PRIM'AWLA QORTI CIVILI
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 26 ta' Ottubru, 2016

Citazzjoni Nru: 966/2007 AF

Direttur tal-Artijiet

vs

Simon Camilleri u Josanne Camilleri

u b'digriet tal-Qorti tat-13 ta' Awwissu 2008, il-Qorti ordnat li tigi kjamata fil-kawza Louise Cassar Abela

u b'digriet tal-Qorti tas-26 ta' Awwissu 2009, il-Qorti ordnat li jissejjhu fil-kawza D.M.S Limited u O.A. Investments Limited

u b'digriet tal-Qorti tal-4 ta' Frar 2010, il-Qorti ordnat li tissejjah fil-kawza "Easysell Properties Limited"

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tad-Direttur tal-Artijiet, li permezz tieghu wara li gie premess illi:

Ir-rikorrenti huwa sid bicca art li tmiss man-naha ta’ wara ta’ dar bin-numru 164, Sinfonija, Triq Claire E. Engel, San Giljan, kif jidher ahjar mill-pjanta hawn annessa u mmarkata bhala Dok. AM1.

L-intimati qed jokkupaw din il-bicca art hawn fuq imsemmija minghajr titolu u a pregudizzju tar-rikorrenti.

L-intimati gew infurmati b’dan u ntalbu jirregolarizzaw ruhhom permezz ta’ zewg ittri datati 27 ta’ Novembru 1998 u 25 ta’ Marzu 1999 (Kopji hawn annessi u mmarkati Dok. AM2 (a) u (b).

Fit-8 ta’ Frar 2002 ir-rikorrenti fethu sejha biex jintlaqghu offerti ghal bejgh ta’ din il-bicca art in kwistjoni ghall-ammont ta’ Lm500 (Kopa hawn annessa u mmarkata Dok. AM3).

Permezz ta’ ittra datata 26 ta’ Frar 2002 l-intimati infurmaw lir-rikorrenti li huma tefghu offerta ghax-xiri ta’ din l-art, filwaqt li talbu li jinghataw ir-right of first refusal jekk jintefghu offerti ohra (Kopa hawn annessa u mmarkata Dok. AM4).

Permezz ta' ittra datata 19 ta' April 2002 l-intimati gew infurmati li l-offerta taghhom kienet giet accettata però l-ammont kellu joghla ghal tlett telef u hames mitt lira (Lm3500) (Kopja hawn annessa u mmarkata Dok. AM5)

Permezz ta' ittra datata 2 ta' Mejju 2002 l-intimati infurmaw lir-rikorrenti li l-ammont hekk rikjest kien wisq gholi u ghaldaqstant talbu li jintlahaq ftehim (Kopja hawn annessa u mmarkata Dok. AM6)

Ir-rikorrenti baqa' ferm fil-posizzjoni tieghu u nforma lill-intimati b'dan permezz ta' ittra datata 29 ta' Mejju 2002 (Kopja hawn annessa u mmarkata Dok. AM7).

L-intimat talab lill-Ombudsman jistharreg il-kaz (kopja tat-talba ta' l-intimati hija hawn annessa u mmarkata Dok. AM8).

L-Ombudsman b'decizjoni moghtija fis-27 ta' Gunju 2003 (liema kopja hija hawn annessa u mmarkata Dok. AM9)

ikkonferma lir-rikorrenti bhala sid il-proprjetà in kwistjoni u cahad l-allegazzionijiet tal-intimati.

Permezz ta' ittra datata 17 ta' Settembru 2003, ir-rikorrenti rega' saqsa lill-intimati jekk kienux lesti jghollu l-offerta taghhom ghal tlett elef u hames mitt lira (Lm3,500) (kopja ta' l-ittra hija hawn annessa u mmarkata Dok. AM10).

L-intimati permezz ta' ittra datata 25 ta' Settembru 2003 infurmaw lir-rikorrenti li huma kienu lesti jghollu l-offerta taghhom minn hames mitt lira (Lm500) ghal tmien mitt lira (Lm800) (kopja ta' l-ittra hija hawn annessa u mmarkata Dok AM11).

Ir-rikorrent fetah sejha ohra ghall-offerti ghal bejgh ta' din il-bicca art in kwistjoni ghall-ammont ta' Lm500 fit-23 ta' Lulju 2004, (kopja hawn annessa mmarkata Dok. AM12).

Ghal din is-sejha l-intimati tefghu offerta ta' tlett mitt Lira (Lm300) (Kopja hawn annessa u mmarkata Dok. AM13).

Ir-rikorrenti ma accettax din l-offerta u rega' fetah sejha ohra fil-15 ta' Ottubru 2004 ghalbejgh ta' din il-bicca art in kwistjoni ghall-ammont ta' Lm500 (Kopja hawn annessa u mmarkata Dok. AM14).

Ghal din is-sejha l-intimati tefghu offerta ta' tlett mitt Lira (Lm300) (Kopja hawn annessa u mmarkata Dok. AM15).

Ir-rikorrenti ma accettax din l-offerta u rega' fetah sejha ohra fil-15 ta' April 2005 ghal bejgh ta' din il-bicca art in kwistjoni ghall-ammont ta' Lm500 (Kopja hawn annessa u mmarkata Dok. AM16).

Ghal din is-sejha l-intimati regghu tefghu offerta ta' tlett mitt Lira (Lm300) (Kopja hawn annessa u mmarkata Dok. AM17).

Permezz ta' ittra datata 10 ta' Mejju 2005, ir-rikorrenti informa lill-intimati li l-offerta taghhom ma kienitx valida skond il-kundizzjoni 1(d) tal-kundizzionijiet tat-tender. Ir-rikorrenti infurmahom ukoll jekk kienux interessati jghollu l-offerta

taghhom ghal tlett telef u hames mitt lira (Lm3,500) (Kopja ta' l-ittta hija hawn annessa u mmarkata Dok. AM18), però l-intimati ma taw l-ebda risposta.

Permezz ta' ittra ufficjali datata 14 ta' Lulju 2005 l-intimati gew imsejha jevakwaw din l-art in kwistjoni li huma kienu qed jokkupaw minghajr titolu però huma baqghu inadempjenti (Kopja hawn annessa u mmarkata Dok. AM19).

L-agir illegali u abbuziv tal-intimati qed jikkaguna danni lir-rikorrenti.

Peress li rikorrenti huwa sid tal-art in kwistjoni, ghandu interess li jitlob dikjarazzjoni minghand din l-Onorabbli Qorti li l-art in kwistjoni qed tigi okkupata minghajr titolu mill-intimati u li ghal din ir-raguni ghandhom jevakwaw l-art in kwistjoni filwaqt li tobbliga lill-intimati ihallsu d-danni kkagunati bl-agir abbuziv u illegali taghhom.

In vista ta' dan kellha ssir din il-kawza.

Intalbet din il-Qorti biex:

1. Tiddikjara li l-intimati qed jokkupaw minghajr titolu l-art in kwistjoni.

2. Tordna lill-intimati jevakwaw l-art in kwistjoni.

3. Tiddikjara li l-agir tal-intimati huwa wiehed abbuziv u illegali u b'hekk qieghed johloq danni lir-rikorrenti u ghalhekk huma in solidum jew xort'ohra jew min minnhom responsabbli ghal dawn id-danni, jekk hemm bzonn permezz ta' periti nominandi.

4. Tillikwida d-danni kkagunati lir-rikorrenti, jekk hemm bzonn permezz ta' periti nominandi.

5. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom in solidum jew xort'ohra ihallsu l-istess danni lir-rikorrenti.

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittra ufficcjali datata imghax legali kontra l-intimati mil-lum.

Rat ir-risposta tal-konvenuti Simon u Josanne konjugi Camilleri li in forza taghha tressqu s-segwenti eccezzjonijiet:

Preliminarjament in-nullità tar-rikors promotorju biili fl-*actio rei vendicatorja*, li hija l-kawza odjerna, huwa mehtieg illi l-ewwel talba tkun dikjarazzjoni u decizjoni tal-Qorti illi l-art in kwistjoni hija propjetà tal-attur. F'kull kaz, l-attur irid jipprova t-titolu ta' propjetà tal-art in kwistjoni altrimenti m'ghandux l-interess guridiku biex jipproponi l-kawza.

Minghajr pregudizzju ghall-premess, preliminarjament ukoll, ghal dak li jirrigwarda it-tielet, ir-raba' u l-hames talba, il-preskrizzjoni ta' sentejn a tenur tal-Art. 2153 tal-Kap.16.

L-esponenti akkwistaw d-dar 'Sandals' li sussegwentement ghax-xiri giet moghtija l-isem 'Sinfonija' , Nru. 164, Triq Claire E. Engel, San Giljan minghand Eugeny Riassov b'kuntratt tal-4 ta' Novembru, 1997 in atti Nutar George Bonello Dupuis (Dok. SC1) wara li saru r-ricerki mehtiega; Riassov kien akkwista l-proprjetà cioè dar kostruwita minghand Aldo u Alexandra konjugi Vella b'kuntratt ta1-21 ta' Dicembru 1994; Aldo Vella kien akkwista d-dar kostruwita minghand Louise Cassar (dak iz-zmien tal-kuntratt ta' akkwist kienet ghadha xebba bil-kunjom Abela) permezz ta' kuntratt tad-9 ta' Ottubru, 1992 in atti Nutar Maurice Gambin (Dok. SC2); Louise Cassar neè Abela kienet akkwistat plot forma rettangolari immarkata bhala Plot E tal-kejl ta' 21pied u sitt pulzieri faccata u 70 pied fond li fuqha bniet id-dar in kwistjoni permezz ta' kuntratt in atti Nutar Pierre Falzon tal-25 ta' Frar 1991 (Dok. SC3). Ghalhekk l-esponenti qed jitolbu l-kjamata fil-kawza tal-imsemmija Louise Cassar (ID 35170M) ta' Bayview Court, Flat 1, Triq San Nikola, Marsascala li kienet il-persuna li kkostruwiet il-fond fuq il-plot li xtrat.

Minn dawn id-dati jirrizulta illi d-dar tal-esponenti ilha kostruwita u fl-istat li tinsab illum almenu sa mid-9 ta' Ottubru, 1992 cioè hmistax-il sena ilu. Kien biss fl-ahhar tas-sena 1998, xi sena wara li l-esponenti kienu akkwistaw il-fond in

kwistjoni illi l-attur kien ressaq pretensjoni illi parti mid-dar taghhom kienet mibnija fuq art tieghu izda meta l-esponenti talbu provi dokumentarji ghal din il-pretensjoni, huma gew mgharrfa illi l-attur ma kellux dokumenti biex jipprova t-titolu tieghu.

L-esponenti qed jokkupaw d-dar in kwistjoni (li ghandha footprint li ma jeccedix l-mizuri tal-plot li akkwistat Louise Cassar neè Abela) b'titolu validu fil-Ligi u cioè titolu ta' proprjetà a tenur tal-kuntratt fuq imsemmi; ghalhekk l-ewwel talba attrici ghandha tigi rigettata.

L-esponenti xtraw il-fond in kwistjoni bona fide u l-attur naqas li jipprocedi qabel snin twal wara li l-binja giet kkompletata u ghalhekk skond il-Ligi u l-gurisprudenza nostrana, t-tieni talba tal-attur ghandha tigi michuda.

