza li tipprotragga ghal zmien bosta."

*"Decizjoni li fissret l-elementi rikjesti mill-Art 2140 tal-Kap 16 kienet is-sentenza ta` din il-Qorti tal-20 ta` Ottubru 2005 fil-kawza "**__Mercury plc vs Emanuel sive Manuel Muscat et__**" :-*

"Kwindi, l-konvenut ma jistax jipprova jikkampa mal-preskrizzjoni akwizittiva ta` ghaxar snin, ghax dik il-preskrizzjoni trid, fl-ewwel lok, l-akkwist tal-proprjeta` b`titolu tajjeb, mentri f`dan il- kaz, fit-titolu tal-akkwist, ma tirrizultax dik il-bicca art, izda tirrizulta biss il-bejgh u x-xiri ta` "Villa Carmen" bhala korp specifikat. In oltre, kif qalet l-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza "Zammit vs Bonello", decisa fid-19 ta` Marzu, 1983, biex persuna tista` takkwista bid-dekors ta` 10 snin, mhux bizzejjed it-titolu u l-perkors taz-zmien, izda hemm bzonn ukoll li jkunu jezistu r-rekwisiti tal-pussess ai termini ta` l-artikolu 2107(1) tal-Kodici Civili, u kif jispjega l-gurista Dunod, "Perche` essa sia efficace, occorre che il possesso che si potra` un giorno invocare contro il propietario sia da lui conosciuto; questo non e` sufficiente: bisogna che esso annunzi, con i suoi caratteri, che il possessore intende essere il proprietario e che egli agisce come tale"

*"Decizjoni ohra li ghamlet rassenja tal-elementi mehtiega ghall-applikazzjoni ta` l-Art 2140 tal-Kodici Civili hija dik moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri (Sezzjoni Generali) fis-6 ta` Frar 2015 fil-kawza "**__Michelina Said vs Maria Assunta Azzopardi et__**" fejn kien rilevat hekk :-*

- Omissis -

"Hija l-fehma meqjusa ta` din il-Qorti illi l-atturi ssodisfaw l-elementi kollha rikjesti sabiex japplika favur taghhom l-Art 2140 tal-Kap 16 :-

"1) __Titolu li jghaddi l-proprjeta` ta` haga immobbli__

"It-titolu li bih ghaddiet il-proprjeta` ta` l-art mertu ta` din il-kawza lil missier l-atturi kien il-kuntratt tal-5 ta` Dicembru 1965 fl-atti tan-Nutar Nicola Said.

"Fil-kuntratt, l-oggett tal-bejgh kien :

> *"porzjoni maqsuma mill-ghalqa li tinsab fil-limit tas-Siggiewi kuntrada `Tal-Faqqanija` jew `Ta` Zuta` u hekk ukoll imsejha tal-kejl superficjali ta` circa disa` itmiem, erba` sighan u kejla (Tom 9.4.1) tikkonfina mit-tramuntana mat-triq ta` Zuta, mil-lvant ma` raba` ta` Carmelo Farrugia u mill-punent ma` proprjeta` tal-Gvern Civili ta` Malta u min nofsinhar ma` proprjeta ta` Giovanni Azzopardi….ahjar delineata fis-sketch munit mal-imsemmi att tieghi ta` divizjoni fejn hija indikata bin-numru wiehed."*

"2) ***Pussess ta` din il-proprjeta` bhala sid***

"L-atturi u l-awtur taghhom fit-titolu huma meqjusa bhala pussessuri legali ta` din l-porzjon diviza, minkejja li materjalment din kienet f`idejn l-utilista li kien wkoll ikkoncediha b` lokazzjoni lil terzi.

"Irrizulta li l-atturi kienu jqisu li din l-art bhala proprjeta` taghhom tant li meta skadiet l-enfitewsi, huma talbu lura l-pussess ta` l-art, u stante li ma nghatawx tali pussess, ipprocedew b` din l-azzjoni.

"Il-Qorti ma tikkondividix l-argumenti li gabu l-konvenuti fis-sens li ladarba ma tressqitx prova li l-atturi jew l-awtur taghhom fit-titolu kienu qed jircievu c-cens (ghax skont Gaetano Abdilla, il-Kaptan Xuereb kien hallas ic-cens dovut bil-quddiem), ma kienx hemm da parti ta` l-atturi pussess pubbliku fir-rigward ta` l-intier ta` l-art. Skont il-kuntratt, il-parti diviza ta` l-art kollha nxtrat u kien ghalhekk li l-animu tal-atturi jew ta` l-awtur taghhom kien li huma kienu ser jiehdu lura l-art kollha malli taghlaq il-koncessjoni enfitewtika. Ghalhekk, huma kienu qed jippossjedu tramite l-utilista l-intier tal-porzjon art mertu ta` din il-kawza.

"3) ***Bona fidi***

"Il-bona fidi hija prezunta u ghalhekk trid issir il-prova li l-atturi jew l-awtur taghhom kellhom mala fede.

"Il-konvenuti ma gabux din il-prova.

"Anzi addirittura kien ammess anke fin-nota ta` sottomissjonijiet ta` l-konvenuta Carmelo Abdilla and Sons Limited illi l-atturi lanqas biss kienu jafu li l-awtur fit-titlu ta` missierhom kien proprjetarju ta` porzjon indiviza u mhux tal-porzjon diviza li effettivament inbieghet.

"Infatti il-konvenuta Carmelo Abdilla and Sons Limited fil-pag 7 u 8 tan-nota taghha tghid :-

> *"Huwa evidenti mill-provi li meta pprezentaw il-kawza, taghhom, l-atturi ma kienux jafu bil-kuntratt ta` permuta tat-28 ta` Awissu 1955, li bih Giuseppe Azzopardi u Giovanni Azzopardi kienu assenjaw lil xulxin nofs indiviz mis-sehem rispettiv taghhom mill-art mertu ta` din il-kawza. Dan johrog car kemm mix-xhieda taghhom u aktar minn dak tan-Nutar Philip Said, li stqarr li ma kienx ghamel ricerki u ma kienx jaf b` dik il-permuta."*

"Inoltre jigi notat ukoll li fil-kuntratt tal-bejgh tal-5 ta` Dicmebru 1965, il-provenjenza immedjata dwar it-trasferiment ta` din il-porzjoni diviza lil Giuseppe Bonello hija d-divizjoni tat-30 ta` April 1946, ossija meta l-ahwa Azzopardi qasmu l-art. Li kieku f`dan il-kuntratt ta` l-1965 kien hemm imnizzla xi referenza ghal kuntratt tat-28 ta` Awissu 1955, dan kien forsi jixhet xi dubbju dwar jekk kienx hemm bona fide. Izda ma hemm l-ebda referenza ghal tali kuntratt li jidher li l-atturi u l-awtur fit-titolu taghhom ma kinux jafu bih.

*"4) **<u>Zmien ta` mhux anqas minn ghaxar snin li jibdew jghaddu minn dak inhar li l-att li bih inholoq it-titolu jigi registrat fir-Registru Pubbliku</u>***

"Il-kuntratt sar fil-5 ta` Dicembru 1965. Kien insinwat fit-13 ta` Dicembru 1975 (fol 284). Ghalhekk altru li ghaddew l-ghaxar snin.

