



## **QORTI TAL-APPELL**

### **IMĦALLFIN**

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

**Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 12 ta' Lulju, 2023.**

**Numru 18**

**Rikors numru 881/18/2 GM**

**Mizzi Associated Enterprises Limited (C 1372)**

**v.**

**Mary Shephard**

### **Il-Qorti:**

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq mill-kumpanija attriċi kontra deċiżjoni mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-15 ta' Diċembru, 2022, fejn din ċaħdet it-talbiet tal-kumpanija attriċi sabiex jiġi ddikjarat illi l-ġnien, li jinsab maġenb l-appartament numru 51, fi Blokk C, Spinola Court, fi Triq Fuq il-Ġonna, is-Swieqi huwa tagħha u sabiex il-konvenuta tneħhi kull

ħajt u inkonvenjent li għamlet f'dan il-ġnien.

## **Daħla**

2. B'rikors maħluf tat-3 ta' Settembru, 2018, il-kumpanija attriċi fissret li b'kuntratt tad-29 ta' Novembru, 1966 hija kisbet b'titlu ta' sub-enfitewsi perpetwa, biċċa art magħrufa bħala "Tal-Għoqod" fil-limiti ta' San Ġiljan. Spjegat ukoll li fuq din il-biċċa art hija bniet il-kumpless ta' appartamenti magħrufa bħala "Spinola Court" u li l-appartament bin-numru 51, li llum jinsab għand il-konvenuta, kien ġie ttrasferit għall-ewwel darba b'kuntratt tat-3 ta' April, 1968, fejn kien ingħata lix-xerrej id-dritt ta' użu fuq l-ispace komuni li jinsabu madwar u maġenb il-kumpless, fosthom il-ġonna. Għalhekk, hija qalet li l-ġonna li jinsabu madwar il-kumpless tal-appartamenti baqgħu proprjetà tagħha.

3. Il-kumpanija attriċi fissret ukoll li aktar tard, dan l-appartament xtratu l-konvenuta bl-istess kundizzjonijiet. Madankollu, skont il-kumpanija attriċi l-konvenuta għalqet il-ġnien li jmiss mal-appartament tagħha illegalment u qiegħda ċċaħħad lir-residenti l-oħra milli jużawh. Hija tisħaq li dan il-ġnien mhuwiex proprjetà tal-konvenuta għaliex dan jagħmel parti mill-partijiet komuni tal-appartament u għalhekk il-konvenuta ma tistax tużah bħala parti mill-appartament tagħha jew jagħmel użu esklussiv minnu. Minħabba f'hekk, hija fetħet din il-kawża u

talbet lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex:

*«i. Tiddikjara illi l-ġnien li qiegħed adjaċenti għall-appartament numru wieħed u ħamsin (51) huwa proprjetà tas-soċjetà attriċi;*

*ii. Tiddikjara li l-konvenuta ma għandhiex dritt reali u/jew personali illi tagħlaq jew tostakola l-ġnien de quo;*

*iii. Tordna lill-konvenuta sabiex fi żmien qasir u perentorju tneħħi kull ostakolu, inkonvenjent u/jew ħajt li għamlet fl-istess ġnien, proprjetà tas-soċjetà attriċi;*

*iv. Tinnomina perit u tawtorizza lis-soċjetà attriċi biex jekk l-konvenuta tibqa' inadempjenti fiż-żmien stipulat minn din l-Onorabbli Qorti, is-soċjetà attriċi tkun tista' teffettwa x-xogħlijiet hija stess, u l-Perit jissorvelja x-xogħlijiet, kollox bi spejjeż tal-attriċi;*

*Bl-ispejjeż kontra l-konvenuta li hija minn issa ingunta in subizzjoni.»*

4. Fil-5 ta' Ottubru, 2018, il-konvenuta ressqet it-tweġiba maħlufa

tagħha fejn qalet:

*«1. It-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fil-liġi u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż.*

*2. Mhux minnu li l-eċċepjenti għalqet xi biċċa ġnien adjaċenti għall-appartament tagħha.*

*Kienet is-soċjetà attriċi nnifisha li bniet l-appartament 51, Blokk C, Spinola Court, Triq Fuq il-Ġonna, Swieqi, illum proprjetà tal-eċċepjenti, kif għadu jinsab sal-lum, bil- parapett inkorporat fih, u aċċessibbli biss mill-istess appartament.*

*3. Il-parapett frontegġjanti dan l-appartament minn dejjem kien jiffirma parti integrali minnu, u qatt ma kien aċċessibbli jew utilizzat minn ħaddieħor, għajr għas-sidien minn żmien għal żmien tal-istess appartament. L-eċċepjenti akkwistat dan l-appartament, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Rachel Mallia tal-1 ta' Settembru 1998, meta l-parapett kien diġà inkorporat u aċċessibbli biss mill-istess flat kif inbena oriġinarjament. Għal aktar minn għoxrin sena, l-eċċepjenti kellha aċċess u tgawdija esklussiva u paċifika ta' dan l-ambjent, u eżerċitathom in bwona fede. L-istess kienu jagħmlu l-awturi fit-titlu tagħha, kif ser jigi ppruvat aħjar fil-kors ta' din il-kawża.*

4. *Sussidjarjament u mingħajr preġudizzju, in kwantu s-soċjetà attriċi qed tittenta tirrivendika l-parapett tal-appartament tal-eċċepjenti, jinkombi fuqha l-oneru li tipprova t-titlu ta' proprjetà li tippretendi li għandha fuq dan l-ambjent, u li għandha titlu aħjar minn tal-eċċepjenti.*

5. *Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.»*

5. B'sentenza mogħtija fil-15 ta' Diċembru, 2022, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili qatgħet il-kawża billi ċaħdet it-talbiet kollha tal-kumpanija attriċi bl-ispejjeż kontra tagħha.