Rigward it-tielet, ir-raba' u l-hames talbiet tal-attur, fil-meritu u minghajr pregudizzju ghall-eccezzjoni preliminari ta' preskrizzjoni, dawn ghandhom jigu michuda billi ma hemm ebda bazi legali biex jintlaqghu; danni jistghu jinbtu jew *ex contractu* jew *ex dulictu* u d-danni pretizi mill-attur ma jaqghu taht ebda wahda miz-zewg alternattivi possibbli.

Ghaldaqstant l-esponenti jissottomettu illi t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess attur.

Wara li l-konvenuti talbu l-kjamata in kawza ta' Louise Cassar Abela, rat ir-risposta tad-Direttur tal-Artijiet tal-1 ta' Lulju, 2008, li in forza taghha wiegeb illi ghalkemm ma jsib ebda oggezzjoni li tigi kjamata in kawza Louise Cassar, l-ispejjez relativi kellhom ikunu a karigu tal-konvenuti.

Rat id-digriet ta' din il-Qorti tat-13 t'Awissu, 2008, li bih ordnat li tigi msejha fil-kawza l-istess Louise Cassar neè Abela, b'dan li l-kwistjoni tal-ispejjez tibqa' impregudikata.

Rat ir-rikors ta' Louise Cassar Abela li permezz tieghu rrilevat li ghalkemm notifikata bir-rikors promotur u bl-avviz ta' smiegh, ma kienitx notifikata bid-digriet li in forza tieghu hija giet kjamata in kawza, kif lanqas ma kienet notifikata bid-

dokumenti annessi mar-rikors promotur. Ghalhekk peress li kien iddekkorra it-terminu preskritt, hija talbet il-permess li tressaq it-twegiba mahlufa taghha stante li kellha kull interess li tressaq id-difiza taghha.

Rat id-digriet ta’ din il-Qorti tat-8 t’Ottubru, 2008, fejn laqghet it-talba u ordnat li tigi notifikata l-istess kjamata in kawza li jkollha ghoxrin jum ghar-risposta mid-data tal-istess notifika.

Rat ir-risposta guramentata tal-kjamata in kawza Louise Cassar Abela fejn eccepiet is-segwenti:

Preliminarjament, illi l-esponenti ma hijiex legittimu kontradittur f'dina l-kawza u ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju stante li hija akkwistat il-beni mertu ta' din l-kawza minghand terzi li kienu responsabbli mill-bini tal-fond *de quo* u ghalhekk huma l-predeccessuri fit-titolu tal-esponenti li ghandhom iwiegbu ghat-talbiet attrici.

Subordinatament u minghajr pregdizzju ghall-premess, illi ghandhom jigu kjamati f'din il-kawza is-socjetajiet "D.M.S. Limited" (C4944) ta' 3, "Solar Court", Triq ta' Tigne', Sliema u "O.A. Investments Limited" (C9270) ta' Villa Mantoray, Triq tal-Mielah, High Ridge, Swieqi stante li dawn iz-zewg socjetajiet kienu l-awturi fit-titolu ta' l-esponenti u kienu responsabbli mill-bini tal-fond mertu ta' dina l-kawza.

Subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatti u fid-dritt u ghalhekk ghandhom jigu michuda, bl-ispejjez.

Subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, illi l-konvenuti Simon u Josanne Camilleri ippregudikaw inutilment il-posizzjoni taghhom u evitaw li jimminimizzaw id-danni u minkejja r-rimedji li taghtihom il-ligi, kif se jigi spjegat fil-mori tal-kawza u ghalhekk ma ghandhomx jinghataw jedd ta' rivalsa fil-konfront ta' l-esponenti.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat ir-rikors tal-kjamata in kawza Louise Cassar Abela li in forza tieghu, sahqet li hija kienet xtrat minghand D.M.S. Limited u O.A. Investments Limited, liema socjetajiet tawha l-garanzija tal-pacifiku pussess, liema garanzija, ai termini tal-artikolu 1422 tal-Kodici Civili tispicca, jekk ix-xerrej ikun halla li jigi kkundannat b'sentenza li ghaddiet f'gudikat minghajr ma sejjah fil-kawza lill-bejjiegh, meta dan jipprova li seta' jgib ragunijiet bizzejjed li x-xerrej ma giebx u li bihom it-talba gudizzjarja kienet tigi michuda.

Rat in-nota tal-konvenuti u r-risposta tal-attur li permezz taghha informaw lill-Qorti li ma joggezzjonawx ghal tali talba, b'dan illi l-ispejjez ma kellhomx jigu sopportati minnhom.

Rat id-digriet ta' din il-Qorti tas-26 t'Awwissu, 2009, li permezz tieghu, fic-cirkostanzi laqghet it-talba u ordnat illi jissejhu fil-kawza D.M.S. Limited u O.A. Investments Limited.

Rat ir-risposta guramentata tal-kjamati in kawza D.M.S. Limited u O.A. Investments Limited fejn eccepew is-segwenti:

Illi *in limine litis* l-eccipjenti mhumiex il-legittimi kontraddituri tar-rikorrent stante illi huma mhumiex qed jokkupaw l-art "de quo" kif premess fir-rikors guramentat odjern u kwindi jregi li f'kaz li din l-Onorabbli Qorti tiddeciedi li tilqa' t-talbiet attrici kemm (i) ghad-dikjarazzjoni tal-eccipjenti qed jokkupaw l-art in kwistjoni minghajr titolu u (ii) daqstant iehor ghall-evakwar ta' l-art in kwistjoni u (iii) anke fir-rigward tar-talba attrici ghad-dikjarazzjoni li l-agir ta' l-eccipjenti huwa wiehed abbuziv u illegali u b'hekk qieghed johloq danni lir-rikorrent u ghalhekk huma responsabbli ghal tali danni, dawn ma jkunux jistghu jigu esegwiti fil-konfront tal-kjamati in kawza u cioè tas-socjetajiet eccipjenti.

Illi in ogni case subordinarjament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, kwalunkwe dritt fil-konfront tas-socjetajiet eccipjenti huma llum preskritti bis-sahha tal-artikolu 2140 u/jew 2143 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta u/jew skond il-ligi.

Illi fil-mertu, izda dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost, mhuwiex minnu illi tezisti okkuppazzjoni minghajr titolu tal-art mertu tal-kawza.

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, anke jekk ghal-grazzja tal-argument, u ghal grazzja tal-argument biss, kien hemm xi okkupazzjoni ta' art illi ma kienitx proprjetà ta' min tella' l-bini li hemm illum, talba ghal evakwar ma tistax tintlaqa' minn din l-Onorabbli Qorti stante illi llum hemm sitwazzjoni ta' accessjoni ai termini tal-artikolu 571 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta fejn in extremis il-Qorti tista' tordna illi r-rikorrent jigi kkumpensat il-valur tal-wicc li tkun giet okkupata.

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, ma sar ebda agir abbuziv u/jew illegali kif qed jigi allegat, la da parti tal-eccipjenti u daqstant iehor da parti tal-kjamati fil-kawza l-ohra jew tal-intimati Simon u Josanne Camilleri; kwindi ma hemm l-ebda danni kkagunati lir-rikorrent.

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, kwalunkwe danni jridu jigu ppruvati mir-rikorrent li qed jallegahom.

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, jinghad illi l-kjamati fil-kawza D.M.S. Limited u O.A. Investments Limited kienu xtraw art in solidum f'San Giljan, f'porzjonijiet minghand is-socjetà Easysell Properties Limited permezz ta' kuntratt pubbliku ppubblikat fit-18 ta' Novembru 1988 fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja; u kwindi ghandha tigi kkjamata fil-kawza l-istess socjetà Easysell Properties Limited.

Illi l-eccipjenti qatt ma gew avvicinati u wisq anqas interpellati dwar din il-materja qabel l-kawza odjerna u kwindi m'ghandhomx ibatu l-ispejjez tal-kawza.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-digriet ta' din il-Qorti tal-4 ta' Frar, 2010 li permezz tieghu laqghet it-talba u ordnat illi tissejjah fil-kawza Easysell Properties Limited.

Rat ir-risposta guramentata tal-kjamata in kawza Easysell Properties Limited, li in forza taghha ecceppiet illi:

Preliminarjament, is-socjetà esponenti ma hijiex il-legittimu kontradittur fil-kawza odjerna u ghandha tigi lliberata mill-osservanza tal-gudizzju stante illi hija qatt ma kellha u qatt ma vvantat xi forma ta' titolu fuq il-porzjon ta' art mertu ta' din il-kawza. Jigi ddikjarat però ghal finijiet ta' korrettezza li s-socjetà esponenti kienet akkwistat art adjacenti mal-art mertu ta' din il-kawza in virtù ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Francis Micallef datat it-23 ta' April 1890, liema art sussegwentement giet mibjugha lil terzi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja datat 18 ta' Novembru 1988 (Dok. EP1 – anness).

Mill-pjanta annessa maz-zewg kuntratti fuq imsemmija jidher li s-socjetà esponenti ma ttrasferitx dik il-porzjoni ta' art mertu ta' din il-kawza.

Subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez.

Rat id-digriet ta' din il-Qorti, tal-14 t'Ottubru, 2010, li permezz tieghu gie nominat l-Assistent Gudizzjarju biex jigbor il-provi f'din il-kawza.

Rat il-provi mressqa permezz tax-xhieda, kif ukoll id-dokumenti fosthom pjanti, u kuntratti esebiti mill-kontendenti fil-kawza, quddiem l-istess Assistent Gudizzjarju.

Rat id-digriet ta' din il-Qorti tas-6 ta' Gunju, 2012, li permezz tieghu gie nominat bhala perit tekniku il-perit Mario Cassar, sabiex jaghmel stima tal-art in kwistjoni, kemm fid-data tal-invazjoni, kif ukoll prezentement u dana a spejjez provvizorjament tar-rikorrenti.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku Mario Cassar, debitament mahlufa fl-10 ta' Jannar, 2013, esebita a fol. 308 *et seq* tal-process.

Rat ix-xhieda tal-periti tekniku moghtija in eskussjoni, waqt is-seduta tas-26 ta' Novembru, 2013.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet.

Rat l-atti l-ohra tal-kawza.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat:

Din il-kawza hija dwar titolu ghal porzjon art retroposta ghall-fond numru 164, Sinfonija, Triq Claire E. Engel, Ta' Giorni, f'San Giljan, proprjetà tal-konvenuti konjugi Camilleri.

Id-Dipartiment attur jispjega li l-art in kwistjoni tifforma parti mill-plots f'Ta' Giorni, liema art kienet tal-British Military Authorities u giet ceduta lill-Gvern ta' Malta b'effett mit-2 ta' Marzu, 1968, kif jirrizulta mid-dokumenti esebiti minnu a fol. 65 u 66 tal-process. Il- British Military Authorities akkwistaw din l-art li kienet tifforma parti minn porzjon akbar, maghrufa bhala "tal Ghiccien" u mmarkata bhala Plot 6, minghand l-Opera della Santa Missione, permezz ta' kuntratt datat 23 ta' April, 1941, esebit bhala Dok A2.1 a fol. 72 tal-process, inkluz il-pjanta relativa (Dok. A2.2 a fol. 75 tal-process). Konsegwentement il- British Military Authorities ghaddew lura lill-Gvern Malti, l-estent shih tal-art fl-inhawi, inkluz dik delinejata bil-kulur blu, hekk kif jidher mill-pjanta mmarkata Dok A3 a fol. 76 tal-process.