"Billi saret il-prova li l-art mertu ta` din il-kawza hija propjeta` tal-atturi, il-Qorti qeghda <u>tichad</u> it-tieni eccezzjoni ta` l-konvenuta Ramel u Zrar Limited u t-tieni eccezzjoni ta` l-konvenuta Carmelo Abdilla and Sons Limited

*"**VI. <u>L-ewwel talba</u>***

"Din it-talba tirrizulta ppruvata sal-grad rikjest mil-ligi stante mill-kuntratti esebiti jirrizulta li l-enfitewsi temporanja tal-art ghalqet fl-10 ta` Mejju 2005. Ghalhekk it-talba qeghda tkun milqugha.

*"**VII. <u>It-tieni talba</u>***

*"Fis-sentenza li tat din il-Qorti fit-30 ta` Novembru 2011 fil-kawza "**<u>Id-Direttur tal-Artijiet vs Alfred Baldacchino et</u>**" inghad hemm dwar l-Art 1530 tal-Kap 16 :-*

- omissis -

*"Fis-sentenza ta` din il-Qorti tal-31 ta` Ottubru 2011 fil-kawza "**<u>Stephen Palmier kontra Clare Hobbs et</u>**" inghad hekk :-*

- omissis -

"Fl-isfond ta` din il-gurisprudenza, din il-Qorti tirrileva illi fil-kaz tal-lum il-lokazzjoni saret fid-9 ta` Jannar 1995 mill-konvenuta Carmelo Abdilla and Sons Limited a favur tas-socjeta` Abdilla Bros Limited li sussegwentement kienet merged fis-socjeta` konvenuta Ramel u Zrar Limited. Il-lokazzjoni saret kwazi hdax-il sena qabel skadiet l-enfitewsi temporanja. Din il-Qorti ma tarax li kien hemm prova ta` mala fede fl-ghoti tal-lokazzjoni. Infatti meta saret il-kirja, fis-socjeta` Carmelo Abdilla and Sons Limited, il-missier kellu kontroll assolut tal-kumpannija billi minkejja li t-tlett uliedu kienu azzjonisti, dawn flimkien kienu fil-minoranza ghal dawk li huma ishma. Mill-banda l-ohra, irrizulta li Abdilla Bros Limited twaqqfet minn tnejn mit-tlett ahwa li kellhom sehem zghir fis-socjeta` Carmelo Abdilla and Sons Limited, u minn tnejn ohra li ma kellhomx x` jaqsmu ma` Carmelo Abdilla and Sons Limited. Jidher li l-kirja saret bejn zewg kumpanniji distinti, li kellhom azzjonisti differenti b`kontroll differenti fiz-zewg kumpanniji.

*"**<u>Dan premess, ghandu jinghad illi sabiex tistabilixxi jekk il-kondizzjonijiet tal-kirja kienux gusti inkella le, il-Qorti trid thares lejn id-data meta saret il-kirja u cioe` id-9 ta` Jannar 1995</u>.***

"Quddiem din il-Qorti, ingabet prova li dak li nkera minn Carmelo Abdilla and Sons Limited lil Abdilla Bros Limited kienet porzjon art kbira konsistenti f`diversi porzjonijiet ta` art fosthom dik mertu ta` din il-kawza. Kien spjegat illi l-kera kienet ta` Lm 4,800 fis-sena. Fit-3 ta` Novembru 2005, inghatat sentenza minn din il-Qorti fejn kienet apporzjonata l-kera pagabbli ghall-art mertu ta` din il-kawza. Kien deciz illi l-kera pagabbli ghall-art in kwistjoni tammonta ghal Lm1,039.54c fis-sena.

"Madankollu quddiem din il-Qorti ma tressqu l-ebda provi dwar kemm kien il-valur lokatizju ta` l-ambjenti in kwistjoni fid-data tal-kuntratt tal-lokazzjoni. Il-prova ta` stima tal-valur tal-kera kummercjali fil-mument li saret il-kirja baqghet ma saritx mill-atturi. Lanqas ma tirrizulta din il-prova mill-kostatazzjonijiet u l-konkluzjonijiet li wasal ghalihom il-perit tekniku. Infatti skond il-gurisprudenza fuq citata, l-istima ghandha tkun ibbazata fuq il-valur tal-fond u l-kera li seta` jiggenera l-istess fond fil-mument li saret il-kirja, u mhux fil-mument tat-terminazzjoni tal-enfitewsi temporanja. Dan assolutament ma rrizultax mir-rapport tal-perit tekniku. Dak li rrelata l-perit tekniku seta` jservi ta` bazi ghal kalkolu ta` danni allegatament soffert mill-atturi fil-kaz li kellu jigi deciz li l-lokazzjoni ta` l-art de qua ma saritx skond kondizzjonijiet gusti, izda bl-ebda mod dak li rrelata l-perit tekniku ma seta` jitfa` dawl fuq il-valur lokatizju ta` l-art mertu ta` din il-kawza fil-mument li saret il-kirja.

"Jinghad ukoll li ma tressqu l-ebda provi dwar il-kundizzjoni ta` l-art mertu ta` din il-kawza fil-mument tal-ftehim ta` lokazzjoni, kif ma tressqu l-ebda provi dwar il-kwantita`, il-kwalita` u l-valur taz-zrar li kienet tipproduci l-art fiz-zmien tal-lokazzjoni. Kien biss imbaghad fis-sottomissjonijiet verbali li l-legali ta` l-attur ressaq argument fis-sens li jekk jigi kkunsidrat il-valur li nghata mill-perit tekniku ghall-kirja fl-2012,

u tmur lura u tapplika l-indici ta` l-gholi tal-hajja kif kien fl-1995, ghandu jirrizulta li l-kirja fl-1995 kienet bil-bosta zvantaggjuza ghall-atturi u bil-wisq `il boghod mill-kalkoli li ghamel il-perit tekniku.

"Madankollu, dan l-argument ma jwassalx ghall-konvinciment ta` din il-Qorti. Kellha tingieb prova li turi precizament x`kien il-valur ta` kirja vigenti fiz-zmien li saret l-istess kirja. Il-perit tekniku lanqas biss inghata provi dwar ammonti, valuri u l-istat ta` dawn l-ambjenti, tant li biex wassal ghal konkluzzjonijiet tieghu, kellu jirreferi ghall-fatt li huwa wasal ghal konkluzzjonijiet tieghu in parte frott l-esperjenza diretta tieghu fix-xoghol tal-barrieri.

"Din il-Qorti qieset ukoll il-fatt li l-perit tekniku rrelata li minghajr il-porzjon tal-art mertu ta` din il-kawza, ikun difficli ghal barriera ezistenti li tibqa` topera. Dan jista` jwassal ghal sitwazzjoni fejn fil-kaz illi l-atturi jirriprendu l-art, dan ikun ta` detriment taghhom ghaliex l-art ma ghandhiex valur gholi wehidha, izda jkollha valur oghla meta tkun mal-porzjonijiet l-ohra li hemm fis-sit. Jigi notat ukoll illi l-permess ta` operat ta` barriera jinsab f`idejn wahda mill-konvenuti. Ghalhekk minn dan il-lat, il-ftehim ta` lokazzjoni jista` jservi ta` vantagg ghall-atturi.