6. Ir-raġunijiet mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għaliex iddeċidiet il-kawża b'dan il-mod kienu dawn:

*«Ikkunsidrat:*

*Permezz ta' din il-kawża, l-attriċi qiegħda titlob lill-Qorti ssib li l-ġnien adjaċenti l-appartament numru 51 fil-kumpless Spinola Court fil-limiti ta' San Ġiljan proprjetà tal-konvenuta huwa proprjetà tal-attriċi.*

*Fir-rikors maħluf tagħha, l-attriċi tallega li hija bniet il-kumpless imsemmi fuq biċċa art li akkwistat b'titlu ta' subenfitewsi perpetwa b'kuntratt tad-29 ta' Novembru, 1966<sup>1</sup>. Esebiet kopja fotostatika tiegħu mhux awtentikata u mmarkatu "Dok A". Tallega wkoll li skont l-istess kuntratt "said block of apartments" kien qiegħed jiġi ttrasferit "with the right to use the communal areas surrounding and adjacent to the said block shown outlined and coloured in red on the annexed plan (Enclosure E) which communal areas consist of gardens".*

*Skont Dok A, Leisure Properties (Malta) Limited bieġġet lil Greylands Finance Limited u lil Mainsforth Investments Limited block C li kien għadu kif beda jinbena, u li kien "still at foundation levels" fuq porzjon art ta' madwar 117 metru kwadru. Il-blokka pproġettata tidher bil-kulur ikħal fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt bl-ittra E "and is bordered on all sides by part of the communal parts hereunder mentioned" li iktar 'l isfel fl-istess kuntratt huma deskritti b'ħala "coloured in red". Il-blokka t'appartamenti kienet qiegħda tiġi ttrasferita "with the right to use the communal areas surrounding and adjacent to the said block shown outlined on the said annexed plan (Enclosure E) which communal areas consist of gardens, a swimming pool and adjoining roads having*

---

<sup>1</sup> Dan mhux minnu għaliex b'dak il-kuntratt hija bieġġet, mhux xtrat.

*a total area of about one thousand and fifty nine square canes". Fl-istess kuntratt hemm iddikjarat li Leisure Properties kienet akkwistat l-art b'titlu ta' subenfitewsi perpetwa mingħand il-periti Mortimer u Degiorgio b'kuntratt tal-10 ta' Jannar, 1966. Dok E anness mal-kuntratt jinstab esibit a fol 46. Billi l-Qorti għandha biss fotokopja sewda u bajda, il-kulur ikñal imsemmi fil-kuntratt ma jidhirx. Jidhru tliet blokko li jinstabu fi spazju miftuħ u li f'parti minnu hemm swimming pool. Il-blokk, li huma separati minn xulxin, huma ta' forma rettangolari irregolari, speċi ta' skorfina. Imma mbagħad jidhru, fuq il-pjanta, imdawrin b'rettangolu regolari.*

*L-attriċi esebiet ukoll fotokopja informali ta' kuntratt tat-3 ta' April, 1968, li permezz tiegħu Greylands Finance u Mainsforth Investments bieghu lil Marcia Lilian l-appartament numru 51, fil-pjan terran, tal-kejl ta' ċirka 117 metru kwadru, fi blokka C, liema blokka "is bounded on all sides by common areas"<sup>2</sup>.*

*L-attriċi esebiet ukoll fotokopja informali ta' kuntratt tal-1 ta' Settembru 1998 li permezz tiegħu l-attriċi xtrat l-appartament imsemmi mingħand il-konjuġi Psaila. Id-deskrizzjoni tal-fond hija l-istess bñal dik fil-kuntratt tat-3 t'April 1968. Bñala provenjenza jissemma li l-bejjiegħa xtraw l-appartament b'kuntratt tat-28 ta' Ġunju 1994.*

*B'ittra tal-21 ta' Mejju 2018, mibgħuta mill-avukat tal-attriċi, il-konvenuta ġiet imwissija li l-ġnien tagħha kien jiffirma parti mill-common parts.*

*Sharon Cremona, General Manager tal-attriċi, permezz tal-affidavit xehdet li l-attriċi qabel kienet Leisure Properties (Malta) Limited<sup>3</sup>. Hija esebiet dak li suppost huwa Dok E mal-kuntratt tad-29 ta' Novembru, 1966 u li fil-fatt juri pjanta, kif fuq indikat. Dak li esebiet iżda huwa brochure li jirriklama l-bejgħ tal-appartamenti<sup>4</sup>. Kull ma ġiet esebita hija, gñal darb'oñra, fotokopja bajda u sewda. Interessanti iżda li fid-description tal-appartamenti, hemm indikat li "there are large balconies from main bedrooms in all apartments, excepting the ground floor flats, which have their own private gardens"<sup>5</sup>.*

*Il-konvenuta xehdet permezz tal-affidavit<sup>6</sup>. Permezz tiegħu stqarret li meta xtrat, il-ġnien kien diġà hemm, issegregat, u aċċessibbli biss mill-appartament tagħha. Hija esebiet ukoll kopja informali ta' stqarrija, mhux mañlufa, esibita f'kawża oñra, ta' ċertu Alan Murphy, li kien sid ta' appartament numru 50 fl-istess blokka bejn 1982 u 1997. Kellu l-ġnien segregat bñal dak tal-attriċi. Il-konvenuta esebiet ukoll kopja ta' affidavit, esibit f'kawża simili gñal dik prezenti, ta' Geoffrey Vella, konvenut f'dik il-kawża, li xtara l-appartament numru 50 mingħand Alan Murphy li wkoll xehed li sa minn meta xtara, il-ġnien antepost għall-*

---

<sup>2</sup> Fol 49.

<sup>3</sup> Fol 74.

<sup>4</sup> Fol 76.

<sup>5</sup> Fol 78.

<sup>6</sup> Fol 168 et seq.