Fix-xhieda tieghu d-Direttur tal-Artijiet jirrileva li wara li saret *site inspection* mill-ufficjali tad-Dipartiment, irrizulta li bicca mill-plot imsemmija kienet giet okkupata llegalment mis-sidien ta' qabel. Sussegwentement l-istess sidien talbu li jixtru l-imsemmija art, però dak iz-zmien il-Gvern ma kienx ghadu fil-posizzjoni li jbiegh l-art peress li kienet qeghda tigi kkunsidrata

l-possibilità li l-art tintuza mod iehor. Fil-fatt l-istess konvenuti jesebixxu korrispondenza datata 11 ta' Frar, 1994, (a fol. 167 tal-process) mibghuta minn numru ta' sidien li kellhom id-djar taghhom fi Triq Claire Engel, f'San Giljan, inkluz Aldo Vella, li kien wiehed mill-predecessuri fit-titolu tal-konvenuti. L-attur kiteb lill-konvenuti f'din il-kawza fis-27 ta' Novembru, 1998, fejn dawn ghall-ewwel darba, gew nfurmati li parti mill-fond taghhom kien qieghed jokkupa porzjon art tal-attur illegalment. Minn hawn segwiet korrispondenza estensiva bejn il-partijiet sabiex il-konvenuti u s-sidien l-ohra jkunu jistghu jirregolarizzaw il-posizzjoni taghhom billi jixtru l-art okkupata minnhom li l-Gvern kien qieghed jivvanta t-titolu fuqha. Jirrizulta li s-sidien l-ohra fil-bicca l-kbira waslu fi ftehim mal-Gvern (fol.99 tal-process), minbarra l-konvenuti odjerni f'din il-kawza peress li l-partijiet baqghu ma ftehmux fir-rigward tal-prezz.

Da parti taghhom il-konvenuti jilqghu ghall-pretensjonijiet tal-attur kemm permezz tal-eccezzjonijiet preliminari dawk tan-nullità tar-rikors promotur minhabba li f'*actio rei vendicatoria,* l-ewwel talba ghandha tkun dikjarazzjoni li l-art hija tal-attur u dik tal-preskrizzjoni estintiva ta' sentejn taht l-artikolu 2153 tal-Kodici Civili, kif ukoll iressqu eccezzjonijiet fil-mertu. Il-konvenuti jiccitaw mill-provenjenza tal-kuntratt t'akkwist taghhom u peress li mill-istess kuntratt irrizultalhom li kienet Louise Cassar Abela il-persuna li bniet id-dar in kwistjoni wara li akkwistat il-plot, talbu l-kjamata in kawza taghha, ladarba l-*footprint* tal-bini tad-dar kien baqa' l-istess. Fi kwalunkwe kaz jirrilevaw li d-dar kienet ilha mibnija mis-sena 1992 ghal madwar hmistax-il sena qabel ma saru l-proceduri odjerni fl-2007 u li l-attur l-ewwel ma ressaq il-pretensjoni tieghu fil-konfront taghhom kien biss fis-sena 1998, sena wara li huma kienu akkwistaw il-fond proprjetà taghhom. Ghalhekk huma jishqu li ghandhom titolu tajjeb, u li akkwistaw in *buona fede.* Kien l-attur li b'nuqqas da parti tieghu, ma pprocedix ghal snin twal wara li l-binja kienet ilha mibnija u ghalhekk ma kellhomx iwiegbu ghad-danni. Fi kwalunkwe kaz, jishqu li d-danni huma naxxenti *ex contractu* jew *ex delictu* u fil-fehma taghhom, id-danni pretizi mill-attur ma jaqghu taht ebda wahda miz-zewg alternattivi possibbli.

Il-kjamati in kawza Louise Cassar Abela u D.M.S. Limited u O.A. Investments Limited kollha jressqu l-eccezzjoni li mhumiex legittimi kontraditturi ghat-talbiet tal-atturi peress li huma kienu akkwistaw il-proprjetà minghand l-predecessuri fit-titolu taghhom. Inoltrè Louise Cassar Abela tichad it-talbiet tal-attur fil-mertu, u hija tikkontendi wkoll li l-istess konvenuti ppregudikaw l-posizzjoni taghhom u evitaw li jimminimizzaw id-danni, minkejja r-rimedji li taghtihom il-ligi. Min-naha taghhom is-socjetajiet D.M.S. Limited u O.A. Investments Limited iressqu wkoll bhala eccezzjinijiet il-preskrizzjoni akkwisittiva kemm dik decennali taht l-artikolu 2140, kif ukoll dik trentennali taht l-artikolu 2143 tal-Kodici Civili. Filwaqt li jichdu l-pretensjonijiet attrici fil-mertu, jghidu wkoll li fi kwalunkwè kaz ghandhom japplikaw ir-rimedji kif mahsuba taht id-disposizzjonijiet tal-artikolu 571 tal-Kodici Civili relativi ghall-accessjoni.

L-ahhar kjamata in kawza, s-socjetà Easysell Properties Limited teccepixxi li mhix legittimu kontradittur stante li ghalkemm hija akkwistat u bieghet art adjacenti mal-art mertu ta' din il-kawza lil D.M.S. Limited u O.A. Investments Limited, hija qatt ma kellha u qatt ma vvantat titolu fuq l-art mertu tal-kawza odjerna u ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda fil-konfront taghha wkoll fil-mertu.

Dwar l-eccezzjoni dwar in-Nullità tal-Azzjoni, ghandu jinghad mal-ewwel, li fil-fehma tal-Qorti ma jirrizultax difett daqstant gravi fir-rikors promotur li seta' jwassal ghal xi pregudizzju serju lill-kontro-parti li kien jehtieg li jwassal ghat-thassir tal-kawza. Kif inghad mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fis-sentenza taghha tal-21 ta' Gunju, 2006, fl-ismijiet **Katie Vella et v. Joseph Farrugia et**:

> *"Kif inhu risaput, tendenzjalment il-Qrati taghna ilhom, ormaj, is-snin imilu "biex jevitaw il-moltiplikazzjoni u d-dilazzjoni tal-kawzi, u biex jiddiminwixxu l-ispejjez billi jiskoraggixxu liberazzjonijiet u nullitajiet dovuti ghal semplici zbalji, kif kien isir fl-antik bil-formalizmu rigidu ta' allura, wisq sever, u minghajr rigward ghall-interessi tal-kontendenti u ta' l-amministrazzjoni tal-gustizzja in generali" (Kollez. Vol. XXXVIII P III p 663 li minn dak*

ricerkat mill-Qorti, irripetiet il-kliem tad-decizjoni riportata a Vol. XXVI P I p 424);

Gja qabel dawn il-kliem incizivi nghad 'il fuq minn seklu ilu illi "è per vero, se l' attore non ha espresso in termini bastantemente chiari e precisi il diritto, ossia l' azione che esperisce, egli pero ha usato un' equipollenza giuridica nelle parole e tale da importare una equipollenza logica e bastante a non incorrere in una nullita`, massima che il rigore circa le identiche parole della legge, che altre volte costituiva l' antico sistema delle formole solenni, ora è abbandonato come sistema proprio dell' infanzia del diritto" (Kollez. Vol X pagna 1 in re "Com. Rosario Xuereb -vs- Com. Paolo Xuereb et", Qorti tal-Kummerc, 2 ta' Jannar 1883);

Minn din l-istipiti hargu bosta decizjonijiet li, in sintesi, iddeterminaw illi kien jitqies bizzejjed li jinftiehem x' ikun qed jintalab, b' mod illi l-kawzali tista' tkun espressa anke lakonikament. Ara, fost ohrajn, Kollez. Vol. XXIX P I p 431; Vol. XXXIV P II p 502 u Vol. XLIII P II p 751)."

In tema tal-azzjoni *rei vendikatoria* nghad ukoll minn din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza taghha tad-19 ta' Frar, 2004, fl-ismijiet Frank Pace et v. Kummissarju tal-Artijiet et:

"Illi d-duttrina tghallem li sid rivendikant m'ghandux ghalfejn jitlob tabilfors dikjarazzjoni tan-nullita' tal-att aljenatorju li bis-sahha tieghu l-beni jkun gie f'idejn l-imharrek, sabiex isehhlu jirbah lura dak il-beni minghand l-istess imharrek[1]. <u>Bl-istess mod, tkun tiswa l-azzjoni tar-rivendika jekk kemm-il darba l-attur rivendikant jitlob it-thassir tal-att aljenatorju minghajr ma tkun saret talba specifika biex jigi dikjarat li l-fond jappartieni lilu</u>[2]"

---

[1] P.A. 1.2.1936, fil-kawza fl-ismijiet Scicluna vs Farrugia pro et noe (Kollezz. Vol: XXIX.ii.933) u r-riferenzi ghall-awturi u kazijiet ohrajn hemm imsemmija

[2] P.A. 16.1.1956 fil-kawża fl-ismijiet Dagri et vs Micallef et (Kollez. Vol: XL.ii.688)

Din l-ahhar sentenza tirreferi ghal sentenza ohra li nghatat mill-Prim'Awla fis-16 ta' Jannar, 1956 fl-ismijiet Gerarda Dagri et v. Carmela Micallef et fejn fil-kuntest tal-azzjoni rivendikatorja nghad ukoll:

> *"Ghalhekk, it-talba ta' l-atturi ghad-dikjarazzjoni ta' nullità tal-kuntratt hi subordinata ghad-dikjarazzjoni li dik il-kwota indiviza ta' l-imsemmi fond tappartjeni lill-attrici. Kif tajjeb jissottomettu l-atturi, ladarba din id-dikjarazzjoni tirrizulta mitluba, ma kienx hemm bzonn illi huma jaghmlu l-istess dikjarazzjoni fic-citazzjoni permezz ta' domanda separata; ghaliex id-dikjarazzjonijiet li talvolta jkunu mehtiega biex l-attur jasal ghal xi wahda mid-domandi tieghu ma hemmx bzonn illi jsiru fic-citazzjoni taht forma ta' domandi (Vol. XXXIII-I-666)."*

Din il-Qorti taqbel perfettament ma' dawn l-insenjamenti u meta tapplikahom ghall-kaz in ezami, jirrizulta li jekk wiehed jara l-ewwel tliet talbiet tal-atturi dawn bilfors huma subordinati ghat-talba ta' dikjarazzjoni li l-art *de quo* hija tad-Dipartiment attur.

Ghalhekk l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti ma jisthoqqilhiex li tintlaqa'.

Il-konvenuti eccepew preliminarjament ukoll il-preskrizzjoni ta' sentejn a tenur tal-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili. Dak l-artikolu jippreskrivi l-azzjoni ghad-danni mhux naxxenti minn reat kriminali.

