QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH AZZOPARDI

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa 26 ta' Jannar 2018

Numru 6

Rikors numru 905/05 JZM

Dennis Cassar u b'digriet tal-10 ta' Mejju 2010 l-atti tal-kawża wara l-mewt tal-attur Dennis Cassar ġew trasfużi f'isem Maria Carmela sive Marlene Borg bħala rappreżentanti tal-minuri Katia Cassar eredi tal-istess Dennis Cassar u f'isem Marisa Ciappara bħala rappreżentanti tal-minuri Aaron Cassar ko-eredi tal-istess Dennis Cassar; Eric Cassar; Emanuel Zerafa; Carmel Zerafa; Joseph Zerafa u b'digriet tal-21 ta' Marzu 2013 kienet ordnat it-trasfużjoni tal-ġudizzju għal isem Carmel Zerafa, Emanuel Zerafa, Francis Zerafa, Salvina Scicluna, Carmela Mifsud u Doris Muscat u Jurgen Zerafa, Sandra Sammut u Alison Schembri minflok l-attur Joseph Zerafa li miet fil-mori tal-kawża;
Francis Zerafa u b'digriet tat-28 ta' Ottubru 2013 kienet ordnat it-trasfużjoni tal-ġudizzju għal isem Daniela Zerafa mart Paul Gatt minflok l-attur Francis Zerafa li miet fil-mori tal-kawża; Salvina mart Paul Scicluna;
Carmela Mifsud armla ta' Emanuel Mifsud;
Doris Muscat mart George Muscat u Paul sive Lino Gatt
v.

Michael Stivala u C. Stivala & Sons Ltd (C-4510)

Preliminari:

1. Dan huwa appell ad istanza tas-soċjeta` C. Stivala & Sons Ltd mis-sentenza mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tal-31 ta' Ottubru 2013, li permezz tiegħu qed titlob lil din il-Qorti:

(i) tikkonferma dik il-parti tas-sentenza fejn laqgħet l-eċċezzjoni tal-konvenut Michael Stivala u lliberatu mill-osservanza tas-sentenza; u

(ii) tannullaha u tirrevokaha (fil-kumplament) billi tilqa' l-eċċezzjonijiet tagħha (s-soċjeta` konvenuta).

2. Iżżid tgħid illi f'każ li din il-Qorti jidhrilha li għandha tilqa' biss is-seba' eċċezzjoni tagħha titlob li l-atti jiġu rimessi lill-Prim Istanza għal dak li jirrigwarda dik l-eċċezzjoni, u dan sabiex jiġi stabbilit il-kumpens. Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-atturi appellati.

3. Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell is-sentenza mogħtija mill-ewwel Qorti qegħda tiġi hawnhekk riprodotta fl-intier tagħha:

"**Il-Qorti :**

"**I. <u>Preliminari</u>**

"Rat ic-citazzjoni pprezentata fid-<u>29 ta` Settembru 2005</u> li taqra hekk –

"Peress illi l-atturi huma ko-proprjetarji ma` ohrajn tal-fond 2, Sqaq Zakkew Triq San Luigi, l-Imsida ;

"Peress illi s-socjeta` konvenuta C. Stivala & Sons Limited tippossjedi proprjeta` adjacenti ghal dik imsemmija tal-atturi ;

"Peress illi fl-1 ta` Settembru 2004, il-konvenut l-iehor Michael Stivala, azzjonista tal-imsemmija C. Stivala & Sons Limited, applika mal-Malta Environment and Planning Authority (MEPA) ghall-permess sabiex iwaqqa` u jizviluppa l-imsemmija proprjeta` ta` C. Stivala & Sons Limited adjacenti ghal dik tal-atturi, liema permess hareg fl-20 ta` Mejju 2005 ;

"Peress illi fil-kors tal-izvilupp tal-proprjeta` taghhom, il-konvenuti abbuzivament u llegalment okkupaw, waqqghu u zviluppaw il-fond 2, Sqaq Zakkew, Triq San Luigi, l-Imsida, proprjeta` tal-atturi ;

"Peress illi fuq talba tal-atturi din il-Qorti b`digriet tal-21 ta` Gunju 2005 (Inibizzjoni Numru 1032/05NC) inibiet lill-konvenuti milli jkomplu jiskavaw, jibnu u jizviluppaw l-imsemmi fond proprjeta` tal-atturi, inkluz l-isqaq li minnu hu accessibbli ;

"Peress illi b`disprezz lejn l-Ordni tal-Qorti, il-konvenuti baqghu ghaddejjin bix-xoghlijiet fil-proprjeta` tal-atturi u abbuzivament inkorporawha fl-izvilupp tal-proprjeta` taghhom ;

"Peress illi b`digriet tad-19 ta` Settembru 2005, din il-Qorti kkonfermat l-inibizzjoni fuq imsemmija u fuq talba ohra tal-atturi ordnat ukoll il-hrug ta` mandat ta` inibizzjoni iehor kontra l-konvenuti (Inibizzjoni Numru 1374/2005) li permezz tieghu zammithom fost ohrajn milli jbieghu, jittrasferixxu, jiddispondu mill-immobbli minnhom zviluppati fi Sqaq Zakkew, Triq San Luigi, l-Imsida ;

"Peress illi l-konvenuti ghadhom jokkupaw illegalment il-proprjeta` tal-atturi.

"Jghidu ghalhekk l-istess konvenuti ghaliex, ghar-ragunijiet premessi, din il-Qorti m`ghandhiex:

"1. tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenuti, fil-kors tax-xoghlijiet fil-proprjeta` taghhom, abbuzivament u minghajr jedd legali, okkupaw il-proprjeta` tal-atturi u nkorporawha fl-izvilupp taghhom, kif fuq spjegat ;

"2. tikkundanna lill-istess konvenuti sabiex jirrilaxxjaw favur l-atturi l-proprjeta` fuq imsemmija ;

"3. tordna lill-konvenuti sabiex, fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss, jirripristinaw il-proprjeta` tal-atturi ghall-istat li kienet fih qabel u, fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi jezegwixxu huma stess ix-xoghlijiet mehtiega ghal dan il-ghan, u dan a spejjez tal-konvenuti, okkorrendo taht is-supervizjoni ta` perit nominandi.

"Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-mandati ta` inibizzjoni numri 1032/05NC u 1374/05NC, kontra l-konvenuti li jibqghu minn issa ngunti biex jidhru ghas-subizzjoni.

"B`rizerva ghal kull azzjoni ohra ghad-danni spettanti lill-atturi.

"Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-atturi, il-lista tax-xhieda taghhom u l-elenku tad-dokumenti li pprezentaw mac-citazzjoni.

"Rat in-nota ta` eccezzjonijiet tal-kumpannija konvenuta C. Stivala & Sons Limited prezentata fil-<u>11 ta` April 2006</u> li taqra hekk –

> *"1. Illi preliminarjament l-atturi jridu jippruvaw it-titolu taghhom in konnessjoni mal-art in kwistjoni. Mac-citazzjoni tal-atturi lanqas ma giet esebita l-kuntratt li biha allegatament giet akkwistata l-proprjeta`.*
>
> *"2. Illi preliminarjament ukoll il-gudizzju mhux integru ghaliex is-sidien kollha tal-fond 2, Sqaq Zakkew, Triq San Luigi, l-Imsida mhumiex parti f'din il-kawza.*
>
> *"3. Illi minghajr pregudizzju ghal fuq espost C. Stivala & Sons Limited bniet skond il-permessi mill-awtoritajiet kompetenti fl-art unikament tas-socjeta` konvenuta.*
>
> *"4. Illi l-istess atturi kienu wrew pjanta biex juri l-proprjeta` taghhom (Dok. A), liema pjanta turi li l-bini tas-socjeta` konvenuta mhijiex fil-proprjeta` tal-atturi.*
>
> *"5. Illi fil-kors tax-xoghol C. Stivala & Sons Limited qatt ma giet interpellata biex tieqaf mix-xoghol.*
>
> *"6. Illi proprjeta` 2, Sqaq Zakkew, Triq San Luigi, l-Imsida qatt ma twaqqghet mis-socjeta` konvenuta.*
>
> *"7. Minghajr pregudizzju ghal fuq espost is-socjeta` konvenuta dejjem bniet 'in good faith'.*
>
> *"8. Salv eccezzjonijiet ohra.*

"Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-kumpannija konvenuta, il-lista tax-xhieda taghha, u l-elenku tad-dokumenti li pprezentat man-nota ta` eccezzjonijiet.

"Rat in-nota ta` eccezzjonijiet li l-konvenut Michael Stivala pprezenta fil-<u>11 ta` April 2006</u> u li taqra hekk –

> *"1. Illi Michael Stivala qatt ma okkupa xi proprjeta` tal-atturi u lanqas ma ghamel xi xoghol fil-post in kwistjoni u ghalhekk ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjez kontra l-atturi.*

"Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta` dan il-konvenut, il-lista tax-xhieda tieghu, u l-elenku ta` dokumenti li kienu esebiti man-nota ta` eccezzjonijiet.

"Rat ix-xiehda bl-affidavit ta` l-atturi Carmel Zerafa, Francis Zerafa u Emanuel Zerafa, u dokumenti li kienu annessi mal-affidavit ta` Carmel Zerafa.

"Rat id-digriet ta` din il-Qorti diversament presjeduta tat-13 ta` Novembru 2006 fejn ordnat l-allegazzjoni tal-Mandati bin-Nru. 1032/2005 u 1374/2005.

"Rat in-nota b`dokumenti li l-atturi pprezentaw fid-9 ta` Marzu 2007.

"Rat in-nota b`dokumenti li l-atturi pprezentaw fis-17 ta` Lulju 2007.

"Rat it-traskrizzjoni tax-xiehda ta` Dennis Cassar fl-udjenza tal-20 ta` Gunju 2007 quddiem din il-Qorti diversament presjeduta, flimkien mad-dokumenti li kienu prezentati fl-istess udjenza.

"Rat it-traskrizzjoni tax-xiehda ta` l-konvenut Michael Stivala fl-udjenza tat-22 ta` Frar 2008 quddiem din il-Qorti diversament presjeduta.

"Rat it-traskrizzjoni tax-xiehda ta` l-Perit Michael Falzon fl-udjenza tad-9 ta` April 2008, flimkien mad-dokumenti li kienu prezentati fl-istess udjenza.

"Rat ix-xiehda bl-affidavit ta` Carmelo Stivala, flimkien mad-dokument li kien anness.

"Rat it-traskrizzjoni tax-xiehda in kontroezami ta` Carmelo Stivala u ta` Dennis Cassar fl-udjenza tat-28 ta` Jannar 2009 quddiem din il-Qorti diversament presjeduta.

"Rat in-nota b`dokument li pprezentaw l-atturi fl-udjenza tat-23 ta` Marzu 2009 quddiem din il-Qorti kif presjeduta.

"Rat in-nota b`dokument li pprezentat il-kumpannija konvenuta fl-istess udjenza.

"Rat in-noti b`dokumenti li pprezentaw il-konvenuti fl-14 ta` April 2009, fl-24 ta` April 2009 u fid-19 ta` Mejju 2009.

"Rat in-nota b`dokument li pprezentaw l-atturi fit-28 ta` Lulju 2009.

"Semghet ix-xhieda ta' Ivan Portelli fl-udjenza tas-26 ta` April 2010 u rat id-dokumenti li kienu esebiti fl-istess udjenza.

"Rat id-digriet taghha tal-10 ta` Mejju 2010 fejn hatret lill-Perit Joseph Ellul Vincenti bhala perit tekniku sabiex ikejjel l-art mertu tal-kawza u li l-atturi jallegaw illi kienet invaza mill-konvenuti.

"Semghet ix-xiehda tal-konvenut Michael Stivala fl-udjenza tat-23 ta` Novembru 2010.

"Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku li kienet prezentata fis-7 ta` April 2011 u mahlufa fil-11 ta` Ottubru 2011.

“Rat l-atti li l-perit tekniku pprezenta flimkien mar-relazzjoni.

“Rat in-nota li pprezentaw l-atturi fil-5 ta` Ottubru 2011 fejn talbu l-hatra ta` periti addizzjonali.

“Rat il-verbal tal-udjenza tal-21 ta` Novembru 2011 fejn *inter alia* d-difensur tal-atturi ddikjarat li l-atturi ma kienux qeghdin jinsistu aktar fuq it-talba ghall-hatra ta` periti addizzjonali.

“Semghet ix-xiehda in eskussjoni tal-perit tekniku fl-udjenzi tat-12 ta` Jannar 2012 u tal-20 ta` Marzu 2012.

“Rat in-noti ta` osservazzjonijiet tal-partijiet.

“Semghet is-sottomissjonijiet tal-ahhar li d-difensuri tal-partijiet ghamlu bil-fomm fl-udjenza tal-21 ta` Jannar 2013.

“Rat id-digriet taghha moghti fl-istess udjenza fejn halliet il-kawza ghas-sentenza.

“Rat l-atti l-ohra tal-kawza.

“**Ikkunsidrat :**

“**II. <u>Provi</u>**

“**<u>L-attur Carmelo Zerafa</u>** xehed illi l-atturi Emanuel, Joseph, Francis, Salvina, Carmela u Doris ahwa Zerafa huma hutu. L-atturi l-ohra jigu t-tfal tal-kugina tieghu Mary Cassar, li mietet fid-19 ta’ Dicembru 2001. Ommu Marianna Zerafa kienet tigi oht in-nanna tat-tfal tal-kugina tieghu li kien jisimha Josephine Briffa. Dawn kienu ulied Angelo u Angela Bajada. Angelo Bajada kien akkwista l-mezzanin bi clausura u camera bin-numru 2, Sqaq Zakkew, Strada Sliema, l-Imsida, bid-dritt li jircievi l-ilma minn cisterna komuni ma’ fondi vicini fl-istess sqaq. Il-venditrici kienet Emilia mart it-Tabib Giuseppe Vassallo. L-att tal-bejgh sar fis-26 ta` Jannar 1923 u kien ippubblika min-Nutar Giovanni Azzopardi. Angelo Bajada akkwista wkoll minghand Dun Filippo Bonnici u hutu l-fondi bin-numri 5 u 6, il-kamra bin-numru 7, il-ricetto ossia fetha bla numru u l-immobbli bin-numri 8 u 9 fl-istess sqaq. Dawn l-immobbli kienu kollha kontigwi u accessibbli biss minn dak l-isqaq.

“Carmelo Zerafa kompla jixhed illi Angelo Bajada miet fl-1 ta’ Lulju 1945. Martu Angela Bajada mietet fis-26 ta’ Lulju 1945. Is-successjoni taghhom kienet regolata skond testment unica charta tal-5 ta` Marzu 1936 fl-atti tan-Nutar Carlo Micallef De Caro. Skond dak it-testment, kien impost piz piju fuq il-fond 2, Sqaq Zakkew, Strada Sliema, l-Imsida u hallew l-uzufrutt tal-proprjeta’ immobbli taghhom lill-erbat ulied bniet Carmela, Saveria, Teresa u Concetta, sakemm dawn jibqghu xebbiet. Inoltre hallew b’ titolu ta’ prelegat lis-sitt uliedhom Marianna (li tigi omm

Carmel Zerafa) ; Giuseppa Briffa (li tigi n-nanna ta' l-atturi l-ohra) ; Teresa armla ta' James Zerafa ; Carmela Bajada, Saveria Bajada u Concetta Bajada : il-fond bin-numru 2 ; il-fond bin-numru 5 u 6 ; il-kamra bin-numru 7 ; ir-ricetto ossia fetha ; u l-fond bin-numri 8 u 9 ilkoll fi Sqaq Zakkew, Strada Sliema, Imsida f' sehem indaqs bejniethom. Hallew ukoll lis-sitt uliedhom bhala unici eredi taghhom f' sehem indaqs bejniethom.

"Carmelo Zerafa stqarr illi huwa kien joqghod flimkien ma' hutu fil-fond 154, Conception Street, l-Imsida izda peress li kienu hafna ahwa, hu u hutu trabbew maz-zijiet taghhom Carmela, Salvina u Concetta li kienu baqghu xebbiet. Dawn baqghu jghixu fid-dar tan-nanniet fi Sqaq Zakkew. Max-xebbiet kienet tghix ukoll ohthom Teresa li kienet romlot zghira bla ma kellha wlied. L-erbgha baqghu jghixu hemm sal-mewt. Omm ix-xhud mietet intestata fit-8 ta' Jannar 1996. Ghalhekk il-wirt taghha ghadda favur it-tmien uliedha. Il-wirt ta' hut ommu (li lkoll mietu intestati u bla ulied) iddevolva in kwantu ghal nofs favur omm ix-xhud u in kwantu ghan-nofs l-iehor favur ohtha Josephine Briffa.

"Fisser illi fin-naha ta` barra, fejn jizbokka fi Strada Sliema, l-isqaq de quo kien wiesa' 10 piedi u 9 pulzieri. Fuq gewwa, fir-ricetto ossia fetha, l-isqaq kien wiesa' xi 25 pied. Il-bokka ta' l-isqaq kienet fil-forma ta' hnejja. Il-propjeta` tieghu u tal-atturi l-ohra biss kellha access miftuh fuq l-isqaq u dan peress illi l-fondi l-ohra li kienu jappoggjaw fuq wara ma' l-isqaq kellhom access minn band`ohra. Il-proprjeta' taghhom kienet iddur mal-isqaq, tibda min-naha tax-xellug meta thares lejn l-isqaq dahrek lejn it-triq u ddur san-naha tal-lemin fuq gewwa. Fil-parti ta' wara tal-isqaq kien hemm ir-ricetto, li kien jikkonsisti minn fetha fil-bidu b' erba` targiet il-wisgha tal-isqaq u minn fetha ohra warajha li twassal sa Regional Road. Il-fondi kollha ta` Angelo Bajada tniffdu kollha biex saru post wiehed.

"Carmelo Zerafa kompla jaghti deskrizzjoni ta' kull wiehed mill-fondi li kellu Angelo Bajada f`dak l-isqaq : (i) l-ewwel fond fuq in-naha tax-xellug tal-isqaq kien jikkonsisti f`maqjel bl-arja tieghu ; (ii) imiss mieghu, kien hemm fond iehor iffurmat minn kamra kif tidhol b'tarag go fiha li kien iwassal ghal kamra ohra fuqha u li minnha tasal ghal go zewg imqajjel ; (iii) wara dawn, kien hemm gjardina kbira ; (iv) fuq barra tal-kamra li kellha t-tarag ghal fuq go fiha, kien hemm l-erba` targiet li fil-wisgha tal-isqaq li kienu jaghtu ghar-ricetto ; (v) fuq in-naha tax-xellug tal-isqaq, kien hemm bieb iehor li jaghti ghal kamra bis-setah maghha li kienet tigi go bitha kbira fejn kien hemm ukoll bir. Minn din il-bitha, kien hemm tarag imhaffer fil-blat li kien iwassal sa cint li kien jifred il-proprjeta' taghhom minn dik ta' terzi.

