QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI
ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMHALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 27 ta' Settembru, 2019.

Numru 10

Rikors numru 739/05JPG

Charlie Joe Company Limited (C21775)

v.

Foster Clark Products Limited (C803)

PRELIMINARI:

1. Dan huwa appell ad istanza tas-soċjeta` attriċi mis-sentenza tad-29 ta' Mejju 2014 mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, li permezz tiegħu qed titlob lil din il-Qorti sabiex tirrevoka s-sentenza appellata fejn ċaħdet l-ewwel tliet talbiet attriċi, u invece tilqa' tali tliet talbiet attriċi, u tiċħad l-eċċezzjonijiet tas-soċjeta` konvenuta, bl-ispejjeż taż-żewġ

istanzi kontra s-soċjeta` konvenuta.

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

> "Rat ic-citazzjoni tas-socjeta' attrici tas-16 t'Awwissu 2005 li taqra hekk:
>
> *"Premess s-socjeta attrici hija proprjetarja ta porzjon art diviza formanti parti mill-art maghrufa bhala "Ta Berbri" fil-kontrada ta' Misrah Lewza limiti ta' Sar Gwann bil-kejl ta' circa sitt elef u disa mitt metro kwadru (6900 m2) konfinanti mill-Lvant ma Triq Bellavista, mill-Punent in parti ma Triq Guze Azzopardi w in parti mal-Housing Estate tal-Gvern maghruf ahjar bhala ta' Zwejt u mit-Tramuntana ma proprjeta ta' Joseph Mallia u liema art s-socjeta attrici kisbet b'att tan-Nutar Dr. Anthony Abela tat-30 ta' Settembru 1998 (Dok A) ma liema att kien hemm mehmuza u tghamel parti ntegrali 1-annessa kopja tal-pjanta (DokA1)*
>
> *"Premess illi s-socjeta konvenuta wkoll hija proprjetarja ta sit iehor adjacent ghal-fond proprjeta tas-socjeta attrici u dan kif jirrizulta mil-kopja tal-kuntratt (Dok B) ma liema att kien hemm mehmuza u tghamel parti ntegrali 1-annessa kopja tal-pjanta (Dok B1)*
>
> *"Premess illi s-socjeta konvenuta abbuzivament u minghajr ebda titolu validu fil-ligi nvadiet u qeghda tokkupa parti konsiderevoli mill-imsemmija porzjon art proprjeta tas-socjeta attrici.*
>
> *"Premess li s-socjeta konvenuta immanifestat 1-pretensjonijiet taghha billi intraprendiet kostruzzjoni fuq 1-istess bicca art li hija ta' proprjeta tas-socjeta attrici kif jigi ahjar ippruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.*
>
> *"Premess illi s-socjeta konvenuta, ghalkemm debitament interpellata baqghet inadempjenti.*
>
> *"Tghid ghalhekk is-socjeta konvenuta din 1-Onorabbli Qorti ghandhix*
>
> *"1. Tiddikjara u tiddeciedi, prevja d-dikjarazzjoni li 1-konfini proprji u korretti tal-proprjeta rispettiva tal-kontendenti huma dawk delinejati skond il-pjanta mehmuza ma 1-att ta kompravendita tas-socjeta attrici tat- 30 ta' Settembru 1998 (Dok A), fuq imsemmi, li s-socjeta konvenuta approprjat ruha abbusivament u illegalment*

minn parti sostanzjali mill-proprjeta tas-socjeta attrici, u b'dannu ghall istess socjeta attrici, meta hija eregiet 1-istrutturi impunjati;

"2. Tikkundanna lis-socjeta konvenuta sabiex tirrintegra lis-socjeta attrici fid-drittijiet ta' proprjeta ta' 1-istess socjeta attrici fuq 1-art de quo billi tigi kundanata thalliha libera u battala favur s-socjeta attrici;

"3. Tigi kundannata illi fi zmien qasir u perentorju tirrimwovi a spejjes taghha u okkorrendo b'opera ta' periti nominandi kull kostruzzjoni li hija ghamlet fuq dina 1-art proprjeta tas-socjeta attrici u in difett, ghaliex is-socjeta attrici m'ghandhiex tigi awtorizzata li tirrimwovi hi stess kull kostruzzjoni taht id-direzzjoni ta' 1-istcss Perit nominandi a spejjes tas-socjeta konvenuta.

"4. Tiddikjara lis-socjeta konvenuta unikament responsabbli ghad-danni li s-socjeta attrici sofriet fuq il-proprjeta taghha minhabba dawn il-kostruzzjonijet.

"5. Tillikwida, jekk mehtieg permezz ta' 1-istess perit nominat, id-danni li jirrizultaw li gew sofferti mis-socjeta attrici minhabba dawn ix-xogholijiet ta' kostruzzjoni u 1-konsegwenti invazzjoni fil-proprjeta tas-socjeta attrici.

"6. Tikkundanna lis-socjeta konvenuta thallas is-socjeta attrici is-somma hekk likwidata in linea ta danni.

"Bl-ispejjes komprizi dawk ta 1-ittra ufficjali ta' Lulju 2005 kontra s-socjeta konvenuta li minn issa hija ngunta sabiex tixhed u in subizzjoni.