Ghall-finijiet ta' preskrizzjoni, il-ligi taghraf tliet tipi ta' azzjoni ghad-danni: (i) azzjoni dwar hsarat imnissla minn ghemil li jikkostitwixxi reat, f'liema kaz, iz-zmien tal-preskrizzjoni huwa dak specifikat mil-ligi biex issir l-azzjoni kriminali dwar l-istess reat; (ii) azzjoni ghall-hsarat imnisslin minn delitt jew kwazi-delitt (*culpa aquiliana*), f'liema kaz il-preskrizzjoni hija ta' sentejn (artikolu 2153 tal-Kodici Civili); u (iii) azzjoni ghall-hsarat imnissla minn nuqqas ta' twettieq ta' obbligazzjoni li ma tirrizultax minn att pubbliku, f'liema kaz il-preskrizzjoni hija dik ta' hames snin. (Ara f'dan is-sens sentenza tal-Qorti tal-Appell

tas-27 t'April, 1953 fl-ismijiet Joseph Micallef noe. v. Carmelo Cassar)

Kunsidrat il-fatt li din hi kawza ta' *actio rei vendicatoria,* okkupazzjoni indebita tal-art u ghall-hlas ta' danni naxxenti minn okkupazzjoni llegali ta' porzjon art, il-Qorti ma taqbilx la mat-terminu ta' preskrizzjoni eccepit mill-konvenuti (dak taht l-artikolu 2153 tal-Kodici Civili) u lanqas mal-eccezzjoni tal-konvenuti fejn jinghad li d-danni pretizi mill-attur ma jaqghu taht ebda wahda miz-zewg alternattivi possibbli la dawk akwiljani u lanqas *ex contractu.* L-obbligu tal-hlas jitnissel mill-fatt innifsu tal-okkupazzjoni u ghalhekk il-kreditu li jippretendi l-attur fil-fehma tal-Qorti jaqa' taht it-tielet kategorija ta' danni msemmija qabel (hsarat imnissla minn nuqqas ta' twettieq ta' obbligazzjoni li ma tirrizultax minn att pubbliku). - Ara f'dan is-sens ukoll s-sentenza ta' din il-Qorti tat-28 ta' Noembru, 2002, fl-ismijiet John Bugeja v. Joseph Gauci.

L-artikolu 2111 tal-Kap 16 jipprovdi li l-Qorti hija marbuta li tqis biss il-preskrizzjoni mressqa mill-konvenut u ma tistax taqbad minn jedda tqis li jezisti terminu preskrittiv iehor.

Fi kwalunkwè kaz huwa meqjus li l-konvenuti rrinunzjaw ghall-preskrizzjoni li setghet iddekorriet favur taghhom meta permezz tal-ittra datata 3 ta' Mejju, 2005, esebita a fol. 38 tal-process, kitbu lill-attur, fejn ammettew li sehhet tali okkupazzjoni fuq l-art tal-attur u li lesti li jiltaqghu sabiex jintlahaq ftehim fuq il-kumpens jew prezz li kellu jithallas ghal tali art. Minn hawn jitqies li rega' beda jiddekorri t-terminu preskrittiv ta' hames snin. L-imsemmija ittra tal-konvenuti kienet segwita b'ittra ufficjali da parti tal-attur li saret fl-14 ta' Lulju, 2005 u sussegwentement saru l-proceduri odjerni fit-terminu preskritt mil-ligi.

Meta konvenut iqieghed lilu nnifsu f'sitwazzjoni, li bl-atteggjament tieghu jirrendi inkompatibbli l-posizzjoni guridika tieghu mal-prezunzjoni rizultanti mill-preskrizzjoni, ghandu japplika l-artikolu 2133 tal-Kodici Civili li jipprovdi ghall-ksur tal-preskrizzjoni meta debitur jaghraf il-jedd.

Kif ritenut fis-sentenza Domenic Dep. Stores (DDS) Ltd v. Malta Dairy Products deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-30 ta' Mejju 2003, fejn inghad li kif intqal fis-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet Carmelo Micallef v. Brigadier John Belle Mc Cannee nomine (Appell Civili – 30 ta' Mejju 1952 u b'riferenza ghal dak li hemm indikat fl-artikolu 2133 tal-Kap 16 li:-

> "*Illi r-rikonjizzjoni interuttiva ghar-rinunzja ghall-preskrizzjoni kompita tista' tkun diretta u espressa, b'dikjarazzjoni formali tal-volonta' li jigi rikonoxxut id-dritt; tista' tkun diretta u tacita, b'fatti li fihom infushom immedjatament juru l-volontà; u tista' tkun indiretta jew prezunta, dedotta minn fatti konkludenti inkompatibbli mal-volonta' tal-preskriventi li jikkontesta l-ezistenza u l-ezercizzju tad-dritt*."

Hekk ukoll f'dan il-kaz, huwa ritenut li l-konvenuti rrikonoxxew id-dritt ta' kumpens tal-attur ghall-okkupazzjoni illegali li sehhet permezz tal-kostruzzjoni tal-proprjetà taghhom li saret mill-predecessuri taghhom fit-titolu u rrinunzjaw ghall-preskrizzjoni li lahqet iddekorriet. Din l-ammissjoni tal-konvenuti hija rizultanti wkoll mill-istess xhieda moghtija mill-konvenut Simon Camillleri fil-mori tal-proceduri (a fol. 158 tal-process), minn fejn jirrizulta car li l-kontestazzjoni tal-konvenuti kienet koncentrata fuq il-quantum ta' prezz dovut lill-attur ghall-istess porzjon art. Huwa pacifikament ritenut (ara sentenza tal-Qorti tal-Appell, Sede Inferjuri, tad-29 ta' Jannar 1998, fl-ismijiet Antonia Attard Gialanze v. Emanuel Rizzo,) illi d-debitur li jkun ammetta li ghandu jaghti, anke jekk ma jirrikonoxxiex bhala ezatt is-somma pretiza jigi li rrinunzja tacitament ghall-preskrizzjoni.
Ghalhekk lanqas din l-eccezzjoni tal-konvenuti ma timmerita l-akkoljiment taghha.

Trattati l-kwistjonijiet ta' xejra preliminari, in tema legali jigi osservat li l-azzjoni mressqa mill-attur hija dik *rei vendicatoria,* li hija azzjoni reali li ghandha bhala oggett taghha r-rikonoxximent tad-dritt ta' proprjetà tal-attur u konsegwentement it-tutela ta' dak id-dritt u r-restituzzjoni tal-haga reklamata. Ghalhekk isegwi li din l-azzjoni mehtiega illi ssir kontra dak li attwalment ikun jipposjedi l-haga. Mhux

kontestat illi l-konvenuti huma attwalment fil-pussess tal-art li l-attur qieghed jirrivendika. Il-konvenuti da parti taghhom mhux biss qeghdin jopponu t-talba attrici, peress li jikkontendu li ghandhom titolu validu u li xtraw in buona fede, izda li l-proprjetà taghhom inbniet fuq l-art li kienet akkwistata mill-predecessuri fit-titolu taghhom. Inoltre jikkontendu li d-dar kienet ilha mibnija hmistax-il sena u li l-attur naqas milli jipprocedi fil-waqt u ghal snin twal tant li l-binja kienet ilha kompletata qabel il-proceduri odjerni. L-istess porzjon art illum il-gurnata tinsab interkjuza, imdawwra bil-bini u l-access ghaliha huwa possibli biss mill-proprjetà tal-konvenuti.

Rekwiziti ghall-ezercizzju tal-azzjoni rivendikatorja huma li l-atturi jippruvaw d-dominju tal-haga minnhom akkwistata legittimament u li l-konvenut ikun qieghed jipposjediha. Meta l-konvenut min-naha l-ohra, f'azzjoni rivendikatorja jinvoka favur tieghu titolu fuq l-art rivendikata, jehtieg li l-Qorti tezamina t-titolu pretiz mill-konvenut.

Kif ritenut minn din il-Qorti, diversament preseduta, fis-sentenza taghha tad-9 t'Ottubru, 2003, konfermata mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha tat-28 ta' Mejju, 2006, fl-ismijiet Benmar Company Ltd. v. Charlton Frank Saliba:

> *"Issa huwa veru li l-attur irid jipprova t-titolu tieghu, titolu li suppost ghandu jwassal ghall-wiehed originali, izda fid-dawl tad-diffikultà, jekk mhux impossibilità (tant li tissejjah diabolica probatio) ta' din il-prova, il-gurisprudenza u l-awturi immitigaw din il-prova li tispetta lill-attur, u l-prova rikjesta ma baqghetx mehtiega li tkun daqshekk rigida, izda ghandha tkun imqabbla ma' dik tal-konvenut possessur. Hekk, per ezempju, il-Qorti ta' Cassazione fl-Italia, f'sentenza moghtija fil-5 ta' Mejju, 1962 (n.892) osservat li jekk jirrizulta li t-titolu tal-konvenut mhux wiehed ta' min jorbot fuqu, l-attur jista' jipprova biss 'il proprio diritto per conseguire il rilascio'. Il-principju li min ghandu titolu ahjar jirbah il-kawza, minghajr htiega li dak li jkun jipprova titolu asoslut [recte: assolut], illum tinsab assodata [recte: jinsab assodat] fid-duttrina. Già fis-seklu dsatax l-awtur Franciz E. Levy fil-ktieb 'Preuve par titre du Droite de Propriété Immobilière' kien wasal ghall-*

konkluzzjoni li l-proprjetà huwa, wara kollox, dritt relattiv, u l-gudizzju ghandu jkun bazat fuq min, f'kawza bejn il-partijiet, ikun ressaq l-ahjar prova. Awturi ohra jiddiskrivu l-az[z]joni rei vindicatoria bhala 'una controversia tra privati' (Tabet e Ottolenghi, La Proprietà). Il-Pacifici Mazzoni (Istituzioni di Diritto Civile Italiano, Vol. III, Parte I, p 465) jghid ukoll illi 'sembra quindi che per equità non possa pretendersi dall'attore, se non la prova di un diritto migliore o più fondato di quello del reo convenuto'.

"Illi din it-teorija tal-prova migliore ghandha l-bazi taghha fid-Dritt Ruman, u kienet tissejjah l-actio Publiciana. Li din l-az[z]joni ghadha tezisti fid-dritt malti jirrizulta mill-gurisprudenza, fosthom Attard vs Fenech deciza fit-28 ta' April, 1875 (Kollez. Vol. XII.390) fejn intqal li: 'Con l'azione rivendicatoria l'attore deve provare di averne il dominio della cosa che vuole rivendicare e di averla legittimamente acquistata; con l'azione publiciana deve provare di averne avuto il possesso e di possederla il convenuto con un diritto minore del suo'. Hekk ukoll din il-posizzjoni giet ribadita fil-kawza Fenech et vs Debono et deciza minn din l-Onorabbli Qorti fl-14 ta' Mejju, 1935 (Kollez. Vol. XXXIX.II.488) fejn gie konfermat, fuq l-iskorta tad-Dritt Ruman, il-kumul[u] ta' dawn iz-zewg azzjonijiet fl-Ordinament Guridiku Malti. Kwindi, l-attur mhux tenut jipprova titolu originali, izda bizzejjed jipprova titolu ahjar minn dak tal-konvenut (ara ukoll Vella vs Camilleri, deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-appell fit-12 ta' Dicembru, 2002)…

"Darba li l-attur ipprova t-titolu tieghu, spetta lill-konvenut jipprova xi titolu ahjar. Fil-kawza Cassar noe vs Barbara et deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-appell (Sede Kummercjali) fis-7 ta' Ottubru, 1980, intqal li 'fl-azzjoni rivendikatorja, il-piz tal-prova tal-proprjetà jinkombi fuq l-attur. Imma ladarba dan jissodisfa dak il-piz billi juri t-titolu tieghu, jkun jinkombi lill-konvenut li jikkontrapponi, permezz ta' provi cari, univoci u indubbi, it-titolu proprju'. Aktar rilevanti hija d-decizjoni ta' din l-Onorabbli Qorti fil-kawza Abela vs Zammit moghtija fis-16 ta' Mejju, 1962 (Kollez. Vol. XLVI.II.619) fejn jinghad li: 'Jekk l-istess citat jaghzel spontaneament li ghall-azzjoni attrici jeccepixxi

dritt ta' proprjetà, huwa jkun qieghed implicitament jirrikonoxxi id-dominju jew titolu ta' l-attur, izda jkun qieghed jghid illi t-titolu tieghu huwa aktar validu u kwindi skond ir-regoli probatorji 'reus in excipiendo fit actor', din id-difiza timporta li l-konvenut jghaddi ghall-provi tat-titolu tieghu, u jekk ma jirnexxix fil-meritu, ikollha tipprevali l-massima 'melius est non habere titulum quam habere vitiosum'. Hekk ukoll fil-kawza Mizzi noe vs Azzopardi et deciza fis-27 ta' Marzu, 1996, mill-Onorabbli Qorti ta' l-appell, intqal: 'meta l-konvenut f'azzjoni rivendikatorja ma jiddefendix ruhu bil-pussess imma billi jinvoka favur tieghu titolu fuq il-haga rivendikata ssir impellenti ghall-Qorti li tezamina t-titolu pretiz mill-konvenut. U jekk il-konvenut ma jirnexxilux jipprova t-titolu minnu allegat u jibqa' sokkombenti f'din il-prova, huwa prekluz milli jinvoka favur tieghu l-pussess.' "