"Ghalhekk din il-Qorti thalliet fil-posizzjoni li m`ghandhiex quddiemha l-ebda provi sabiex tkun tista` oggettivament tiddikjara illi l-kera pattwita kienet bhala tali ngusta jew pregudizzjevoli ghall-atturi.

"Il-Qorti qeghda <u>tichad</u> it-tieni talba.

"VIII. <u>It-talbiet l-ohra</u>

"Ladarba qeghda tiddeciedi illi mhuwiex ippruvat li l-kuntratt ta` lokazzjoni ma sarx skond kondizzjonijiet gusti, bil-konsegwenza li qeghda tkun michuda t-tieni talba, mhuwiex il-kaz li din il-Qorti tidhol fil-kwistjoni jekk kienx possibbli legalment li jigi dikjarat kuntratt ta` lokazzjoni bhala null fir-rigward ta` din l-art jew jekk kellhiex tali talba tigi impustata b`mod li tintalab dikjarazzjoni li l-kirja mhijiex vinkolanti fuq l-atturi stante li ma saritx taht kundizzjonijiet gusti. Inoltre ladarba l-bqija tat-talbiet attrici huma konsegwenzjali ghall-akkoljiment tat-tieni talba, dawk it-talbiet qeghdin jigu respinti.";

6. CAS appellat mill-imsemmija sentenza b'Rikors tal-Appell tas-17 ta' Diċembru, 2015, li bih u għar-raġunijiet hemm imsemmija, talbet li din il-Qorti tirriforma s-sentenza appellata billi, filwaqt li tirrevokaha fejn ċaħdet l-eċċezzjonijiet tagħha u laqgħet it-talbiet attriċi, tilqa' minflok l-

eċċezzjonijiet kollha tagħha u tiċħad it-talbiet attriċi, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-atturi appellati;

7. L-atturi (minn issa 'l hemm imsejħa "l-atturi appellanti") appellaw mill-imsemmija sentenza b'Rikors tal-Appell tal-21 ta' Diċembru, 2015, li bih u għar-raġunijiet hemm imsemmija, talbu li din il-Qorti tikkonfermaha safejn intlaqgħet l-ewwel talba tagħhom, u tħassar u tirrevoka l-bqija tas-sentenza appellata billi, minflok, tilqa' t-talbiet l-oħrajn tagħhom u tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha ta' CAS u RŻL, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontrihom;

8. Fir-Risposta tal-Appell imressaq minnhom fil-11 ta' Jannar, 2016, l-atturi appellanti laqgħu għall-appell ta' CAS billi qalu li l-appell għandu jiġi miċħud, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra CAS;

9. Fir-Risposta tal-Appell imressqa minn CAS fil-11 ta' Jannar, 2016, CAS laqgħet għall-appell tal-atturi appellanti billi qalet li jmissu jkun miċħud, filwaqt li l-Qorti tilqa' l-eċċezzjonijiet kollha tagħha, bl-ispejjeż kontra l-atturi appellanti;

10. Min-naħa l-oħra, l-appellata RŻL, permezz ta' żewġ Risposti, waħda għal kull appellanti, wkoll tal-11 ta' Jannar, 2016, għar-raġunijiet hemm imtennija qalet li din il-Qorti jmissha tiċħad l-appell imressaq mill-

atturi appellanti, filwaqt li għandha tilqa' l-appell ta' CAS għaliex qalet li taqbel mal-aggravji hemm imressqa;

11. Rat il-provvedimenti tagħha tat-2 ta' Marzu, 2021, li bihom laqgħet it-talbiet magħmulin mill-atturi appellanti fir-rikorsi tagħhom tal-14 ta' Jannar, 2021, u tal-15 ta' Frar, 2021, dwar il-bidliet fir-Rikors tal-Appell tagħhom;

12. Semgħet it-trattazzjoni tal-appell magħmula mid-difensuri tal-partijiet waqt is-smigħ tal-4 ta' Mejju, 2021;

13. Rat l-atti kollha tal-kawża;

14. Rat id-digriet tagħha li bih ħalliet l-appell għal-lum għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

15. Illi din hija azzjoni b'erba' għanijiet: (i) li tingħata dikjarazzjoni li konċessjoni enfitewtika temporanja fuq art tal-atturi kienet għalqet, (ii) li jitqies ma jiswiex, għaliex ma sarx b'kundizzjonijiet ġusti, kuntratt ta' kirja tal-istess art magħmul mill-utilista matul iż-żmien tal-konċessjoni enfitewtika; (iii) it-tneħħija mill-istess art ta' min qiegħed iżommha bla ebda jedd, u (iv) l-likwidazzjoni u l-ħlas tad-danni għal dik iż-żamma. L-

ewwel Qorti rriżultalha li tassew il-konċessjoni enfitewtika temporanja fuq l-art mertu tal-kawża għalqet fl-10 ta' Mejju, 2005, u b'hekk laqgħet l-ewwel talba attriċi. Imma ċaħdet it-tieni talba billi mill-provi mressqa ma setgħetx issib li l-kirja kienet inġusta fil-konfront tal-atturi. B'riżultat ta' dan, ċaħdet ukoll il-kumplament tat-talbiet attriċi. Min-naħa l-oħra, dik il-Qorti laqgħet uħud mill-eċċezzjonijiet tal-intimati u ċaħdet oħrajn. Kemm l-atturi kif ukoll CAS ħassewhom aggravati mis-sentenza appellata u kull naħa ressqet appell għar-raġunijiet li ssemmew qabel;

16. Illi l-Qorti sejra tibda biex tqis l-**appell imressaq minn CAS**, u li fih hija qajmet **żewġ (2) aggravji** mis-sentenza appellata. Dawn jorbtu maċ-ċaħda mill-ewwel Qorti ta' l-ewwel u tat-tieni eċċezzjonijiet preliminari li qajmet għall-azzjoni attriċi. Fl-ewwel aggravju, CAS tilmenta li l-ewwel Qorti messha sabet li l-azzjoni attriċi kienet irritwali u li għalhekk ma tiswiex għaliex fiha saru talbiet li ma joqogħdux ma' xulxin; filwaqt li bit-tieni aggravju tilmenta li l-ewwel Qorti ma tatx każ tal-kuntratt ta' permuta li bih l-awturi fit-titolu għall-art reġgħu ġabu l-art komuni bejniethom u, minflok, qalet li l-atturi kienu sidien ta' sehem maqsum minn dik l-istess art bis-saħħa tal-preskrizzjoni akkwiżittiva (użukapjoni) taħt l-Artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili;