"Rat id-dikjarazzjoni guramentata tas-socjeta' attrici u Marco Gaffarena bin-numru tal-karta tal-identita' 447176(M) tas-16 t'Awwissu 2005 li taqra hekk:

"1. Illi s-socjeta' attrici hija proprjetarja ta' porzjon art diviza formanti parti mill-art maghrufa bhala "Ta Berbri" fil-kontrada ta' Misrah Lewza limiti ta' San Gwann bil-kejl ta' circa sitt elef u disa mitt metro kwadru (6900m2) konfinanti mill-Lvant ma Triq Bellavista, mill-Punent in parti ma Triq Guza Azzopardi u in parti mnal-Housing Estate tal-Gvern maghruf ahjar bhala ta' Zwejt u mit-Tramuntana ma proprjeta ta' Joseph Mallia u liema art s-socjeta' attrici kisbet b'att tan-Nutar Dr. Anthony Abela tat-30 ta' Settembru 1998 (Dok A) ma liema att kien hemm mehmuza u taghmel parti ntegrali l-annessa kopja tal-pjanta (Dok A1);

"2. Illi s-socjeta' konvenuta wkoll hija proprjetarja ta' sit iehor adjacenti ghal fond proprjeta tas-socjeta' attrici u dan kif jirrizulta

mill-kopja tal-kuntratt (Dok B) ma liema att kien hemm mehmuza u taghmel parti ntegrali l-annessa kopja tal-pjanta (Dok B1);

"3. Illi s-socjeta' konvenuta abbuzivament u minghajr ebda titolu validu fil-ligi nvadiet u qedgha tokkupa parti konsidervoli mill-imsemmmija porzjoni art proprjeta tas-socjeta' attrici;

"4. Illi s-socjeta' konvenuta immanifestat l-pretensjonijiet taghha billi intraprendiet kostruzzjoni fuq l-istess bicca art li hija ta' proprjeta tas-socjeta' attrici kif jigi ahjar ippruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

"5. Illi s-socjeta' konvenuta, ghalkemm debitament intepellata baqghet inadempjenti;

"6. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

"Rat il-lista tax-xhieda ndikati mis-socjeta' attrici u l-elenku ta' dokumenti ezebiti mac-citazzjoni;

"Rat li l-atti tac-citazzjoni u tal-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati lis-socjeta' konvenuta skond il-ligi;

"Rat in-nota t'eccezzjonijiet tas-socjeta' Foster Clark Products Limited (C803) tas-19 ta' Settembru 2005 li taqra hekk:

"1. *Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-eccipjenti mhijiex responsabbli ghall-ebda agir abbusiv jew illegali fil-konfront tas-socjeta' attrici kif allegat fic-citazzjoni, u ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghha;*

"2. *Illi subordinament u minghajr pregudizzju ghas-sueccepiet is-socjeta' konvenuta ma kkawzat l-ebda danni lis-socjeta' attrici u fi kwalunkwe kaz is-socjeta' attrici trid tipprova d-danni allegatament sofferti minnha direttament minhabba xi tort tas-socjeta' konvenuta.*

"Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

"Rat id-dikjarazzjoni guramentata minn Chris Degiorgio ghas-socjeta' Foster Clark Products Limited (C803) tas-19 ta' Settembru 2005 li taqra hekk:

"1. Illi l-esponenti mhiex responsabbli ghall-ebda agir abbuziv jew illegali fil-konfront tas-socjeta' attrici kif allegat fic-citazzjoni u ghalhekk it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra s-socjeta' attrici;

"2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost is-socjeta' konvenuta ma kkwazat l-ebda danni lis-socjeta' attrici u , fi kwalunkwe kaz, is-

socjeta' attrici trid tipprova d-danni allegatament soffferti minnha direttament minhabba xi tort tas-socjeta' konvenuta;

"3. Illi dawn il-fatti nafhom personalment.

"Semghet ix-xhieda bil-guramentat;

"Rat id-dokumenti ezebiti u l-atti kollha tal-kaz;

"Rat in-nomina tal-Perit Arkitett Mario Cassar u l-Perit Legali (illum Imhallef) Dr. Mark Chetcuti, u relazzjoni minnhom ipprezentat fit-22 t'April 2010 u mahluf fit-8 ta'Frar 2010 – vide fol 103 tal-process;

"Rat in-nomina tal-Periti Perizjuri Robert Musumeci, Alan Saliba u Roberta Galea tad-9 ta' Frar 2011, kif minnhom mahluf fit-13 ta' Marzu 2012 - vide fol 150 tal-process ;

"Rat in-nota t'osservazzjonijet tas-socjeta attrici datata 19 ta' Novembru 2012 ;

"Rat in-nota t'osservazzjonijet tas-socjeta konvenuta datata 7 ta' Jannar 2013 ;

"Rat id-digriet taghha tad-29 ta' Mejju 2014, illi permezz tieghu giet michuda t-talba ghall-awtorizzazzjoni ta'noti t'eccezzjonijiet ulterjuri da parti tas-socjeta' intimata;

"Semghet it-trattazzjoni tal-partijiet;

"**Ikkonsidrat:**

"Illi fl-ewwel lok l-Qorti taghraf illi ghandha tezamina il-**bazi** tal-kawza intavolata mis-socjeta` attrici. Fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha, s-socjeta` attrici sostniet li din il-kawza hija *actio rei vendicatoria* li permezz taghha s-socjeta` attrici qeghda titlob dikjarazzjoni li l-porzjon art maghruf bhala "Ta' Berbri" fil-kontrada ta Misrah Lewza limiti ta' San Gwann, (li s-socjeta` intimata qeghda ssostni li hi taghha) fir-realta kienet u hi proprjeta tas-socjeta attrici.

"Is-socjeta attrici talbet li l-istess art tigi dikjarata proprjeta` taghha ad eskluzjoni tas-socjeta` ntimata u li l-pussess liberu tal-istess proprjeta' jigi moghti lura f'idejn is-socjeta rikorrenti.