Hekk ukoll fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-12 ta' Dicembru 2002, fl-ismijiet John Vella et v. Sherlock Camilleri, inghad:

"Dan il-principju kien jezisti fid-Dritt Ruman, u mhux talli mhux inkompatibbli mal-Kodici Civili odjern, izda gie accettat mill-Qrati taghna bhala principju validu li ghadu jezisti fil-ligi Maltija, kif fuq intwera. Skond dan il-principju, mhux mehtieg li l-attur jipprova titolu originali fuq il-proprjeta` izda hu bizzejjed li jipprova dritt fuq l-art anterjuri (ghal) dak tal-konvenut. Ir-rizultat, ovvjament ma jkunx bhal vindicatorja li kwazi kwazi tiddeciedi t-titolu tal-attur erga omnes, imma r-rizultat ikun fil-konfront tal-konvenut, it-titolu tal-attur huwa ahjar minn dak tal-konvenut, u dan ta' l-ahhar m'ghandux jithalla fit-tgawdija tal-art a skapitu ta' min ghandu dritt aktar minnu."

Applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami, wiehed isib li l-attur irnexxilu jipprova li t-titolu huwa wiehed originali li jmur lura ghall-kuntratt t'akkwist tat-23 t'April, 1941, (esebit a fol. 73 u 74 tal-process) mill-War Department tas-servizzi Inglizi minghand l-Opera della Santa Missione. Fil-provenjenza tal-istess kuntratt jinghad: *"it is declared that such lands have been owned by the 'Opera della Santa Missione' for over the last fifty years."*

Galadarba l-konvenuti wkoll qeghin jivvantaw titolu, jehtieg li jigi ezaminat ukoll it-titolu taghhom. Jekk wiehed jara t-trapass tal-proprjetà tal-konvenuti, jirrizulta li l-konvenuti akkwistaw il-fond bl-isem "Sandals", (illum msejjah "Sinfonia", fi Triq Claire Engel, San Giljan minghand Eugeny Riassov permezz tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar George Bonello Du Puis tal-4 ta' Novembru, 1997 (esebit bhala Dok. SC 1 a fol. 47 tal-process). Mill-provenjenza tal-istess kuntratt jinghad li Riassov kien akkwista l-istess fond minghand Aldo u Alexandra Vella, bis-sahha ta' kuntratt t'akkwist tal-21 ta' Dicembru, 1994, fl-atti tan-nutar Peter Carbonaro. Aldo u Alexandra Vella akkwistaw l-istess proprjetà minghand Louise Abela permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin tad-9 t'Ottubru, 1992 (esebit a fol. 52 tal-process). Fl-istess kuntratt jinghad li Louise Abela kienet bniet il-proprjetà fuq porzjon art (plot E) tal-qies ta' circa 21 pied u 6 pulzieri faccata u sebghin pied fond, ta' forma rettangolari ekwivalenti ghal 142.48 metri kwadri, li hija kienet akkwistat b'titolu oneruz minghand D.M.S. Limited u O.A. Investments Limited, fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon tal-25 ta' Frar 1991. Jirrizulta li dawn is-socjetajiet, a loro volta akkwistaw erba' porzjonijiet art kontigwi mmarkati bhala plots 78,79,80,81, fi Triq Claire Engel, ta' Giorni, San Giljan, porzjon art bin-numru 44 fl-istess triq, kif ukoll ohra bin-numru 76, fl-istess triq, kif immarkati fuq il-pjanta esebita a fol. 147 tal-process, minghand is-socjetà Easysell Properties Limited, bis-sahha ta' kuntratt fl-atti tan-nutar Mario Bugeja tat-18 ta' Novembru, 1988 (esebit a fol. 184 tal-process). Dawn il-predecessuri fit-titolu tal-konvenuti li gew imsejha fil-kawza, jsostnu t-titolu taghhom fuq l-art in kwistjoni, hlief l-ahhar wiehed.

Fil-fatt, Easysell Properties Limited, mal-ewwel teccepixxi li ghalkemm hija akkwistat (bis-sahha tal-kuntratt fl-atti tan-nutar Francis Micallef tat-23 t'April, 1980 esebit a fol.274 *et seq* tal-process) u bieghet art adjacenti l-art mertu ta' din il-kawza, lil D.M.S. Limited u O.A. Investments Limited, hija qatt ma kellha u qatt ma vvantat titolu fuq l-art mertu tal-kawza odjerna. Hija meqjusa importanti ferm ghall-vertenza in ezami, x-xhieda ta' Raymond Fenech, rapprezentant tas-socjeta' Easysell Properties Limited, fejn huwa jispjega li meta wiehed iqabbel l-pjanta a fol. 147 tal-process, annessa mal-

kuntratt fejn Easysell bieghet lil D.M.S. Limited u O.A. Investments Limited mal-pjanta a fol. 7 tal-process, esebita da parti tal-attur, jirrizulta car li l-porzonijiet immarkati 1 sa 6 fuq din l-ahhar pjanta, ma jifformawx parti mill-art mibjugha minn Easysell Properties Limited. Huwa jghid ukoll:

> "*Dan nafu ghaliex jekk taqbad is-survey u wiehed jara l-hbula, il-hbula interpretati fuq il-pjanta a fol. 7 jaqblu fuq il-partijiet li jigu eskluzi fuq il-pjanta.*"

Din il-Qorti ssib li dak li xehed Raymond Fenech ghandu mis-sewwa u dik il-porzjon numru 3, wara l-proprjetà tal-konvenuti, li fuqhha il-Gvern qieghed javvanza l-pretensjonijiet tieghu fil-kawza odjerna qatt m'ghaddiet minghand Easysell Properties Limited ghal ghand D.M.S. Limited u O.A. Investments Limited. Ghalhekk isegwi li qatt ma seta' ghadda t-titolu tal-proprjetà in kwistjoni ghal ghand is-successuri fit-titolu taghhom, inkluz il-konvenuti f'din il-kawza u dan in linea mal-principju "*nemo dat quod non habet*".

Inoltre l-fatt li l-konvenuti ghamlu numru ta' tentattivi sabiex jiksbu l-art in kwistjoni permezz ta' offerti fit-tender li hareg l-attur ghal diversi drabi, u jirrizulta ppruvat li l-bejgh ma sarx ghas-semplici raguni li ma ntlahaqx ftehim fuq il-prezz, hija imgieba li tikkuntrasta sew mal-pretensjoni tal-konvenuti fil-proceduri odjerni, fejn jivvantaw titolu validu fuq l-istess art u ghalhekk lanqas jidher li l-konvenuti kienu qeghdin izommu din l-art *animo domini* (ara f'dan is-sens korrispondenza a fol. 38 tal-process). Ghalhekk ladarba l-konvenuti ma ppruvawx titolu sodisfacenti, huma baqghu sokkombenti f'din il-prova.

Madankollu, peress li min-naha taghhom il-kjamati in kawza D.M.S. Limited u O.A. Investments Limited jressqu bhala eccezzjoni taghhom l-akkwist tal-proprjetà bis-sahha tal-preskrizzjoni akkwisitiva kemm dik decennali, kif ukoll dik trentennali, jitqies opportun li f'dan l-istadju jigu konsiderati wkoll dawn il-pretensjonijiet.

L-Artikolu 2140 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, jipprovdi li persuna ssir sid ta' haga immobbli li hi tkun kisbet b'titolu li jghaddi l-proprjetà 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, itul ghaz-zmien kollu li huwa mehtieg ghall-preskrizzjoni.

Kif inghad fis-sentenza ta' din il-Qorti diversament preseduta, tas-27 ta` Jannar 2011, fl-ismijiet Ray Camilleri v. Aldo Farrugia et, huwa ben maghruf, li r-rekwiziti ghall-preskrizzjoni akkwisittiva decennali huma li:- (a) ikun hemm titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjetà, (b) il-pussess tal-haga, (c) il-bona fide tal-pussessur u (d) l-pussess ghal zmien ghaxar snin. Inoltre, sabiex persuna tippreskrivi favur taghha, il-pussess irid ikun (a) kontinwu, (b) mhux miksur, (c) pacifiku, (d) pubbliku u (e) mhux ekwivoku ghaz-zmien li tghid il-ligi.... (Artikolu 2107 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta).

Fil-fehma ta' din il-Qorti l-pretensjoni tas-socjetajiet kjamati in kawza tal-preskrizzjoni akkwisittiva ta' ghaxar snin ma tistax tregi. Biex tinkiseb il-proprjetà b'dan il-mod huwa mehtieg mhux biss il-pussess ghal ghaxar snin u l-bona fides izda wkoll "*titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjetà*". Ladarba l-awtur tat-titolu taghhom ghall-proprjetà, f'dan il-kaz Easysell Properties Limited tichad li qatt bieghet l-art *de quo*, peress li hija stess tishaq li l-istess art *de quo* ma kenitx taghha, izda li hija bieghet biss porzjon art biswit dik kontestata fil-kawza odjerna, din id-difiza tal-kjamati in kawza ma tistax tirnexxi. Is-socjetà Easysell Properties Limited bieghet biss dak li kien taghha u li kienet kisbet minghand min kien sid il-proprjetà, u jsegwi li kif inghad, in virtù tal-massima latina: "*nemo dat quod non habet*", D.M.S. Limited u O.A. Investments Limited, ma setghu qatt akkwistaw minghandha titolu li hija ma kellhiex. Fin-nuqqas ta' prova cara ta' titolu, il-pretensjoni taghhom ibbazata fuq il-preskrizzjoni ta' ghaxar snin, in kwantu dan it-tip ta' usucapione jehtieg mhux biss il-pussess, izda wkoll titolu tajjeb, l-eccezzjoni tal-kjamati in kawza ma tistax tintlaqa'.

Ladarba fil-kaz in ezami it-titolu ma jirrizultax, isegwi li din l-eccezzjoni ghandha tigi michuda wkoll.