17. Illi dwar **l-ewwel aggravju**, CAS tgħid li l-ewwel Qorti kellha ssib l-azzjoni bħala rritwali u r-Rikors Maħluf null billi t-talbiet imressqa ma

joqogħdux ma' xulxin. Hija ssejjes l-argument tagħha fuq il-fatt li l-atturi appellanti jressqu żewġ talbiet ewlenin: l-ewwel, li l-kuntratt ta' kirja tad-9 ta' Jannar, 1995, ma jorbothomx għaliex sar taħt kundizzjonijiet mhux xierqa. Għaldaqstant jitolbu l-ħall tiegħu. Fit-tieni talba, l-atturi jeskludu li hemm kirja billi jgħidu li l-imħarrkin, jew min minnhom, qegħdin iżommu l-art mingħajr titolu li jiswa fil-liġi. Jgħidu li l-oġġett u r-raġuni tat-talbiet kellhom iwasslu lill-ewwel Qorti għall-fehma li t-talba tal-atturi li l-kirja ma kinitx torbothom ma hijiex konċiljabbli mat-talba l-oħra li l-imħarrkin qegħdin iżommu dik l-art mingħajr titolu;

18. Illi għal dan l-aggravju, l-atturi appellanti jgħidu li t-tielet talba attriċi hija konsegwenzjali għat-tieni waħda u mhux tikkontrarjaha. Itennu wkoll li t-talbiet u l-kawżali huma tant ċari li l-imħarrkin ma tħallewx f'qagħda li ma jistgħux jiddefendu lilhom nfushom. Għaldaqstant l-ewwel aggravju għandu jiġi miċħud;

19. Illi min-naħa l-oħra, l-appellata RŻL ittenni li l-aggravju ta' CAS għandu mis-sewwa u jmissu jintlaqa';

20. Illi l-ewwel eċċezzjoni ta' CAS hija msejsa fuq l-Artikolu 789(1)(d) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta marbut mal-Artikolu 156(1)(a) tal-istess. Kif ingħad mill-ewwel Qorti, il-kwistjoni ta' x'inhu t-tifsir ċar u

sewwa tal-oġġett tal-kawża ilha tkun mistħarrġa mill-qrati tagħna, u dan għaliex il-liġi ilha żmien twil titlob dan ir-rekwiżit fl-att li bih tinbeda kawża;

21. Illi jidher li dak li huwa meħtieġ taħt l-imsemmija dispożizzjoni tal-liġi hu li, bil-mod kif ikun imfassal l-att ġudizzjarju li bih tinbeda kawża, ikun joħroġ ċar x'irid l-attur[1] u li dak li jintalab ma jkunx f'kontradizzjoni miegħu innifsu[2], u li l-imħarrek ma jkunx miżmum milli jressaq b'mod xieraq id-difiża tiegħu għall-azzjoni mibdija kontrih[3];

22. Illi l-Artikolu 789 (1)(d) jitkellem dwar "att li jkun nieqes minn xi partikolarità essenzjali espressament meħtieġa mil-liġi". Kif sewwa ngħad mill-Qrati tagħna, "*Il-liġi tal-proċedura hija maħsuba biex il-kawżi jimxu b'ħeffa, effiċjenza, ekonomija u ħarsien tal-jeddijiet tad-difiża u tal-prinċipji tal-ġustizzja naturali: ma humiex maħsuba biex joħolqu ħtiġijiet purament formali li jservu biss biex jagħtu lil parti mezz biex tevadi l-obbligi tagħha jew biex taħli l-ħin. Kull partikolarità li trid il-liġi tkun 'essenzjali' meta n-nuqqas tagħha jxekkel serjament u irrimedjabbilment xi wieħed jew aktar mill-għanijiet leġittimi tal-liġi tal-proċedura msemmija fuq*"[4];

---

[1] App. Ċiv. **22.5.1967** fil-kawża fl-ismijiet ***Scicluna vs Xuereb et*** (Kollez. Vol : **LI.i.299**)
[2] Kumm. JF **9.1.1995** fil-kawża fl-ismijiet ***Aquilina et vs Ruggier noe et*** (Kollez. Vol : **LXXIX.iv.1334**)
[3] App. Ċiv. **21.4.1995** fil-kawża fl-ismijiet ***Ellul vs Gera de' Petri et*** (Kollez. Vol : **LXXIX.ii.434**)
[4] P.A. GCD **31.10.2008** fil-kawża fl-ismijiet ***Diane Vella et vs Medserv Operations Limited***

23. Illi l-argument ta' CAS jolqot wieħed mill-elementi msemmija taħt l-Artikolu 789(1)(d), dak li t-talbiet fl-istess att ma jkunx f'kontradizzjoni ma' xulxin. Jidher li ma hemmx kontestazzjoni li l-kuntratt ta' kirja tad-9 ta' Jannar, 1995, jolqot numru ta' artijiet, fosthom l-art li l-atturi jgħidu li hi tagħhom. Fit-tieni talba, l-atturi jitolbu dikjarazzjoni li l-kuntratt ta' kirja f'dak li jolqot din l-art, ma sarx taħt kundizzjonijiet ġusti, u għaldaqstant ma għandhomx ikunu marbutin bih bħala sidien tal-art. Fit-tielet talba, l-atturi jitolbu dikjarazzjoni li l-imħarrkin, jew min minnhom, qegħdin iżommu l-art mingħajr titolu;

24. Illi l-Qorti tqis li t-tieni u t-tielet talbiet attriċi ma humiex talbiet maqtugħa minn xulxin, iżda t-tieni waħda hija konsegwenzjali għal ta' qabilha. Il-Qorti tasal għal din il-fehma, fl-ewwel lok, minn qari tal-kliem użat mill-atturi fit-tielet talba tagħhom bil-kelma "għalhekk"; kif ukoll minn qari tal-premessi disgħa (9) sa ħdax (11) tar-Rikors Maħluf, fejn huma jfissru r-raġunijiet għaliex, fil-fehma tagħhom, l-imħarrkin qegħdin jokkupaw l-art mingħajr titolu. Din il-Qorti taqbel mal-ewwel Qorti fejn fissret x'kien l-għan tal-azzjoni attriċi u kif iż-żewġ talbiet imsemmija setgħu joqogħdu flimkien f'din l-għamla ta' azzjoni. Il-Qorti ma taqbilx mal-argument ta' CAS li l-imsemmija żewġ talbiet jitfu lil xulxin, u wisq anqas li, f'dan il-każ tgħodd il-massima "*selecta una via non datur recursus ad alteram*". Fuq kollox, ma hemm l-ebda nuqqas ta' siwi ta'

azzjoni fejn il-parti attriċi tittanta li tressaq azzjoni kumulattiva – sakemm, naturalment, iż-żewġ azzjonijiet ma joqogħdux flimkien;

25. Illi l-qrati tagħna kellhom f'għadd ta' każi mressqa quddiemhom it-taqbida li jqisu eċċezzjoni ta' nullità tal-att promotur ta' kawża fuq il-bażi tal-kontradittorjetà tal-kawżali u t-talbiet infushom, u ġieli laqgħuha wkoll. L-istess jingħad għal każijiet fejn kawża waħda kienet fis-sewwa żewġ azzjonijiet f'daqqa li l-waħda teskludi lill-oħra[5]. Kien hemm sentenzi oħrajn li fissru l-limiti safejn għandha tmur il-Qorti biex tqis Rikors Maħluf bħala wieħed siewi, għalkemm ikun fih xi nuqqasijiet[6]. Din l-eċċezzjoni tqieset fid-dawl tal-Artikolu 156(1) tal-Kapitolu 12, li jitkellem dwar il-ħtieġa li r-Rikors Maħluf ikun fih tifsir ċar u sewwa tal-oġġett u r-raġuni tat-talba;