"Illi l-Perit Legali fil-konsiderazzjonijiet tieghu jghid li mill-kontenut ta' l-ewwel talba ta' l-atturi, kien evidenti illi l-azzjoni prezenti tikkonsisti fl-ewwel lok fid-delimitazzjoni tal-konfini tal-proprjetajiet rispettivi tal-kontendenti u cioe' ta' *actio finium regundorum* u mhux dik ta' *actio reivendicatoria*.

"Il-Qorti, wara illi qieset il-kwistjoni tiddikjara illi ma taqbilx mal-konkluzjoni tal-Perit Legali. Dan qed jinghad ghaliex nonostante l-kliem infelici uzat mis-socjeta`attrici fl-ewwel talba, meta il-Qorti analizzat il-kumpless tat-talbiet attrici, jirrizulta b'mod evidenti illi s-socjeta` attrici qeghda tipproponi *actio rei vendicatoria* u mhux azzjoni *finium regundorum.*

"Illi il-Qorti taghmel referenza ghall-insenjament fis-sentenza **Tamarac Limited, Vitrex Limited et vs County Leatherware Ltd,** deciza fil-**19 ta' Jannar, 2010** mill-**Qorti tal-Appell** li ttrattat azzjoni ta' determinazzjoni ta' konfini u **meta** din ghandha tigi istitwita:

> ***"L'azione di regolamento di confini presuppone l'incertezza del confine tra due fondi. I rispettivi titoli di proprieta` delle parti non sono contestati; cio` che e` incerto e che l'azione tende ad accertare e l'estensione della proprieta contingue e, quindi, il confine ….. Questa azione ha la natura di una rivendica parziale e presenta alcune particolarita`: ciascuno delle parti e`, al temp stesso, attore e convenuto.' (Torrente Diritto Privato pag 307).***
>
> ***"Non e` ammissibile questa azione nel caso che qualunque sappia precisament i propri confini, e sostenga che il vicino li abbia oltrepassati; poiche` in tal caso ha luogo l'azione rivendicatoria.' Hainberger, Diritto Romano Privato Puro, para 588; Laurent VI. VII pag. 373 para 419; Baudry Lacantinerie Dei Beni, pag 566 para 910, kwotati fis-sentenza F. Debattista v. A. Grech 23/4/51).'***(Enfasi ta' din il-Qorti)

"**(**Vide ukoll **"Luigi Sultana et vs Emanuel Cremona et"** deciza fil-**21 ta'Gunju 2013 Qorti t'Ghawdex)**

"In oltre, il-Qorti tal-Appell sostniet li **l-azzjoni *finium regundorum*** hi azzjoni li tista' tigi tentata b'success fil-kazijiet **fejn hemm xi dubju** dwar il-konfini bejn proprjeta` u ohra. Kif tajjeb osservat il-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-kawza "**Victor Mangion et vs Raphael Aquilina et",** deciza b'mod preliminari fid-**9 ta' Marzu, 2005** (per **Imh. Philip Sciberras**) meta iccitat b'approvazzjoni dak li ntqal fis-sentenza fl-ismijiet "**Albert Mizzi nomine vs Rita Azzopardi et"** deciza minn din il-Qorti fis-**27 ta' Marzu, 1996** u cioe`:

> **"*f'din l-azzjoni reali u petitorja ma humiex id-drittijiet rispettivi tal-proprjeta` li jitqeghdu in diskussjoni imma l-iskop tal-azzjoni hu dak li jtendi unikament biex tigi eliminata l-incertezza dwar id-demarkazzjoni bejn zewg fondi, u b'hekk is-sitwazzjoni ta' fatt tigi adegwata ghal dak ta' dritt.***"

"Dik il-Qorti kompliet tafferma is-segwenti:

> ***“Tajjeb li jigi precizat illi tali azzjoni ma titlifx in-natura rikonjittiva taghha lanqas fil-kaz li l-eliminazzjoni tal-incertezza ggib maghha l-obbligu tar-rilaxx ta’ dik il-porzjoni indebitament posseduta.”***

“Illi huwa car mill-pretenzjonijiet jew talbiet tas-socjeta` attrici, illi hija ghamlet **dikjarazzjoni piena tal-konfini tal-proprjeta` taghha** u qeghda ssostni li s-socjeta` konvenuta bniet fuq parti mill-proprjeta` tal-istess socjeta’ attrici.

“Da parti taghha, s-socjeta` konvenuta issostni li hija imxiet fuq il-kuntratt li permezz tieghu xtrat porzjoni ta’ art permezz skond il-kuntratt datat 2 ta’ Frar 1990, u cioe' **tmien snin qabel** l-akkwist tal-art adjacenti mis-socjeta' attrici.

“Jirrizulta li Mario Gaffarena, Direttur tas-socjeta' attrici fl-affidavit tieghu xhed li meta xtara l-art, ma setax ikun jaf bid-diskrepanza tal-art realment akkwistata, ‘l ghaliex l-art kienet imqabbla lil terzi. Kien biss wara li l-gabillott halla l-art li seta' jkejjel dak li kien akkwista bil-kuntratt. Minkejja l-ittra interpellatorja tat-12 ta' Lulju 2005, is-socjeta konvenuta ma rrispondietx. Skond Gaffarena, **dan juri li s-socjeta` attrici kellha certezza fejn huma l-limiti tal-proprjeta`**(ghalkemm l-kejl veru e proprju sar snin wara l-kuntratt ta’ xiri).

“Charles Busuttil, Direttur tas-socjeta` konvenuta, permezz ta’ fl-affidavit tieghu xhed illi s-socjeta' konvenuta bniet fabbrika fuq l-art mixtrija bil-kuntratt tal-1990, liema binja saret bil-permessi u taht id-direzzjoni ta' periti u kuntratturi li tqabbdu ghal dan il-ghan.