Imiss ghalhekk li tigi ezaminata l-pretensjoni tal-kjamati in kawza dwar jekk jistax jinghad li l-konvenuti akkwistaw l-proprjetà in kwistjoni permezz tal-preskrizzjoni trentennali. L-artikolu 2143 tal-Kodici Civili jipprovdi:

> *"L-azzjonijiet kollha, reali, personali, jew misti jaqghu bil-preskrizzjoni gheluq tletin sena, u ebda oppozizzjoni ghall-preskrizzjoni ma tista' ssir minhabba n-nuqqas ta' titolu jew ta' bona fidi."*

Fil-kawza fl-ismijiet *Antonio Pace vs. Rev Henry Abela* deciza is-5 ta' Lulju, 2004 gie ritenut illi:

> *"Fil-każ tal-preskrizzjoni akkwiżittiva trentennali ma hemmx bżonn il-"giusto titolo" u lanqas il-"buona fede" minħabba l-elementi tat-trapass taż-żmien u dak tal-pussess. Biex il-pussess trentennali jagħti lok għall-użukapjoni, hemm bżonn li ma jkunx ekwivoku, u li jkun "animo domini""*

Kemm jekk jigi invokat d-dekors ta' 10 snin u kemm id-dekors ta' 30 sena, xorta wahda l-pussess li irid jigi ppruvat ghandu jkun wiehed animo domini. Il-Qorti taghmel referenza ghal sentenza ta' din il-Qorti diversament preseduta, fl-ismijiet, Joseph Aquilina v. Sunny Homes Limited, deciza 5 ta' Ottubru 2004, fejn gie ritenut:

> *"Illi dak li jmiss li jigi deciz f' dan l-istadju hija l-pretensjoni attrici dwar il-proprjetà tal-isqaq. F'dan ir-rigward jigi osservat li l-attur qed jibbaza l-pretensjoni tieghu fuq il-pussess ad usucapionem ossia l-preskrizzjoni akkwisittiva ta' tletin sena li ghandha bhala l-elementi taghha il-pussess legittimu bir-rekwiziti kontemplati fl-Artikolu 2107 tal-Kap.16 u cioé li l-pussess ikun kontinwu ghal dan it-tul taz-zmien, pussess mhux miksur, pubbliku u mhux ekwivoku ghaz-zmien li tghid il-ligi [App.Civ. Borg vs Farrugia nomine et [1957] Vol.XLI.I.168;App.Civ. Stella Briffa vs Caterina Scicluna [1954] Vol.XXXVIII; u Chetcuti et vs Xerri deciza 31 ta' Mejju 1996]. L-oneru ta' din il-prova tirrisjedi esklusivament fuq min qed jallegha, f' dan il-kaz l-attur, fuq l-istregwa tal-massima onus probandi incumbit ei qui*

dicit non ei qui negat; u fid-dottrina u l-gurisprudenza hija deskritta bhala prova dijabolika stante li jehtieg li tkun univoka fis-sens li ma treggix jekk ic-cirkostanzi ta' fatt jistghu jaghtu lok ghall-interpretazzjoni."

Inoltrè kif ritenut mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza tas-16 ta' Dicembru, 2004, fl-ismijiet Nazzareno Fenech v. Mada Developers Limited et:

"*Di diritto" ghandu jinghad li din ix-xorta ta' preskrizzjoni trigenarja, ma tirrikjedi la titolu u lanqas "buona fede". Dan ifisser li bis-semplici pussess legittimu ta' tletin (30) sena, il-possessur tal-haga jakkwista l-proprjeta` tal-haga posseduta minnu. B'dan il-mod tali possessur jakkwista allura l-azzjoni biex jirrivendika dik il-haga kontra kwalunkwe persuna, anki kontra l-istess proprjetarju taghha precedenti*.

Premess is-suespost, ghal fini ta' effikacja ta' azzjoni bhal dik ezercitata mill-attur, biex jigi radikat l-element ta' akkwizittiva, din ix-xorta ta' preskrizzjoni tippresupponi l-pussess legittimu li trid il-ligi ghaz-zmien kollu tat-trentennju. Hu maghruf inoltre li l-elementi tal-pussess civili f'dan il-kaz, huma tnejn: dak materjali, igifieri l-poter ta' fatt fuq il-haga; u l-iehor intenzjonali, igifieri l-animu tal-possessur li jgawdi d-dritt fuq il-haga bhal li kieku hu kien il-proprjetarju taghha. Dan ifisser mela li ma jikkostitwixxix pussess civili dak li jonqos fih wiehed jew iehor minn dawn iz-zewg elementi."

Hekk ukoll fis-sentenza taghha tas-6 ta' Frar, 2015, fl-ismijiet Alfred Camilleri et v. Nicholas Zammit et il-Qorti tal-Appell, irriteniet:

"Huwa fatt, però, li proprjetà ta' immobbli tista' tintilef jekk terz jipprova li hu kien fil-pussess legali ta' dik l-istess proprjetà ghal tal-anqas tletin sena."

Din il-Qorti filwaqt li taghmel dawn il-principji taghha wkoll, tqis li f'dan il-kaz, il-kjamati in kawza zgur li ma rnexxielhomx juru kontinwità ta' pussess materjali fuq il-proprjetà *de quo* da parti

tal-konvenuti flimkien ma' dak tal-awturi taghhom, ghaz-zmien li kien hemm bzonn bid-dekors ta' tletin sena, peress li mill-provi jirrizulta li l-proprjetà *de quo* inbniet fis-sena 1991, u kif inghad qabel, lanqas ma rrizulta l-*animo domini* fil-konvenuti kif mehtieg sabiex issehh il-preskrizzjoni akkwisittiva trentennali.

Ghalhekk lanqas din l-eccezzjoni ma jisthoqqilha li tintlaqa'.

Meta l-Qorti tqabbel iz-zewg titoli tal-attur ma' dak tal-konvenuti, il-Qorti ssib li l-attur sehhlu jipprova li t-titolu tieghu huwa wiehed b'sahhtu bizzejjed, sabiex jikkonvinci lil din il-Qorti li l-ewwel talba attrici jithoqqilha li tigi milqugha, anke peress li l-kjamati in kawza ma sehhilhomx iressqu l-provi mehtiega biex isostnu l-pussess mehtieg taht il-preskrizzjoni akkwisittiva vantata minnhom.

In kwantu ghal bqija tat-talbiet attrici, ghandu jinghad li l-attur jitlob kemm li l-konvenuti jivvakaw, kif ukoll danni ghall-okkupazzjoni illegali. Mill-osservazzjonijiet rizultanti mir-rapport tekniku (a fol. 308 *et seq* tal-process) konstatati mill-perit mahtur mill-Qorti fuq il-post jirrizulta:

> *"1) Illi l-porzjon ta' art in kwistjoni tinsab fil-parti ta' wara tal-fond u ezattament fil-back garden tal-istess fond.*
> *2) Din tokkupa kwazi l-arja kollha tal-back garden tal-istess fond u ghandha arja superficjali ta' circa 18.2 metri kwadri, il-parti fabbrikabbli rimanenti tal-plot ghandha arja superficjali ta' circa 104 metri kwadri.*
> *3) Illi l-feles tal-art in kwistjoni ma ghandux faccata ghal fuq it-Triq, u ghalhekk ma jistax jigi zviluppat.*
> *4) Min-naha l-ohra jekk l-istess feles ma jkunx inkorporat mal-fond proprjetà tal-konvenuti, il-valur tal-istess fond jonqos drastikament.*
> *5) L-invazjoni sehhet fl-1991."*

It-tieni talba tal-attur hija sabiex il-konvenuti jigu ordnati jivvakaw l-art. Il-fatt li kif inghad, din il-porzjon art tinsab inkorporata fil-gnien fuq in-naha ta' wara tal-proprjetà tal-konvenuti, b'arja ta' circa 18.2m², li m'ghandhix faccata fuq triq u ma tistax tigi zviluppata (kif jirrizulta mir-rapport tal-

perit tekniku) hija konsiderazzjoni li ghandha tittiehed minn din il-Qorti, peress li ghalkemm l-art certament tirrizulta li tappartjeni lill-attur, wahedha mhix ser ikollha ebda utilità ghalih. Mentri kif xehed l-istess perit dan il-gnien fuq in-naha ta' wara tal-proprjetà tal-konvenuti huwa essenzjali ghalihom, peress li minghajru l-proprjetà taghhom tkun illegali u ma tghaddix mil-ligijiet sanitarji. F'dan il-kuntest ikun utli li l-Qorti tesplora l-possibiltà li ssehh l-accessjoni favur il-konvenuti, kif rilevat ukoll mill-kjamati in kawza D.M.S. Limited u O.A. Investments Limited permezz tar-raba' eccezzjoni taghhom.

Trattat l-aspett tekniku relatat mal-invazjoni tal-art tal-attur da parti tal-konvenuti jew tal-predecessuri taghhom fit-titolu kif kostatat mill-perit tekniku appuntat mill-Qorti, jmiss li jigi ezaminat il-kwezit dwar jekk jezistux ic-cirkostanzi mehtiega sabiex issehh l-accessjoni kif isostnu l-kjamati in kawza. Il-konvenuti jikkontendu li huma kisbu l-proprjetà in *buona fede*.

L-artikolu 571 tal-Kodici Civili, li jipprovdi:

> *"Jekk fit-tlugh ta' bini tigi okkupata b'bona fidi bicca mill-fond li jmiss ma' dak il-bini, u l-gar ikun jaf li qieghed isir dak il-bini, u ma jaghmilx opposizzjoni, l-art li tigi hekk okkupata u l-bini li jsir fuqha jistghu jigu ddikjarati ta' proprjetà ta' min bena, taht l-obbligu li jhallas lil sid l-art il-valur tal-wicc li jkun okkupa, u li jaghmel tajjeb kull hsara li tkun saret."*

Kif ritenut mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha tal-20 ta' Marzu, 2001, fis-sentenza fl-ismijiet John Abela et v. John Cassar l-elementi li skond il-ligi ghandhom jissussistu sabiex tigi sodisfatta u milqugha t-talba ghaz-zamma ta' bini fuq art invaza, minflok ma' din titwaqqa' u l-art *de quo* tintradd lura lis-sid huma s-segwenti:

> *"i) illi x-xoghol in kwistjoni jrid ikun xoghol ta' bini;*
> *ii) illi parti biss minn tali, u mhux il-bini kollu jkun erett fuq art altrui;*
> *iii) illi l-art altrui tigi okkupata "in parte biss" u mhux "in toto"; iv) illi l-okkupazzjoni trid tkun "in buona fede";*

v) illi sid l-art altrui okkupata jkun jaf bil-fatt u jibqa' inattiv."

Dawn l-istess rekwiziti kienu precedentement elenkati mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha tas-16 ta' Marzu, 1994, fl-ismijiet Anthony Galea v. Giovanni Farrugia, fejn kien ritenut ukoll:

"Jipprospetta biss li, f'certi determinati cirkostanzi u f'dawk biss u meta hekk jirrizulta, ghandu jitqies li jkun hemm accessjoni tal-bini li jkun maghmul fuq il-proprjeta` ta' haddiehor u ta' l-art tahta b'mod li din titqies bhala li tappartjeni lil min ikun ghamel il-kostruzzjoni. Din hi ghalhekk eccezzjoni ghar-regola. Eccezzjoni li tippermetti lill-Qorti d-diskrezzjoni li ma tapplikax is-sanzjoni ultima tar-reintegrazzjoni shiha l-aktar in omagg tal-prezunta u ppruvata buona fede ta' min bena. Dikjarazzjoni li tista' ssir mill-Qorti sua sponte jekk jirrizultawlha c-cirkostanzi stabbiliti fl-artikolu jew b'decizjoni ta' eccezzjoni ad hoc moghtija mill-konvenut.

L-elementi sine qua non li jesigi dan l-artikolu biex tavvera ruhha l-accessjoni mal-proprjeta` ta' min ikun ghamel kostruzzjoni fuq il-fond tal-gar huma s-segwenti:
a. L-okkupazzjoni ghandha ssir bi buona fede; u
b. Il-kostruzzjoni trid tkun saret bil-konoxxenza tal-gar; u
c. Minghajr ebda oppozizzjoni da parti ta' l-istess gar.