26. Illi għalhekk ikun xieraq li wieħed jara jekk tinħoloqx nullità fejn żewġ talbiet ġuridikament distinti jitressqu f'kawża waħda u sa liema limitu jista' jsir dan bla ma jkun qiegħed jinkiser dak li tipprovdi l-liġi fl-Artikolu 156 (1)(a) tal-Kodiċi tal-Organiżżazzjoni u Proċedura Ċivili[7]. Mill-kliem innifsu tal-imsemmi Artikolu, joħroġ illi (i) l-attur għandu jidentifika l-oġġett tal-kawża billi jiddikjara r-raġuni għala jkun qiegħed jitlob dik il-ħaġa; (ii) dak l-oġġett u dik ir-raġuni jridu jkunu mfissrin ċar u sewwa; (iii) t-talba

[5] Ara, per eżempju, Kumm. **9.1.1995** fil-kawża fl-ismijiet ***Aquilina et vs Ruġġier noe*** (Kollez. Vol: **LXXIX.iv.1334**)
[6] Ara, per eżempju, App. Ċiv. **6.3.1996** fil-kawża fl-ismijiet ***Żammit et vs Żammit Tabona noe et*** (Kollez. Vol: **LXXX.i.454**)
[7] App. Ċiv. **12.5.1998** fil-kawza fl-ismijiet ***M. Attard noe vs R. Galea*** (mhix pubblikata)

jew it-talbiet ikunu marbutin mar-raġuni jew raġunijiet kif premess fir-Rikors Maħluf; u (iv) li dawn l-elementi għandhom jirriżultaw mill-att ġudizzjarju nnifsu u mhux minn xi kjarifika li tista' ssir dwarhom waqt is-smigħ tal-kawża[8];

27. Illi, kif ingħad f'għadd ta' deċiżjonijiet tal-qrati tagħna, id-distinzjoni bejn nullità mtellgħa taħt il-paragrafu (ċ) u dik taħt il-paragrafu (d) tas-sub-artikolu (1) tal-Artikolu 789, tikkonsisti fil-fatt li, f'tat-tieni, l-att ġudizzjarju jkun milqut minn nuqqas ta' partikolarità essenzjali meħtieġa mill-liġi, u mhux "sempliċi" ksur tal-forma preskritta[9]. Huwa xieraq li jissemma li l-liġi titkellem dwar "partikolarità essenzjali" u mhux partikolarità kwalsijasi. Biex partikolarità f'att ġudizzjarju titqies bħala "essenzjali" jeħtieġ li jintwera li n-nuqqas tagħha f'dak l-att ixekkel serjament u rrimedjabbilment xi wieħed jew aktar mill-għanijiet leġittimi tar-regoli proċedurali li l-kawżi jimxu b'ħeffa, effiċjenza, ekonomija u ħarsien tal-jeddijiet u tad-difiża u tal-prinċipji tal-ġustizzja naturali[10];

28. Illi, f'waħda mis-sentenzi li qieset kwistjoni bħal din taħt eżami jingħad hekk: *". . . ma hemmx kwestjoni li dottrinarjament huwa importanti li jiġu, għall-finijiet ta' l-oġġett tat-talba u tad-dritt li jiddeterminaha, eżaminati attentament il-fattijiet li jkunu taw lok għall-ġudizzju, u dawn il-*

[8] App. Ċiv **30.3.1998** fil-kawza fl-ismijiet ***Ray. Beżżina vs Anthony. Galea*** (mhix pubblikata)
[9] Ara, per eżempju, P.A. C.S.:**4.11.1988** fil-kawża fl-ismijiet ***Carmelo Galea vs Pawlu Cuschieri*** (mhix pubblikata)
[10] P.A. GCD **31.10.2008** fil-kawża fl-ismijiet ***Diane Vella et vs Medserv Operations Limited***

fattijiet ma jistgħux ma jkunux a konjizzjoni tal-kontendenti; jekk minn dawn il-fattijiet jitnissel aktar minn dritt wieħed sabiex id-domanda tkun imressqa 'l quddiem f'ġudizzju, ma hemm xejn fil-liġi li l-attur li jippromwoviha ma jkunx jista' jiddeduċihom jekk jittendi li huma ntiżi għall-otteniment ta' l-oġġett propost, salv li l-istess ma humiex inkonċiljabbli. Dina r-redazzjoni ta' l-att taċ-ċitazzjoni ma tirrendix dak l-istess att għall-kawżalijiet tiegħu mhux ċar, iżda se mai turi in forza ta' liema drittijiet ("jus petendi") l-attur ikun qiegħed jippromwovi l-azzjoni. Apparti dana, ebda preġudizzju ma jitnissel lill-konvenut minn dana l-aġir ġuridiku, ilgħaliex huwa jkun jista' jirripudja l-azzjoni attriċi għad-drittijiet kollha radikati fl-att promotorju tal-kawża. . . "[11];

29. Illi jidher li hija ħaġa iebsa li tgħid b'regola minn qabel liema huma dawk l-azzjonijiet multipli li ma joqogħdux flimkien: il-kejl xieraq hu li l-kwistjoni titqies minn każ għal każ;

30. Illi ma hemm l-ebda dubju li, minkejja x-xejriet x'aktarx prattiċi u utilitarji li l-qrati jidher li jieħdu biex, kemm jista' jkun, kawża tkun salvata u azzjoni titqies fil-merti sewwa tagħha, jibqa' dejjem il-fatt li l-liġi għadha tagħraf li xi azzjonijiet ma jistgħux joqogħdu flimkien[12]. Il-parti attriċi ma

---

[11] App. Ċiv. **14.11.1949** fil-kawża fl-ismijiet ***Borġ noe vs Vincenti*** (Kollez.Vol: **XXXIII.i.535,** a fol. 538)

[12] B'eżempju, tissemma l-inkompatibilità bejn azzjoni possessorja u waħda petitorja fl-istess att (ara App. Ċiv. **27.5.1912** fil-kawża fl-ismijiet ***Massa vs Paċe noe*** (Kollez. Vol: **XXI.i.488**) u P.A. PS **9.12.2002** fil-kawża fl-ismijiet ***Joseph Debono vs Michael Mifsud*** (mhix appellata) fost ħafna oħrajn)

jindaħlilha ħadd fl-għażla tagħha liema azzjoni trid tmexxi 'l quddiem, iżda hemm għażliet li ma jħallux lil dik il-parti titfa' kollox f'qoffa waħda bit-tama li xi ħaġa tajba toħroġ minnha. Din il-Qorti hija tal-fehma li att ġudizzjarju m'għandux jitħassar kif ġieb u laħaq u, safejn jista' jkun, ma tħassrux. Din il-Qorti ttenni li ma għandhiex tħalli l-kwistjoni sostantiva tinġieb fix-xejn fuq il-konsiderazzjoni tal-formalità;