“**Ikkonsidrat:**

“Illi wara ezami akkurat tal-provi migjuba a konjizzjoni taghha, din il-Qorti hija tal-fehma illi gialadarba s-socjeta` attrici fil-premessi taghha, pprecizat b’mod akkurat l-konfini tal-art illi tghid li hija proprjeta’ taghha u sikkome ssostni li s-socjeta` konvenut oltrepassat l-konfini tal-proprjeta` taghha, l-bazi tal-azzjoni odjerna ma tistax tkun ghajr dik ta’ *actio rei vendicatoria*.

“Illi azzjoni ta’ din ix-xorta tehtieg da parti tal-proponent taghha, **l-prova dijabolika** fis-sens li l-attur irid jipprova, **li ‘l hinn minn kull dubju**, li huwa kien il-proprjetarju ta’ l-immobbli li kien qieghed jirrivendika. Il-konvenut ma’ jehtieglu javvanza l-ebda difiza u ma jehtieglu jipprova l-ebda titolu fuq l-art fil-pussess tieghu sakemm l-attur ma jkunx ipprova li hu kien il-proprjetarju **(**vide **“Joseph Demanuele et vs Saviour Bonnici” – 28 ta’ Mejju 2003** - Cit Nru: 2214/00/GV).

“Illi ntqal ukoll fl-istess sentenza li:

"L-estremi ta' l-azzjoni rivendikatorja huma:

"1. Li l-attur rivendikant jipprova li ghandu d-dominju fuq il-haga li huwa jrid jirrivendika, u li kien akkwista dak id-dominju legittimament;

"2. Li l-konvenut ikun jippossjedi l-haga."

"Dwar l-ewwel rekwizit il-prova trid tkun piena u konvincenti; u din il-prova ma tigix raggunta jekk irrivendikant ma jurix titolu car u preciz tad-dominju tieghu. Jekk ir-rivendikant ma jaghmilx din il-prova, l-konvenut ma ghandu bzonn jipprova xejn, ghax sakemm ir-rivendikant ma jaghmilx dik il-prova, il-possessur tal-haga ma ghandux bzonn jiccaqlaq u kwindi lanqas huwa tenut isostni eccezzjonijiet li jkun ta kontra d-domanda tar-rivendikant (Vol. XXXV.ii.518).

"Il-gurisprudenza taghna waslet sal-punt li tirritjeni li anke jekk il-Qorti ma tkunx affattu sodisfatta mid-dritt tal-konvenut, hi ghandha tilliberah, **jekk ir-revindikant ma jaghtix prova tad-dominju tieghu <u>li tkun ezenti mill-anqas dubju</u>** , (Enfasi ta' din il-Qorti) (vide **"Giuseppe Buhagiar vs Guzeppi Borg et",** Appell Civili, **17 ta' Novembru 1958**);

"Illi fis-sentenza **"It-Tabib Dr. Carmel Apap Bologna Sciberras d'Amico Inguanez vs Emanuel Sammut"** (P.A. (PS) – **28 ta' Marzu 2003** - Cit Nru: 745/89/PS) saret referenza ghall-gurisprudenza in materja:-

> ***"Min jitlob ir-rivendikazzjoni jrid jipprova d-dominju ossija l-proprjeta` tal-haga li jrid jirrivendika. Mhix sufficjenti l-prova li dik il-haga mhix tal-konvenut, imma jrid juri pozittivament li hi tieghu nnifsu, ghaliex "melior est condition possidentis",*** **u din il-prova hemm bzonn li tkun kompleta u konklussiva, b'mod li kwalunkwe dubju, anke l-icken, ghandu jmur favur il-possessur konvenut.** *(**"Wisq Rev. Kan. Giuseppe Cassar noe - vs- Emmanuele Barbara et"**, Appell Civili, **7 ta' Ottubru 1980**);"*

"Din il-Qorti ghandha quddiemha ir-rapporti tal-Perit Teknici li dahlu fil-fond tal-kwistjoni, u ghamlu diversi kostatazzjonijiet kif jirrizulta mir-relazzjoni aprofondita' taghhom.

"Illi di piu' l-Perit Addizzjonali hadu in konsiderazzjoni l-kuntratt tat-30 ta' Settembru 1998 fl-atti tan-Nutar Anthony Abela u l-pjanta annessa mal-kuntratt. Il-Periti, sabiex jesegwixxu bi precizjoni u b'reqqa l-inkarigu lilhom moghti, gabu mill-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar l-*aerial photos* ghas-snin 1988 u 1994 u tas-sena 1998, meta gie ppublikat il-kuntratt t'akkwist mis-socjeta` attrici. Il-Periti qabblu dawn ir-ritratti mas-*survey sheets* tal-MEPA u hejjew il-pjanti mmarkati 'MGS2', 'MGS3', 'MGS4'.

“Il-Qorti pero ma tistax ma taghmilx accenn ghal-fatt ewlieni li l-attur, kellu f’dan il-kaz l-obbligi pezanti li jipproduci dik il-kwalita’ ta’ prova tali li tissodisfa wiehed mill-livelli ‘l aktar onoruz fil-kamp civili u cioe’ dik l-imsejha prova dijabolika. Dawn il-provi jinkludu il-produzzjoni ta’ kopji formali ta’kuntratti illi juru minghajr “l-icken dubbju”, il-provenjenza shiha u kompleta tat-titolu tal-attur. Fil-kaz in ezami s-socjeta’ attrici ezebit kuntratt t’akkwist tas-socjeta’ attrici Dok. A datat 13 ta’ Settembru 1998 fl-atti tan-Nutar Dr. Anthony Abela u l-pjanta annessa mieghu Dok.A1, kif ukoll kopja tal-kuntratt t’akkwist tas-socjeta’ konvenuta Dok. B datat 2 ta’Frar 1990 fl-atti tan-Nutar Dr. Tonio Spiteri u l-pjanta anessa Dok. B1 .