*appartament tiegħu kien hemm.*

*Ikkunsidrat:*

*Din hija azzjoni rivendikatorja u għalhekk l-attriċi trid iġġib il-prova dijabolika tat-titlu tagħha. Min-naħa l-oħra, il-konvenuta m'għandha bżonn tipprova xejn sakemm din il-prova ma titressaqx.*

*Għalkemm ix-xhud Sharon Cremona stqarret li l-attriċi kienet, qabel, jisimha Leisure Properties (Malta) Limited, hija ma gābet l-ebda prova dokumentarja ta' dan. Għalhekk naqset li iġġib il-prova kardinali tat-titlu tagħha. Dan in-nuqqas tal-añjar prova huwa biżżejjed biex iservi t'ostaklu għat-talbiet attriċi u għalhekk il-Qorti tista' tiegaf hawn.*

*Anke kieku kellha l-Qorti taċċetta li l-attriċi hija Leisure Properties b'isimha mibdul, ma jirriżultax li neññiet minn fuq spallejha l-piż tal-prova dijabolika. Ibda biex, il-kuntratt tal-1966 minnha esibit mhuwiex wieñed awtentikat. Fit-tieni lok, fil-pjanta oriġinali mehmuża ma' dan il-kuntratt suppost hemm immarkat bil-kulur ikñal il-parti mibjugħa u bil-kulur añmar il-parti miżmuma mill-venditriċi sabiex tibqa' għall-użu komuni. Li kieku giet esibita kopja awtentikata tal-kuntratt, bil-pjanta bil-kulur, probabbilment kien ikun hemm indikat ċar u tond jekk il-parti mibjugħa kinitx ristretta għall-edifiċċju tal-appartamenti (forma ta' "skorfina") jew kinitx tinkludi l-perimetru tiegħu (forma rettangolari). F'liema każ probabbilment kien jirriżulta b'mod ċar u inekwivoku jekk il-ġnien fil-pussess tal-konvenuta jaqax fil-parti l-kañla jew fil-parti l-ñamra.*

*Biex ikun qiegħed jingħad kollox, hemm prova indizjarja li l-ġnien kien dejjem fil-pussess esklussiv tas-sidien suċċessivi tal-appartament tal-konvenuta. Dan jirriżulta mill-brochure imsemmi kif ukoll mix-xhieda tal-konvenuta, dik tal-ġar tagħha li għandu wkoll ġnien similmement segregat, kif ukoll dik tal-ante-kawża tiegħu (tenut kont iżda li din mhix ġuramentata u għalhekk lanqas din ma hi l-añjar prova).*

*Għaldaqstant l-attriċi ma rnexxilhiex tipprova li hija sidt tal-ġnien possedut mill-konvenuta.»*

7. Il-kumpanija attriċi appellat minn din is-sentenza fl-10 ta' Jannar, 2023 u ressqet aggravju wieñed fejn hija ilmentat: (i) li l-Ewwel Qorti ma messhiex qieset l-azzjoni mibdija minnha bñala wañda ta' rivendika; u (ii) li hija ressqet prova tajba li l-ġnien, li llum jinsab fil-pussess tal-konvenuta, tassew huwa proprjetà tagħha u mhux tal-konvenuta.

8. Il-konvenuta wieġbet għal dan l-appell fil-15 ta' Marzu, 2023, u hemmhekk hija tat ir-raġunijiet tagħha għalfejn hija temmen li l-appell tal-kumpanija attriċi għandu jiġi miċħud.

9. Il-Qorti wara li rat l-atti kollha tal-kawża, tqis li m'hemmx il-ħtieġa li tqiegħed dan l-appell għas-smiġħ u b'hekk sejra tgħaddi minnufih għas-sentenza b'riġet l-**Artikolu 152(5) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**.

#### **Konsiderazzjonijiet:**

10. Fl-aggravju waħdieni tagħha l-kumpanija attriċi tishaq li l-Ewwel Qorti ma kellhiex tqis il-kawża tagħha bħala waħda ta' rivendika għaliex skontha hija sidt l-appartamenti kollha li jagħmlu parti mill-kumpless magħruf bħala "Spinola Court", fi Triq ta' Fuq il-Ġonna f'San Ġiljan. Minbarra dan, hija tgħid li mill-kuntratt tal-akkwist tal-konvenuta jirriżulta li l-kumpanija attriċi żammet xi partijiet minn dan il-kumpless, fosthom il-ġonna ta' madwaru u l-ġnien li jinsab fil-pussess tal-konvenuta, biex dawn jintużaw b'mod komuni bejn ir-residenti kollha. Għalhekk, hija tteni li hija mhix qiegħda tipprova tirrivendika xi proprjetà mingħand il-konvenuta għaliex fl-aħħar mill-aħħar il-kumpless kollu ta' Spinola Court għadu proprjetà tagħha; għalkemm imbagħad, aktar 'il quddiem fl-appell tagħha,

hija tgħid li l-azzjoni tagħha hija waħda petitorja. Tgħid ukoll li ladarba l-konvenuta kkontestat it-titlu li għandha l-kumpanija attriċi, il-piż tal-prova dwar it-titlu jgħaddi fuq il-konvenuta u li l-Ewwel Qorti kellha tagħmel eżami komparattiv dwar liema parti għandha t-titlu l-aktar b'saħħtu. Issostni li stħarriġ bħal dan għandu juri li t-titlu tal-kumpanija attriċi fuq il-ġnien inkwistjoni huwa aħjar minn dak tal-konvenuta.

11. Il-kumpanija attriċi tishaq li l-għan tagħha wara l-ftuħ ta' din il-kawża huwa li hija tiżgura l-obbligu li l-partijiet komuni, fosthom il-ġnien miżmum mill-konvenuta appellata, tassew jibqgħu miżmuma b'mod komuni bejn ir-residenti tal-kumpless. B'hekk, fil-fehma tagħha, l-Ewwel Qorti mxiet hażin meta lanqas daħlet fil-mertu tal-kwistjoni u ddeċidiet il-kawża fuq jekk saritx il-prova tat-titlu fuq il-ġnien inkwistjoni min-naħa tagħha. Iżżid tgħid li kuntrarjament għal dak li sabet l-Ewwel Qorti, mill-provi jirriżulta b'mod ċar li l-kumpanija Leisure Properties (Malta) Limited sar jisimha Mizzi Associated Enterprises Limited. Hekk ukoll, hija ma taqbilx mal-kument magħmul mill-Ewwel Qorti li l-kuntratti mressqa minnha fl-atti mhumiex awtentikati u tgħid li f'kull każ, il-konvenuta qatt qatt ma qajmet xi dubju dwar l-awtenticità ta' dawn il-kuntratti.