"Kompla jghid illi oltre dawn l-immobbli, Bajada kellhom mikri ghandhom il-fond 11, fi Strada Sliema, llum Strada San Gwakkin, liema fond kien mifrud mill-proprjeta' taghhom permezz ta' cint. Il-kera baqghet tithallas mix-xebbiet sakemm mietet Concetta Bajada. In segwitu kienu taw ic-cavetta lis-sid. Il-fond 11 kien ilu zmien twil ghand

il-familja taghhom. Id-dhul ghalih kien minn bieb ta' remissa li kellu fuq Strada Sliema. Kien hemm ukoll bieb zghir laterali li kien jiftah ghal fuq l-isqaq, izda dak il-bieb ma kienx komdu u ghalhekk z-zijiet kienu jzommuh dejjem maghluq bi stanga. Dak il-fond kellu tieqa fuq l-isqaq. Fuq in-naha ta` wara tal-post, kien hemm bieb li kien jaghti ghal go bitha zghira wiesa xi 5 piedi. Faccata tal-bieb kien hemm il-blat mikxuf, b'tarag li bicca minnu kien imhaffer gol-blat. Dan il-blat kien gholi xi 8 filati u fuqu kien hemm mibni cint ta' 4 filati. It-tarag kien iwassal ghal gol-bitha kbira, fejn kien hemm il-bir u l-kamra bis-setah.

"Qal illi wara l-mewt tax-xebbiet, kien hemm zmien meta f`parti minn dawn il-proprjetajiet kien ighix it-tifel ta' Josephine Briffa, certu Frans Briffa. Wara li miet, il-fondi baqghu vojta hlief ghall-ghamara u l-oggetti personali taz-zijiet. Ghal habta ta' Mejju 2005, huwa rcieva telefonata minghand ohtu Carmela Mifsud li nfurmatu li xi hadd maghruf bhala *'il-Gejges*' kien dahal fil-postijiet u beda jwaqqa' l-bini. Dakinhar stess, hu u martu marru fuq il-post u sabu li mill-fond 11, Triq San Gwakkin, kien fadal biss madwar 6 filati ; kienu twaqqghu kemm il-hnejja li kien hemm fil-bidu ta' l-isqaq kif ukoll ic-cint li kien jifred il-proprjeta' ta' l-atturi minn dak li kien qed jitwaqqa'. It-tarag li kien hemm mhaffer fil-blat kien ghadu jidher, pero' t-twieqi u l-bibien tal-kamra li kien hemm fis-setah kienu nqalghu. Minkejja li f' dik il-karma, kienu thallew l-ghamara kollha tan-nanniet u z-zijiet, x' hin mar fuq il-post huwa ma sab xejn minnhom.

"Fisser illi l-ghada mar fuq il-post ma' huh Frans Zerafa u sabu l-katnazz li kien isakkar il-bieb tal-fond fejn kien joqghod Frans Briffa qabel miet, imkisser u l-bieb ta' barra tieghu mbexxaq. Kien ghalhekk li marru jaghmlu rapport mal-pulizija. Wara li l-pulizija tkellmu ma` Carmelo Stivala (`*il-Gejges*`) Carmelo Zerafa u huh Frans iltaqghu ma` Stivala u ma` ibnu Michael fuq il-post. Minkejja li urew lil Stivala d-dokumenti li kellhom, dawn qalulhom biex ikellmu avukat. Hekk ghamlu tant li l-atturi pprezentaw rikors ghall-hrug ta` mandat ta' inibizzjoni li kien milqugh mill-Qorti fit-22 ta' Gunju 2005. Ghad li kien hemm il-mandat, Stivala baqghu ghaddejjin bix-xoghol u waqqghu t-tarag li kien hemm fil-blat, dahlu fil-bitha fejn kien hemm il-bir, waqqghu l-kamra tas-setah fejn kien hemm merfugha l-ghamara tan-nanniet ; u baqghu dehlin sar-ricetto. Kinsu kollox u haffru kemm taht il-proprjeta' ta' l-atturi u kif ukoll taht l-isqaq innifsu.

"Spjega illi s-sottoswol tal-isqaq minn ma' Triq San Gwakkin sat-tarf tar-ricetto huwa okkupat mill-garaxxijiet li bnew il-konvenuti. Fuqhom hallew passagg ta' 4 piedi fuq in-naha tax-xellug. Is-siti tal-proprjetajiet tal-atturi huma okkupati mill-garaxxijiet fis-sottoswol u l-appartamenti fuq il-livell tat-triq, li bnew il-konvenuti. Bl-agir tal-konvenuti, l-atturi tilfu l-proprjetajiet taghhom, kif ukoll l-uniku access ghall-bqija tal-proprjetajiet taghhom, li per konsegwenza tilfu l-valur kollu taghhom.

"Ippreciza illi bis-sahha ta` mandat ta' inibizzjoni iehor, il-lonvenuti kienu mizmuma milli jittrasferixxu, jiddisponu, jghabbu jew jirregistraw

xi trasferiment tal-interess li huma ghandhom fi kwalunkwe immobbli sitwat fi Sqaq Zakkew. Fis-6 ta' Awissu 2005 kienu ltaqghu ma' Carmelo Stivala u ibnu Michael sabiex jiddiskutu l-prezz li huma kienu qed jitolbu ghal proprjeta' li kienu hadu Stivala u ghall-proprjeta' rimanenti ta' l-atturi. L-atturi kienu wkoll talbu hlas ghall-ghamara tan-nanniet, liema ghamara Carmelo Stivala accetta li kienu hadu izda ma kienx hemm qbil dwar l-ammont li l-atturi kienu qeghdin jippretendu. Wara li saret il-kawza tal-lum, Carmelo Stivala ghamel offerta ta' Lm 100,000 ghal kollox waqt li l-atturi kienu qeghdin jippretendu hlas ta` Lm 300,000 li skond stima li kellhom ta` perit kien il-valur tal-immobbli taghhom fl-2005.

"L-atturi **Emanuel Zerafa** u **Francis Zerafa** kkonfermaw ix-xiehda ta` Carmelo Zerafa.

"L-attur **Dennis Cassar** fisser kif il-propjeta` in kwistjoni ghaddiet ghand l-atturi. Ipprezenta pjanti biex juri x-xogholijiet li saru fl-ambjenti in kwistjoni u ndika liema kienu l-mmobbli in kwistjoni. Ighid illi huwa kien jaccedi ghal proprjeta' tieghu u ta' l-atturi l-ohra minn sqaq li fih kien anke jghaddi truck peress li kien wiesa' 11-il pied bid-dritt fit-tul sa fuq nett. Wara li sar l-izvilupp mill-konvenuti, l-isqaq djieq tant illi kemm tghaddi pushchair. Ipprezenta air view photo u xi ritratti ohra. Meta kien infurmata minn garha b`li sehh huwa mar fuq il-post, kellem lil min kien bil-gaffa li tah in-numru ta` Michael Stivala. Ighid illi Michael Stivala u huh marru fuq il-post u hemm heddew lix-xhud li kellu ghalhekk jitlaq mill-post. Ghamel rapport lill-pulizija u kien prezentat ir-rikors ghall-hrug ta` mandat ta` inibizzjoni. Wara li hareg il-mandat, il-konvenuti baqghu ghaddejjin bix-xoghol. Wara sar mandat iehor biex il-konvenuti ma jbieghu xejn mill-postijiet li kienu bnew fis-sit.

"Fil-**kontroezami**, Dennis Cassar xehed illi s-sehem tieghu mill-ambjenti in kwistjoni waslu ghandu b`wirt mill-buznanniet tieghu. Spjega illi huwa kien jidhol ghall-post kien jidhol mill-parti li kienet mikrija. Kien imbaghad isib bitha zghira u tarag zghir. In-nauu tieghu kien niffed il-post mikri mal-post li kellu. Fil-fatt il-buznannu kellu fuq u kera l-bicca ta` isfel. Imbaghad niffidhom flimkien. Meta z-zijiet ma gewx bzonn aktar tal-post mikri, huma regghu mblokkaw il-bieb u taw ic-cwievet lura lis-sid. Il-bicca ta' fuq li tmiss ma' Regional Road kienet ta' l-atturi, u l-bicca t' isfel kienet mikrija. Meta taw lura c-cavetta tal-post mikri, l-ghamara kollha tpoggiet fuq. Sar jaf bix-xogholijiet li ghamel il-buznannu minghand ommu u n-nanna tieghu. Iz-zijiet xebbiet kienu lkoll joqghodu hemm sakemm mietet l-ahhar wahda minnhom. Meta mietet ommu, hija kellha sehem mill-immobbli biss. Huwa nkluda dak is-sehem fid-dikjarazzjoni *causa mortis.* Skond ricerki li saru, l-isqaq huwa proprjeta' tal-atturi. Ma jafx min kien is-sid tal-post mikri. Ikkonferma li qabel kienet ritornata c-cavetta tal-fond mikri, ittella' hajt fejn kien gie mniffed. Huwa ra l-hajt maghluq peress li dahal minn parti ohra u mhux mill-parti ta' isfel.

"Il-konvenut **Michael Stivala** xehed illi huwa qatt ma ghamel xogholijiet jew okkupa proprjeta' ta' terzi. Huwa kien azzjonista tal-kumpannija konvenuta. Ma kienx direttur taghha. Lanqas kien segretarju taghha. Lanqas kien impjegat taghha. Li kien jaghmel kien xoghol amministrattiv li kien jesegwixxi skond direzzjoni li kien jinghata mill-kumpannija. Dan ix-xoghol amministrattiv kien ivarja hafna. Ikkonferma li kien inkarikat iressaq applikazzjoni lill-MEPA f`isem il-kumpannija konvenuta. L-inkariku kien jinkludi li jiehu hsieb il-process ta' l-applikazzjoni sakemm johrog il-permess. Huwa mar fuq il-post meta kienu qed isiru x-xogholijiet. Kien jaf bil-kwistjoni mal-atturi. Il-permess tal-izvilupp kien ghadu jidher f`ismu.

"Fil-**kontroezami**, Michael Stivala xehed illi kien hemm zmien meta kien ukoll direttur tal-kumpannija konvenuta. Irrizenja minn direttur fl-2003. Is-socjeta' konvenuta tixtri proprjeta`, tizviluppaha u mbaghad tikri. Huwa dahal fil-post 11, Triq San Luigi, Msida, qabel kien akkwistat. Kien dar b`garage u kellha bibien ohra ghax kienet go kantuniera. Kien hemm bieb ta' garage ma` Triq San Luigi u sqaq li fih kien hemm tnejn jew tlett bibien. Mill-isqaq ma kenitx tghaddi karozza. Il-fond akkwistat mill-kumpannija konvenuta kien jikkonsisti minn kamra accessibbli minn Triq San Luigi u tarag. Kien hemm ukoll ghalqa, bitha u kamra ohra. Il-Perit Michael Falzon kellu l-inkariku li jaghmel survey tas-sit u jipprepara l-applikazzjoni ghall-MEPA. Is-socjeta` konvenuta kienet is-sid tal-propjeta`. L-applikazzjoni saret f`ismu ghaliex kien hemm risoluzzjoni tal-bord tad-diretturi li awtorizzatu jiddikjara fl-applikazzjoni li huwa s-sid tas-sit.

"Kompla jixhed illi fil-post, wara c-cint ta` wara, kien hemm post ta' terzi. Ikkonferma li kien gie avvicinat mis-sidien ta' dak il-post waqt li kienu ghaddejjin ix-xogholijiet. Ikkonferma li Dennis Cassar kien allega mieghu li x-xogholijiet tal-kumpannija konvenuta kienu qeghdin jestendu ghal propjeta` li l-atturi qalu li kienet taghhom. Meta l-Qorti laqghet il-hrug tal-mandat ta` inibizzjoni, ix-xogholijiet kienu kwazi lesti. Ikkonferma li kienet saret laqgha ma` whud mill-atturi dwar ftehim ghall-akkwist mis-socjeta` konvenuta tal-fond tal-atturi izda ma kienx hemm qbil dwar il-prezz.

"Sostna li meta s-socjeta` konvenuta akkwistat il-fond taghha, is-sidien ta` qabel ma tawhomx pjanti. Dwar x`kien jikkonsisti l-fond, huma qaghdu fuq li stqarru maghhom is-sidien ta` qabel. Il-hajt ta' wara li jifred is-sit akkwistat mis-socjeta' konvenuta minn mal-proprjeta' ta' l-atturi kien gholi madwar 11-il filata. Il-fond tas-socjeta` konvenuta kien maghmul minn kamra fuq quddiem, imbaghad tarag, u tarag iehor fil-bitha biex tigi ghall-bitha ta' wara. Il-kwistjoni kollha kienet il-kamra ta' quddiem u l-bitha fejn kien hemm tarag maghmul mill-blat. It-tarag maghmul fil-blat kien indikattiv illi l-proprjeta' hija parti mill-post li akkwistat is-socjeta' konvenuta. Dak it-tarag kien jaghti ghall-ghalqa li l-atturi qed jippretendu li hi taghhom.

"**Il-Perit Michael Falzon** xehed illi ghal habta ta' Awissu 2004, il-konvenuti kienu talbuh jara proprjeta' li kienu xtraw f' St Louis Street, Msida, sabiex jaghmel l-applikazzjonijiet relattivi halli l-fond jitwaqqa' u minflok jinbena bini iehor. Huwamar mar fuq il-post. Il-post kien jikkonssisti minn zewgt ikmamar : wahda fuq u ohra isfel. Kien hemm bitha centrali u kamra fuq wara. Baghat lil dak li llum huwa l-Perit Cutajar li kien jahdem fl-ufficcju tieghu fuq il-post biex ikejjel. Saret pjanta tal-bini ezistenti ghall-fini tal-applikazzjoni lill-MEPA. Wara beda x-xoghol. Ma jafx li kien hemm terzi li ghamlu oggezzjoni waqt li kienet qeghda tigi processata l-applikazzjoni ghall-hrug tal-permess tal-izvilupp. Ipprezenta kopja ta` pjanta ta` kif kien il-fond tal-konvenuti qabel kien demolit. Ippreciza illi l-kmamar kienu kollha konnessi. Mill-visual inspection jidher li huwa post wiehed : bil-kmamar iduru ma` bitha, bi twieqi u bibien jaghtu fuq il-bitha.

"**Carmelo Stivala** direttur tas-socjeta' konvenuta xehed illi huwa xtara minghand Philip Agius il-fond 11, St Lewis Street, Msida, kantuniera ma' Sqaq Zakkew. Meta ra l-fond qabel xtara, sab li minn Sqaq Zakkew, kien hemm bieb u zewgt twieqi fuq. Huwa dahal fil-fond mill-bieb principali li kien jaghti fuq St Lewis Street. Kif tidhol kien hemm kamra, imbaghad tarag ghal go bitha interna, u mbaghad kamra go fiha. Kien hemm bieb ghal din il-kamra. Wara li sar il-kuntratt, is-socjeta' konvenuta inkarikat lil Michael Stivala sabiex biex japplika ghal permessi mal-MEPA. B`inkariku tas-socjeta` konvenuta, il-Perit Michael Falzon ghamel survey tas-sit wara li mar fuq il-post, saret l-applikazzjoni u wara twahhal l-avviz tal-MEPA mal-faccata. Wara li hareg il-permess, beda jwaqqa' l-bini ezistenti. Stivala sostna li hadd ma ghamel oggezzjoni ghall-permessi li hargu. Fil-procedura ghall-hrug tal-mandat ta' inibizzjoni, l-atturi sostnew li kienu jafu bl-applikazzjoni. Wara li twaqqa` l-bini, beda jsir il-bini gdid u x-xoghol tlesta fi ftit gimghat. Tlesta malajr ghaliex ix-xoghol sar minn kumpannija ohra tieghu Stivala Operators Limited li tibni u taghmel xoghol ta` finishing. Is-socjeta` konvenuta ghamlet ukoll ftehim ma' Stivala Operators Limited sabiex din ta' l-ahhar tikri l-flats li bniet is-socjeta' konvenuta. Wara li tlesta x-xoghol, huwa rcieva mandat ta' inibizzjoni ; dan kien ghal habta ta' Settembru jew Ottubru 2005. Qabel il-mandat, hadd ma kien kellmu jew allega li hu dahal fil-propjeta` ta` haddiehor, hlief ghal wiehed mill-atturi li kien talbu biex ma jmissx l-isqaq. Huwa kien wiegeb li huwa kellu nofs l-isqaq billi kellu bieb u zewgt itwieqi jaghtu fuq l-isqaq.

"Fil-**kontroezami**, Carmelo Stivala ppreciza li l-ewwel darba li ra l-post kien meta kien hemm tabella fuq barra bil-*for sale.* Tkellem ma` mara minn Haz-Zebbug. Il-kuntratt sar ma' din il-mara. Kien hi li wrietu l-post qabel xtrah. Il-post kellu kamra quddiem, ohra warajha, u tarag maghmul bil-gebel. It-tarag kien jigi wara l-bitha. Wara t-tieni kamra, kien hemm bitha u kien hemm dan it-tarag. It-tarag kien iwassal ghal gjardina. Il-post kien jinsab ezatt ma' Sqaq Zakkew. Kellu bieb u tieqa ghal fuq l-isqaq. Wahda mill-aperturi li kienet taghti ghall-isqaq kienet gol-gardina ; l-ohra kienet fil-kamra tal-faccata. Hadd ma kien joqghod

fil-post u fih ma kien hemm xejn hlief ghal xi imbarazz bhal bicciet ta' gwardarobba. Dan l-imbarazz kien fil-parti ta' wara, fil-parti tal-gardina u kullimkien. Il-gjardina kienet tispicca mad-dar li l-atturi qed jghidu li hija taghhom. Il-gjardina kienet tispicca wkoll ma' Regional Road. Wara li kien diga` bena, l-atturi kienu allegaw illi huwa kien hadilhom bicca mill-propjeta` taghhom fuq wara billi qalu li l-gjardina kienet taghhom. Riedu madwar Lm 200,000 ghall-post taghhom. Huwa kkontesta li l-gjardina kienet tal-atturi billi huwa kien dahal ghal din il-gjardina mit-tarag ta' wara. Huwa offra li jhallas lill-atturi Lm 100,000 ghad-dar li kellhom fuq wara tal-gjardina. Irrifjuta li jhallas flus ghall-gjardina billi dik kienet propjeta` tieghu mhux tal-atturi.