31. Illi din il-fehma tagħha hija msaħħa wkoll bi kliem il-liġi nnifisha meta, b'riferenza għas-sub-inċiż (ċ) tal-Artikolu 789(1) tal-Kodiċi tal-Proċedura Ċivili jingħad li l-eċċezzjoni tan-nuqqas ta' siwi tal-att ġudizzjarju ma tistax tingħata jekk kemm-il darba n-nuqqas jew vjolazzjoni jkunu jistgħu jissewwew taħt kull dispożizzjoni tal-liġi. F'dan ir-rigward, jiġi f'moħħna l-Artikolu 175 tal-istess Kodiċi li jħalli li jsiru bidliet tassew radikali f'att ġudizzjarju b'mod li ma jħalluhx jitħassar[13];

32. Illi lanqas ma jista' jingħad li l-azzjoni attriċi tkun waħda "konfliġġenti" minn għeruqha jekk kemm-il darba tkun mibnija fuq iżjed minn kawżali waħda, sakemm l-istess kawżali ma jkunux ta' għamla li ma jkunux jistgħu għal kollox joqogħdu flimkien. Dak li jgħodd ħafna hu li l-parti mħarrka tkun f'qagħda li tagħraf dak li qed jiġi allegat kontriha u tkun f'qagħda li tiddefendi ruħha kontra dik l-allegazzjoni. Fil-każ tal-lum jidher ċar li kemm CAS u RŻL kienu jafu sewwa x'kien qiegħed jintalab mill-

[13] App. Inf. PS **15.1.2010** fil-kawża fl-ismijiet ***Keyland Co Ltd et vs Josephine Xuereb***

atturi appellanti u ġabu 'l quddiem linja ta' difiża fil-mertu li kienitilhom ta' fejda u kienet ċara u dettaljata biżżejjed biex tfisser x'kienu l-pretensjonijiet li tressqu kontrihom;

33. Illi, fid-dawl ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet, din il-Qorti ssib li l-ewwel Qorti kienet fis-sewwa meta sabet li l-ewwel eċċezzjoni ta' CAS m'għandhiex tintlaqa', u CAS ma tatha l-ebda raġuni ġdida biex titbiegħed minn dik il-fehma. Għalhekk, dan l-ewwel aggravju mhux se jintlaqa' billi mhux mistħoqq;

34. Illi fir-rigward tat-**tieni aggravju**, CAS tgħid li l-ewwel Qorti naqset meta sabet li l-atturi kienu sidien ta' sehem diviż mill-art mertu tal-kawża fuq is-saħħa tal-preskrizzjoni akkwiżittiva, u skartat il-kuntratt ta' permuta li bih Giuseppe u Giovanni Azzopardi (awturi tal-partijiet) partu lil xulxin nofs indiviż mis-sehem rispettiv tagħhom mill-art, u b'hekk ġew li rrendew mill-ġdid l-għalqa kollha komuni bejniethom. Ittenni wkoll li l-ewwel Qorti ma setgħetx tqis it-titolu favur l-atturi bis-saħħa tal-preskrizzjoni akkwiżittiva meta l-atturi ma jagħmlu ebda aċċenn għalih fir-Rikors Maħluf;

35. Illi għal dan l-aggravju, l-atturi appellanti jgħidu li l-ewwel Qorti mxiet sewwa u ma hemm xejn li din il-Qorti għandha tiċċensura;

36. Illi, kif mistenni, l-appellata RŻL qablet mal-argumenti ta' CAS u tgħid li għandhom mis-sewwa;

37. Illi l-Qorti sejra tibda biex tqis it-tieni parti ta' dan l-aggravju, li bih CAS tgħid li l-ewwel Qorti qatgħet lil hinn minn dak lilha mitlub ("*ultra petita*"). CAS tgħid li l-ewwel Qorti ma messhiex qieset il-preskrizzjoni akkwiżittiva bħala l-mod kif l-atturi appellanti setgħu kisbu t-titolu fuq l-art mertu tal-kawża meta titolu bħal dan imkien ma ġie msemmi jew vantat minnhom fl-att li bih fetħu din il-kawża;

38. Illi l-Qorti tibda billi tgħid li l-eżerċizzju mwettaq mill-ewwel Qorti kien frott it-tieni eċċezzjoni li qajmu kemm CAS u kif ukoll RŻL li biha t-tnejn li huma talbu li l-atturi appellanti jressqu "l-prova sħiħa" li huma sidien l-art li dwarha fetħu l-kawża. Matul is-smigħ tal-każ fl-ewwel istanza, il-kwistjoni kienet dwar jekk l-istess appellanti kinux sidien (sub-direttarji) ta' sehem maqsum mill-art kollha mertu tal-kawża jew jekk kinux sidien (sub-direttarji) *pro indiviso* tagħha flimkien ma' CAS. CAS tibni l-argument tagħha fuq kuntratt ta' permuta li sar fit-28 ta' Awwissu, 1955, li bih l-aħwa Azzopardi kienu reġgħu ġabu f'komunjoni l-ishma rispettivi tagħhom fuq l-imsemmija art, ftit xhur wara li kienu tawha f'Mejju tal-1955 b'enfitewsi temporanja lill-Kaptan Xuereb, u meta, b'kuntratt li kien sar bejniethom fit-30 ta' April tal-1946, kienu qasmu l-istess art bejniethom f'żewġ ishma diviżi. CAS tisħaq li l-atturi għażlu li ma jsemmux il-kuntratt

ta' permuta u b'hekk naqsu li jgħidu li t-titolu li bih missierhom kiseb l-art mingħand wieħed mill-imsemmija aħwa Azzopardi f'Diċembru tal-1965, ma kienx kif jippretendu li hu. CAS oġġezzjonat ukoll li kien biss fit-trattazzjoni tal-għeluq li l-atturi appellanti qanqlu għall-ewwel darba l-kisba tal-art b'titolu ta' preskrizzjoni akkwiżittiva;