12. Hija tagħlaq billi tissottometti li hija rnexxielha ġgib prova tajba li l-konvenuta appellata kellha biss id-dritt ta' użu tal-partijiet komuni tal-kumpless tal-appartamenti, fosthom tal-ġnien li jinsab fil-pussess tagħha,



għaliex dan jirriżulta ċar u tond mill-kuntratt ta' akkwist tal-istess konvenuta.

13. Fuq ix-xaqliba l-oħra, il-konvenuta appellata tişhaq li l-Qorti hija marbuta tiddeċiedi l-kawża fuq il-kawżali u t-talbiet kif imressqa fir-rikors maħluf. Tfisser li fir-rikors maħluf tagħha l-kumpanija appellanti tippretendi li l-ġnien li jinsab biswit l-appartement tal-konvenuta huwa proprjetà tagħha u fil-fatt, hija qiegħda tfittex li tikseb dikjarazzjoni f'dan is-sens u kif ukoll li tiegħu lura mill-pussess fiżiku tal-konvenuta. Għalhekk, fil-fehma tagħha, l-Ewwel Qorti kienet siewja meta qieset il-kawża tal-kumpanija attriċi bħala waħda rivendikatorja. Hija tissottometti li f'kawża bħal din, il-kumpanija attriċi kellha ġġib prova konklussiva ta' titlu oriġinali u mhux wieħed derivattiv. Dan indipendentement minn jekk il-konvenut ikunx wieġeb li huwa għandu titlu fuq l-istess ġid għaliex il-piż tal-prova f'kawża bħal din huwa dejjem fuq l-attur u kull dubju, anke l-iċken wieħed, imur favur il-possessur.

14. Iżżid tgħid li fil-provi mressqa mill-kumpanija attriċi dwar it-titlu li hija tgħid li għandha, hemm ħafna ħofor u li din naqset mili tressaq provi tajba dwar it-titlu tagħha fuq il-ġnien, li hemm maġenb l-appartement tal-appellata. Hija ssostni li meta xtrat l-appartement tagħha fis-sena 1998, dan il-ġnien kien jagħmel parti mill-ambjent tal-proprjetà tagħha u wieħed seta' biss jidhol għalih mill-appartement tagħha. Tgħid li hekk kif ġie

mtenni wkoll mill-institur ġenerali tal-kumpanija attriċi, Sharon Cremona, din is-sitwazzjoni għadha hekk sal-lum il-ġurnata. Għalhekk l-appellata tišhaq li l-appell tal-kumpanija attriċi għandu jiġu miċħud.

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

16. Issa fil-każ tagħna l-kliem użat fit-talbiet tar-rikors maħluf ma jhallix dubju dwar it-tip ta' kawża li qiegħda tressaq il-kumpanija appellanti. Fir-rikors maħluf tagħna, il-kumpanija appellanti qiegħda titlob: (i) dikjarazzjoni li l-ġnien li jinsab biswit l-appartament tal-konvenuta appellata huwa tagħha; (ii) dikjarazzjoni li l-konvenuta m'għandhiex dritt reali jew personali li tagħlaq jew ixkekkel dan il-ġnien; u (iii) li l-konvenuta tiġi mgjegħla tneħhi kull xkiel, ingombru jew ħajt li għamlet f'dan il-ġnien. Huwa ċar minn qari tat-talbiet tal-kumpanija appellanti, li l-għan tagħha

huwa li hija tieġu lura l-pussess tal-ġnien proprjetà tagħha mingħand il-konvenuta appellata, sabiex b'hekk hija tkun tista' tiżgura li dan il-ġnien jitgawda mis-sidien kollha tal-appartamenti li jagħmlu parti mill-kumpless Spinola Court, fi Triq ta' Fuq il-Ġonna, f'San Ġiljan.

17. L-argument tal-kumpanija appellanti li hija mhix qiegħda tipprova tirrivendika l-ġnien inkwistjoni għaliex il-kumpless kollu ta' Spinola Court huwa proprjetà tagħha, għandu mill-fieragħ. Kif rajna, l-azzjoni ta' rivendika ssir sewwasew minn dak li jippretendi li l-proprjetà mertu tal-azzjoni hija tiegħu (ara wkoll **Francis Spiteri et v. Joseph D'Amato et** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-13 ta' Frar, 2017). Għadarba l-kumpanija appellanti qiegħda tfittex li tieġu lura l-pussess tal-ġnien li hija tgħid li huwa tagħha mingħand il-konvenuta appellata, m'għandux ikun hemm dubju li l-azzjoni mressqa minnha hija l-*actio rei vindicatoria*.

18. L-azzjoni ta' rivendika hija waħda li titfa' piż qawwi fuq min jagħmilha, peress li dan irid iressaq l-aqwa provi dwar id-dritt tiegħu fuq il-proprjetà li jrid jieġu lura f'idejh. Dawn il-provi jridu jkunu kompleti u konklussivi, b'tali mod li kull dubju, anke l-iċken wieħed, imur favur il-konvenut possessor (ara **Mario Galea Testaferrata et v. Giuseppe Said et** deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-1 ta' Lulju, 2005). F'dan il-kuntest, jingħad li l-grad ta' prova li jrid iressaq l-attur f'kawża bħal din huwa daqstant għoli li jissejjaħ *probatio diabolica*.