"**<u>Ivan Portelli</u>** mid-Dipartiment tat-Taxxi Interni pprezenta kopja tad-denunzja tas-sccessjoni ta` Angelo Bajada li miet fl-1 ta' Lulju 1945, kopja tad-denunzja tas-successjoni ta' Angela Bajada li mietet fis-27 ta' Lulju 1945 u kopja tal-*consolidation.*

"**Ikkunsidrat :**

"**II. <u>L-eccezzjoni tal-konvenut Michael Stivala</u>**

"Il-konvenut Michael Stivala ressaq eccezzjoni wahda <u>biss</u>.

"Eccepixxa li kellu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju billi la okkupa propjeta` tal-atturi u lanqas ghamel xoghol fil-fond in kwistjoni.

"Irrizulta li kien Michael Stivala li applika ghall-permessi tal-MEPA. Irrizulta wkoll li kien involut fl-izvilupp tas-sit. Madankollu, irrizulta wkoll li il-fond mertu tal-izvilupp kien akkwistat mis-socjeta' konvenuta. Ma rrizultax illi Michael Stivala agixxa fil-kwalita` personali tieghu izda bhala mandatarju tas-socjeta` konvenuta. Jekk naqas meta kien qed jagixxi fl-interess tas-socjeta` konvenuta, ir-responsabilita` ghandha tintrefa` mis-socjeta` konvenuta.

"**Il-Qorti qeghda tilqa` l-eccezzjoni ta` Michael Stivala u tilliberah mill-osservanza tal-gudizzju.**

"**Ikkunsidrat :**

"**III. <u>It-tieni eccezzjoni ta` C. Stivala & Sons Limited</u>**

"Is-socjeta` konvenuta qeghda teccepixxi illi l-gudizzju mhuwiex integru ghaliex tghid illi mhux is-sidien kollha tal-fond 2, Sqaq Zakkew, Msida, huma parti fil-kawza.

"Kull komproprjetarju ghandu l-jedd li jagixxi biex ihares il-propjeta` tieghu, anke jekk jippossjedi biss parti mill-propjeta`. Komproprjetarju ghandu d-dritt jipprocedi b'azzjoni ta' rivendika kontra terzi anke jekk mhux il-kompropjetarji kollha jaghmlu bhalu. (ara : **<u>PA/JRM</u>** : `**<u>Pace et vs Kummissarju ta` l-Artijiet</u>**` : 19 ta' Frar 2004). Mhuwiex

pregudizzjali biex tigi nizjata kawza ta` din ix-xorta illi l-kompropjetarji kollha jkunu parti fil-kawza.

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

"**Ikkunsidrat :**

"**IV. <u>It-tielet eccezzjoni ta` C. Stivala & Sons Limited</u>**

"Is-socjeta` konvenuta teccepixxi illi hija zviluppat fejn kien taghha skond permessi tal-awtorita` kompetenti.

"Huwa pacifiku li permess ghall-izvilupp jinhareg mill-awtorita` kompetenti *save third party rights.* Mhux necessarju li ghal din it-tip ta` azzjoni li l-Qorti taghmel indagini dwar jekk is-socjeta' konvenuta ottemperatx ruhha mal-permessi approvati inkella le.

"**Il-Qorti qeghda <u>tichad</u> it-tielet eccezzjoni.**

"**Ikkunsidrat :**

"**V. <u>L-ewwel eccezzjoni ta` C. Stivala & Sons Limited</u>**

"Is-socjeta' konvenuta qeghda teccepixxi li jinkombi lill-atturi li jaghmlu l-prova tat-titolu taghhom.

"Fuq l-iskorta tad-dokumenti esebiti, jirrizulta li Angelo Bajada kien akkwista diversi ambjenti fi Sqaq Zakkew, Msida. Dan ghamlu bis-sahha ta` zewg kuntratti fl-atti tan-Nutar Giovanni Azzopardi tas-26 ta' Jannar 1923 u tal-4 ta' Gunju 1924.

"Skond il-kuntratt tas-26 ta' Jannar 1923, li tieghu kienet esebita l-insinwa a fol 48 tal-process, jinghad illi Angelo Bajada akkwista *`mezzanino con clausura e camera posti in Msida, Strada Sliema, Vicolo Zaccheo, No 2, con diritto di servizzi dell' acqua della cisterna comune abcge a fondi vicini e esistente nel vicolo privato sul quale l'infrascritto compratore si dovra' ritenere surrogato in tutti i diritti di consorzio competenti all' infrascritta venditrice.`* Ghalkemm kien ikun ahjar li kieku kien esebit l-att tal-akkwist innifsu, mhux in-nota tal-insinwa, din il-Qorti hija tal-fehma li l-prova *diabolika* mhijiex rekwizit f`din it-tip ta` azzjoni u kwindi sejra tqis bhala prova sufficjenti tat-titolu tal-atturi l-imsemmija nota tal-insinwa.

"Skond kuntratt tal-4 ta' Gunju 1924, li huwa esebit a fol 49 et seq tal-process, jirrizulta li Angelo Bajada akkwista *`lo stabile urbano in Imsida ai numeri cinque e sei del vicolo di Strada Sliema, la camera numero sette, il ricetto senza numero, lo stabile numero otto e nove, tutti posti in detto vicolo ai quali si accede mediante una porta di legino …che mette su esso vicolo di Strada Sliema, conosciuto anche come Vicolo Zaccheo …`*

"Wara l-mewt ta' Angelo Bajada u ta' martu Angela Bajada, jidher li wirtuhom is-sitt uliedhom : Concetta xebba ; Carmen xebba ; Saveria xebba ; Theresa Bond armla minghajr tfal ; Marianna Zerafa (li tigi omm l-atturi Emanuel, Carmel, Joseph, Francis, Salvina, Carmela u Doris ahwa Zerafa) u Giuseppa Briffa (li tigi n-nanna ta' l-atturi Dennis Cassar, Eric Cassar u Paul Gatt). Il-wirt ghadda bis-sahha ta` testment *unica charta* fl-atti tan-Nutar Carlo Micallef De Caro tal-5 ta' Marzu 1936 (ara fol 56 et seq tal-process).

"L-atturi pprezentaw ir-ricerki testamentarji ta' Angela Bajada (ara fol 84 et seq tal-process) pero` ma pprezentawx ir-ricerki testamentarji ta' Angelo Bajada. Minkejja dan in-nuqqas, jirrizulta minn atti pubblici ohra, fosthom il-kuntratt a fol 103, illi Angelo Bajda ghamel biss testment wiehed u cioe` dak *unica charta* ma` martu Angela. Il-Qorti qeghda taccetta illi dak kien l-uniku u l-ahhar testment, u li l-wirt ghadda skond id-disposizzjonijiet ta` dak it-testment. Inoltre skond id-denunzja tas-successjoni ta` Angelo Bajada, l-ambjenti in kwistjoni kienu ghadhom fil-pussess tieghu u li l-eredi tieghu kienu s-sitt uliedu fuq riferiti.

"Skond dak it-testment, il-fondi in kwistjoni thallew b`usufrutt lit-tliet xebbiet u bi prelegat lill-awturi fit-titolu ta' l-atturi. Il-Qorti tirrileva li l-pagna numerata 135 fit-testment de quo u esebita a fol 58 mhix murija fl-intier taghha. L-atturi kienu certament jagevolaw il-kompitu diga` difficli tal-Qorti li kieku fl-ewwel lok ipprezentaw id-dokumenti kollha rilevanti, fit-tieni lok li kieku d-dokumenti li pprezentaw kienu intieri, u fit-tielet lok li kieku minflok dokumenti miktuba bl-idejn ipprezentaw verzjoni dattilografata debitament certifikata bhala kopja tal-originali miktuba.

"Il-Qorti rat id-diversi dokumenti, fosthom ir-ricerki testamentarji, ic-certifikati tal-mewt u r-ricerki ta' trasferimenti *inter vivos.* Irrizulta li x-xebbiet Concetta, Carmen u Saveria ahwa Bajada, flimkien ma' ohthom Teresa armla Bond mietu intestati u ma ttrasferew l-ebda parti minn dawn l-ambjenti, hlief ghall-kuntratt li sar fis-26 ta' Mejju 1976 fl-atti tan-Nutar Alexander Grech (ara fol 103 et seq) fejn bieghu u ttrasferew lill-Gvern ta' Malta partijiet mill-ambjenti ta` Sqaq Zakkew.

"Il-Qorti rat ukoll id-dokumenti li jirrigwardaw l-awturi fit-titolu ta' l-atturi Dennis Cassar (illum mejjet), Eric Cassar u Paul Gatt (a fol 122 et seq). Skond dawn l-atti, jirrizulta li l-atturi ulied Marianna Zerafa u l-atturi ulied Mary Cassar (li kienet tigi bint Guza Briffa) ghandhom sehem mill-proprjetajiet in kwistjoni u kwindi bhala komproprjetarji kellhom il-fakolta` li jezercitaw din l-azzjoni.

"Il-kwezit sollevat mill-konvenuti huwa jekk l-ambjenti li l-atturi jilmentaw li kienu okkupati minghajr jedd mis-socjeta` konvenuta kienux tassew propjeta` taghhom billi fl-ebda kuntratt ta' akkwist ma giet esebita pjanta li tiddeskrivi l-ambjenti in kwistjoni jew li tindika l-kobor jew il-kejl taghhom.

"Fil-fehma ta' l-Qorti, fir-rigward ta' l-isqaq ma hemmx dubju li dan jifforma parti mill-ambjenti li, skond il-konkluzzjonijiet tal-perit tekniku (li se jkunu trattati `l quddiem) kienu okkupati mis-socjeta` konvenuta.

"Ghar-rigward tal-ambjenti l-ohra, ossija l-parti retroposta ghall-fond 11, Triq San Luigi, Msida, il-Qorti hija tal-fehma li hija ghandha tqis li din il-parti ukoll kienet proprjeta' ta' l-atturi, peress li mix-xiehda ta` l-atturi ahwa Zerafa (li ma sarx kontroezami taghhom) kif ukoll dik tal-attur Dennis Cassar (li lkoll kienu konkordi fil-verzjoni taghhom) jirrizulta li l-fond 11, Triq San Luigi, Msida, kien mikri lill-awturi fit-titlu taghhom u li kien inbena tarag in parti fil-blat biex dan il-fond mikri jitniffed mal-bqija tal-proprjeta'. It-tarag kien iwassal ghal bitha kbira fejn kien hemm bir u kamra bis-setah. Inoltre skond il-kuntratt ta' l-akkwist tas-socjeta' konvenuta (a fol 236 et seq) tat-8 ta' Mejju 2002 fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin, jirrizulta li l-vendituri kienu akkwistaw il-fond permezz ta' kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Salvatore Abela tat-3 ta' Novembru 1974. Skond l-att ta` divizjoni (a fol 242 et seq) precizament fil-pag 2793 (a fol 278) hemm deskrizzjoni shiha tal-fond 11, St Louis Street, Msida li taqra hekk :

> *"Dan il-fond jikkonsisti f' kamra b' bieb immarkat Nru 1, kamra ohra b' tieqa ghat-trieq, loggia, kcina zghira u baxxa taht it-tarag ; bitha zghira, bieb iehor ghal Sqaq Zakkew u tarag ghal fuq.*
>
> *"Is-sular ta' fuq jikkonsisti f' kamra b' tieqa ghal barra, u kamra ohra wkoll bit-tieqa ghal barra. L-art tas-sular ta' fuq hi bic-cangatura.*
>
> *"M' hemmx access ghall-bejt …l-fond hu mikri seba' (Lm 7) liri fis-sena u hu liberu u frank.*

"Huwa evidenti minn din id-deskrizzjoni illi l-gjardina, it-tarag fil-blat, u s-setah bil-kamra ma kinux jaghmlu parti mill-fond 11, St Louis Street, Msida. Ghalhekk il-Qorti tghid illi l-ambjenti retroposti ghall-fond 11, St Louis Street, Msida, li l-atturi jallegaw li kienu okkupati minghajr jedd mis-socjeta` konvenuta,, kienu effettivament jaghmlu parti mill-ambjenti deskritti fil-kuntratti ta' akkwist tal-awturi fit-titolu ta' l-atturi kif ukoll hekk kif deskritti fix-xiehda ta' l-atturi u delineati fis-survey u fis-site plan esebiti mill-atturi a fol 120 u 119 rispettivament.

"Da parti taghhom, il-konvenuti taw indikazzjonijiet li, skond huma, juru li l-atturi mhumiex proprjetarji tal-ambjenti in kwistjoni. A fol 116 kien esebit affidavit ta' Carmela Bajada. Skond il-konvenuti, minn dan l-att wiehed jasal biex jikkonkludi li fl-1975 diga` kien hemm dubju dwar l-estensjoni tal-proprjeta' tal-atturi.

"Din il-Qorti ma taqbilx.

"L-affidavit sar bhala dokument addizzjonali mal-kuntratt li permezz tieghu l-ahwa Bajada ttrasferew parti mill-ambjenti lill-Gvern sabiex

tkun tista' tghaddi t-triq. Irrizulta li hija prassi normali li jintalab li jsir affidavit mill-persuni koncernati dwar pussess u proprjeta' meta l-provenjenza ma tkunx korraborata bi pjanti. Eppure b`daqshekk ma jfissirx li l-ambjenti mertu ta' l-kawza ma kienux proprjeta' ta' l-atturi. Inoltre u fi kwalunkwe kaz l-affidavit kien jittratta dwar ambjenti li mhumiex mertu ta' din il-kawza.

"Skond il-konvenuti, indikazzjoni ohra li turi l-ambjenti in kwistjoni ma kinux proprjeta' ta' l-atturi hija li Dennis Cassar u Eric Cassar ghamlu dikjarazzjoni *causa mortis* ta' din il-proprjeta' wara l-presentata ta` din il-kawza. Din il-Qorti ma tarax li dan huwa fattur li jeskludi li l-ahwa Cassar huma komproprjetarji. Huwa pacifiku li meta persuni jkollhom sehem indiviz ta` propjeta` provenjenti minn wirt, id-dikjarazzjoni *causa mortis* ta' l-indiviz ma ssirx mill-ewwel izda jew meta jinqala` l-bejgh tas-sehem indiviz jew meta jinqala' l-inkwiet kif kien il-kaz tal-lum.

"Il-konvenuti ghamlu l-argument illi fuq l-iskorta tal-kontroezami ta` Dennis Cassar hareg li l-atturi ftit kellhom informazzjoni dwar il-proprjeta' taghhom. Dan mhux argument validu. Il-fatt illi Dennis Cassar ma ftakarx l-ismijiet tas-sidien kollha tal-post, il-fatt li nesa isem il-buznanniet tieghu, u l-fatt li nesa l-indirizz tal-ambjenti in kwistjoni, ma jfissirx li ma kienx kompropjetarju. Bil-maqlub ghal dak pretiz mill-konvenuti, fix-xiehda tieghu Dennis Cassar deher li jaf sew kif kienu l-ambjenti in kwistjoni qabel ma' saru x-xogholijiet u li anke kien jaf lis-sidien tal-ambjenti mill-wicc ghalkemm stqarr li ma kienx jafhom b' isimhom.

"Inghad ukoll mill-konvenuti illi fid-denunzja tas-successjoni ta` Angelo Bajada, la jirrizulta li kienet dikjarata proprjeta' go Triq San Luigi, Msida, u lanqas ma ssemma l-fond 2 Sqaq Zakkew Msida. Minn ezami tad-dokument, a fol 323 jirrizulta li l-fond 2 Sqaq Zakkew huwa dikjarat. Huwa minnu li ma hemmx propjeta` dikjarata fi Triq San Luigi, Msida, pero` dwar dan ma hemm xejn irregolari ghaliex l-ambjenti in kwistjoni kienu meqjusa parti mill-propjeta` ta` Sqaq Zakkew, Msida, aktar milli minn propjeta` fi Triq San Luigi, Msida.

"**Il-Qorti <u>tichad</u> l-ewwel eccezzjoni.**

"**Ikkunsidrat :**

VI. <u>Ir-raba` eccezzjoni ta` C. Stivala & Sons Limited u l-ewwel talba tal-atturi</u>

"**i) <u>Ir-relazzjoni teknika</u>**

"Stabbilit li l-atturi ghandhom titolu ta' komproprjeta' fuq l-ambjenti in kwistjoni, il-Qorti trid tara jekk effettivament kienx hemm invazjoni mill-konvenuti tal-proprjeta' ta' l-atturi. Fl-accertamenti tieghu, il-perit tekniku Perit Joseph Ellul Vincenti stabilixxa li kien hemm invazjoni. Il-Qorti taghmel riferenza ghall-konkluzjonijiet tal-perit tekniku.

"**ii)** **<u>L-eskussjoni tal-perit tekniku</u>**

"Fl-eskussjoni, il-perit tekniku kkonferma li huwa qatt ma ra l-isqaq fl-istat originali tieghu, peress li meta acceda hu fis-sit fl-ambitu tal-procediment tar-rikors ghall-hrug ta` mandat ta` inibizzjoni, il-bini tas-socjeta` konvenuta kien diga` tela`. Meta mar hu fuq il-post, il-bini ta` qabel kien twaqqa`, kien inbena sular wiehed u kien qed jinbena s-sular ta' fuq. Il-parti li huwa ndika fis-survey bhala li kienet tifforma parti mill-isqaq, illum il-gurnata hija nkorporata fil-bini li tellghet is-socjeta` konvenuta. Skond l-atturi, il-proprjeta' li tigi fuq wara s-sit fejn sar l-izvilupp tappartjeni lilhom. Il-perit tekniku spjega li l-hnejja li kien hemm fil-bokka ta' l-isqaq fejn imiss mat-triq kienet demolita izda kien baqa' samrot kbir li juri l-kurva li ghadha mwahhla ma' l-appogg il-qadim. Minn din il-kurva u minn pjanti ohra l-perit tekniku sab konferma tal-wisa` tal-isqaq kif kien originarjament. Ma kienx jaf jekk il-gradient ta' l-isqaq inbidilx inkella le izda huwa probabbli li l-gradient baqa` l-istess ghax il-livell tat-triq u l-livell ta' l-art baqghu dawk li kienu. Bil-wisa' tal-isqaq kif inhu llum, l-atturi jista' jkollhom access minnu bir-rigel biss ; certament mhux b`vettura kif seta` kellhom qabel. Inoltre l-fetha li l-atturi jsemmu aktar 'il gewwa fl-isqaq ghadha hemm.