Hu car li dawn it-tlett elementi jridu jissussistu flimkien fl-istess kontest biex tkun tista' tavvera ruhha l-eccezzjoni u biex min jaghmel il-kostruzzjoni jkun jista' jippretendi bi dritt li jhallas ghall-valur tas-sit tal-gar minnu okkupat skond it-termini ta' dan l-artikolu".

Applikati dawn il-principji ghar-rizultanzi tal-kaz in ezami, jirrizulta mhux kontestat li l-porzjon art *de quo* tikkonsisti fil-back garden tal-proprjetà tal-konvenuti u ghalhekk jirrizulta wkoll li hija parti biss mill-proprjetà tal-konvenuti li qeghda tinvadi l-art tal-attur. Il-provi rigwardanti l-kostruzzjoni tal-istess proprjetà huma kemm xejn neboluzi fis-sens li ghalkemm mill-provi jirrizulta kuntratt t'appalt bejn il-kjamata

in kawza Louise Abela u s-socjetajiet kjamati in kawza li xtrat minghandhom, D.M.S. Limited u O.A. Investments Limited, hekk kif esebit a fol. 119 tal-process, jidher li l-ftehim t'appalt kien redatt fl-14 ta' Dicembru, 1990, filwaqt li kien ratifikat fil-25 ta' Frar, 1991, l-istess gurnata li sehh il-kuntratt ta' bejgh. Oliver Agius in rapprezentanza ta' O.A. Investments Limited fl-affidavit tieghu jghid li meta naddfu l-art sabiex inbena l-plot, huma mxew mal-pjanta, u dan huwa konfermat mix-xhieda bl-affidavit ta' Manwel Abela ghan-nom ta' D.M.S. Limited, li jzid li mxew mal-linja tal-Gvern. In kontro-ezami dan ix-xhud ma baqax daqshekk konsistenti fis-sens li ma setax jiftakar jekk il-kuntratt t'applat fil-verità sehhx jew le.

Izda din il-kwistjoni hija definittivament risolta minn missier Louise Abela, Raphael sive Wilfred Abela, li kien ha hsieb in-negozju tal-proprjetà direttament ma' Oliver Agius. Huwa jesebixxi wkoll pitazz zghir esebit bhala Dok. RA1 a fol. 193 tal-process, li minnu jirrizulta li l-ewwel pagament ghax-xogholijiet tal-bini minn Abela sar fi Frar 1991, liema hlasijiet perjodici baqghu ghaddejjin sa' Jannar 1992. Dan kollu huwa kkonfermat minn Louise Cassar Abela, meta tixhed li meta xtrat l-plot, il-bini kien diga nbeda u l-pedamenti kienu lesti u li l-kuntratt t'appalt sar min-nies minghand min xtrat u meta hija bieghet il-proprjetà, ix-xoghol tal-bini kien lest. Ghalhekk il-perit tekniku gustament ikkonnkluda li l-invazjoni fuq l-art tal-Gvern sehhet fis-sena 1991, peress li wara dan iz-zmien mill-provi jirrizulta li l-konfini jew il-*footprint* tal-proprjetà baqghu l-istess.

In kwantu ghall-kundizzjoni centrali tal-*buona fede* jinsab affermat li din:

> "*tikkonsisti fil-konvinzjoni f'min ikun qed jibni li l-kostruzzjoni tkun qeghda fuq art tieghu, b'mod li ma jkollux l-intenzjoni li juzurpa l-art ta' haddiehor, izda li jaghmel att legittimu; u l-prova f'dan ir-rigward ghandha ssir minn min jallega l-uzurpazzjoni, b'mod li jekk dan ma jasalx f'dik il-prova, allura ghandha tirbah il-presunzjoni legali tal-buona fede*". (Parnis v. Fenech, deciza fl-10 t'April, 1953, Prim Awla Vol XXXVII pII p678, kif ukoll Agius v. Gatt, deciza mill-Prim'Awla fil-31 ta' Jannar 2003).

Il-Qorti tirrileva li l-ligi stess tipprovdi li l-prezunzjoni hija favur l-*buona fede* mentri min jallega l-mala fede ghandu jipprovaha. Kif ritenut fis-sentenza ta’ din il-Qorti, diversament preseduta tas-27 ta’ Jannar, 2003, fl-ismijiet Angelo Montebello v. George Mifsud:

> *“Dejjem skond il-ligi taghna l-bona fidi hi prezunta mentri huwa dmir ta' l-attur li jallega l-mala fidi li hu fl-obbligu li jipprovaha (Artikolu 532, Kap. 16). Kif intqal fid-decizjoni "Kaptan Robert Mizzi et -vs- Francesco Debono", Appell Civili, 14 ta' Ottubru 1966, "dak li l-ligi taghna tirrikjedi biex il-pussess ikun ta' buona fede huwa illi l-possessur ikun ghal motivi verosimili jahseb li l-haga li jipposjedi hi tieghu; u dan l-istat ta' mohh fil-possessur hu prezunt sakemm min jallega n-nuqqas ta' buona fede jew il-mala fede ma jwaqqax dik il-presunzjoni". Ara wkoll "Giorgia Bilocca noe -vs- Roger Lapira", Appell Civili, 10 ta' Gunju 1966;”*

F’dan il-kaz kien jinkombi fuq l-attur sabiex jipprova l-mala fede. Ma jirrizultax lil din il-Qorti li Louise Cassar Abela jew id-diretturi tas-socjetajiet D.M.S. Limited u O.A. Investments Limited aggixxew in mala fede, ghalkemm il-Qorti tirriskontra element ta’ negligenza fl-agir taghhom meta naqsu li jaghmlu l-verifiki opportuni qabel ma bnew il-proprjetà *de quo*.

Fis-sentenza ta’ din il-Qorti diversament preseduta, tad-9 ta’ Marzu, 2005, fl-ismijiet Victor Mangion et v. Raphael Aquilina et kien ritenut:

> *“Ghall-iskop ta’ l-imsemmi artikolu l-buona fede rilevanti tikkonsisti f’ dak il-konvinciment ragonevoli tal-kostruttur li hu qed jibni fuq art proprja tieghu u li ma kien qed jikkommetti ebda uzurpazzjoni. Dan l-istat soggettiv irid jezisti mill-bidu sat-tmiem tal-bini. …Minn dan kollu huwa desumibbli li l-attur attira l-attenzjoni tal-konvenut zmien wara li kien gja tlesta l-bini. Veru li f’ xi zmien gibed l-attenzjoni tal-konvenut, pero` dan ma jfisserx dik l-opposizzjoni li trid il-ligi fil-precitat artikolu 571. Dan anke ghaliex il-konvenut ma setax isib ruhu mpedut gjaladarba l-kostruzzjoni kienet gja ilha lesta. Kif jghid il-Pacifici-*

> *Mazzoni, ["Beni" para. 2 (13)] "l'obbligazione deve essere fatta prima che la costruzione sia terminata". (Ara wkoll fuq dan il-punt decizjoni a Vol. XXXVII P II p 678);"*

Louise Cassar Abela jew id-diretturi tas-socjetajiet D.M.S. Limited u O.A. Investments Limited, kollha jixhdu li hadd mill-Gvern ma avvicinahom waqt il-kostruzzjoni tal-proprjetà *de quo,* liema xhieda ma giet kontradetta mill-attur bl-ebda mod. Il-konvenuti attwali tal-proprjetà akkwistawha fl-4 ta' Novembru, 1997 u l-Gvern gharrafhom bl-invazjoni fis-sena 1998, cioè ferm wara li tlesta l-bini tal-proprjetà. Ghalhekk anke il-konvenuti li qeghdin jokkupaw il-proprjetà jirrizulta li kellhom il-*buona fede*. Isegwi li din il-Qorti ssib li l-element ta' *buona fede* jissussisti fil-kaz in ezami. Inoltrè ghandu jinghad ukoll li jirrizulta li l-bini tal-proprjetà kien qieghed isir b'mod apert u mhux fil-mohbi ghalhekk l-attur seta' facilment jintebah bil-kostruzzjoni li kienet ghaddejja fuq il-post. L-attur naqas milli juri xi tip t'opposizzjoni waqt il-fazi ta' kostruzzjoni, u kien biss wara numru ta' snin li rrinfaccja lill-konvenuti bl-opposizzjoni tieghu.

Ghalhekk l-eccezzjoni tas-socjetajiet kjamati in kawza li l-art inkisbet bil-mezz t'accessjoni a tenur tal-artikolu 571 tal-Kodici Civili ghandha tintlaqa' b'dan illi l-konvenuti u l-predecessuri taghhom fit-titolu li huma meqjusa responsabbli ghas-sitwazzjoni prezenti, ghandhom ihallsu lill-attur il-valur tal-art hekk okkupata. Huwa ritenut ukoll li l-istess konvenuti wkoll ghandhom jaghmlu tajjeb ghad-danni kemm peress li huma llum jinsabu jibbenifikaw mill-istess proprjetà, kif ukoll minhabba l-fatt li kif rilevat mill-kjamata in kawza Louise Cassar Abela, setghu facilment jimminimizzaw id-danni meta nghataw diversi opportunitajiet jixtru l-art mid-Dipartiment attur, bid-dritt ta' rivalsa kontra l-predecessuri taghhom fit-titlu, direttament responsabbli ghall-invazjoni fl-art tal-attur.

Jonqos ghalhekk li jigi determinat il-kumpens li ghandu jinghata lill-attur ghall-invazjoni fl-art tieghu. Il-perit appuntat mill-Qorti jaghti l-valur tal-feles t'art ta' meta sehhet l-invazjoni fis-sena 1991, fl-ammont ta' €1,100, filwaqt li l-valur tal-istess feles illum il-gurnata, jammonta ghal €12,000. Huwa spjega l-bazi u r-ragunijiet tal-valutazzjoni moghtija minnu waqt l-

eskussjoni, izda zamm ferm l-istess valutazzjoni. Hadd mill-partijiet ma talab li ssir hatra ta' periti addizzjonali u ghalhekk il-Qorti f'materja teknika, tqis il-valur probatorju tal-istima tal-perit bhala wiehed ferm importanti.

Issir referenza ghall-gurisprudenza in materja, fosthom is-sentenza tal-10 ta' Gunju, 2005, fl-ismijiet Mario Sammut v. Tarcisio Gatt, fejn inghad:

> *"Illi bazikament il-vertenza bejn il-partijiet tirriduci ruhha ghad-determinazzjoni tal-punctum temporis li ghandu jservi ta' bazi ghall-likwidazzjoni tal-kumpens, u cioe' jekk mhux iz-zmien tal-invazjoni, jew iz-zmien l-aktar qrib ghal pronunzjament gudizzjali. Il-Qorti hija konsapevoli tal-linja gurisprudenzjali mehuda f' diversi sentenzi anke ricenzjuri u li hija fis-sens li l-kumpens ghandu jigi kkalkolat in bazi ghaz-zmien tal-invazjoni stante li kien f' dak iz-zmien li sar l-arrikkiment indebitu da parti tal-uzurpatur a skapitu ta' min sofra telf fil-patrimonju tieghu; minn naha l-ohra pero' din il-Qorti hija propensa li tikkondividi u taddotta r-ragunament guridiku espost fis-sentenza moghtija minn din il-Qorti fil-kawza PA Carmel Vella vs Victor Sammut et [deciza fit-18 ta' Frar 2004 per Imhallef Philip Sciberras] u li jwassal ghal rizultat aktar ekwitattiv, stante li jirrelata l-kumpens mal-valur ta' l-art fiz-zmien l-aktar qrib ghall-pronunzjament tas-sentenza.*
>
> *… Fil-kaz precitat il-Qorti kompliet tosserva li hi l-fehma konsiderata taghha "illi l-funzjoni primarja tar-rizarciment hi dik li l-kompensazzjoni stabbilita ghandha tikkorrispondi sew ghall-pregudizzju arrekat … fis-sens li ghandha tigi restawrata, almenu per ekwivalente, l-qaghda ta' sid ta' l-art qabel ma sehh il-fatt kompjut. Mhux eskluz allura illi fit-tutela shiha ta' l-interessi tas-sid jittiehed kont, ghall-iskop tar-reintegrazzjoni, mill-privazzjoni subita, it-telf tal-profitt, in-nuqqas ta' l-utilizzazzjoni xierqa u ampja tal-proprjeta' tieghu, u elementi bhall-izvalutazzjoni monetarja ghall-iskop tad-determinazzjoni tal-pregudizzju patrimonjali tieghu f' termini monetarji. Fi kliem iehor il-likwidazzjoni ghandha tkun wahda ekwitattiva."*

Din il-Qorti taqbel pienament ma dan il-hsieb guridiku u taddottah fl-intier tieghu, stante li, apparti milli huwa konformi mal-lokuzzjoni tal-imsemmi Artikolu, kif ukoll konsonu mal-principji generali regolanti r-rizarciment tad-danni, jwassal ghall-likiwdazzjoni gusta u ekwitattiva."