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

20. Madankollu, il-konvenut f'din l-azzjoni ma għandu għalfejn jipprova xejn sakemm l-ewwel issir il-prova min-naħa tal-attur rivendikant u jekk dik il-prova ma ssirx, it-talbiet tal-attur għandhom jiġu miċhuda. Il-fatt waħdu li l-konvenut ikun qajjem l-eċċezzjoni li huwa għandu titlu fuq il-proprjetà, li l-attur ikun qiegħed ifittex li jirrivendika, ma jfissirx li għall-attur ikun biżżejjed li huwa juri titlu aħjar minn dak tal-konvenut. L-attur jeħtiegħu jgħib prova ta' titlu oriġinali u mhux derivattiv (ara **William Portelli v. Peter Paul Portelli** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Settembru, 2019, **Emanuel Cauchi v. George Grech et** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Marzu, 2020, **Joseph Spiteri v. John Mary sive Jimmy Bonavia et** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fl-1 ta' Diċembru, 2021, **Anthony Sammut et v. Paul Muscat** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Jannar, 2022, u **Frances Galea et v. Silvestru Farrugia et** mogħtija

mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Ottubru, 2022).

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

22. Din il-prova tat-titlu oriġinali ssir meta l-attur jirnexxielu juri li huwa (u l-awturi fit-titlu tiegħu jekk ikun il-każ) ikun żamm il-proprjetà taħt il-ħakma tiegħu *ad usucapionem* (ara ***Richard England et v. Joseph Muscat*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' Ottubru, 2018);

23. Darba li l-attur jipprova t-titlu oriġinali tiegħu fuq l-art li jkun qiegħed ifittex li jneħhi minn idejn il-konvenut, jaqa' fuq l-istess konvenut li jgħib prova li huwa għandu titlu aħjar minn dak tal-attur. F'dak l-istadju l-piż li jressaq prova ċara, univoka u lil hinn minn kull dubju dwar it-titlu fuq il-

proprietà, idur fuq il-konvenut. Tassew, jekk ma jkun jeżisti l-ebda dubju dwar it-titlu tal-attur, il-konvenut irid iressaq difiża adegwata u b'saħħitha biex imewwet il-prova tat-titlu mressqa mill-attur rivendikant billi jwaqqagħha bi prova ta' titlu b'saħħtu u ċert (ara **Sebastian sive Bastjan Vella et v. Charles Curmi** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Frar, 2014).

24. Fil-każ tagħna, il-konvenuta mhijiex qiegħda tammetti t-titlu li l-kumpanija appellanti qiegħda tippretendi li għandha fuq il-ġnien li jinsab biswit l-appartament tagħha, tant li fl-eċċezzjonijiet tagħha hija tishaq li l-kumpanija appellanti għandha tressaq prova tat-titlu tagħha fuq dan il-ġnien. Għalhekk, din il-Qorti jeħtiġilha qabelxejn tistħarreġ jekk il-kumpanija appellanti tassew irnexxilhiex tipprova li hija għandha titlu oriġinali fuq il-ġnien inkwistjoni. Kuntrarjament għal dak li tgħid il-kumpanija appellanti fir-rikors tal-appell tagħha, mal-inqas dubju dwar it-titlu oriġinali tagħha fuq dan il-ġnien, din il-Qorti tista' tieqaf ħesrem fit-tittixija li tkun qiegħda twettaq u ma jinthiġilhiex li tagħmel eżami tal-allegat titlu tal-konvenuta, anke jekk hija ma tkun konvinta xejn mid-dritt tal-appellata fuq l-istess ġnien (ara **Wisq Rev. Kan. Giuseppe Cassar noe v. Emmanuele Barbara et** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta' Ottubru, 1980, **Perit Carmelo Falzon v. Alfred Curmi** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-5 ta' Ottubru, 1995, u **Nancy Mangion et v. Albert Bezzina Wettinger** mogħtija fil-5 ta' Ottubru, 2001).

25. Għalkemm fir-rikors tal-appell tagħha, il-kumpanija appellanti saħqet li hija sidt il-kumpless kollu ta' Spinola Court, hija ma ndenjatx tfisser minn fejn ġej dan it-titlu tagħha. Din il-Qorti jkollha tistqarr mingħajr ebda tlaqliq, li l-kumpanija appellanti ma għamlet sforz ta' xejn biex tikkonvinċi lil din il-Qorti li hija għandha titlu oriġinali fuq il-ġnien li jinsab biswit l-appartament tal-appellata; anzi hija qiegħda tippretendi li din il-Qorti tagħmlilha xogħolha. Li kieku l-kumpanija appellanti tassew kellha interess li twaqqas s-sentenza tal-Ewwel Qorti, wieħed kien jistenna li fl-appell tagħha hija tispjega pass wara pass minn fejn ġej dan it-titlu oriġinali tagħha. Madankollu, l-appell bħal donnu sar b'nofs qalb għax il-kumpanija appellanti m'għamlet xejn minn dan. Tassew, kien ikun xieraq li dan l-appell jiġi miċhud minħabba l-attitudni bierda u x'aktarx indifferenti tal-kumpanija appellanti. Izda biex ma jingħadx li din il-Qorti qiegħda taħrab minn dmirijietha, hija sejra tgħaddi biex tgħarbel il-provi li tressqu fl-atti.

26. Matul is-smiġħ tal-kawża quddiem l-Ewwel Qorti l-kumpanija appellanti ressqet kopja ta' erba' kuntratti pubbliċi: kuntratt tal-10 ta' Jannar, 1996, kuntratt tad-29 ta' Novembru, 1966, kuntratt tat-3 ta' April, 1968 u ieħor tal-1 ta' Settembru, 1998. Din il-Qorti fliet bir-reqqa dawn il-kopji u jirriżultatliha li l-kopji tal-ewwel żewġ kuntratti hawn fuq imsemmija għandhom is-siġill tan-Nutar tal-Gvern, il-kopja tat-tielet kuntratt għandha

t-timbru tan-nutar li ppubblikah, filwaqt li l-kopja tar-raba' wieħed hija ffirmata fil-ġenb fuq kull paġna min-nutar li ppubblikatu. Għalhekk il-kumment magħmul mill-Ewwel Qorti li dawn il-kopji tal-kuntratti mhumiex awtentikati, ma jidhirx li kien wieħed f'loku. Madankollu, huwa ferm ċar mis-sentenza tal-Ewwel Qorti li dan il-kumment tagħha ma sarraf f'ebda preġudizzju għall-kumpanija appellanti għaliex fl-aħħar mill-aħħar l-Ewwel Qorti xorta waħda qieset il-kontenut ta' dawn il-kuntratti sabiex tasal għad-deċiżjoni tagħha. Għalhekk, l-ilment tal-kumpanija appellanti dwar dan il-kumment li għamlet l-Ewwel Qorti qiegħed jiġi mwarrab.