"Il-perit tekniku kompla jixhed illi huwa qatt ma kien ra l-isqaq qabel sar il-bini l-gdid. Ikkonkluda li l-isqaq kien djieq ghax sar uzu ta` parti mill-art tal-isqaq ghax kien hemm pjanti li juru li kien hemm l-isqaq. Il-wisa` ta' l-isqaq kien vicin id-disa' jew ghaxar piedi. Ikkonferma li fiz-zmien kien hemm arkata li kienet taghlaq l-isqaq. Parti mill-hnejja ghadha hemm. Ghalhekk l-arkata kienet ukoll turi li l-isqaq kien wiesa' u mhux xi sqaq ta' tlett piedi. Il-perit tekniku kkonferma illi huwa kien inkarikat biex wara li jara l-pjanti, u wara li l-atturi jindikaw fejn allegatament kienet tinsab il- proprjeta' taghhom, huwa jaghmel linja fejn kienet tasal il-proprjeta'. Ghar-rigward tan-naha ta` wara, kellu joqghod fuq dak li qalu. Ma ghamel l-ebda ezami ta` kuntratti ghax dak ma kienx parti mill-inkariku tieghu.

"**iii)** **<u>Il-piz probatorju tar-relazzjoni teknika</u>**

"Il-konstatazzjonijiet, konsiderazzjonijiet u konkluzjonijiet ta` natura teknika li jsiru minn perit mahtur mill-Qorti jikkostitwixxu prova importanti ghall-gudikant biex ikun jista` jasal ghad-decizjoni tieghu.

"Fis-sentenza taghha tad-19 ta` Novmebru 2001 fil-kawza "**<u>Calleja vs Mifsud</u>"**, il-Qorti ta` l-Appell irriteniet li –

> *"Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tieghu jikkostittwixxu skond il-ligi prova ta` fatt li kellhom bhala tali jigu meqjusa mill-Qorti . Il-Qorti ma kenitx obbligata li taccetta r-rapport tekniku bhala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setghet tiskarta kull prova ohra. Mill-banda l-ohra pero` huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jinghata piz debitu lill-fehma teknika ta` l-espert nominat mill-Qorti bili*

> *l-Qorti ma kellhiex leggerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikorsta` l-apell illi l-mertu tal-prezenti istanza kien kollu kemm hu wiehed ta` natura teknika li ma setaxjigiepurat u deciz mill-Qorti minghajr l-assistenza ta` espert in materja. B` danakollu dan ma jfissrix illi l-Qorti ma kellhiex thares b` lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex tezita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx wahda sodisfacentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konkluzzjoni ma kenitx sewwa tirrizolvi l-kwezit ta` natura teknika.*

"In linea ta` principju, ghalkemm Qorti mhix marbuta li taccetta l-konkluzzjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni taghha (*dictum expertorum numquam transit in rem judicatam*), fl-istess waqt , dak ma jfissirx li "*Qorti dan tista` taghmlu b` mod legger jew kapriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha kellha tkun ben informata u bazata fuq ragunjiet li gravament ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b` ragunijiet li ma ghandhomx ikun privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taht ezami."*(ara – "**Grima vs Mamo et noe**" –Qorti ta` l-Appell – 29 ta` Mejju 1998).

> "Ghalhekk, "*Qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konkluzjoni ta` tali relazzjoni ma kenitx gusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun wahda motivata minn gudizzju ben informat, anke fejn mehtieg mil-lat tekniku.*" (**"Cauchi vs Mercieca"** – Qorti ta` l-Appell – 6 ta` Ottubru 1999 u **"Saliba vs Farrugia"** – Qorti ta` l-Appell – 28 ta` Jannar 2000).

"Din il-Qorti tirrileva wkoll bhala fatt illi wara li l-perit tekniku halef ir-rapport tieghu, l-ebda parti ma talbet il-hatra ta` periti teknici addizzjonali. Fil-fatt, il-partijiet illimitaw ruhhom ghall-eskussjoni tal-perit tekniku. Fis-sentenza fil-kawza "**Bugeja et vs Muscat et"** (Qorti ta` l-Appell – 23 ta` Gunju 1967), intqal li l-"*giudizio dell` arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma ghandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruhha mill-fakolta` lilha moghtija ta` talba ghan-nomina ta` periti addizzjonali, jigi skartat facilment, ammenokke ma jkunx jidher sodisfacentement illi l-konkluzjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha tac-cirkostanzi, irragonevoli."*

"**iv) Risultanzi**

"Il-Qorti **tikkondividi** l-osservazzjonijiet tal-perit tekniku.

"Bazikament l-osservazzjonijiet tal-perit tekniku kienu dawn –

"1) Qabel bdiet is-socjeta` konvenuta bil-bini taghha, l-isqaq kellu wisa` ta' cirka 3.04 metri. Illum, wara li sar il-bini tas-socjeta` konvenuta, il-wisa` tal-isqaq sar ta` 1.54 metri biss.

"2) Il-pretensjoni tal-atturi hi li s-socjeta` konvenuta haditilhom parti mill-wisa' ta' l-isqaq ta' cirka 12.4 mk. Li jfisser li l-access tal-atturi ghall-art giet ristretta hafna u mhux dejjem accessibbli.

"3) L-atturi jallegaw li l-konvenut haffer taht l-isqaq b'tali mod li approprja ruhu minn dik l-area li tigi taht ir-rampa ta' l-isqaq. Il-perit tekniku jaccetta li ma kienx possibbli ghalih illi jivverifika din l-allegazzjoni peress illi l-binja tas-socjeta` konvenuta kienet msakkra.

"4) Il-parti fuq wara, cioe' dik il-parti markata bil-kulur *orange,* u li fiha kejl ta' cirka 85.5 metri kwadri, hi l-art li l-atturi qed jallegaw li hi ukoll taghhom u li l-konvenut utilizza biex bena il-binja tieghu.

"**Mar-relazzjoni, il-perit tekniku pprezenta zewg *site plans* li mmarka bhala Dok JEV/A u Dok JEV/B u zewg *surveys* li mmarka bhala Dok JEV/C u Dok JEV/D. In partikolari fis-*survey* Dok JEV/D il-perit tekniku ndika bil-kulur ahmar b`kejl ta` tnax punt erba` metri kwadri (12.4 mk) il-parti mill-isqaq li tappartjeni lill-atturi u li kien uzurpata mis-socjeta` konvenuta, u ndika bil-kulur *orange* b`kejl ta` hamsa u tmenin punt hamsa metri kwadri (85.5 mk) l-art tal-atturi li s-socjeta` konvenuta okkupat bil-bini taghha.**

"Da parti taghhom, il-konvenuti qeghdin jistiednu lil din il-Qorti sabiex tiskarta dak li ssottometta l-perit tekniku dwar it-tnaqqis fil-wisa` tal-isqaq, ghaliex ma saret l-ebda riferenza ghall-isqaq fl-att tac-citazzjoni. Din il-Qorti tghid illi huwa minnu li fil-premessi tac-citazzjoni, l-atturi jirreferu ghall-fond 2, Sqaq Zakkew, Msida. Izda mbaghad fl-ewwel domanda, l-atturi jitolbu lill-Qorti sabiex *tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenuti, fil-kors tax-xogholijiet fil-proprjeta` taghhom, abbuzivament u minghajr jedd legali, okkupaw il-proprjeta` tal-atturi u nkorporawha fl-izvilupp taghhom, kif fuq spjegat".* Kien accertat fil-kors ta` dan il-procediment illi l-isqaq jaghmel parti mill-proprjeta' ta' l-atturi ; bil-preciz id-drittijiet dwaru kienu akkwistati bis-sahha tal-kuntratt tal-akkwist tal-fond 2, Sqaq Zakkew, Msida.

"Il-Qorti tqis li l-isqaq jaqa' fil-mertu ta` din il-kawza u kwindi kull riferenza li ghamel ghall-isqaq il-perit tekniku qeghda tinghata konsiderazzjoni mill-Qorti.

"**Il-Qorti qeghda tichad ir-raba` eccezzjoni u tilqa` l-ewwel talba**.

"**Ikkunsidrat :**

"**VII. Is-seba` eccezzjoni ta` C. Stivala & Sons Limited**

"Fis-seba` eccezzjoni, is-socjeta` konvenuta eccepiet minghajr ebda pregudizzju – din il-Qorti tghid *xott xott* – illi meta bniet hija ghamlet hekk *in good faith.*

"Kien fin-nota ta` osservazzjonijiet li mbaghad ghamlet riferenza ghall--**Art 571 tal-Kap 16** li jaqra hekk -

"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, li jaghmel tajba kull hsara li tkun saret."

"Din il-Qorti tibda biex tghid illi s-socjeta` konvenuta naqset meta ma nvokatx *per via di eccezione* l-applikazzjoni *specifika* favur taghha tal-Art 571 tal-Kap 16.

"Il-gudikant fil-kamp civili ghandu fl-ghoti tas-sentenza joqghod rigorozament fil-limiti tal-kontestazzjoni ta' bejn il-partijiet fid-dawl ta' l-eccezzjonijiet imressqa.

"B`omagg ghall-principju *audi alteram partem*, l-attur ghandu jkun jaf bl-eccezzjonijiet kollha tal-konvenut minn qabel ma jibda jipprezenta l-provi tieghu u dan sabibl-iskop li jkun jaf x'se tkun il-kontestazzjoni kontra t-talba tieghu (ara : "**Amato Gauci et vs Zammit et" -** Qorti ta' l-Appell Inferjuri - 19 ta' Mejju 2004 ; "**Borg vs Halmann Limited**" - Qorti ta' l-Appell Inferjuri - 20 ta' Ottubru 2003).

"Fis-sentenza tal-25 ta` Mejju 2001 fil-kawza "**Galea et vs Calleja pro et",** il-Qorti ta' l-Appell irriaffermat illi in linea ta` principju l-Qorti m`ghandhiex tissolleva eccezzjonijiet *ex officio* :

"Fis-sistema gudizzjarju taghna, l-Qorti m'ghandhiex tissolleva eccezzjonijiet, li ma hix awtorizzata espressament mill-Kodici tal-Organizazzjoni u Procedura Civili jew minn xi konsiderazzjoni serja ta' ordni pubbliku. Dana billi bhala norma l-gudikant ghandu jiddeciedi l-kawza billi joqghod fuq il-binarju tal-kontestazzjoni li jressqulu l-partijiet."

"Ta' l-istess portata kienet ukoll is-sentenza ta` din il-Qorti tat-2 ta` Frar 1990 fil-kawza "**Gatt vs Debono et**" fejn inghad hekk –

"Skond il-principji tal-gustizzja l-ebda Qorti m'ghandha d-dritt li tissolleva eccezzjonijiet "ex officio" hlief dawk li l-ligi stess timponi fuqha bhala dover, li huwa dejjem konness ma' xi kwistjoni ta' l-ordni pubbliku, bhal ma huwa l-problema ta' gurisdizzjoni jew kompetenza. Meta l-Qorti tissolleva eccezzjonijiet li mhumiex ordnat mil-ligi dan l-ezercizzju jfisser li l-Qorti ma tibqax ekwidistanti bejn il-partijiet u tkun qed tikser bl-aktar mod palezi l-principju ta' "audi alteram partem", kif ukoll principju iehor tal-Gustizzja li huwa "nemo judex in causa propria" ghaliex naturalment il-Qorti tkun tissolleva eccezzjoni hija u tiddecidiha hija stess."

"(ara wkoll : "**Grech vs Saglimene et" :** Qorti tal-Kummerc : 9 ta' April 1992).

"Fis-sentenza taghha tal-1 ta` Gunju 2007 fil-kawza "**Galea et vs Borg et**" il-Qorti tal-Appell qieset b`reqqa t-tematika tal-kwistjoni.

"Il-Qorti qalet hekk –

"Il-htiega li ssir nota ta' eccezzjonjiet formalment hija ntiza mill-legislatur proprju bl-iskop li kull parti tkun taf ezatt x'inhuma l-parametri ta' l-azzjoni u tad-difiza avvanzata mill-parti konvenuta. Semplici nota ta' osservazzjonijiet m'ghandhiex isservi biex tirrimpjazza nota ta' eccezzjonijiet. Ghalhekk ifisser li l-aggravju ta' l-atturi appellanti taht dana l-aspett huwa fondat u qed jigi milqugh.

"Nigu issa ghat-tieni kwezit. Setghet l-ewwel Qorti tqajjem din l-eccezzjoni marte proprio ? Fil-fehma ta' din il-Qorti, ir-risposta hija definittivament fin-negattiv u dan huwa hekk ghal zewg ragunijiet. L-ewwel raguni hija dik li, kif intqal supra, tali eccezzjoni ma kenitx kompriza fl-eccezzjoni preliminari li fuqha strahet il-Qorti u f'ebda eccezzjoni ohra li giet sollevata; u fit-tieni lok, ghax tali operat m'huwiex permess mil-ligi. Dwar it-tieni raguni fuq imsemmija hemm diversi sentenzi ta' dawn il-Qrati li rritenew dak li qeghda tirribadixxi din il-Qorti. Per ezempju, gie ritenut, u din il-Qorti taqbel mieghu, li :

"1. Huwa principju maghruf illi l-imhallef civili ghandu, fl-ghoti tas-sentenza f'kawza, joqghod rigorozament fil-limiti tal-kontestazzjoni b'mod illli waqt li hu obbligat jokkupa ruhu mill-kwestjonijiet kollha dedotti fil-gudizzju millpartijiet, minn naha l-ohra ma jsitax jitratta u jirrizolvi kwestjonijiet li l-partijiet ma ssollevawx u ma ssottomettewx ghad-decizjoni tieghu, ammeno che` non sitratta minn kwestjonijiet ta' ordni pubbliku li l-Imhallef hu obbligat jirrileva "ex officio" – Joseph Gatt –vs– Joseph Galea, Appell Civili, 12 ta' Lulju 1965; Regina mart Francis Cacciottolo –vs– Francis Cacciotolo, Appell Civili, 30 ta' Gunju 1976 ;

"2. Il-Qorti m'ghandhiex tissolleva eccezzjonijiet li mhix awtorizzata espressament mill-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili jew minn konsiderazzjonjiet ta' ordni pubbliku, altrimenti kwalunkwe kwestjoni legali tkun tista' tigi sollevata mill-Qorti, prattika din mhix rakkomandabbli li tista' twassal ghal sitwazzjoni fejn il-Qorti tiddeciedi fuq l-eccezzjoni taghha stess – Anthony Hammett noe –vs– Vincent Genovese pro et noe, Appell Kummercjali, 31 ta' Jannar 1991."

"*Isegwi konsegwentement mis-suespost li s-sentenza moghtija kienet wahda proceduralment skorretta u ghandha tigi annullata u revokata. B'daqstant ma jfissirx li c-citazzjoni, kif dedotta, hija wahda accettabbli minn punto di vista procedurali. Tali punt ghad irid jigi deciz mill-ewwel Qorti fid-dawl ta' l-eccezzjoni preliminari kif kellha suppost tigi mifhuma u interpretata. Din il-Qorti ma jidhrilhiex li jkun gust jew korrett li darba li hija qeghdha tannulla dak li gie deciz mill-ewwel Qorti, ghandha tghaddi biex tidderimi hi l-kwistjoni sollevata mill-konvenuti fl-ewwel eccezzjoni preliminari. Tali kompitu fl-ewwel lok kien, u ghadu, jispetta lill-Qorti ta' l-ewwel grad u dan il-kompitu ghadu ma giex adempit u kwindi huwa l-kaz li l-atti tal-kawza jergghu jintbaghtu lura quddiem l-ewwel Qorti proprju biex tiddeciedi dak li kellha tiddeciedi a bazi ta' dak mitlub mill-atturi u eccepit mill-konvenuti. Din il- Qorti pero` thossha wkoll fid-dmir li zzid li parti mid-dizgwid li sfortunatament inkorriet fih l-ewwel Qorti kien istigat minn dak li gie sottomess lilha ghall-konsiderazzjoni taghha min-naha tal-konvenuti appellati.*

> *Minhabba f'hekk, din il-Qorti jidhrilha li jkun xieraq li jkun hemm temperament fil-kap ta' l-ispejjez biex jirrifletti dan il-fatt."*

"Dan premess **in linea generali**, il-Qorti sejra xorta wahda tistharreg jekk fil-kaz tal-lum jistax jigi applikat l-Art 571 tal-Kap 16 u dan fuq l-iskorta ta` dak deciz mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha tas-16 ta` Settembru 1994 fil-kawza "**Galea vs Farrugia**" fejn inghad hekk –

"L-artikolu 571 in fatti ma jeskludix id-dritt tal-ġar li ġie mċaħħad minn xi parti tal-proprjeta' tiegħu li jaġixxi għar-reintegrazzjoni tad-drittijiet tiegħu kif ippropona l-attur. Jipprospetta biss li f'ċerti determinati ċirkostanzi u f'dawk biss u meta hekk jirriżulta, għandu jitqies li jkun hemm aċċessjoni tal-bini li jkun magħmul fuq il-proprjeta' ta' ħaddieħor u tal-art taħtha b'mod li din titqies bħala li tappartjeni lil min ikun għamel il-kostruzzjoni. Din hija għalhekk eċċezzjoni għar-regola. Eċċezzjoni li tippermetti lill-Qorti d-diskrezzjoni li ma tapplikax is-sanzjoni ultima tar-reintegrazzjoni sħiħa l-aktar in omaġġ tal-preżunta u ppruvata bona fede ta' min bena. ***Dikjarazzjoni li tista' ssir mill-Qorti sua sponte jekk jirriżultawlha ċ-ċirkostanzi stabbilit fl-artikolu jew b'deċiżjoni ta' eċċezzjoni 'ad hoc' mogħtija mill-konvenuti."***

"Dwar l-Art 571 tal-Kap 16, din il- Qorti fis-sentenza taghha tal-10 ta` April 1953 fil-kawza "**Parnis vs Fenech**" qalet hekk –

> *"Biex ikun applikabbli l-artikolu tal-ligi li jaghti lil min jibni fuq art ta` haddiehor il-beneficcju li ma jiddemolix il-bini li jkun ghamel billi minflok jindennizza lil sid l-art il-valur ta' l-art li jkun hekk okkupalu u d-danni, hemm bzonn li jikkonkorru erba' kondizzjonijiet :*
>
> "*(1)* *li jkun jittratta minn bini ;*
> "*(2)* *li l-bini li jsir ikun jokkupa parti mill-fond li jmiss mieghu ;*
> "*(3)* *li l-kostruzzjoni tkun saret in bwona fede ; u*
> "*(4)* *li l-vicin kien jaf li qed isir dak il-bini u ma ghamilx opposizzjoni.*

"(ara wkoll : "**Mizzi vs Debono**" : Qorti tal-Appell : 14 ta` Ottubru 1966 ; u "**Falzon vs Falzon et**" : PA/JA : 29 ta` Ottubru 2012).