39. Illi l-ewwel Qorti dehrilha li, ladarba l-kwistjoni tal-preskrizzjoni akkwiżittiva kienet tqajmet, kellha tqisha. Minn qari tas-sentenza appellata, jidher li meta l-ewwel Qorti qieset l-argument tal-atturi appellanti dwar it-titolu tagħhom għall-art bis-saħħa tal-Artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili, kienet qed tqis żewġ affarijiet: l-ewwel, jekk hux minnu dak li jgħidu fir-Rikors Maħluf, jiġifieri li huma s-sidien tal-art; u t-tieni, biex tindirizza t-tieni eċċezzjoni li kemm CAS u RŻL kienu qajmu huma stess dwar it-titolu tal-atturi. Fis-Sottomissjonijiet tagħhom quddiem l-ewwel Qorti, l-atturi appellanti wieġbu għall-kwistjoni mqajma minn CAS dwar il-kuntratt tal-permuta (ta' Awwissu tal-1955) billi qalu li, kienu x'kienu l-effetti ta' dak l-att, il-mod li bih missierhom kiseb it-titolu tal-art (bil-kuntratt tal-5 ta' Diċembru, 1965) mingħand wieħed mill-aħwa Azzopardi kien biżżejjed biex jagħtih titolu tajjeb wara għaxar snin minn dakinhar li kien insinwat, permezz tal-preskrizzjoni akkwiżittiva bis-saħħa tal-Artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili. Din is-sottomissjoni tefgħet piż fuq l-ewwel Qorti biex tistħarreġ jekk dan hux minnu. Il-Qorti ma tarax kif b'daqshekk, l-ewwel Qorti aġixxiet lil hinn minn dak minnha mitlub (*ultra petita*). Għall-

kuntrarju ta' meta l-kwistjoni tqum fis-sura ta' eċċezzjoni u fejn jeħtieġ li l-parti eċċipjenti tħares il-mod kif u f'liema stadju tista' titqajjem, il-prova min-naħa tal-parti attriċi dwar it-titolu tagħha ma titlobx formalità bħal din. Titlob biss it-tressiq ta' provi tajba meħtieġa biex issostni dak li tallega. Meta l-atturi appellanti ressqu l-argument li huma kienu kisbu (permezz ta' missierhom) it-titolu għal sehem maqsum mill-art mertu tal-każ, dan kien fuq is-saħħa ta' provi li kienu tressqu matul is-smigħ tal-kawża u li dwarhom kemm CAS u RŻL kienu jafu. Għalhekk ma tarax li l-ilment ta' CAS li din il-ħaġa tqajmet biss bħala manuvra ta' sorpriża wara l-għeluq tal-provi huwa lment f'postu. Wara kollox, it-tismija ta' dak l-argument mill-atturi appellanti sar f'Nota miktuba li dwarha kemm CAS u kif ukoll RŻL kellhom l-opportunità li jwieġbu – kif fil-fatt għamlu – kemm fin-nota responsiva tagħhom u kif ukoll fit-trattazzjoni ulterjuri bil-fomm li saret quddiem l-ewwel Qorti;

40. Illi, għal dawn ir-raġunijiet, din il-parti tat-tieni aggravju ta' CAS ma jistħoqqilhiex tintlaqa';

41. Illi għal dak li jirrigwarda l-ewwel parti tat-tieni aggravju, CAS tisħaq ukoll li l-ewwel Qorti naqset meta sabet li l-atturi kellhom titolu fuq sehem diviż mill-art mertu tal-kawża b'użukapjoni bis-saħħa tal-Artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili. Minbarra li tgħid li l-kuntratt ta' permuta li bih l-aħwa Azzopardi kienu reġgħu rrendew l-għalqa kollha indiviża u komuni

bejniethom iwaqqa' l-pretensjoni tal-atturi appellanti dwar it-titolu tagħhom għall-art mertu tal-każ, tisħaq li, f'kull każ huma ma jissodisfawx ir-rekwiżiti meħtieġa biex setgħu jibbenefikaw mill-preskrizzjoni akkwiżittiva;

42. Illi sabiex tirriżulta l-preskrizzjoni taħt l-Artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili, tliet (3) elementi kumulattivi huma meħtiega: it-titolu, il-pussess mhux interrott għal għaxar snin u l-bona fidi għal tul iż-żmien kollu meħtieġ[14]. Il-ħtieġa tal-prova ta' dawn l-elementi taqa' fuq min jippretendi l-kisba tat-titolu b'dak il-mod;

43. Illi l-bona fidi titqies li ġiet ippruvata kemm-il darba l-persuna temmen bis-sħiħ li hija s-sid tal-ħaġa li għandha f'idejha. Għaldaqstant min bl-użu tar-raġuni miċ-ċirkustanzi jintebaħ illi l-ħaġa li għandu f'idejh hija ta' ħaddieħor, il-bona fidi bla dubju hija nieqsa. Huwa prinċipju wkoll assodat illi l-bona fidi hija preżunta sakemm ma tintweriex mod ieħor minn min jallega l-mala fidi. Għar-rigward il-pussess, dan irid ikun kontinwu, bil-miftuħ, bla xkiel jew kundizzjonijiet minn ħaddiehor u fuq kollox ikun eżerċitat b'mod illi l-pussessur jidher illi qiegħed iżomm il-ħaġa b'tiegħu. It-titolu jrid ikun wieħed tajjeb biex jgħaddi l-proprjetà;

[14] Art. 2141 tal-Kap 16

44. Illi l-Qorti tqis li l-qofol ta' dan l-aggravju jikkonsisti fi kritika tal-mod kif l-ewwel Qorti apprezzat il-provi li tressqu quddiemha. Il-partijiet ressqu Sottomissjonijiet estensivi quddiem l-ewwel Qorti, magħduda dawk marbuta mal-pretensjoni tat-titolu sollevata mill-atturi appellanti. L-aggravju ta' CAS u t-Tweġiba għall-appell imressqa mill-atturi appellanti, għal darb'oħra, jtennu punti li ssemmew fis-sottomissjonijiet quddiem l-ewwel Qorti;

45. Illi din il-Qorti qieset b'reqqa l-ħafna provi li jinsabu fl-atti u tasal biex taqbel ma' CAS dwar jekk tabilħaqq l-atturi appellanti seħħilhomx juru li kisbu l-art b'titolu għalihom biss. Il-fehma tal-Qorti tissejjes l-aktar fuq il-fatt li bil-kuntratt tat-28 ta' Awwissu, 1955[15], l-aħwa Azzopardi mill-ġdid għamlu l-għalqa kollha waħda sħiħa bejniethom. Kemm CAS (bis-saħħa ta' kuntratt pubbliku tas-17 ta' Awwissu, 1989, mingħand l-utilisti) kif ukoll l-atturi appellanti akkwistaw is-sehem indiviż li kellhom l-awturi tagħhom. Dan ifisser li l-atturi appellanti (u missierhom qabilhom, li kiseb mingħand Ġużeppi Azzopardi, wieħed mill-imsemmija aħwa Azzopardi) setgħu ippossedew biss nofs mhux maqsum mill-art, billi missierhom ma setax kiseb aktar minn dak li l-awtur tiegħu seta' għaddielu dakinhar. Min-naħa l-oħra, l-atturi appellanti assumew li kienu s-sidien ta' sehem maqsum mill-art[16]. Mill-provi mressqa ħareġ li meta missier l-atturi appellanti kiseb is-sehem tiegħu mill-art, in-nutar li ippubblika l-att – li kien

[15] Dok "CASL1", f'paġġ. 65 sa 70 tal-proċess, Vol. 1
[16] Ara x-xhieda ta' Emanuel Bonello f'paġ. 177 tal-proċess, Vol. 1

l-istess nutar pubbliku li ppubblika l-atti li għamlu bejniethom l-aħwa Azzopardi – ma kienx għamel riċerki dwar provenjenza u kien nesa li ppubblika l-kuntratt ta' permuta ta' Awwissu, tal-1955;