“**Il-Qorti taghraf illi l-kuntratti u l-pjanti kollha esebiti da parti tas-socjeta’ attrici huma <u>kopja fotostatika</u>**.

“Illi s-socjeta’ attrici naqqset milli tressaq bhala xhieda in-Nutara li ppubblikaw il-kuntratti fuq indikati ghal konferma tal-awtenticita tal-istess kuntratti u pjanni annessi.

“Illi fil-kaz in ezami u fuq l-iskorta tal-gurisprudenza fuq citata, din il-prova kienet taspetta **biss** lis-socjeta atrici ‘l ghaliex f’kaz ta’ *actio rei venditaoria* il-konvenut ma hu tenut illi jressaq ebda prova.

“Din il-Qorti, fil-verbal tas-16 t’Ottubru 2013 gabet a konjizzjoni tal-partijiet id-diversi nuqqasijiet procedurali ezistenti fl-atti proceswali u ssospendiet il-prolazzjoni tas-sentenza sabiex il-partijiet jinformawha kif ser jirregolaw irwiehom. Fost dawn in-nuqqasijiet il-Qorti accennat ghal kopji fotostatici tal-kuntratti ezebiti mis-socjeta’ attrici, kif jidher mill-verbal sussegwenti tal-5 ta’ Marzu 2014.

“Fil-5 ta’ Marzu 2014, il-Qorti regghet ghamlet accenn dettaljat dwar in-nuqqasijiet procedurali inkluz il-fatt li ebda kopja formali tal-kuntratti rilevanti ma giet prodotta mis-socjeta’ attrici, u lanqas ma gew awtentikati minn Nutar li kien ippublikhom.

“Din il-Qorti ghamlet dak kollu possibbli sabiex (minkejja il-fatt illi hija ma kienitx il-Qorti li semghet il-kawza) tassigura li l-atti processwali ikunu skond il-ligi, u tqis li dan id-dover twettaq sa kemm kien possibbli ghaliha.

“**Eppure ebda kopja formali tal-kuntratti relevanti ma giet prodotta mis-socjeta’ attrici.**

“Il-Qorti taghmel referenza ghal Artikolu 789(2) tal-Kapitolu 12 u taghraf illi dan l-Artikolu ma jistax jissana l-posizzjoni tal-attrici ghar-raguni semplici li f’kawza ta’ *rei vendicatoria* huwa l-attur illi ghandu l-oneru tal-prova waqt li l-intimat m’hu tenut illi jressaq ebda prova ta’ xejn.

"Fil-kawza odjerna il-Qorti bl-ebda mod **ma tista' tikkonsidra li l-prova dijabolika**, mehtiega f'azzjoni ta' *rei vendicatoria* , **giet b'xi mod milhuqa mis-socjeta' attrici** meta din il-Qorti kienet mistennija tistrieh fuq il-fotokopji tal-kuntratti esebiti in atti.

"Illi di piu', apparti n-nuqqas ta' provi dokumentarji awtentikati, jirrizulta ukoll illi s-socjeta' attrici naqqset addirettura li tressaq provi dwar kwalunkwe danni li setghat sofriet.

"Ghal dawn il-mottivi l-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tiddikjara illi s-socjeta' attrici naqqset li tilhaq l-oneru tal-prova mistennija minnha skond il-ligi f'*actio rei vendicatoria* u ghaldaqstant waqt li tilqa' l-eccezzjonijiet tas-socjeta' intimata, tichad it-talbiet attrici.

"Il-Qorti taghraf illi fic-cirkostanzi, l-ispejjez ghandhom jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet."

<u>RIKORS TAL-APPELL tas-soċjeta` attriċi (17.06.2014)</u>

3. Is-soċjeta` attriċi ħassitha aggravata bis-sentenza tal-ewwel Qorti u għalhekk interponiet dan l-appell minnha. Hija iċċitat is-segwenti bran mis-sentenza appellata, imbagħad għaddiet biex tagħmel l-argumenti relattivi tagħha.

"Fil-kawża odjerna l-Qorti bl-ebda mod ma tista' tikkonsidra li l-prova dijabolika meħtieġa f'azzjoni ta' "rei vendicatoria" ġiet b'xi mod milħuqa mis-soċjeta` attriċi meta din il-qorti kienet mistennija tistrieħ fuq il-fotokopji tal-kuntratti esebiti in atti.

Illi di piu` apparti n-nuqqas ta' provi dokumentarji awtentikati, jirriżulta wkoll illi s-soċjeta` attriċi naqset adirittura li tressaq provi dwar kwalunkwe danni li setgħet sofriet."

(i) <u>Fl-ewwel lok</u> is-soċjeta` attriċi appellanti targumenta li n-nuqqas ta' produzzjoni ta' provi dwar id-**danni** reklamati tinċidi biss fuq ir-riuxxita o meno tar-raba', il-ħames, u s-sitt talbiet (dwar l-allegati

danni sofferti mis-soċjeta` attriċi) u ma tinċidi xejn fuq l-ewwel, it-tieni u t-tielet talbiet (dwar l-allegata usurpazzjoni tal-proprjeta` tas-soċjeta` attriċi da parti tas-soċjeta` konvenuta). Tilmenta li kienet skorretta l-ewwel Qorti meta ddeduċiet il-konklużjoni li n-nuqqas ta' produzzjoni ta' provi dwar id-danni jsaħħaħ il-konvinċiment li kellha l-ewwel Qorti li hija (s-soċjeta` attriċi) naqset milli tissodisfa l-prova diabolika.