"**i)** **L-ewwel kondizzjoni**

"Dwar l-ewwel element u cioe' il-"*bini*", il-Qorti ccitat minn Pacifici Mazzoni (Beni. Para.210) [*ogni fabbrica di muro o di altra materia che diviene immobile per sua natura mediante incorporazione al suolo*] u qalet hekk –

> "*Il-kostruzzjoni ta' hajt fuq art ta' haddiehor hija bini fis-sens ta' dak l-artikolu tal-ligi, u hija bizzejjed biex tissoddisfa l-ewwel wahda mill-kondizzjonijiet rikjesti mil-ligi.*

"Fil-kaz tal-lum, dan l-element jirrizulta. Il-Perit Ellul Vincenti kkonferma li kemm f' parti mill-isqaq kif ukoll fuq il-parti ta' wara sar bini mis-socjeta' konvenuta.

"**ii)** **<u>It-tieni kondizzjoni</u>**

"It-tieni rekwizit jirrizultat wkoll ghaliex l-isqaq djieq u l-parti ta' wara, proprjeta' ta' l-atturi, kienet invaza bil-bini tas-socjeta' konvenuta.

"**iii)** **<u>It-tielet kondizzjoni</u>**

"Fis-sentenza "**Parnis vs Fenech**" (*op. cit.*) inghad hekk -

"Il-bwona fede li tikkostitwixxi t-tielet element tikkonsisti fil- konvinzjoni f'min ikun qed jibni li l-kostruzzjoni tkun qeghda ssir fuq art tieghu, b'mod li ma jkollux l-intenzjoni li juzurpa l-art ta' haddiehor, izda li jaghmel att legittimu.

"*Ghalhekk mhumiex bizzejjed biex jeskludu l-bwona fede f'min ikun jibni "le riserve generiche del vicino sulla legalita` della occupazione, esprimenti piu` un dubbio del buon diritto altrui che affermanti la certezza del proprio" (Cassazione ta' Firenze, 24.03.1904, in re "Panattoni c. Bianchi", riportata fil-Fadda, Giursp. Co. Civ. Ital., art.452, no.73) ... 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-prezunzjoni legali tal-bwona fede."*

(ara wkoll : "**<u>Agius noe vs Gatt</u>**" – PA/PS - 31 ta' Jannar 2003 ; u "**<u>Kummissarju tal-Artijiet vs Attard et</u>**" – Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri – AE – 25 ta` Mejju 2010).

"Dwar dan l-istess element jinghad hekk fis-sentenza ta` din il-Qorti (**<u>PA/PS</u>**) tad-9 ta` Marzu 2005 fil-kawza "**<u>Mangion et vs Aquilina et</u>**" –

"Il-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. Barra minn hekk din il-buona fede ma tistax tkun prezunta izda trid tigi demostrata, fil-fattispeci partikolari tal-kaz, mill-kostruttur jekk irid jikkonsegwixxi favur tieghu t- trasferiment tal-proprjeta` ta' l-art okkupata bil-bini. Dan ghaliex, kif dottrinalment indikat, dan l-artikolu tal-ligi huwa limitazzjoni ghall-principju generali ta' l-accessjoni "superficies solo cedit".*

"In linea ta` principju, meta l-haga tittiehed minn taht idejn sidha, min iwettaq dak l-att jista' jkun jew *in bona fede* jew *in mala fede*. Il-ligi tiddefinixxi l-possessuri ta' bona fidi u ta' mala fidi fl-Art.531(1) u (2) tal-Kap.16. Fl-ewwel kategorija jidhlu l-persuni li ghal ragunijiet li ghandhom mis-sewwa jahsbu li l-haga li jippossjedu hi taghhom, mentri fit-tieni kategorija jidhlu dawk li jew jafu, jew minhabba c-cirkostanzi, ghandhom jahsbu li l-haga li jippossjedu hi ta' haddiehor.

"Fil-ligi taghna l-bona fidi hi prezunta. Ghalhekk huwa d-dmir ta` l-attur li jekk jallega l-mala fidi, irid jaghmel il-prova taghha (Art 532 tal-Kap 16) [ara : "**Mizzi et vs Debono**" (op. cit.) u "**Bilocca noe vs Lapira**" – Qorti tal-Appell – 10 ta' Gunju 1966).

"Abbazi tal-provi akkwiziti, jirrizulta dan il-kwadru ta` fatti rilevanti fil-kuntest tat-tielet kondizzjoni –

"1) Carmelo Stivala jipprova fl-affidavit tieghu jpingi xena fejn hadd ma ghamel oggezzjoni u huwa sempliciment bena u zviluppa fuq l-art li kien gie muri mill-venditur tieghu. Isostni li kien biss wara li x-xoghol tlesta li rcieva mandat ta' inibizzjoni u li qabel il-mandat, kien kellmu wiehed mill-atturi biex ma jmissx l-isqaq u Stivala jghid li wiegbu li hu kellu nofs l-isqaq ghax kellu bieb u zewgt itwieqi jaghtu fuq l-isqaq. Wiegeb hekk ghad illi fil-kuntratt ta' akkwist tas-socjeta' konvenuta ma jissemma xejn dwar proprjeta' jew drittijiet fuq l-isqaq. Ghal din il-Qorti, anke fir-rigward ta' l-isqaq, huwa evidenti li s-socjeta' konvenuta kienet in mala fede ghar-rigward tal-bini li ghamlet fl-isqaq.

"2) Tkompli tohrog il-mala fede tas-socjeta` konvenuta mill-kontroezami tal-istess Carmelo Stivala. Fl-affidavit tieghu huwa jixhed illi kien ragel li urieh u bieghlu l-post. Fil-kontroezami, bidel il-verzjoni u stqarr illi ra l-post b' *for sale* fuqu u tkellem ma' wahda mara minn Haz-Zebbug li urietu l-post u xtara l-post minghandha. Stivala jikkonferma wkoll li kien hemm okkazjoni fejn kien mar wiehed mill-atturi ghalih irrabbjat kif ukoll li wara li nbena kollox, kienu saru xi offerti min-naha tieghu biex jixtri l-ambjenti l-ohra ta' l-atturi. Din il-Qorti mhix konvinta li saret offerta biss biex jinxtraw l-ambjenti l-ohra ta' l-atturi u mhux sabiex is-socjeta' konvenuta tipprova tasal fi transazzjoni ma' l-atturi. Iben Carmelo Stivala, il-konvenut Michael Stivala fix-xiehda tieghu jaccetta li huma ma kellhomx interess jakkwistaw il-proprjeta' ta' l-atturi li kien ghad fadal u dana peress li l-izvilupp kien lesta. Kien jaghmel aktar sens li l-propjeta` tal-atturi tigi akkwistata qabel beda u tlesta l-izvilupp mis-socjeta` konvenuta. L-assjem ta` dan il-mosajk ghandu l-impronta tal-mala fede.

"3) Meta mbaghad il-Qorti tqis ix-xiehda ta` Michael Stivala fl-assjem taghha jirrizulta kjarament illi l-attur Dennis Cassar ghamel opposizzjoni ghax-xogholijiet tas-socjeta` konvenuta fuq il-pretest illi saret invazjoni fil-propjeta` tal-atturi. Cio` nonostante x-xoghol baqa` ghaddej.

"4) Bhala l-ahhar tentattiv, is-socjeta' konvenuta sostniet li minn qari ta' l-ewwel talba ta' l-atturi tirrizulta l-bona fede, u dana peress li fl-ewwel talba taghhom, l-atturi talbu li jigi dikjarat li s-socjeta' konvenuta, fil-kors tax-xogholijiet *fil-proprjeta` taghha*, abbuzivament u minghajr jedd legali, okkupaw il-proprjeta` tal-atturi u nkorporawha fl-izvilupp taghhom. Din il-Qorti ma tarax kif tali talba tista' tghin it-tezi tas-socjeta' konvenuta li kull ma ghamlet kien in bona fede. Huwa fatt li s-socjeta'

konvenuta bniet u ghamlet xogholijiet fil-proprjeta' taghha izda rrizulta wkoll li waqt li kienet qeghda taghmel dan okkupat minghajr jedd il-propjeta` tal-atturi.

"Fil-fehma ta` din il-Qorti, ma tirrizultax bona fede fl-agir tal-konvenuti.

"**iv)** **<u>Ir-raba` kondizzjoni</u>**

"Ladarba t-tielet rekwizit ma jirrizultax, din il-Qorti tista' tieqaf hawn u ma tapplikax l-Art 571 stante li l-erba` kondizzjonijiet flimkien iridu jissussistu sabiex id-disposizzjoni tkun applikabbli.

"Madanakollu ghall-fini biss ta` kompletezza ta` analizi, il-Qorti sejra tqis ukoll ir-raba` element.

"Sabiex tissussisti din il-kondizzjoni, irid jirrizulta li l-gar kien jaf li kien qed isir il-bini u ma ghamilx opposizzjoni. Fil-kawza "**<u>Parnis vs</u>** **<u>Fenech et</u>**" (op. cit.) kien rilevat –

> *"Huwa bizzejjed li min jallega l-uzurpazzjoni kien jaf li qieghda ssir il-kostruzzjoni, u ma hux mehtieg li huwa kien jaf ukoll li l-kostruzzjoni qieghda ssir fuq art tieghu. ... mhux opposizzjoni sufficjenti li huwa jkun semplicement gibed l-attenzjoni tal-bennej biex dan jaghmel kollox sewwa biex ma jkunx hemm kwistjonijiet ... l-opposizzjoni tista` tkun maghmula bi kwalunkwe mod, anki estragudizzjalment, ghaliex, kif jinnota l-Pacifici Mazzoni, "non deve avere altro ufficio che togliere il costruttore dal suo errore e costituirlo in mala fede" ... skond l-interpretazzjoni tal-Pacifici Mazzoni "l'opposizione deve essere fatta prima che la costruzione sia terminata."*

"Jirrizulta li hekk kif intebhu li kien beda jsir ix-xoghol, uhud mill-atturi immedjatament hadu azzjoni. Fil-fatt hadu surveyor fuq il-post ftit jiem wara li hareg il-permess ta' zvilupp. Carmelo Stivala jghid fl-affidavit tieghu li kien hemm wiehed minn dawk li issa ghamlu l-kawza li qalulu biex l-isqaq ma jintmessx. Hemm ukoll ix-xiehda ta' Michael Stivala li kkonferma li waqt ix-xogholijiet kien avvicinah Dennis Cassar fejn ilmenta mieghu li kienu dahlulhom fil-proprjeta' taghhom. Ir-reazzjoni tal-atturi hadet l-ghamla ta` zewg rikors ghall-hrug ta` mandati ta' inibizzjoni, tal-ewwel biex il-konvenuti jieqfu mix-xogholijiet, u wara li x-xogholijiet komplew xorta, hekk kif anke jirrizulta mir-rapport tal-Perit Ellul Vincenti (esebit fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 1032/2005 a fol 4 u 5 tar-relazzjoni) marru ghal mandat iehor ta' inibizzjoni sabiex l-units mibnija ma jinbieghux jew jigu b' xi mod iehor trasferiti. Dawk l-atti kienu segwiti bil-procediment tal-lum. Il-Qorti m`ghandhiex dubju li l-atturi agixxew b'mod energiku u nsistew mal-konvenuti li bix-xogholijiet taghhom kienu dahlu fl-art taghhom. Dan certament mhux kaz fejn l-atturi hallew kollox ghaddej jew fejn illimitaw ruhhom ghal semplici osservazzjonijiet bix-xoghol tal-konvenuti jkompli ghaddej.

"Il-konkluzjoni ta` dan kollu huwa li l-Art 571 tal-Kap 16 mhuwiex applikabbli u kwindi **l-Qorti qeghda <u>tichad</u> is-seba` eccezzjoni**.

“**Ikkunsidrat:**

VII. <u>Il-hames u s-sitt eccezzjonijiet ta` C. Stivala & Sons Limited</u>

“Dawn iz-zewg eccezzjonijiet partikolari kienu kkunsidrati waqt li l-Qorti kienet qeghda tittratta s-seba` eccezzjoni. A skans ta` ripetizzjoni, il-Qorti qeghda taghmel riferenza ghall-konsiderazzjonijiet taghha f`dak ir-rigward u ghar-ragunijiet hemm esposti **qeghda <u>tichad</u> il-hames u sitt eccezzjonijiet**.

“**<u>Decide</u>**

“**Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi –**

“**Tilqa` l-eccezzjoni tal-konvenut Michael Stivala u tilliberah mill-osservanza tal-gudizzju.**

“ **Tichad l-eccezzjonijiet kollha tas-socjeta` konvenuta C. Stivala & Sons Limited (C4510).**

“**Tilqa` l-ewwel u t-tieni talbiet tal-atturi.**

“**Tilqa` t-tielet talba.**

“**Tordna lis-socjeta` konvenuta C. Stivala & Sons Limited (C4510) sabiex, a spejjez taghha u fi zmien sitt (6) xhur mil-lum, taghti lura lill-atturi l-art li hija okkupata bil-bini taghha, liema art ghandha kejl ta` hamsa u tmenin punt hamsa metri kwadri (85.5 mk), liema art hija ndikata bil-kulur *orange* fis-*survey* markat Dok JEV/D a fol 385 tal-process.**

“**Tordna lis-socjeta` konvenuta C. Stivala & Sons Limited (C4510) sabiex, a spejjez taghha u fi zmien sitt xhur mil-lum, taghti lura lill-atturi dik il-parti tal-isqaq, mertu ta` l-kawza, li llum huwa okkupat mill-bini tal-istess socjeta` konvenuta, li ghandha kejl ta` tnax punt erba` metri kwadri (12.4 mk) u li hija indikata bil-kulur ahmar fis-*survey* markat Dok JEV/D a fol 385 tal-process.**

“**Tordna lill-istess socjeta` konvenuta sabiex taghti lura lill-atturi z-zewg porzjonijiet fuq riferiti fl-istat li kienu qabel ittiehdu mill-istess socjeta` konvenuta.**

“**Tordna li kollox isir taht is-supervizjoni tal-Perit Joseph Ellul Vincenti li l-Qorti qeghda tahtar ghal dan l-iskop.**

“**Tordna li jekk fit-terminu lilha prefiss, is-socjeta` konvenuta tonqos milli taghmel dak kollu li qeghda tkun ordnata taghmel bil-provvediment tal-lum, allura l-Qorti qeghda tawtorizza lill-atturi**

sabiex jezegwixxu huma x-xoghol kollu indikat fil-provvediment tal-lum, a spejjez tal-istess socjeta` konvenuta, taht is-supervizjoni tal-Perit Joseph Ellul Vincenti li l-Qorti qeghda tahtar ghal dan l-iskop.

"**Tikkundanna lis-socjeta` konvenuta C. Stivala & Sons Limited (C4510) sabiex thallas l-ispejjez kollha ta` din il-kawza, komprizi dawk tal-Mandati ta` Inibizzjoni Nru 1032/05 NC u 1374/05 NC.**"

Rikors tal-appell tas-soċjeta` konvenuta (11.11.2013):

4. Is-soċjeta` konvenuta ħassitha aggravata bid-deċiżjoni tal-ewwel Qorti u għalhekk interponiet dan l-appell minnha. L-aggravji tagħha huma ħamsa: l-ewwel erba' jirrigwardaw it-tielet (3), l-ewwel (1), ir-raba' (4) u s-seba' (7) eċċezzjonijiet rispettivament, filwaqt li l-ħames aggravju jirrigwarda d-*decide* b'riferenza għat-talbiet fiċ-ċitazzjoni.

L-ewwel aggravju

5. Is-soċjeta` appellanti tilmenta illi l-ewwel Qorti ċaħdet it-tielet eċċezzjoni[1] tagħha mingħajr ma kkunsidratha, cioe` mingħajr ma saret indaġini dwar jekk il-proprjeta` li hija bniet fuqha hix fil-fatt tal-atturi jew le. Targumenta illi l-ewwel Qorti tat piż lill-konklużjonijet tal-perit tekniku dwar it-titolu tal-atturi meta huwa m'għandux kompetenza legali, tant li ġie nominat biss biex ikejjel u ma ingħata l-ebda inkarigu biex jiddeċiedi fuq it-titolu tal-atturi. Inoltre taċċenna għall-fatt illi hija kienet opponiet in-nomina tiegħu fil-kawża abbażi tal-fatt li fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni

[1] "*3. Illi mingħajr preġudizzju għall-fuq espost, C Stivala & Sons Ltd bniet skont il-permessi mill-awtoritajiet kompetenti* <u>*fl-art unikament tas-soċjeta` konvenuta*</u>."

huwa kien ikkonkluda "*prima facie*" li kien hemm invażjoni tal-art.

It-tieni aggravju

6. Dan l-aggravju jirrigwarda l-ewwel eċċezzjoni[2] tas-soċjeta\` konvenuta. Hija tilmenta li meta l-ewwel Qorti ċaħdet din l-eċċezzjoni tagħha, għamlet hekk bla bażi u mingħajr il-konfort ta' dokument uffiċjali. Taċċenna għall-kumment tal-ewwel Qorti meta qalet li fl-ebda kuntratt tal-akkwist tal-atturi ma ġiet esebita pjanta li tiddiskrivi l-ambjenti in kwistjoni jew tindika l-kobor jew il-kejl tagħhom. Is-soċjeta\` appellanti iżżid tgħid illi lanqas biss hemm kuntratt li jsemmi l-fond Nr 2, Sqaq Żakkew, Triq San Lwiġi, Msida. Tilmenta wkoll illi l-ewwel Qorti kkonkludiet li l-isqaq kien proprjeta\` tal-atturi mhux biss fl-assenza ta' provi fir-rigward, iżda saħansitra anke fl-assenza ta' talba fiċ-ċitazzjoni f' dan is-sens.

It-tielet aggravju

7. Dan l-aggravju jirrigwarda r-raba' eċċezzjoni[3] tas-soċjeta\` konvenuta. Is-soċjeta\` appellanti tilmenta mill-fatt li l-ewwel Qorti qalet li l-Perit Tekniku stabbilixxa li kien hemm invażjoni. Tenfasizza illi kif

[2] *"1. Illi preliminarjament l-atturi jridu jippruvaw it-titolu tagħhom in konnessjoni mal-art in kwistjoni. Maċ-ċitazzjoni tal-atturi lanqas ma ġiet esebita (sic) l-kuntratt li biha allegatament ġiet akkwistata l-proprjeta\`"*

[3] *"4. Illi l-istess atturi kienu wrew pjanta biex juri (sic) il-proprjeta\` tagħhom (Dok A), liema pjanta turi li l-bini tas-soċjeta\` konvenuta mhijiex fil-proprjeta\` tal-atturi.*

ikkonferma l-istess perit, huwa ġie nominat biss biex ikejjel u qatt ma seta' jikkonkludi li kien hemm invażjoni, għaliex ma kienx kompitu tiegħu li jiddeċiedi jekk l-atturi humiex is-sidien tal-art in kwistjoni u fil-fatt huwa stess ammetta li ma għamel l-ebda eżami ta' xi kuntratti u allura ma seta' jgħid xejn dwar l-estenzjoni jew id-daqs tal-proprjeta` allegatament tal-atturi.