27. Mill-kuntratti hawn fuq imsemmija jirriżulta dan li ġej:

i. FI-10 ta' Jannar, 1966 (ara l-kuntratt f'paġni 38 sa 43 tal-atti tal-kawża), Arthur Stuart Mortimer u Roger de Giorgio kkonċedew b'titlu ta' sub-enfitewsi perpetwa lil Leisure Properties (Malta) Limited, biċċa art għall-bini li tagħmel parti mill-għelieqi magħrufa bħala "Tal-Għoqod", li jinsabu fil-limiti ta' San Ġiljan. FI-istess kuntratt Leisure Properties (Malta) Limited intrabtet li tibni mhux inqas minn 72 appartament fuq perijodu ta' sitt snin;

ii. Imbagħad, fid-29 ta' Novembru, 1966 (ara l-kuntratt f'paġni 12 sa 34 tal-atti tal-kawża) Leisure Properties (Malta) Limited trasferiet lil Greylands Finance Limited u Mainsforth Investments Limited is-sub-



utile dominju perpetwu ta' blokk bini parzjalment mibni sal-livell tal-pedamenti, magħruf bħala "Block C", Leisure Apartments, Spinola Court li jinsab, fi Triq fuq il-Ġonna, f'San Ġiljan, u li parti minnu nbena fuq għalqa magħrufa bħala "Tal-Għoqod". Fl-istess kuntratt ingħad li dan il-blokk bini huwa mmarkat bil-kulur blu fuq pjanta mehmuża mal-kuntratt u mmarkata bħala "*Enclosure E*", u huwa mdawwar minn kull naħa bi spazji komuni (*communal areas*). Dan il-blokk ta' appartamenti ġie trasferit bid-dritt ta' użu lill kull appartement individwali, tal-ispazji komuni li jinsabu mdawrin miegħu. Skont il-kuntratt dawn l-ispazji komuni, li jikkonsistu f'għonna, pixxina għall-għawm u t-toroq li jmissu mal-blokk, ġew immarkati bil-kulur aħmar fuq "*Enclosure E*" mehmuża mal-kuntratt, u ma setgħux jiġu mibnija jew mod ieħor imxekkla ħlief għall-bini ta' xelter għall-karozzi (*car ports*) u spazji oħra taħt il-livell tal-art, li kienu qegħdin jiġu esklużi mid-dritt tal-użu komuni;

iii. Fit-3 ta' April, 1968 (ara l-kuntratt f'paġni 49 sa 58 tal-atti tal-kawża), Greylands Finance Limited u Mainsforth Investments Limited bieghu lil Marcia Lilian Cummins Harvey is-sub-utile dominju perpetwu tal-appartement bin-numru 51, fi "Block C", Leisure Apartments, Spinola Court f'San Ġiljan li nbena minn Leisure Properties (Malta) Limited fuq għalqa magħrufa bħala "Tal-Għoqod", bid-dritt ta' użu tal-ispazji komuni kif immarkati fuq il-pjanta "*Enclosure E*", li ġiet mehmuża mal-kuntratt tad-29 ta' Novembru, 1966. Il-kumpanija Leisure

Properties (Malta) Limited dehret ukoll fuq il-kuntratt u ntrabtet max-xerrejja li tamministra, tnaddaf u twettaq manutenzjoni tal-ispazji komuni;

iv. Aktar tard, b'kuntratt tal-1 ta' Settembru, 1998 (ara paġni 59 sa 63 tal-atti tal-kawża), Mario u Maria miżżewġin Psaila bieġħu lill-konvenuta appellata is-sub-utile dominju perpetwu tal-appartament bin-numru 51, hawn fuq imsemmi, bid-dritt ta' użu tal-ispazji komuni li jinsabu madwar Blokk C, fi Spinola Court. Skont il-kuntratt, dawn l-ispazji komuni jikkonsistu fi spazju għall-parkeġġ, pixxina u t-toroq li jmissu mal-blokk, u ġew murija fuq pjanta mmarkata bħala "Document E"; għalkemm din il-pjanta ma ġietx mehmuża mal-kopja tal-kuntratt li hemm fl-atti. Ingħad ukoll li l-ispazji komuni kellhom jibqgħu jintużaw bħala ġonna u toroq, u li l-appartament kien suġġett għall-kundizzjonijiet maqbula fil-kuntratti ta' konċessjonijiet enfitewtiċi li saru fid-29 ta' Novembru, 1966, fl-10 ta' Jannar, 1966 u fit-12 ta' Novembru, 1960. Fl-istess kuntratt, ġie maqbul ukoll li l-appartament huwa suġġett għal ħlas ta' Lm60 f'sub-ċens annwu u perpetwu lil Leisure Properties (Malta) Limited bħala sub-direttarja tal-appartament.

28. Il-kumpanija appellanti tgħid li kuntrarjament għal dak li sabet l-Ewwel Qorti, hija rnexxielha tipprova b'suċċess li fil-passat hija kien jisimha Leisure Properties (Malta) Limited. Din il-Qorti tqis li huwa minnu

li fl-atti jinsabu: (i) ix-xhieda tal-institur ġenerali tal-kumpanija appellanti, Sharon Cremona, fejn din stqarret li qabel il-kumpanija appellanti kien jismha Leisure Properties (Malta) Limited u kif ukoll; (ii) l-affidavit tal-ġar tal-konvenuta appellata, Geoffrey Vella, fejn dan ta x'jifhem li l-kumpanija Leisure Properties (Malta) Limited u l-kumpanija Mizzi Associated Enterprises Limited huma l-istess waħda.