46. Illi dwar din iċ-ċirkostanza l-Qorti tħoss li għandha tagħmel kunsiderazzjoni li jidhrilha xierqa biex tqis l-element tal-bona fidi f'min jgħid li kiseb ħaġa b'użukapjoni. B'mod partikolari, jintlaqat sewwa l-element meħtieġ tal-bona fidi f'min jikseb ħaġa bla ma jagħmel imqar tiftix għaqli dwar it-titolu tal-ħaġa li se jikseb mingħand ħaddieħor. Huwa minnu li l-użukapjoni hija mod kif wieħed jista' jsir sid ta' ħaġa miksuba *a non domino*, madankollu l-aspett tal-bona fidi meħtieġ biex jinkiseb jedd bħal dak ma jridx li l-persuna li tersaq fuq att tajjeb li jgħaddi t-titolu jinqeda bit-traskuraġni dwar dak li jitwiegħed lilu u jonqos milli jagħmel imqar aċċertament bażilari dwar il-ħaġa li jkun se jikseb. Kemm hu hekk ingħad li "*la buona fede dev'essere valutata in relazione al titolo: se questo, per il suo contenuto oggettivo, puo' determinare il grave dubbio o sospetto sul diritto dell'alienante, l'acquirente, che trascuri di ricercare l'esatta notizia della cosa, versa in colpa grave, e non puo' invocare la buona fede*"[17]. Fil-każ partikolari, l-att ta' permuta tat-28 ta' Awwissu, 1955 kien att insinwat u magħmul pubbliku lil kulħadd, u bi ftit tiftix għaqli, ma setax ma kienx magħruf ukoll meta missier l-atturi appellanti resaq għall-kuntratt li bih kiseb il-jeddijiet tiegħu fuq l-imsemmija art;

[17] Cass. **22.2.1968** nru. 3792

47. Illi meta bis-saħħa tal-kuntratt tas-17 ta' Awwissu, 1989, l-utilisti Xuereb assenjaw lil CAS l-art li kienu ngħataw b'enfitewsi, il-ħames (5) qatgħat art mill-qasam "*Ta' Żuta*" jew "*Ta' Ġebel Ciantar*" kienu kollha indikati bħala qatgħat diviżi u fl-imsemmi kuntratt ingħatat il-provenjenza li kienet il-frott ta' aktar minn att nutarili wieħed. Mhux l-istess jista' jingħad għall-awtur fit-titolu ta' CAS (jiġifieri Michael Azzopardi, iben Ġiovanni) li, fil-kuntratt tal-14 ta' Diċembru, 2005, biegħ lil CAS il-jeddijiet tiegħu ta' nofs mhux maqsum tal-art li llum għandha f'idejha[18], liema art l-istess CAS kienet krietha lil RŻL. Dan kollu jfisser li l-pussess tal-atturi appellanti ma setax kien "*paċifiku, pubbliku u mhux ekwivoku*"[19] kif teħtieġ il-liġi. Dan huwa ta' detriment għall-atturi appellanti billi ma ssodisfawx ir-rekwiżiti tal-okkupazzjoni biex setgħu jibbenefikaw mill-preskrizzjoni akkwiżittiva taħt l-Artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili. Fil-fehma tal-Qorti, l-ewwel Qorti ma setgħetx tinjora l-kuntratt tat-28 ta' Awwissu, 1955, u tiċħad it-tieni eċċezzjoni tal-intimati għaliex l-atturi ma rnexxilhomx jippruvaw li tabilħaqq huma s-sidien waħedhom tal-art mertu tal-każ, meta minn titoli oħrajn li jinsabu fl-atti, joħroġ li CAS ukoll għandha titolu, imqar jekk *pro indiviso*, fuq l-art li dwarha l-atturi appellanti ressqu l-kawża tagħhom tallum;

---

[18] Dok "CASL3", f'paġġ. 81 sa 84 tal-proċess, Vol. 1

[19] Ara Maġ (Għawdex) Superjuri JD **6.2.2015** fil-kawża fl-ismjiet ***Michelina Said vs. Maria Assunta Azzopardi et*** (mhix appellata)

48. Illi għaldaqstant, l-ewwel parti ta' dan it-tieni aggravju għandu mis-sewwa u sejjer jintlaqa';

49. Illi ladarba dan huwa minnu, il-Qorti ssib li din iċ-ċirkostanza tolqot fil-laħam il-ħaj l-azzjoni attriċi kollha kemm hi. L-azzjoni attriċi tissejjes fuq il-premessa li CAS u RŻL qegħdin iżommu l-art mingħajr titolu. Dan ifisser li, ladarba l-Qorti qiegħda ssib li CAS kellha u għandha titolu fuq l-art, iġib fix-xejn l-azzjoni attriċi. Dan għaliex iż-żamma min-naħa ta' CAS tal-art mhijiex ġejja biss fuq is-saħħa tal-konċessjoni enfitewtika li kisbet mingħand l-utilisti Xuereb u li ntemmet (dwar dan ma hemm l-ebda kontestazzjoni, tant li CAS tilmenta li l-ewwel talba saret għalxejn), iżda wkoll mill-kuntratt li bih hija kisbet it-titolu tagħha mingħand id-direttarju l-ieħor Mikiel Azzopardi f'Diċembru tal-2005, wara li kienet għalqet l-istess konċessjoni;

50. Illi għalhekk, il-Qorti sejra tilqa' t-tieni aggravju ta' CAS u ssib li hija mhix qiegħda żżomm l-art mertu tal-kawża mingħajr titolu, u għaldaqstant, safejn l-azzjoni attriċi tippretendi li hija għandha toħroġ minn dik l-art minħabba okkupazzjoni llegali, dik l-azzjoni ma tistax tirnexxi;

51. Illi għalhekk, fiċ-ċirkostanzi, il-Qorti ma għandhiex għalfejn li tqis l-aggravji tal-atturi appellanti, u, għalkemm għal raġunijiet oħra minn dawk

li wasslu lill-ewwel Qorti għad-deċiżjoni tagħha, tqis li l-eżitu tas-sentenza appellata jibqa' l-istess;

Deċide:

52. Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi billi:

Tilqa' l-appell ta' CAS limitatament billi ssib li l-atturi appellanti ma seħħilhomx juru li għandhom titolu waħedhom fuq l-art mertu tal-kawża, u **b'hekk tiċħad l-appell tal-atturi**. Għalhekk tirriforma s-sentenza appellata billi tikkonferma dik il-parti li biha l-ewwel Qorti ċaħdet l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuta Ramel u Żrar Limited, u billi tħassarha f'dik il-parti fejn ċaħdet it-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti, u minflok, billi tilqa' dik l-eċċezzjoni; tħassarha wkoll rigward il-kap tal-ispejjeż; u għalhekk, għalkemm għal raġunijiet differenti minn dawk li waslet għalihom l-ewwel Qorti, tikkonferma s-sentenza appellata fil-bqija u tordna li l-**ispejjeż taż-żewġ istanzi** jitħallsu mill-atturi appellanti.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Joseph R. Micallef Imħallef	Tonio Mallia Imħallef

Deputat Registratur
da