Ir-raba' aggravju

8. Dan l-aggravju jirrigwarda s-seba' eċċezzjoni[4] tas-soċjeta` konvenuta. Jilmentaw illi skont l-ewwel Qorti, hija naqset li tinvoka *per via di eccezione* l-applikazzjoni speċifika tal-Artikolu 571 tal-Kodiċi Ċivili favur tagħha. Hija pero` targumenta illi din is-seba' eċċezzjoni tagħha hija riferenza ovvja għal tali artikolu li jirrigwarda l-każ meta fit-tlugħ ta' bini tiġi okkupata b'bona fidi parti mill-fond tal-ġar, u l-ġar, minkejja li jkun jaf li qed isir il-bini ma jagħmilx oppożizzjoni. Iżżid tgħid illi ma hemm xejn fil-liġi li jistipula li fl-eċċezzjonijiet irid ikun hemm riferenza speċifika għall-artikolu tal-liġi. In oltre abbażi tas-sentenza mogħtija fis-16.09.1994 minn din il-Qorti tal-Appell Superjuri fil-kawża "Anthony Galea vs Giovanni Farrugia" tgħid li l-ewwel Qorti, anke fl-assenza ta' eċċezzjoni ad hoc mogħtija minnha, setgħet saħansitra tapplika l-Artikolu 571 *di sua sponte*.

[4] *"7. Mingħajr preġudizzju għall-fuq espost, is-soċjeta` konvenuta dejjem bniet "in good faith".*

9. Infatti abbażi ta' tali deċiżjoni l-ewwel Qorti għaddiet biex tistħarreġ jekk l-Artikolu 571 jistax jiġi applikat għaċ-ċirkostanzi tal-każ odjern. Hija b'referenza għad-deċiżjoni tal-Prim Awla tal-10.04.1953 fil-kawża fl-ismijiet "*Carmelo Parnis vs George Fenech*" elenkat erba kundizzjonijiet li għandhom jikkonkorru:

1. li jkun jittratta minn bini;
2. li l-bini li jsir ikun jokkupa parti mill-fond li jmiss miegħu;
3. li l-kostruzzjoni tkun saret in bwona fede; u
4. li l-viċin kien jaf li qed isir dak il-bini u ma għamilx oppożizzjoni.

10. Issa l-ewwel Qorti sabet li l-ewwel żewġ kundizzjonijiet jirriżultaw, iżda kkonkludiet li t-tielet u r-raba' kundizzjonijiet ma jirriżultawx.

11. Dwar it-tielet kundizzjoni s-soċjeta` konvenuta ssostni li l-*bona fede* tagħha tirriżulta mill-fatt li hija ħalliet f'idejn il-perit Michael Falzon, li mar "*on site*", eżamina s-sit u pprepara l-pjanti li ġew sottomessi lill-MEPA u hija imbagħad bniet skont l-istess pjanti.

12. Dwar ir-raba' kundizzjoni, issostni li l-atturi ma ħadux passi immedjati.

13. Għalhekk, fl-agħar ipotesi għaliha, s-soċjeta` appellanti ssostni li jekk jiġi deċiż li hija bniet fuq l-art tal-atturi, huwa applikabbli l-Artikolu 571.

Il-ħames aggravju

14. Is-soċjeta` appellanti, filwaqt li tagħmel riferenza għat-talbiet tal-atturi, tilmenta illi huwa "impossibbli" li f'dan l-istadju tiġi kkundannata biex tirrilaxxja favur l-atturi l-proprjeta` għaliex kwalsiasi proprjeta` tal-atturi li hija setgħet bniet fuqha illum tifforma parti minn blokk ta' bini.

15. Iżżid tgħid ukoll illi meta l-ewwel Qorti laqgħet it-tieni talba mhux biss ordnat li hija kellha "*tagħti lura lill-atturi l-art li hija okkupata bil-bini tagħha*" iżda ordnat ukoll li kellha tagħti lura lill-atturi dik il-parti tal-isqaq illum okkupata mill-bini tagħha. Tilmenta li din l-aħħar ordni hija "*extra petita*" għaliex l-atturi qatt ma allegaw li huma sidien tal-isqaq.

<u>Risposta tal-appell tal-atturi appellati (04.12.2013)</u>

16. L-atturi appellati wieġbu biex jgħidu li s-sentenza appellata hija ġusta fil-fatt u fid-dritt u li għandha tiġi kkonfermata bl-ispejjeż kontra s-soċjeta` appellanti C. Stivala & Sons Ltd.

17. Dwar l-ewwel aggravju l-atturi appellati jargumentaw illi l-ewwel Qorti daħlet fil-fond fil-kuntratti u r-riċerki kollha esebiti biex ikkonkludiet li huma effettivament is-suċċessuri ta' Angelo u Angela Bajada, li kellhom bi proprjeta` diversi ambjenti fi Sqaq Żakkew, u li l-istess

ambjenti għaddew għandhom u oħrajn b'wirt mingħajr ma kienu trasferiti lil terżi (ħlief għall-art trasferita lill-Gvern ta' Malta biex saret parti minn Regional Road). Iżidu jgħidu li t-titolu ta' proprjeta` jista' jiġi ppruvat b'diversi modi u m'hemm l-ebda ħtieġa ta' pjanta ma' kuntratt biex issir tali prova.

18. Huma jispjegaw illi l-kwistjoni kollha li kellha quddiemha l-ewwel Qorti kienet dwar jekk il-fond li akkwistat is-soċjeta` konvenuta appellanti (11, Triq San Lwiġi, Msida) kienx jasal sal-bitħa żgħira u ċint, inkella kienx aktar fond u kienx jinkludi fih taraġ fil-blat u bitħa kbira (jew ġiardina) fejn kien hemm bir u kamra bis-setaħ. Jaċċennaw għal dik il-parti tas-sentenza fejn l-ewwel Qorti qalet illi mix-xiehda tal-atturi aħwa Zerafa u tal-attur Dennis Cassar jirriżulta li l-fond 11, Triq San Lwiġi, Msida kien mikri lill-awturi fit-titolu tagħhom u li kien inbena taraġ in parti fil-blat sabiex dan il-fond jitniffed mal-bqija tal-proprjeta`; u li l-attur Dennis Cassar kien jaf sewwa fejn kienu l-ambjenti qabel ma saru x-xogħlijiet.

19. Għaldaqstant jgħidu li mhux minnu li l-apprezzament tal-ewwel Qorti dwar it-titolu tagħhom jistrieħ biss fuq il-fehma tal-perit tekniku iżda invece huwa huwa wieħed indipendenti tagħha, ibbażat fuq analiżi tal-kuntratti u tax-xiehda mressqa mill-partijiet.

20. Dwar it-tieni aggravju jispjegaw illi l-ewwel Qorti kkonkludiet li l-

isqaq huwa parti "mill-ambjenti tagħhom għaliex irriżultalha li "*id-drittijiet dwaru kienu akkwistati bis-saħħa tal-kuntratt tal-akkwist tal-fond 2, Sqaq Żakkew, Msida*" u in oltre għaliex:

(a) il-proprjeta` akkwistata mis-soċjeta` konvenuta kellha aċċess prinċipali mit-triq u mhux mill-isqaq bħall-proprjeta` tagħhom, li kienet aċċessibbli biss mill-isqaq;

(b) il-bokka tal-isqaq kienet f'forma ta' ħnejja, li parti żgħira minnha għadha tidher sal-lum u li turi biċ-ċar li l-isqaq kien wieħed privat;

(c) il-forma tal-ħnejja fil-bokka tal-isqaq turi li l-isqaq kien wiesgħa ferm iktar milli hu llum (kif dejjem sostnew huma); u

(d) dan l-isqaq ma kienx sempliċiment passaġġ għal aċċess imma kien jiftaħ fuq wara direttament għall-proprjeta` tagħhom li kienet tikkonsisti f'diversi ambjenti separati, imma mniffdin flimkien bħala proprjeta` waħda (magħrufa bħala 2, Sqaq Żakkew, Triq San Lwiġi, Msida) u taħt titolu ta' proprjeta` komuni vestita fl-atturi u l-werrieta l-oħra ta' Angelo u Angela Bajada.

21. Iżidu jgħidu li irriżulta wkoll li l-awturi tagħhom kellhom il-pussess u t-tgawdja esklussiva ta' dan l-isqaq.

22. Dwar il-lanjanza tas-soċjeta` konvenuta li fl-att promutur ma semmewx l-isqaq, jgħidu li effettivament ma kellhomx għalfejn isemmuh b'mod separat, billi dan jifforma parti mill-proprjeta` tagħhom, użurpata illegalment u abbużivament mis-soċjeta` konvenuta, u għalhekk kienet korretta l-ewwel Qorti meta ordnatilha tirripristina l-isqaq (inkluż is-sottoswol tiegħu) għall-wisgħa u l-istat oriġinali tiegħu.

23. Dwar it-tielet aggravju fl-ewwel lok jispjegaw illi l-perit tekniku Ellul

Vincenti huwa l-istess perit li kien tqabbad mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni 1032/2005 intavolat minnhom hekk kif saru jafu li s-soċjeta` konvenuta kienet invadiet il-proprjeta` tagħhom. Jargumentaw illi għal din ir-raġuni kellu l-vantaġġ li kien l-ewwel uffiċjal tal-Qorti li mar fuq il-post u ra b'għajnejh x'kien għaddej u kien anke ħa xi ritratti li juru l-bini tas-soċjeta` konvenuta sal-ewwel sular, u mhux magħluq. Ikomplu jgħidu li għalhekk kien biss dan il-perit[5] li kellu t-tagħrif ta' x' kien sab fl-2005 u li għalhekk seta' japprezza t-tibdil li kien sar fuq il-post bejn dakinhar u llum.

24. Kuntrarjament għal dak lamentat mis-soċjeta` attriċi, l-atturi appellati jsostnu li l-ewwel Qorti ma nkarigatux sabiex jagħtiha opinjoni legali dwar it-titolu tagħhom, iżda sabiex jindika fuq survey tal-post l-ambjenti li serqitilhom is-soċjeta` konvenuta biex kabbret il-binja tagħha.

25. Dwar ir-raba' aggravju l-atturi appellati jistaqsu kif is-soċjeta` qed tisħaq li kienet in *bona fede* (u allura tgawdi dritt ta' aċċessjoni taħt l-Artikolu 571 tal-Kodiċi Ċivili) meta fil-kors tal-iżvilupp, huma ressqu kontra tagħha, u nnotifikawha, b'żewġ mandati ta' inibiżżjoni li wasslu t-tnejn għal ordnijiet ta' waqfien kontriha minħabba li kien irriżulta *prima facie* li kienet qed tinvadi l-proprjeta` tagħhom.

---

[5] (għalkemm li s-soċjeta` konvenuta fl-ewwel aggravju tagħha taċċenna għall-fatt li kienet oġġezzjonat għan-nomina tiegħu **proprju minħabba** l-involviment tiegħu fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni, fejn ikkonkluda prima facie li kien hemm invażjoni.)

26. Dwar il-ħames aggravju (rigwardanti l-ordni tal-ewwel Qorti), l-atturi appellati ma jikkummentaw xejn.

In-natura tal-kawża odjerna – azzjoni ta' rivendika

27. Qabel ma din il-Qorti tgħaddi biex tikkunsidra l-aggravji tas-soċjeta` konvenuta, huwa opportun fl-ewwel lok li tiġi identifikata n-natura tal-azzjoni odjerna.

28. L-atturi jsostnu li huma (flimkien ma' oħrajn) huma proprjetarji tal-fond 2, Sqaq Żakkew, Triq San Lwiġi, Msida, u jilmentaw illi meta s-soċjeta` konvenuta ġiet biex twaqqa' u tiżviluppa l-proprjeta` tagħha, adjaċenti għall-imsemmi fond tagħhom, hija effettivament okkupat l-imsemmi fond tagħhom. Jilmentaw illi nonostante l-fatt li talbu u ottjenew il-ħruġ ta mandat ta' inibizzjoni kontriha, (fejn hija ġiet inibita milli tkompli tiskava, tibni u tiżviluppa l-fond tagħhom, inkluż l-isqaq li minnu hu aċċessibbli) is-soċjeta` konvenuta baqgħet għaddejja bix-xogħlijiet fil-proprjeta` tagħhom b'mod li ġiet inkorporata fl-iżvilupp tagħha. Huma għalhekk intavolaw din il-kawża sabiex jottjenu dikjarazzjoni li s-soċjeta` konvenuta inkorporat il-proprjeta` tagħhom fl-iżvilupp li għamlet u sabiex konsegwentement tiġi kkundannata tirrilaxxja favur tagħhom il-proprjeta` okkupata minnha.

29. Ifisser għalhekk li din hija azzjoni ta' rivendika peress li tali azzjoni għandha bħala l-oġġett tagħha r-rikononxximent ta' dritt ta' proprjeta` tal-attur u konsegwentement it-tutela ta' tali dritt u r-restituzzjoni tal-proprjeta` rivendikata mingħand il-konvenut possessur.

30. Kif inhu risaput, għalkemm tradizzjonalment l-attur f'din l-azzjoni għandu jipprova t-titolu tiegħu mingħajr ombra ta' dubju (u cioe` jipprova titolu oriġinali), fis-snin riċenti ġie aċċettat mill-qrati tagħna li hu biżżejjed li jipprova li għandu titolu aħjar minn dak tal-konvenut sabiex jirbaħ il-kawża. Ovvjament dan ikun il-każ meta l-konvenut jeċċepixxi li huwa l-proprjetarju u jipproduċi provi f'dan is-sens. F'tali każ isir eżami komparattiv tat-titoli rispettivi tal-partijiet sabiex jiġi stabbilit min għandu l-aħjar titolu fuq il-ħaġa in disputa. Il-prinċipju li min għandu l-aħjar titolu jirbaħ il-kawża, mingħajr il-ħtiega li l-attur jipprova titolu assolut, huwa llum rassodat fid-duttrina. Din l-estenzjoni tal-portata tal-*Actio Rei Vindicatoria* ġiet inferita mill-qrati tagħna, tajjeb jew ħażin, mill-*Actio Publiciana* tad-Dritt Ruman.[6]

31. Is-soċjeta` konvenuta, fit-tielet eċċezzjoni tagħha, ssostni li kuntrarjament għal dak allegat mill-atturi, hija bniet unikament fl-art tagħha.

---

[6] **Sebastian Vella et vs Charles Curmi** (Q Appell. 28 ta' Frar 2014)

32. Dan ifisser li ż-żewġ partijiet qegħdin jivvantaw titolu ta' proprjeta` fuq il-proprjeta` in disputa (u cioe` l-proprjeta` allegatament invaża mis-soċjeta` konvenuta). In vista ta' tali eċċezzjoni mhux il-każ li l-atturi jippruvaw titolu oriġinali fuq il-proprjeta` li qed jgħidu li hija tagħhom, iżda huwa biżżejjed li jippruvaw titolu derivattiv.

33. Hawnhekk din il-Qorti jidhrilha li għandha tikkjarifika kumment li għamlet l-ewwel Qorti in kwantu rriteniet illi fil-fehma tagħha il-"*prova diabolika*" – kif inhi magħrufa l-prova li wieħed irid iġib biex juri titolu oriġinali - mhix rekwiżit f'din it-tip ta' azzjoni. Iżda din il-Qorti tenfasizza li tali "*prova diabolika"* mhix neċessarja fil-kawża odjerna (ta' rivendika) mhux għaliex tirrigwarda l-allegazzjoni ta' invazjoni ta' art da parti tal-ġar; iżda għaliex is-soċjeta` konvenuta eċċepiet li għandha t-titolu ta' proprjeta` fuq l-art in disputa hija wkoll.

34. Il-ġurisprudenza tgħallem illi ladarba l-attur jissodisfa l-piż tal-prova billi juri t-titolu tiegħu, jinkombi imbagħad lill-konvenut li jikkontrapponi, permezz ta' provi ċari, uniċi u indubbi, it-titolu proprju allegat minnu.[7] Jekk l-attur ma jippruvax it-titolu tiegħu m'hemmx lok li l-Qorti tgħaddi biex teżamina l-provi tal-konvenut li hu jkun ressaq biex jipprova t-titolu pretiż minnu.[8]

---

[7] **Cassar noe vs Barbara et** (Q. App. –Sede Kumm.- 7 ta' Ottubru 1980)
[8] **Norbert Agius vs Anthony Vella et** (Q. App. 25 ta' April 2008)

35. Għaldaqstant l-atturi jridu fl-ewwel lok jippruvaw li għandhom titolu ta' proprjeta` fuq il-fond 2, Sqaq Żakkew, Triq San Lwiġi, Msida. Fin-nuqqas ta' tali prova t-talbiet tal-atturi jiġu konsegwentement miċħuda.

36. Jiġi enfasizzat illi sabiex l-azzjoni tal-atturi tirriżulta fondata, irid jirriżulta mhux biss li għandhom titolu ta' proprjeta` fuq il-fond 2, Sqaq Żakkew, Triq San Luiġi, Msida, iżda wkoll li hemm xi parti minn tali proprjeta` li ġiet inkorporata fl-iżvilupp tas-soċjeta` konvenuta.

L-ambjenti in kwistjoni

37. Biex wieħed jifhem aħjar il-vertenza in disputa, ikun opportun li ssir riferenza għall-pjanti esbiti mill-perit tekniku Joseph Ellul Vincenti, partikolarment il-pjanti Dok JEV/C u Dok JEV/D.

Dok JEV/B[9] *Site plan* li tindika bil-kulur isfar Sqaq Żakkew (kif kien oriġinarjament qabel ma saru x-xogħlijiet ta' żvilupp tas-soċjeta` konvenuta); u bil-kulur blu skur dik il-parti tal-binja tas-soċjeta` konvenuta li m'hemmx kontestazzjoni fuqha, u bil-kulur aħmar, dik il-parti tal-binja tas-soċjeta` konvenuta l-atturi jsostnu li hija l-ġiardina tal-fond nru 2;

Dok JEV/C[10] *Site plan* li turi bil-kulur blu il-*footprint* tal-iżvilupp tas-soċjeta` konvenuta. (Din il-*footprint* tinkorpora fiha madwar nofs il-wisgħa tal-isqaq bit-tul kollu oriġinali tiegħu, kif ukoll dik il-parti indikata bil-kulur aħmar fuq il-pjanta preċedenti: JEV/B, u cioe` li l-atturi jsostnu li hija l-ġiardina tal-fond nru 2).