Kif ukoll fis-sentenza fl-ismijiet Alex Spiteri et v. Joseph Sciberras et noe, deciza mill-Prim'Awla fl-20 t'Ottubru, 2005, kif konfermata mill-Qorti tal-Appell fl-10 ta' Novembru, 2008, inghad:

"Hu biss in forza tal-gudizzju tal-Qorti li jopera ruhu t-trapass tad-dritt tal-proprjeta' in forza ta' l-accessjoni invertita tal-porzjoni zviluppata minn min bena fuqha. Darba li l-proprjeta' tghaddi b'effett tas-sentenza, il-kumpens ghandu jirrifletti z-zmien ta' meta sehh it-trasferiment. L-indikat gurista Rimedio, fil-fatt tghid, a pag. 957, li "l'indennita' costituisce debito di valore, e dev'essere determinata con riferimento al momento della sentenza di trasferimento". (enfasi mizjud minn din il-Qorti).

Din il-Qorti taqbel fis-shih ma' dan l-insenjament u taghmlu taghha ghall-fini tal-kaz odjern. Ghalhekk in vista tal-premess u b'applikazzjoni tal-principji suesposti, filwaqt li tadotta l-valur determinat mill-perit tal-Qorti fis-somma ta' €12,000 bhala l-kumpens dovut lill-attur ghall-invazjoni li sofra fil-proprjeta' tieghu, tillikwida wkoll s-somma ta' €3,840 rapprezentanti l-imghaxijiet bir-rata ta' 8% mid-data tal-prezentata tar-rapport tal-perit fit-8 ta' Ottubru, 2012 sal-lum; sabiex b'hekk il-kumpens totali dovut lill-attur ghandu jkun ta' €15,840.

Finalment, il-Qorti qieset illi l-kjamati fil-kawza kollha ressqu eccezzjoni fis-sens li mhumiex legittimi kontradditturi ghat-talbiet maghmula fil-kawza. Izda rinfaccati bil-kawza ta' evizzjoni ta' parti mil-fond okkupat mill-konvenuti, wara li dawn tal-ahhar ghamlu r-ricerki opportuni, huma talbu l-kjamata in kawza ta' Louise Cassar Abela li mill-kuntratt datat 19 t'Ottubru, 1992, fl-atti tan-nutar Maurice Gambin irrizultalhom li kienet hi li bniet id-dar wara li xtrat l-art minghand D.M.S. Limited u O.A. Investments Limited. L-istess kjamata in kawza

Louise Cassar Abela tinvoka favur taghha l-applikabbilita tal-artikolu 1422 tal-Kodici Civili sabiex talbet il-kjamata in kawza tas-socjetajiet li xtrat minn ghandhom.

Issa, skond l-artikolu 1422 tal-Kodici Civili l-bejjiegh jinheles minn kull responsabbiltà taht il-garanzija:

> "*jekk ix-xerrej ikun halla li jigi kkundannat b'sentenza li ghaddiet f'gudikat minghajr ma sejjah fil-kawza lill-bejjiegh, meta dan jipprova li seta' jgib 'il quddiem ragunijiet bizzejjed, illi x-xerrej ma giebx, u illi bihom it-talba gudizzjarja kienet tigi michuda*."

Ghalhekk meta kontra xerrej titressaq kawza ghar-radd lura tal-oggett mixtri, dan ix-xerrej ghandu interess qawwi mhux li jsejjah lill-venditur bhala xhud biex jiddefendi t-titolu tieghu, izda li effettivament issejjahlu fil-kawza, biex jekk ix-xerrej ikun kostrett jikkonsenja l-oggett lill-atturi, il-vendituri ma jkollhomx skuza u jkollhom, tal-anqas, iroddu lura l-prezz imhallas.

Fil-fehma tal-Qorti f'dan l-artikolu tinsab t-twegiba ghall-eccezzjoni tal-imsejhin fil-kawza. Kif inghad minn din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza tat-28 ta' Novembru, 2013, fl-ismjiet Jane Spiteri v. L-Onor. Magistrat Joseph Apap Bologna:

> "*L-intendiment wara dan l-artikolu hu primarjament li jigu evitati kawzi dupplici fuq mertu identiku. Kif qalet tajjeb il-Qorti fil-kawza Dr. Eric Mamo et vs Cheryl Wismayer, deciza fit-12 ta' Dicembru 2001, l-iskop li ghalih kumpratur jdahhal lil vendituri tieghu f'kawza li terz jressaq kontra l-kumpratur dwar allegat jedd fuq il-proprjeta mixtrija hi intiza biex l-istess kumpratur ikollu l-awzilju ta' min bieghlu l-proprjeta biex jiddefendih fit-titolu li jkun gie trasferit lill-istess kumpraturi u jobbligah jiggustifika l-validita tat-titolu trasferit*."

Filwaqt li l-kjamati in kawza Louise Cassar Abela u s-socjetajiet D.M.S. Limited u O.A. Investments Limited jinvokaw it-titolu tal-proprjetà li nbieghet kienet dik li huma akkwistaw huma

stess permezz tal-kuntratt t'akkwist taghhom rispettivament, mhux l-istess jista' jinghad ghall-kjamata in kawza Easysell Properties Limited illi mill-ewwel eccezzjoni taghha tirrileva li hija qatt ma kellha u qatt ma vvantat xi forma ta' titolu ta' proprjetà fuq l-art mertu tal-kawza odjerna, liema difiza, effettivament giet ipprovata mix-xhieda ta' Raymond Fenech li ma giet kontradetta bl-ebda mod.

Is-socjetà Easysell Properties Limited bieghet biss dak li kien taghha u li kienet kisbet minghand min kien sid il-proprjetà, u jsegwi li in virtù tal-massima latina: "*nemo dat quod non habet*", D.M.S. Limited u O.A. Investments Limited, ma setghu qatt akkwistaw minghandha dak li hija ma kellhiex.
Ghalhekk filwaqt li fil-fehma tal-Qorti kienet f'lokha s-sejha fil-kawza ta' Louise Cassar Abela u s-socjetajiet D.M.S. Limited u O.A. Investments Limited, gialarba mill-provi rrizulta li kienu t-transazzjonijiet bejn dawn il-kjamati in kawza u l-agir dirett taghhom li wasslu ghall-invazjoni tal-art tal-attur u ghalhekk mhux ser tintlaqa' din l-eccezzjoni taghhom, min-naha l-ohra l-ewwel eccezzjoni tas-socjetà Easysell Limited tirrizulta misthoqqa u konsegwentement sejra tintlaqa'.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti taqta' u tiddeciedi l-kawza billi:

Tichad l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti dwar in-nullità tal-azzjoni attrici.

Tichad it-tieni eccezzjoni tal-konvenuti dwar l-estinzjoni tat-tielet, raba' u hames talbiet attrici minhabba l-preskrizzjoni a tenur tal-artikolu 2153 tal-Kodici Civili.

Tilqa' l-ewwel talba tal-attur u dan fis-sens li tiddikjara li l-konvenuti jew il-predecessuri taghhom fit-titolu, bnew kostruzzjoni fuq il-proprjeta' tal-attur, b'tali mod li sehhet invazjoni fuq il-proprjeta' tieghu u ghalhekk tichad il-bqija tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti.

Tichad l-ewwel eccezzjoni kemm tal-kjamata in kawza Louise Cassar Abela, kif ukoll l-ewwel eccezzjoni tal-kjamati in kawza D.M.S. Limited u O.A. Investments Limited, in kwantu huma meqjusa legittimi kontraditturi ghat-talbiet attrici ta' danni,

peress li kif inghad, huma meqjusa direttament responsabbli ghall-invazjoni li sehhet fuq l-art tal-attur.

Tilqa' l-ewwel eccezzjoni tas-socjetà Easysell Properties Limited u tilliberaha mill-osservanza tal-gudizzju.

Tichad it-tieni eccezzjoni tal-kjamati in kawza D.M.S. Limited u O.A. Investments Limited in kwantu ma sehhilhomx jippruvaw li sehhet l-akkwisizzjoni tal-proprjetà bis-sahha tal-artikolu 2140 u 2143 tal-Kodici Civili.

Tilqa' ir-raba' eccezzjoni tal-kjamati in kawza D.M.S. Limited u O.A. Investments Limited fis-sens li huma bnew in *buona fede*, kif ukoll tilqa' l-eccezzjoni tal-konvenuti li huma akkwistaw il-proprjetà in *buona fede* u fin-nuqqas ta' opposizzjoni fil-hin proprizju da parti tal-attur, u konsegwentement tichad it-tieni talba tal-attur li l-konvenuti jigu ordnati jevakwaw l-art in kwistjoni.

Tiddikjara li l-art invaza u li tifforma mertu tal-kawza odjerna u li tinsab delinjata bl-ahmar u indikata bhala plot 3 wara d-dar li ggib l-isem "Sinfonia", fuq il-pjanta a fol. 7 tal-process, bhala "arja usurpata", illum hija proprjeta' tal-konvenuti a tenur tal-artikolu 571 tal-Kodici Civili.

Tillikwida l-kumpens dovut lill-attur minhabba l-invazjoni fuq indikata fis-somma ta' €15,840 (hmistax il-elf tmien mija u erbghin Ewro).

Tikkundanna lill-istess konvenuti konjugi Camilleri, flimkien mal-kjamati in kawza Louise Cassar Abela, D.M.S. Limited u O.A. Investments Limited, solidalment bejniethom ihallsu lill-attur din is-somma ta' €15,840 (hmistax il-elf tmien mija u erbghin Ewro).

L-ispejjez kollha tal-kawza ghandhom jigu sopportati mill-konvenuti konjugi Camilleri, flimkien mal-kjamati in kawza Louise Cassar Abela, D.M.S. Limited u O.A. Investments Limited, solidalment bejniethom, hlief l-ispejjez tat-tieni talba tal-attur, li tibqa' a karigu tal-istess attur.

L-ispejjez tal-kjamata in kawza tas-socjetà Easysell Properties Limited, tibqa' a karigu tas-socjetajiet D.M.S. Limited u O.A. Investments Limited.

IMHALLEF

DEP/REG