(ii) Fit-tieni lok targumenta illi għalkemm huwa minnu li l-kuntratt tal-akkwist tat-30 ta' Settembru 1998 (u l-pjanta relattiva) esebit minnha kien biss fotokopja, kien effettivament ġie ppreżentat maċ-ċitazzjoni u d-dikjarazzjoni ġuramentata u għalhekk huwa **kkonfermat bil-ġurament** minn Mark Gaffarena, ir-rappreżentant tagħha.

(iii) Fit-tielet lok taċċenna għall-fatt li mill-verifiki li għamlu kemm il-perit tekniku l-AIC Mario Cassar kif ukoll il-periti tekniċi perizjuri, waslu għall-konklużjoni li kien hemm invazjoni sostanzjali ta' art appartenenti lilha da parti tas-soċjeta` konvenuta. Tilmenta li l-ewwel Qorti kellha tagħti piż lil dan il-fatt u mhux tiskarta kollox għas-sempliċi raġuni li l-kuntratt tat-30 ta' Settembru 1998 kien fotokopja u mhux awtentikat min-nutar, jew ikkonfermat bil-ġurament tiegħu.

(iv) <u>Fir-raba' lok</u> tfakkar li skont il-ġurisprudenza iżjed riċenti, il-prova rikjesta mill-attur fl-*actio rei vindicatoria*, ġiet mitigata fis-sens li huwa biżżejjed li jipprova titolu aħjar minn dak tal-konvenut fuq il-proprjeta` in kwistjoni. Targumenta li m'hemmx dubju li hija fil-fatt ippruvat li għandha titolu ferm aħjar minn dak tas-soċjeta` konvenuta fuq l-art in kwistjoni, u li għalhekk l-istess soċjeta` konvenuta m'għandhiex titħalla tibqa' fil-pussess ta' tali art.

4. Flimkien mar-rikors tal-appell hija ppreżentat **Dok CJX1**, konsistenti f'kopja awtentikata tal-kuntratt ta' bejgħ tat-30 ta' Settembru 1990, u wkoll kopja awtentikata tal-pjanta relattiva.

<u>RIKORS tas-soċjeta` konvenuta għall-isfilż ta' Dok CJX1 (05.04.2019):</u>

5. Is-soċjeta` konvenuta appellata, minkejja li fid-19 ta' Ġunju 2014 ġiet notifikata bir-rikors tal-appell tas-soċjeta` attriċi, baqgħet ma ppreżentat l-ebda risposta.

6. Fil-5 ta' April 2019 pero`, is-soċjeta` konvenuta appellata ippreżentat rikors fejn talbet l-isfilz ta' **Dok CJX1**.

7. Fil-15 ta' April 2019 is-soċjeta` konvenuta appellata ippreżentat

ukoll nota ta' referenzi in sostenn tat-talba tagħha għall-isfilz ta' **Dok CJX1.**

8. Fis-16 ta' April 2019 is-soċjeta` attriċi appellanti wieġbet biex tgħid għaliex ir-rikors tas-soċjeta` konvenuta għall-isfilz ta' **Dok CJX1** għandu jiġi miċħud.

9. Fis-16 ta' Mejju 2019 din il-Qorti kkunsidrat li d-dokument in kwistjoni **Dok CJX1** kien disponibbli għas-soċjeta` attriċi matul il-kors tal-kawża, u għalhekk laqgħet it-talba tas-soċjeta` konvenuta għall-isfilz tiegħu.

IR-RAĠUNI GĦALL-KAWŻA ODJERNA:

10. Is-soċjeta` attriċi għamlet din il-kawża għaliex issostni li s-soċjeta` konvenuta abbużivament u mingħajr titolu validu fil-liġi invadiet, okkupat, u adirittura bniet fuq parti konsiderevoli ta' art akkwistata minnha fit-30 ta' Settembru 1998.

RELAZZJONI TAL-PERIT TEKNIKU AIC Mario Cassar:

11. Il-perit tekniku Mario Cassar eżamina:

(i) il-permess datat tal-20 ta' Diċembru 1988[1] intitolat: "*Immovable Property (Acquisition by non resident) Act, 1974*, maħruġ mill-Ministeru tal-Finanzi, fejn ġie dikjarat li s-soċjeta` konvenuta kienet qed tingħata permess biex takkwista s-segwenti art permezz ta' permuta:

> *"Acquisition by means of an exchange: a plot of land measuring approximately 2461m². Bordered on the north by property of the company B&S Contractors Ltd, on the east north by San Ġwann By-pass and on the west by property of the applicants, free and unencumbered."*

(ii) il-kuntratt (permuta) tat-2 ta' Frar 1990[2] fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri li permezz tiegħu s-soċjeta` konvenuta Foster Clark Products Ltd akkwistat:

> *"a plot of land in the limits of San Ġwann/Birkirkara having a superficial area of approximately two thousand four hundred and sixty one square metres (2461m²) bounded on the north by property of "B&S Contractors Ltd", on the east and north east by San Ġwann by-pass and on the west by property of "Foster Clark Products Ltd", free and unencumbered with all its rights and appurtenances as shown marked with the letters CDEFGH and hatched in green on the annexed plan Document X…"*