29. Madankollu, huwa minnu wkoll li kienet il-kumpanija appellanti stess li għażlet it-triq tal-*actio rei vindicatoria* biex hija twaqqaf lill-konvenuta appellata milli żżomm il-ġnien inkwistjoni taħt il-pussess esklussiv tagħha. Ġaladarba l-kumpanija appellanti għażlet din it-triq hija kienet fid-dmir li timxi b'seba' għajnejn fit-tressiq tal-provi tagħha u mhux tressaq provi hekk imsejha «*ta' ejja ħa mmorru*». Kif rajna, il-kumpanija appellanti kien jeħtiġilha tegħleb il-*probatio diabolica*, li hija prova x'aktarx diffiċli li wieħed jilhaq minħabba li din teħtieġ il-wiri ta' titlu oriġinali.

30. F'dan il-każ, il-prova li kellha tressaq il-kumpanija appellanti sabiex tegħleb il-piż tal-prova li kienet imtaqqla bih, kienet sewwasew dokument uffiċjali maħruġ mir-Registru tal-Kumpaniji li jikkonferma t-tibdil f'isimha minn Leisure Properties (Malta) Limited għal Mizzi Associated Enterprises Limited. Dokument b'hal dan mhuwiex diffiċli biex jinkiseb. Madankollu, il-kumpanija appellanti dehrilha li prova b'hal din ma kellhiex għalfejn titressaq u b'hekk hija baqgħet ma ppruvatax il-konnessjoni ta'

bejn dawn iż-żewġ kumpaniji b'dokumenti uffiċjali, hekk kif inhuwa meħtieġ f'kawża b'hal din. Kienet għalhekk siewja l-Ewwel Qorti meta wara li waslet għal din il-konklużjoni, hija ddikjarat li l-istħarriġ tagħha seta' jieqaf hemmhekk minħabba li l-kumpanija appellanti ma gābitx il-prova kardinali tat-titlu tagħha.

31. Minbarra dan, anke li kieku stess wieħed kellu jwarrab, għal mument wieħed biss, din il-kwistjoni għall-ġenb, f'kull każ mill-atti tal-kawża ma jirriżultax li l-kumpanija appellanti rnextielha tipprova titlu oriġinali li jmur lura tletin sena. Il-kumpanija appellanti ressqet kopja tal-kuntratt li bih Leisure Properties (Malta) Limited akkwistat is-sub-enfitewsi perpetwa tal-art li fuqha suppost inbena l-appartament tal-konvenuta appellata iżda ma pprezentat ebda kuntratt ieħor li juri min kellu titlu fuq din il-proprietà fit-tletin sena qabel ma din il-kumpanija għamlet l-akkwist tagħha. Ifisser b'hekk, li l-kumpanija appellanti ppruvat biss it-titlu derivattiv ta' Leisure Properties (Malta) Limited fuq l-art li fuqha nbdeu l-appartament u l-ġnien inkwistjoni, u mhux titlu oriġinali.

32. Huwa minnu li fil-kuntratt tal-akkwist tal-appartament bin-numru 51 mill-konvenuta appellata, jiġifieri aktar minn tletin sena wara li Leisure Properties (Malta) Limited kisbet is-sub-enfitewsi perpetwa tal-art hawn fuq imsemmija, Leisure Properties (Malta) Limited intgħarfet b'hal s-sub-direttarja tal-istess appartament. Madankollu, dan ma jfissirx li

b'daqshekk il-kumpanija appellanti rnexxielha tipprova t-titlu oriġinali ta' Leisure Properties (Malta) Limited fuq il-ġnien li jinsab biswit dan l-appartament.

33. Il-kumpanija appellanti tišhaq li l-ġnien li jinsab biswit l-appartament tal-appellata huwa tagħha u mhux tal-appellata. Hija ssostni li dan il-ġnien jagħmel parti mill-ispazji komuni tal-kumpless Spinola Court u għalhekk l-appellata għandha biss l-użu tiegħu.

34. Il-Qorti tqis li fil-kuntratt tad-29 ta' Novembru, 1966, jiġifieri l-kuntratt li permezz tiegħu Leisure Properties (Malta) Limited trasferiet lil Greylands Finance Limited u Mainsforth Investments Limited is-sub-utile dominju perpetwu ta' "Block C" fi Spinola Court, saret referenza għal pjanta mehmuża mal-kuntratt u mmarkata bħala "*Enclosure E*". Ingħad fl-istess kuntratt li l-imsemmi blokk bini huwa mmarkat bil-kulur blu fuq din il-pjanta, u huwa mdawwar minn kull naħa bi spazji komuni, li ġew immarkati bil-kulur aħmar fuq l-istess pjanta. Skont il-kuntratt dawn l-ispazji komuni jikkonsistu f'għonna, pixxina għall-għawm u t-toroq li jmissu mal-blokk, u kull appartament individwali li jagħmel parti minn dan il-blokk bini kellu jkollu d-dritt ta' użu fuqhom.

35. Din il-pjanta, li ġiet immarkata bħala "*Enclosure E*", reġgħet issemmiet fil-kuntratt tat-3 ta' April, 1968 u tal-1 ta' Settembru, 1998 biex

issir referenza għall-ispazji komuni li fuqhom kien ingħata d-dritt ta' użu lis-sub-utilisti tal-appartamenti li jinsabu fi "Block C" ta' Spinola Court, fosthom l-appartament bin-numru 51. Madankollu, il-kopja ta' din il-pjanta li tinsab f'paġni 45 sa 47 tal-atti tal-kawża hija waħda sewda u bajda u mhux bil-kulur aħmar u blu, kif hawn fuq imfisser. Minħabba f'hekk din il-Qorti mhijiex f'qagħda li tagħraf liema huma l-ispazji komuni mmarkati fuqha u dawk li mhumiex. Lanqas hemm xi ħjiel ta' fejn jinsab l-appartament bin-numru 51 fuq din il-pjanta u liema huma l-konfini tiegħu.