[9] Pjanta Dok JEV/B, fol 383
[10] Pjanta Dok JEV/C, fol 384

Dok JEV/D[11] *Site plan* li turi dik l-parti tal-binja tas-soċjeta` konvenuta (indikata bil-kulur aħmar[12] u oranġjo[13]) li l-atturi indikaw lill-perit li hija proprjeta` tagħhom: u cioe`:

(i) nofs il-wisgħa tal-isqaq bit-tul kollu oriġinali tiegħu, kif ukoll

(ii) dik il-parti indikata bl-aħmar fuq il-pjanta JEV/B.

38. In vista tal-fatt li l-kawża odjerna tirrigwarda speċifikatament l-invażjoni da parti tas-soċjeta` konvenuta tal-fond 2, Sqaq Żakkew, Triq San Lwiġi, Msida, sabiex l-atturi jirnexxilhom jippruvaw li dawk il-partijiet mill-binja tas-soċjeta` konvenuta indikati bl-aħmar u l-oranġjo fuq il-Pjanta Dok JEV/D huma tagħhom (kif indikaw lill-perit tekniku), iridu juru:

(i) illi għandhom titolu ta' proprjeta` fuq il-fond 2, Sqaq Żakkew, Triq San Lwiġi, Msida; u wkoll

(ii) illi l-fond 2, Sqaq Żakkew, Triq San Lwiġi, Msida jinkludi:

(a) l-iSqaq Żakkew innifsu (jew għallinqas nofs il-wisgħa tiegħu li ġiet okkupata bil-binja tas-soċjeta` konvenuta), u wkoll

(b) il-parti indikata bil-kulur aħmar fuq il-pjanta Dok JEV/B.

Prova dwar it-titolu tal-atturi fuq il-proprjeta` 2, Sqaq Żakkew, Triq San Lwiġi, Msida

39. Is-soċjeta` konvenuta fl-ewwel eċċezzjoni tagħha insistiet illi jinkombi fuq l-atturi li jagħmlu prova tat-titolu tagħhom in konnessjoni mal-art allegatament invaża minnha. Kif fuq spjegat, t-tieni aggravju

[11] Pjanta Dok JEV/D, fol 385
[12] bil-kejl ta' 12.4mk
[13] bil-kejl ta' 85.5mk

tagħha jirrigwarda din l-ewwel eċċezzjoni: hija tilmenta illi meta l-ewwel Qorti ċaħdet din l-eċċezzjoni tagħha għamlet hekk bla bażi u mingħajr dokumenti uffiċjali; u in oltre tilmenta dwar il-fatt illi konkludiet ukoll li l-isqaq huwa proprjeta` tal-atturi mhux biss mingħajr provi fir-rigward iżda wkoll fl-assenza ta' talba f'dan is-sens.

40. Din il-Qorti qegħda telenka b'mod kronoloġiku is-segwenti dokumenti:

26.01.1923 kuntratt[14] li permezz tiegħu Angelo Bajada akkwista:

"*mezzanino con clausura e camera posti in Msida, Strada Sliema, Vicolo Zaccheo, No (2), con diritto di servizzi dell'acqua della cisterna comune anche a fondi vicini esistente nel vicolo privato sul quale l'infrascritto compratore si dovra` ritenere surrogato in tutti i diritti di consorzio competenti all'infrascritta venditrice…*"

04.06.1924 kuntratt[15] li permezz tiegħu Angelo Bajada akkwista:

"lo stabile urbano in Msida ai numeri cinque (5) e sei (6) del vicolo di Strada Sliema, la camera numero sette (7), il-ricetto senza numero….lo stabile numero otto (8) e nove (9), tutti posti in detto vicolo ai quali si accede mediante una porta di legno…che mette su esso vicolo di Strada Sliema, conosciuto anche como Vicolo Zaccheo…"

05.03.1936 Testment *unica charta*[16] ta' Angelo Bajada u martu Angela[17].

It-testaturi fl-ewwel lok ipprovdew illi min imut l-ewwel minnhom kien qed iħalli lill-ieħor il-proprjeta` mobbli kollha

[14] ġiet esebita biss in-nota tal-insinwa (u mhux il-kuntratt tal-akkwist innifsu), a fol 48
[15] kuntratt tal-akkwist tal-04.06.1924, fol 49
[16] testment tal-05.03.1936, fol 56
[17] Dawn kellhom sitt ulied: Concetta, Carmela, Saveria, Theresa (miżżewġa Bond, iżda improle) Marianna miżżewġa Zerafa (li tiġi omm l-atturi Emanuel, Carmel, Joseph, Francis, Salvina, Carmela u Doris) u Giuseppa miżżewġa Briffa (li tiġi n-nanna tal-atturi Dennis Cassar, Eric Cassar u Paul Gatt.)

u l-użufrutt tal-proprjeta` immobbli kollha. Fit-tieni lok ipprovdew illi mal-mewt ta' dak (jew dik) minnhom li jibqa' ħaj (jew tibqa' ħajja) l-aħħar, l-użufrutt ġawdut minnu (jew minnha) kellu jgħaddi għand l-erba' uliedhom xebbiet: Carmela, Saveria, Teresa[18] u Concetta - diment li jibqgħu xebbiet.

It-testaturi konjuġi Bajada ipprovdew illi kienu qed iħallu:

"*in piena ed assoluta proprjeta` ed in titolo di prelegato, congiuntamente tra loro, alle loro figlie Marianna moglie di Giovanni Zerafa, Giuseppa moglie di Paolo Briffa, Carmela, Saveria, Teresa e Concetta, in parti uguali il suddetto mezzanino con clausura e camera in Msida, Strada Sliema, Vicolo Zaccheo, numero due, come pure lo stabile urbano in Msida ai Numeri cinque e sei dal Vicolo di Strada Sliema, la camera numero sette, il ricetto vicino, lo stabile ai numeri otto e nove, posti in detto vicolo (noto anche come Vicolo Zaccheo)….*"

01.07.1945 Miet Angelo Bajada. Fid-denunzja tiegħu[19] ġie iddikjarat *inter alia* is-sehem tiegħu ta' nofs (½) indiviż fir-rigward tad-dar no 2, fi Sqaq Żakkew, Sliema Street, Msida, u tar-razzett bil-bibien li jġibu n-numru 5, 6, 7, 8 u 9 ukoll fi Sqaq Żakkew, Sliema Street, Msida.

26.07.1945 Mietet Angela Bajada[20] (li kienet l-aħħar waħda ħajja mill-konjuġi Bajada). L-unika testment li kellha kien proprju l-*unica charta* fuq imsemmi.[21]

20.05.1967 Mietet intestata[22], Saveria Bajada (xebba) u skont ir-riċerki li saru fir-rigward tal-perjodu 01.01.1929 sal-31.12.1968 ma għamlet l-ebda trasferimenti[23]. Għaldaqstant wirtuha l-ħames ħutha l-oħra.

26.05.1976 Il-ħamest aħwa Bajada li baqgħu ħajjin (Concetta (xebba), Carmela (xebba), Teresa armla Bond, Giuseppa armla Briffa u Marianna mart Giovanni Zerafa) ittrasferew lill-Gvern ta' Malta[24] diversi proprjetajiet immobbli u ġie dikjarat

[18] Jirriżulta li Teresa eventwalment iżżewġet
[19] Denunzja ta' Angelo Bajada, fol 319 et seq
[20] Ara ċertifikat tal-mewt ta' Angela Bajada nee Bajada, armla ta' Angelo Bajada, Dok DC1, a fol 83
[21] Ara riċerki testamentarji Dok DC2, DC3, u DC4, a fol 84, 85 u 86
[22] Ara riċerki testamentarji Dok DC5 u DC6: a fol 87 u 88
[23] Ara Dok DC7 fol 89
[24] Dok DC17, Kuntratt tas-26.05.1976, fol 103

li tali proprjetajiet in vendita:

"*jiffurmaw parti minn immobbli akbar li kienu ġew mixtrija minn Angelo Bajada matul-iż-żwieġ tiegħu ma' Angela nee Bajada bis-saħħa ta' żewġ kuntratti ta' bejgħ, it-tnejn fl-atti tan-Nutar Giovanni Azzopardi, wieħed tas-sitta u għoxrin ta' Jannar elf disa' mija tlieta u għoxrin (1923), u l-ieħor tal-erbgħa ta' Ġunju elf disa mija u erbgħa u għoxrin (1924).*"

Ma' dan il-kuntratt ġie anness affidavit magħmul minn Carmela Bajada, Giuseppa armla Briffa u Teresa armla Bond[25]

fejn iddikjaraw illi l-art in vendita hija proprjeta` assoluta tagħhom u ta' ħuthom Marianna Zerafa u Concetta Bajada.

"*Din il-proprjeta` kienet akkwistata b'xiri minn missierna Angelo Bajada b'żewġ kuntratti tas-26 ta' Jannar 1923 u tal-4 ta' Ġunju 1924 fl-atti tan-Nutar Giovanni Azzopardi*

Illi minn tfulitna aħna konna noqgħodu f' dawn il-fondi u aħna ċerti li dawn huma proprjeta` tagħna u ta' ħutna Marianna martu John Zerafa u Concetta Bajada."

(Jiġi aċċennat illi l-proprjeta` mertu tal-imsemmi bejgħ ma jirrigwardawx il-proprjeta` in kwistjoni).

21.10.1982 Mietet intestata[26] Teresa armla Bond u skont ir-riċerki li saru fir-rigward tal-perjodu 01.01.1934 sal-31.12.1983, l-uniku trasferiment li għamlet kien dak mertu tal-kuntratt fuq imsemmi tal-1976[27] (1976/4938[28]).

17.01.1984 Mietet Giuseppa Briffa[29] (omm Mary Cassar)

13.11.1984 Mietet intestata[30] Carmela Bajada (xebba) u skont ir-riċerki li saru fir-rigward tal-perjodu 01.01.1923 sal-31.12.1985, l-uniku trasferiment li għamlet kien dak mertu tal-kuntratt fuq imsemmi tal-1976[31] (1976/4938).

[25] Affidavit (D) fol 116
[26] Ara riċerki testamentarji Dok DC8 u DC9
[27] Ara Dok DC10, fol 92
[28] Nota tal-insinwa 1976/4938: fol 96
[29] Ara ċertifikat tal-mewt Dok DC21, fol 122C
[30] Ara riċerki testamentarji Dok DC11 u DC12, fol 93 u 94
[31] Ara Dok DC12, fol 95

22.12.1992 Mietet intestata[32] Concetta Bajada (xebba) u skont ir-riċerki li saru fir-rigward tal-perjodu 01.01.1939 sal-31.12.1993, l-uniku trasferiment li għamlet kien dak mertu tal-kuntratt fuq imsemmi tal-1976[33]

19.12.2001 Mietet Mary Cassar armla ta' Joseph Cassar gia armla ta' Luigi Gatt**[34]** (bint Giuseppa Briffa, u omm l-atturi Dennis Cassar u Eric Cassar). Din kienet għamlet testment flimkien ma' żewġha fit-08.11.1989 li permezz tiegħu kienet innominat liż-żewġ uliedha imweldin miż-żwieġ tagħha ma' Joseph Cassar u cioe` <u>Denis u Eric Cassar</u> bħala l-uniċi werrrieta universali u padruni assoluti tal-ġid tagħha.

18.06.2007 Dikjarazzjoni causa mortis ta' Mary Cassar[35], armla ta' Joseph Cassar, gia armla ta' Luigi Gatt magħmula mill-atturi Dennis u Eric Cassar, fejn spjegaw li in forza tat-testment tat-08.11.1989 hija nnominat lilhom (li huma tnejn minn uliedha) bħala l-eredi universali tagħha. Flimkien ma' dan l-att ġiet esebita pjanta Dok P, u ġie spjegat li hija kellha nofs (½) indiviż tal-immobbli aċċessibbli minn żewġ saqien li jiżbokkaw fi Triq San Lwiġi: wieħed bl-isem ta' Sqaq Żakkew u l-ieħor mingħajr isem. Fuq il-pjanta l-immobbli ġiet delineata bil-kulur aħmar. Ġie ukoll indikat bil-kulur iswed "*Right of way, public alley*".

41. Kif wieħed jista' jara, mhix korretta s-soċjeta` konvenuta appellanti meta tgħid illi ma hemmx kuntratt li jsemmi l-fond Nru 2, Sqaq Żakkew. Il-fond Nru 2, Sqaq Żakkew effettivament jissemma fil-kuntratt tal-1923. Jissemma' wkoll fit-testment *unica charta* tal-konjuġi Angelo u Angela Bajada tal-1936.

42. Ġie ukoll pruvat in-ness bejn Angelo Bajada, il-venditur li xtara l-fond 2, Sqaq Żakkew fl-1923, u l-atturi odjerni. Mis-sitt (6) ulied tal-konjuġi Angelo u Angela Bajada, erbgħa (4) mietu improle u intestati, u

[32] Ara riċerki testamentarji Dok DC14 u DC15, a fol 100 u 101
[33] Ara Dok DC16, fol 102
[34] Ara ċertifikat tal-mewt Dok DC22, fol 122D
[35] Dikjarazzjoni *causa mortis*, Dok DC24, fol 122J

għalhekk wirtuhom iż-żewġ (2) ħuthom l-oħra (jew ulied ħuthom): Marianna Zerafa u Guzeppa Briffa. Dawn kellhom kull wieħed sehem ta' nofs (½) indiviż mill-proprjeta` imsemmija fiċ-ċitazzjoni 2, Sqaq Żakkew, Triq San Lwiġi, Msida. L-atturi fil-kawża huma dixxendenti tal-imsemmija Marianna Zerafa u Guzeppa Briffa[36] bħala tali għandhom ishma mill-fond 2, Sqaq Żakkew, Triq San Lwiġi, Msida.

43. Fil-premessi taċ-ċitazzjoni l-atturi spjegaw li huma ko-proprjetarji ta' tali fond flimkien "*ma' oħrajn*". Kif spjegat ben tajjeb l-ewwel Qorti, fir-rigward tat-tieni eċċezzjoni tas-soċjeta` konvenuta illi l-ġudizzju mhux integru għaliex mhux is-sidien kollha tal-fond qegħdin fil-kawża:

> "*Kull proprjetarju għandu l-jedd li jaġixxi biex iħares il-proprjeta` tiegħu anke jekk jippossjedi biss parti mill-proprjeta`. Komproprjetarju għandu d-dritt jipproċedi b'azzjoni ta' rivendika kontra terzi anke jekk mhux il-komproprjetarji kollha jagħmlu bħalu.*"

Il-fond nru 2, Sqaq Żakkew, Triq San Lwiġi, Msida jinkludix Sqaq Żakkew u jekk is-soċjeta` konvenuta inkorporatx parti minn dan il-fond fil-binja tagħha

44. Stabbilit li l-atturi huma fil-fatt proprjetarji tal-fond 2, Sqaq Żakkew, Triq San Lwiġi, Msida, jonqos li tiġi eżaminata l-kwistjoni dwar jekk dan il-fond jinkludix l-isqaq innifsu, u wkoll jekk jinkludix dik il-parti delinejata bl-aħmar fil-pjanta Dok JEV/B. Tali kwistjoni tifforma l-mertu tat-tielet u r-

[36] Carmelo Zerafa spjega li hu u l-atturi Emanuel, Carmel, Joseph, Francis, Salvina Scicluna, Carmela Mifsud, u Doris Muscat huma ulied Marianna Zerafa, filwaqt li l-atturi l-oħra jiġu ulied kuġintu Mary Cassar, bint Guzeppa Briffa.

raba eċċezzjonijiet, mertu tal-ewwel u tat-tielet aggravji rispettivament.

Dwar l-isqaq Żakkew (indikat bil-kulur isfar fuq il-pjanta JEV/B)

45. L-ewwel Qorti ddikjarat illi "*ma hemmx dubju*" li l-isqaq jifforma parti mill-ambjenti tal-atturi li ġew okkupati mis-soċjeta` konvenuta. Aktar 'l isfel imbagħad qalet li "*Kien aċċertat fil-kors ta' dan il-proċediment illi l-isqaq jagħmel parti mill-proprjeta` tal-atturi; bil-preċiż id-drittijiet dwaru kienu akkwistati bis-saħħa tal-kuntratt tal-akkwist tal-fond 2, Sqaq Żakkew, Msida*." (Jidher li qed tirreferi għall-kuntratt tal-1923 fuq imsemmi).

46. L-atti, iżda, jiġġeneraw ħafna dubji dwar dan.

47. Il-fond bin-numru 2 dejjem ġie dikjarat fid-dokumenti uffiċjali bħala li jinsab fl-isqaq Żakkew iżda qatt ma ntqal li jinkludi l-isqaq. Skont in-nota tal-insinwa tal-kuntratt tal-1932 kien ġie dikjarat li l-fond nru 2 huwa "*esistente nel vicolo privato*". Ma jingħadx li l-isqaq jifforma parti minnu.

48. Anke fil-premessi taċ-ċitazzjoni stess, l-atturi ippernjaw l-ilment tagħhom fuq l-allegata okkupazzjoni da parti tas-soċjeta` konvenuta tal-fond bin-numru 2, Sqaq Żakkew bħala proprjeta` distinta mill-isqaq innifsu:

- Jgħidu li huma ko-proprjetarji tal-fond nru 2 flimkien ma' oħrajn;

- Jgħidu li s-soċjeta` konvenuta applikat għal permess biex twaqqa' l-fond tagħha li huwa adjaċenti għal dak tagħhom (cioe` il-fond nru 2);

- Jilmentaw li fil-kors tal-iżvilupp tal-proprjeta` tagħha, s-soċjeta` konvenuta waqqgħet u żviluppat ukoll "*il-fond 2, Sqaq Żakkew, Triq San Lwiġi, l-Imsida, proprjeta` tal-atturi*";

- Jaċċennaw għall-proċeduri tal-ewwel mandat tal-inibizzjoni (1032/05NC) u jenfasizzaw illi l-konvenuti[37] ġew inibiti milli jkomplu "*jiskavaw, jibnu u jiżviluppaw l-imsemmi fond proprjeta` tal-atturi, inkluż l-isqaq li minnu hu aċċessibbli*[38]" (sottolinear tal-Qorti).