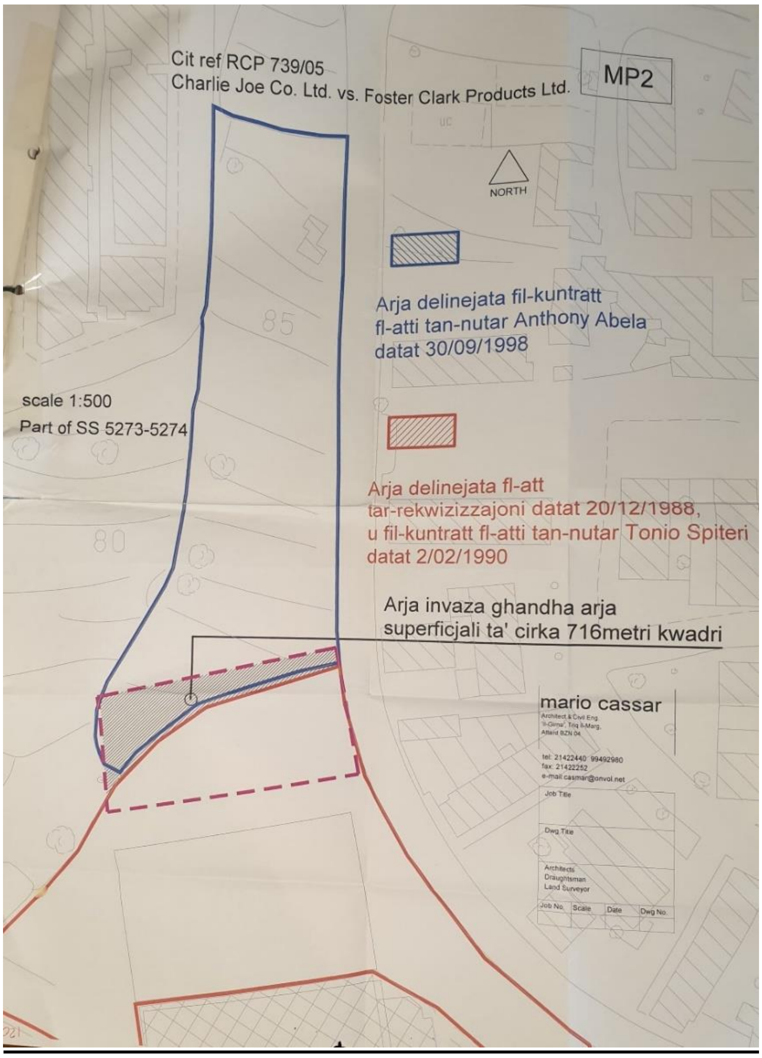
(iii) il-kuntratt (xiri) tat-30 ta' Settembru 1998[3] fl-atti tan-Nutar Anthony Abela li permezz tiegħu s-soċjeta` attriċi Charlie Joe Co Ltd akkwistat:

> *"the divided portion of land forming part of the land/territory*

[1] Fol 16 et seq (esebit mis-soċjeta` attriċi)
[2] Fol 11 et seq (esebit mis-soċjeta` attriċi)
[3] Fol 5 et seq (esebit mis-soċjeta` attriċi)

> *known as "Ta' Berbri" in the district of Misraħ Lewża, San Ġwann, and measuring approximately six thousand and ninety square metres (<u>$6090m^2$</u>) with all its rights and appurtenances and coloured red in the here attached plan and siteplan[4] marked documents A and B and is bounded on the east by Bellavista Street, west in part by Triq Ġuże` Azzopardi and in part by the Government Housing Estate known as "Ta' Żwejt" and on the north by the property of Joseph Mallia or more accurate and varying boundaries."*

12. Il-perit tekniku spjega kif huwa għamel superimpożizzjoni tal-pjanti mehmuża mad-dokumenti esebiti fl-atti sabiex ikun jista' jirrelata dwar il-proprjeta` mertu taż-żewġ kuntratti.



[4] Kopja tal-pjanta u site plan relattiva jinsabu a fol 8 u 9

13. Fuq il-pjanta **Dok MP2** huwa indika:

- bil-kulur ahmar - l-art delinejata fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt tat-2 ta' Frar 1990;