36. Li kieku l-kumpanija appellanti tassew riedet tiegħu din il-kawża bis-serjetà, hija kienet: (i) fl-ewwel lok tippreżenta fl-atti, kopja tal-pjanta msemmija "*Enclosure E*" bil-kulur, sabiex b'hekk jintwerew il-kuluri blu u aħmar li jifirdu u jiddistingwu l-Blokk C mill-ispazji komuni; u (ii) fit-tieni lok, tqabbad perit biex iwettaq stħarriġ (*survey*) fuq il-post u jiddetermina jekk il-ġnien inkwistjoni, li dwaru nfetħet din il-kawża, jaqax fil-parti miżbugħa bil-kulur blu tal-pjanta, u b'hekk jiġi li jagħmel parti mill-appartament tal-appellata, jew inkella jekk dan il-ġnien jaqax fil-parti tal-pjanta li hija miżbugħa bil-kulur aħmar, u b'hekk ikun ifisser li l-ġnien jagħmel parti mill-ispazji komuni.

37. Din il-Qorti jkollha tirrimarka, b'sogħba, li l-kumpanija appellanti kienet traskurata fit-tressiq tal-provi tagħha għaliex din il-prova baqgħet ma saritx. Fin-nuqqas ta' din il-prova tant meħtieġa, din il-Qorti, bħall-

Ewwel Qorti qabilha, tinsab f'impossibbiltà li tiddetermina jekk il-ġnien inkwistjoni tassew jagħmilx parti mill-ispazji komuni tal-kumpless Spinola Court, hekk kif qiegħda tišhaq il-kumpanija appellanti. Tassew, ma sar l-ebda argument ġdid mill-kumpanija appellanti fir-rikors tal-appell tagħha li jista' jwassal lil din il-Qorti biex titbiegħed mir-raġunament milfuq mill-Ewwel Qorti.

38. Fuq kollox, mill-provi li tressqu fl-atti, ingħatat indikazzjoni li l-uniku aċċess għall-ġnien inkwistjoni, sa minn meta dan inbena, kien minn dejjem mill-appartament tal-appellata. Kemm hu hekk, kienet Leisure Properties (Malta) Limited stess li bniet il-kumpless Spinola Court, u rreklammat li l-appartamenti li jinsabu mal-livell tat-triq, bħalma huwa l-appartament tal-appellata, kellhom il-ġonna privati tagħhom (ara paġna 78 tal-atti tal-kawża). Dan ir-reklam jippreġudika serjament it-teżi tal-kumpanija appellanti li l-ġnien inkwistjoni jagħmel parti mill-ispazji komuni u mhux mill-proprjetà tal-konvenuta appellata.

39. Terġa' u tgħid, skont is-sentenza fl-ismijiet **Mizzi Associated Enterprises Limited v. Geoffrey Vella**, li ngħatat mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-1 ta' Marzu, 2022 u llum għaddiet f'ġudikat, kienet l-institur ġenerali tal-kumpanija appellanti stess, li xehdet li qabel ittiegħdet deċiżjoni tal-Bord tad-Diretturi fis-sena 2018, kien hemm qbil li l-ġonna li jinsabu mal-livell tat-triq kellhom jibqgħu f'idejn is-sidien tal-appartamenti

minn fejn dawn huma esklussivament aċċessibbli. Kemm hu hekk, f'dik is-sentenza l-Qorti ċaħdet it-talbiet tal-kumpanija appellanti kif imressqa kontra l-ġar tal-konvenuta appellata. Il-Qorti tinnota li t-talbiet tal-kumpanija appellanti f'dik il-kawża huma prattikament identiċi għal dawk li tressqu minnha f'din il-kawża.

40. Bħala għeluq, il-Qorti tqis li għalkemm il-ġnien inkwistjoni ma jissemmiex fil-kuntratt tal-1 ta' Settembru, 1998, li bih il-konvenuta appellata akkwistat is-sub-utile dominju fuq l-appartament bin-numru 51, dan m'għandux ifisser li hija ma akkwistatx ukoll dan il-ġnien. Ladarba l-ġnien kien aċċessibbli biss mill-imsemmi appartament, huwa mistenni li wieħed jassumi li dan l-ambjent jagħmel parti mill-proprietà mibjugħa lilha. Oġġett jitqies li jinbiegħ b'dak kollu li jagħmel parti integrali minnu mingħajr ma jkun hemm bżonn tismija speċifika tal-ambjenti kollha li jkunu jsawruh. Jiġifieri, wieħed jixtri dak li jkun hemm. Fi kliem sempliċi, dak li mhux eskluż, jitqies li huwa inkluż, u mhux bil-kontra (ara **Socjetà Filarmonika Sigġiewi Festival and Social Band Club v. Emanuel Bonello** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-11 ta' Jannar, 2017 u **R.J.C. Caterers Limited v. Adrian Farrugia** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' April, 2008). Il-ġnien inkwistjoni ma ġiex eskluż mill-kuntratt ta' akkwist tal-konvenuta appellata u għalhekk għandu jitqies li fl-1 ta' Settembru, 1998, il-konvenuta xtrat is-sub-utile dominju perpetwu ta' dan il-ġnien ukoll.



41. Fid-dawl ta' dan kollu, huwa ferm ċar li l-kumpanija appellanti ma rnexxilhiex tipprova titlu oriġinali fuq il-ġnien inkwistjoni u għalhekk, l-aggravju tagħha qiegħed jiġi miċħud.

## **Deċiżjoni**

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti qiegħda **tiċħad** l-appell ta' Mizzi Associated Enterprises Limited u b'hekk tikkonferma fis-sñiñ is-sentenza tal-Ewwel Qorti.

L-ispejjeż tal-kawża, kemm dawk tal-ewwel grad u kif ukoll dawk marbuta ma' dan l-appell għandhom jitħallsu kollha minn Mizzi Associated Enterprises Limited.

Mark Chetcuti  
Prim Imħallef

Christian Falzon Scerri  
Imħallef

Josette Demicoli  
Imħallef

Deputat Reġistratur  
rm