49. Fil-fatt fir-rikors għall-ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni (1032/05)[39] l-atturi odjerni Dennis u Eric Cassar u Emanuel Zerafa spjegaw li huma, flimkien ma' oħrajn, huma ko-proprjetarji tal-fond 2, Sqaq Żakkew, Msida, u talbu li Michael Stivala jiġi inibit milli jkompli jiskava/jibni/ jiżviluppa "*is-sit ġia okkupat mill-fond 2, Sqaq Żakkew, Imsida u l-istess sqaq li tidħol għalih minnu….".* Iktar 'l isfel fir-rikors jirreferu għas-"*sit tal-proprjeta` tagħhom u l-isqaq li jaċċedi għalih*".

50. Għaldaqstant meta l-atturi fl-ewwel talba tagħhom talbu li jiġi dikjarat li s-soċjeta` konvenuta (u l-konvenut Stivala) inkorporaw "*il-proprjeta` tal-atturi*" fl-iżvilupp, ma jistax jinftiehem li dan kien ukoll b'riferenza għall-isqaq, kif dehrilha li hu l-każ l-ewwel Qorti. (U bil-fatt waħdu li l-fond nru 2 huwa aċċessibbli mill-isqaq ma jsegwix li l-isqaq jifforma parti mill-fond. Għalhekk non si tratta ta' "rinvendika" fir-rigward

[37] Jiġi ppreċiżat illi l-mandat ta' inbizzjoni inħareġ kontra Michael Stivala
[38] (sottolinejar ta' din il-Qorti) Hawnhekk wieħed jara distinzjoni ċara bejn il-fond nru 2 u l-isqaq: l-isqaq jipprovdi aċċess għall-fond iżda mhux ikkunsidrat bħala biċċa minnu
[39] Rikors għall-ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni, fol 7 u tergo

tiegħu.)

Dwar il-parti indikata bl-aħmar fuq il-pjanta Dok JEV/B, konsistenti f'ġiardina fejn kien hemm bir u kamra

51. It-tieni kwistjoni hija jekk dan il-fond bin-numru 2, Sqaq Żakkew, kienx jinkludi ukoll giardina kbira fejn kien hemm bir u kamra bis-setaħ. Dan għaliex jirriżulta li meta s-soċjeta` konvenuta ġiet biex tiżviluppa l-proprjeta` tagħha 11, Triq San Lwiġi, Msida (li hija adjaċenti għall-fond 2) inkorporat tali ġiardina u kamra fil-binja li bniet. It-teżi tal-atturi hija li l-fond tas-soċjeta` konvenuta ma kellux tant fond 'il ġewwa iżda kien invece jieqaf maċ-ċint li jifred tali proprjeta` mill-ġiardina u l-kamra proprjeta` tagħhom.

52. Fix-xiehda tiegħu l-attur Carmelo Zerafa qal li huwa jaf l-ambjenti sew għaliex għalkemm hu u ħutu kienu joqgħodu fi triq oħra fl-iMsida, peress li kienu ħafna aħwa effettivament trabbew maz-zijiet ix-xebbiet u ċioe' Carmela, Concetta u Saveria, li kienu jgħixu fid-dar tal-ġenituri tagħhom (cioe` n-nanniet tiegħu). Spjega illi apparti l-fondi kollha li kellhom in-nanniet tiegħu (Bajada) f'dawk l-ambjenti (2, 5, 6, 7, 8, u 9) kienu jikru wkoll il-fond 11, fi Strada Sliema (illum Triq San Lwiġi) u cioe` l-fond li sussegwentement akkwistat is-soċjeta` konvenuta. Qal illi l-kera baqgħet titħallas miz-zijiet xebbiet sakemm mietet Concetta u imbagħad kienu irritornaw iċ-ċavetta lis-sid. Spjega li fuq in-naħa ta' wara ta' dan il-fond kien hemm bieb li jagħti għal bitħa żgħira wiesgħa xi ħames (5)

piedi u li faċċata tal-bieb kien hemm il-blat mikxuf b'taraġ li biċċa minnu kien imħaffer proprju fil-blat. Qal li dan il-blat kien għoli xi tmin (8) filati u fuqu kien hemm ċint ta' xi erba' (4) filati. Kompla jgħid li dan it-taraġ kien iwassal għal ġo bitħa kbira fejn kien hemm bir u kamra bis-setaħ.

53. Fil-kontroeżami tiegħu, Carmelo Stivala (direttur tas-soċjeta` konvenuta) qal li l-post li akkwistat is-soċjeta` konvenuta, 11, Triq San Lwiġi, Msida, kellu kamra quddiem, oħra warajha u wara t-tieni kamra kien hemm bitħa u f'tali bitħa kien hemm taraġ li jwassal għal ġiardina. Huwa jikkontesta li l-giardina kienet tal-atturi minħabba li hemm taraġ li jagħti għaliha.

54. Fil-kontro-eżami tiegħu, l-attur Dennis Cassar spjega li huwa kien jidħol minn dan il-fond li kien mikri għand in-nanniet tiegħu. Qal li kien imbagħad isib bitħa żgħira u taraġ żgħir. Spjega li nannuh kien niffed il-post il-mikri mal-post tiegħu (adjaċenti għalih). Qal li meta z-zijiet ma kellhomx aktar bżonn il-post mikri kienu reġgħu imblokkaw il-bieb.

55. Din il-Qorti rat l-att ta' diviżjoni tat-3 ta' Novembru 1974, li permezz tiegħu il-fond 11, Triq San Lwiġi, Msida ġie assenjat lill-familja Said, l-awturi tas-soċjeta` konvenuta. Qabel ma saret id-diviżjoni, u cioe` fis-17 ta' Lulju 1974, il-perit Joseph Ellul Vincenti (inċidentalment il-perit tekniku odjern) kien għamel stimi tal-proprjetajiet in diviżjoni, u fir-

rigward tal-fond 11, Triq San Lwiġi, kien qal hekk[40]:

> "*Dan il-fond jikkonsisti f'kamra b'bieb immarkat Nru 11; kamra oħra b'tieqa għat-triq, loġġia, kċina żgħira u baxxa taħt it-taraġ, bitħa żgħira, bieb ieħor għal Sqaq Żakkew; taraġ għal fuq.*
>
> *Is-sular ta' fuq jikkonsisti f'kamra b'tieqa għal barra, u kamra oħra wkoll bit-tieqa għal barra. L-art tas-sular ta' fuq hi biċ-ċangaturi.*
>
> *Mhemmx aċċess għall-bejt.*
>
> *Il-fond fornut bid-dawl, ilma u hemm w.c. fil-bitħa.*
>
> *Il-fond hu mikri seba (£7) liri fis-sena u hu liberu u frank.*
>
> *Nistma dan il-fond is-somma ta' disa' mitt lira maltin (£900)."*

56. Kif ikkummentat l-ewwel Qorti huwa evidenti minn din id-deskrizzjoni li l-giardina u l-kamra bis-setaħ ma kinux jagħmlu parti mill-fond 11, Triq San Lwiġi: il-fond li imbagħad ġie akkwistat mis-soċjeta` konvenuta fit-8 ta' Mejju 2002[41].

57. Id-deskrizzjoni tal-fond numru 2, Sqaq Żakkew fil-kuntratt tal-1923, (skont in-nota tal-insinwa) invece hija ferm kompatibbli mat-teżi tal-atturi illi tali fond kien jinkludi l-giardina u l-kamra:

> "*mezzanino con clausura e camera posti in Msida, Strada Sliema, Vicolo Zaccheo, No (2)…."*

58. Il-"*clausura*" (enclosure) u l-"*camera*" li jissemmew fil-kuntratt tal-1923 jidher li huma fil-fatt il-giardina u l-kamra rispettivament. B'din id-

[40] fol 278 (ippreżentat mill-atturi).
[41] Kuntratt tal-akkwist tas-soċjeta` konvenuta, fol 236

deskrizzjoni tal-1923 biss din il-Qorti tista tikkonkludi li l-atturi ppruvaw titolu derivattiv fuq proprjeta` li ġiet inkorporata fil-binja tas-soċjeta` konvenuta. Imbagħad l-imsemmija xiehda ta' Carmelo Zerafa, Carmelo Stivala u Dennis Cassar kif ukoll id-deskrizzjoni tal-perit Ellul Vincenti tal-fond 11, Triq San Lwiġi, li sussegwentement xtrat is-soċjeta` konvenuta, ikomplu jikkonfermaw kemm dan huwa fil-fatt il-każ.

59. In vista ta' dan kollu, din il-Qorti hija sodisfatta li l-parti delineata bl-aħmar fuq il-pjanta Dok JEV/B, u li ġiet inkorporata fil-binja tas-soċjeta` konvenuta, hija fil-fatt parti mill-fond tal-atturi 2, Sqaq Żakkew, Triq San Lwiġi, Msida.

Il-"konklużjonijiet" tal-perit Ellul Vincenti fir-rigward tat-titolu tal-atturi:

60. B'referenza għall-kummenti tas-soċjeta` konvenuta illi l-ewwel Qorti ma għamlitx indaġini vera dwar jekk hija bnietx fuq proprjeta` unikament tagħha jew le, u li l-ewwel Qorti tat importanza lill-konklużjonijiet tal-perit tekniku dwar it-titolu tal-atturi meta huwa ġie nominat biss sabiex ikejjel, jiġi enfasizzat illi l-perit tekniku bl-ebda mod ma ndaħal fil-kwistjoni dwar jekk l-atturi għandhom jew m'għandhomx titolu ta' proprjeta` fuq l-art in disputa. Huwa bażikament spjega liema hija dik il-parti mill-binja tas-soċjeta` konvenuta li l-atturi indikawlu li hija tagħhom. Il-perit tekniku ma kellux l-inkarigu biex jiddeċiedi dwar kwistjonijiet ta' titolu u effettivament ma ddeċidiex dwar kwistjonijiet ta'

titolu.

61. L-ewwel Qorti kkonkludiet illi l-atturi ippruvaw it-titolu tagħhom fuq il-fond numru 2, Sqaq Żakkew u kkonkludiet ukoll illi l-isqaq jifforma parti minnu. Għalhekk konsegwentement irriżultalha li l-binja tas-soċjeta\` konvenuta qegħda tokkupa l-proprjeta\` tal-atturi kemm in kwantu invadiet u inkorporat parti mill-isqaq, kif ukoll in kwantu invadiet u inkorporat parti mill-fond numru 2 Sqaq Żakkew. Din kienet konklużjoni indipendenti tagħha, konsegwenza tal-apprezzament tagħha tal-provi kollha prodotti.

62. Għalkemm din il-Qorti qegħda tasal għal konklużjoni kemmxejn differenti minn dik tal-ewwel Qorti, in kwantu fir-rigward tal-isqaq qed tikkonkludi li din ma tiffurmax parti mill-proprjeta\` tal-atturi, tenfasizza li din hija ukoll konkużjoni indipendenti tagħha, konsegwenza tal-apprezzament tagħha tal-provi kollha prodotti.

L-appikabilita\` o meno tal-Artikolu 571

63. Stabbilit li l-binja tas-soċjeta\` konvenuta qegħda tokkupa l-proprjeta\` tal-atturi (in kwantu ġiet tinkorpora parti mill-fond 2, Sqaq Żakkew, iżda mhux in kwantu ġiet tokkupa parti mill-isqaq), tqum il-kwistjoni dwar l-applikabilita\` o meno tal-Artikolu 571 tal-Kodiċi Ċivili (kwistjoni li tifforma l-mertu tas-seba’ eċċezzjoni):

> *"Jekk fit-tlugħ ta' bini tiġi okkupata b'bona fidi biċċa mill-fond li jmiss ma' dak il-bini, u l-ġar ikun jaf li qiegħed isir dak il-bini, u ma jagħmilx opposizzjoni, l-art li tiġi hekk okkupata u l-bini li jsir fuqha jistgħu jiġu ddikjarati ta' proprjetà ta' min bena, taħt l-obbligu li jħallas lil sid l-art il-valur tal-wiċċ li jkun okkupa, u li jagħmel tajba kull ħsara li tkun saret."*

64. L-ewwel Qorti kkonkludiet li dan l-artikolu ma kienx applikabbli fiċ-ċirkostanzi odjerni għaliex mhux biss ma tirriżultax il-*bona fede* tas-soċjeta` konvenuta, iżda wkoll għaliex l-atturi ħadu azzjoni hekk kif intebħu li kien qed isir ix-xogħol.

65. Is-soċjeta` appellanti fir-raba' aggravju tagħha ssostni invece li l-*bona fede* tagħha tirriżulta mill-fatt li ħalliet f'idejn il-perit tagħha, u dan tal-aħħar ma kellu l-ebda dubju dwar l-estensjoni tal-art li kienet xtrat u għalhekk ipprepara l-pjanti fuq tali estensjoni, issottomettihom lill-MEPA u hija bniet skont il-permessi relattivi għal dawk il-pjanti.

66. Iżda anke jekk għall-grazzja tal-argument jiġi aċċettat illi meta s-soċjeta` konvenuta bdiet ix-xogħol ta' żvilupp kienet in *bona fede*, hija ma damitx ma saret taf li l-atturi kellhom pretensjonijiet fuq parti mill-art li kienet qegħda tinkorpora fil-binja tagħha.

67. L-attur Carmelo Zerafa xehed illi għall-ħabta ta' Mejju 2005 oħtu Carmela Mifsud kienet infurmatu li xi ħadd magħruf bħala "*Il-Gejges*" (Carmelo Stivala) kien beda jwaqqa' l-bini. Qal li mar ma' ħuh Francis Zerafa fuq il-post u imbagħad marru jagħmlu rapport l-għassa, u li wara

li l-pulizija kellmu lil Carmelo Stivala, huma ltaqgħu miegħu u ma' ibnu Michael Stivala fuq il-post. Qal li minkejja li urewhom id-dokumenti li kellhom, qalulhom biex ikellmu avukat. L-attur Dennis Cassar xehed illi meta sar jaf bl-iżvilupp mar fuq il-post u kellem lil tal-gaffa li taħ in-numru ta' Michael Stivala. Xehed illi Michael Stivala u ħuh marru fuq il-post u heddewh tant li kellu jagħmel rapport mal-pulizija.

68. Wara dawn l-inċidenti (u fil-kors tal-iżvilupp) uħud mill-atturi talbu l-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni (1032/05NC) kontra Michael Stivala (azzjonista tas-soċjeta` konvenuta) sabiex ma jkomplix jiskava, jibni jew jiżviluppa l-fond nru 2, Sqaq Żakkew, u l-isqaq li tidħol għalih minnu. Fil-21 ta' Ġunju 2005 dan ir-rikors intlaqa' provviżorjament u fid-19 ta' Settembru 2005 intlaqa' definittivament.

69. Nonostante l-ordni provviżorja l-iżvilupp kompla għaddej tant li l-atturi bdew jibżgħu illi setgħu jiġu trasferiti xi appartamenti mill-binja l-ġdida (li tinkorpora parti mill-fond 2 tagħhom) u għalhekk talbu l-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni ieħor (1374/05NC) din id-darba kontra Michael Stivala u s-soċjeta` konvenuta sabiex jiġu inibiti milli jittrasferixxu kwalunkwe sehem fil-proprjeta` immobbli. Fit-2 ta' Settembru dan ir-rikors intlaqa' provviżorjament u fid-19 ta' Settembru 2005 intlaqa' definittivament.

70. Dan kollu juri mhux biss illi l-element tal-*bona fede* huwa nieqes, iżda wkoll illi l-atturi għamlu oppożizzjoni meta x-xogħlijiet kienu

għadhom fil-bidu. Fil-fatt il-perit tekniku Ellul Vincenti xehed illi meta kien mar fuq il-post in konnessjoni mal-proċeduri tal-mandat ta' inibizzjoni (u allura f' dak l-istadju kien diġa għadda xi ftit taż-żmien minn meta l-atturi kienu avviċinaw personalment lil Carmelo u Michael Stivala - mis-soċjeta` konvenuta - biex jikkomunikawlhom l-oppożizzjoni tagħhom) kien għadu tela' biss l-ewwel sular. Jekk wieħed jara r-ritratt F2[42] josserva li l-binja tas-soċjeta` konvenuta fil-fatt fiha erba' sulari.

71. In vista ta' dan kollu din il-Qorti taqbel mal-ewwel Qorti illi l-Artikolu 571 mhux applikabbli fiċ-ċirkostanzi.

L-"impossibilita`" li s-soċjeta` konvenuta tiġi kkundannata tirrilaxxja l-proprjeta` tal-atturi invaża minnha

72. Finalment is-soċjeta` konvenuta, fil-ħames aggravju tagħha targumenta illi fl-agħar ipotesi għaliha fejn jirriżulta li l-proprjeta` tagħha hija mibnija in parti fuq l-art tal-atturi (kif fil-fatt qed jirriżulta lil din il-Qorti) huwa impossibbli li tiġi kkundannata tirrilaxxja l-proprjeta` tal-atturi lilhom għaliex issa hemm blokk ta' bini.

73. Iżda din issa hija l-problema li għandha tiffaċċja s-soċjeta` konvenuta bħala konsegwenza tal-imġieba arroganti tagħha fil-kors tal-iżvilupp. Il-fatt li "*issa hemm blokk ta' bini*" ċertament li mhux ser iżomm lil din il-Qorti milli tilqa' t-talbiet tal-atturi.

[42] Ritratt F2, fol 131

Decide

Għal dawn il-motivi din il-Qorti qegħda tilqa' l-appell tas-soċjeta` konvenuta limitatament biss, għal dak li jirrigwarda l-konklużjoni tal-ewwel Qorti fir-rigward tal-isqaq, u tiċħdu fil-kumplament u b'hekk tikkonferma s-sentenza appellata *in toto* ħlief għal dak li jirrigwarda l-isqaq u konsegwentement tiddikjara li l-art li s-soċjeta` attriċi għandha tagħti lura lill-atturi hija dik indikata bil-kulur aħmar fuq il-pjanta tal-perit tekniku JEV/B (fol. 383).

L-ispejjeż tal-ewwel istanza għandhom jitħallsu mis-soċjeta` konvenuta kif ordnat l-ewwel Qorti.

L-ispejjeż ta' din l-istanza għandhom jitħallsu erbgħa minn ħamsa ($^{4}/_{5}$) mis-soċjeta` konvenuta u wieħed minn ħamsa ($^{1}/_{5}$) mill-atturi (u dan in vista tal-fatt li fir-risposta tal-appell tagħhom insistew li kellha tiġi kkonfermata d-deċiżjoni tal-ewwel Qorti anke fir-rigward tal-isqaq minkejja li ma ppruvawx li l-isqaq huwa parti mill-proprjeta` tagħhom.)

Silvio Camilleri
Prim Imħallef

Tonio Mallia
Imħallef

Joseph Azzopardi
Imħallef

Deputat Reġistratur
df