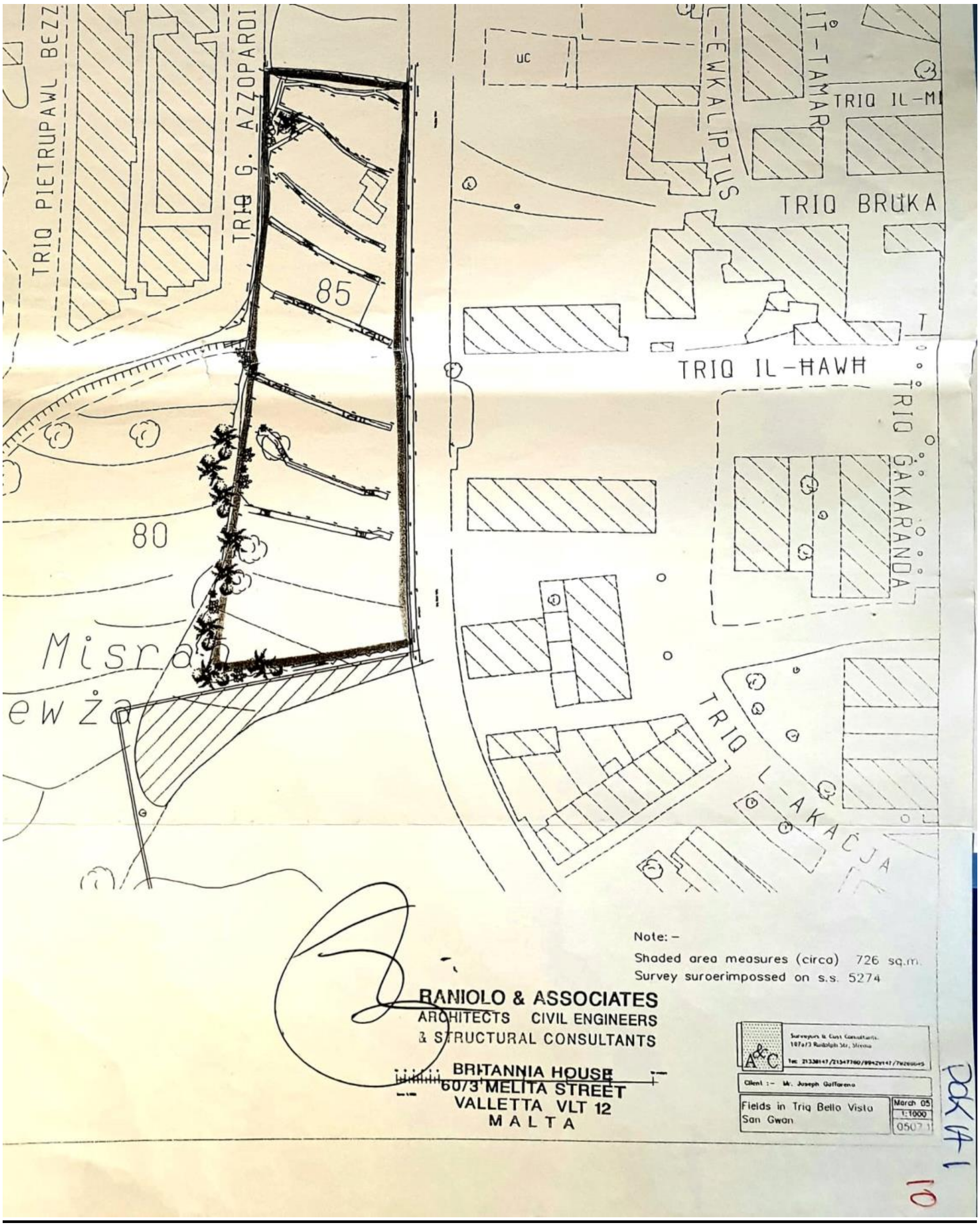
- bil-kulur ikħal - l-art delinejata fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt tat-30 ta' Settembru 1998;

- bil-kulur magenta - il-konfini tal-binja tal-fabbrika tas-soċjeta` konvenuta (li tinsab in parti fuq il-parti indikata bl-aħmar u in parti fuq il-parti indikata bl-ikħal);

- bil-kulur griż (ossia *hatching* iswed) – dik il-parti mill-fabbrika tas-soċjeta` konvenuta (circa **716mk**) li irriżultalu li qegħda tokkupa parti (feles) mill-art akkwistata mis-soċjeta` attriċi fl-1998.

14. Din il-Qorti fil-fatt tosserva li dan il-kejl ta' cirka **716mk** jikkombaċi kważi eżatt mal-kejl ta' cirka **726mk**, li huwa l-kejl tal-istess feles art li waslu għalih il-periti Ranioli & Associates skont il-pjanta redatta minnhom **Dok A1** (datata Marzu 2005), fol 10. (Fil-fatt Mark Gaffarena, direttur tas-soċjeta` attriċi, fl-affidavit tiegħu jilmenta li l-parti tal-art tas-soċjeta` attriċi okkupata mis-soċjeta`

konvenuta tkejjel 726mk).



RELAZZJONI TAL-PERIT LEGALI MARK CHETCUTI

15. Il-perit legali (illum Imhallef) Mark Chetcuti beda biex iddikjara li l-azzjoni odjerna hija dik magħrufa bħala l-*Actio Finium Regundorum*. Osserva li għalkemm l-ewwel eċċezzjoni tas-soċjeta` konvenuta hija fis-sens li ma wettqet l-ebda aġir illegali jew abbużiv, Charles Busuttil, id-direttur tagħha fl-affidavit tiegħu xehed li huma bnew il-fabbrika fuq l-art tagħhom. Wara li qies ir-riżultanzi tal-perit tekniku ikkonkluda li tali eċċezzjoni hija infondata u kellha tiġi miċħuda, filwaqt li l-ewwel, it-tieni u t-tliet talbiet attriċi kellhom jiġu milqugħa. Wara li qies li s-soċjeta` attriċi ma ressqet l-ebda prova dwar id-danni li setgħet sofriet bl-invażjoni li saret, ikkonkluda li r-raba', il-ħames u s-sitt talbiet kellhom jiġu miċħuda.

RELAZZJONI TAL-PERITI TEKNIĊI PERIZJURI

16. Il-periti perizjuri (Robert Musumeci, Roberta Galea u Alan Saliba) ippreċiżaw illi għalkemm il-pjanta annessa mal-kuntratt tal-akkwist tas-soċjeta` konvenuta tat-2 ta' Frar 1990 tindika l-art kollha tas-soċjeta` konvenuta, inkluż il-parti li tmiss mal-proprjeta` in kwistjoni (cioe` dik li s-soċjeta` attriċi akkwistat bil-kuntratt tat-30 ta' Settembru 1998), il-kuntratt tat-2 ta' Frar 1990 effettivament jirrigwarda permuta ta' artijiet li

jinsabu lil hinn mill-konfini in kwistjoni u għalhekk l-istess periti perizjuri skartaw kemm il-kuntratt tat-2 ta' Frar 1990 kif ukoll il-pjanta relattiva annessa.

17. Spjegaw li sabiex jifhmu aħjar il-fatti li jiċċirkondaw l-art in kwistjoni, huma akkwistaw mingħand il-MEPA ir-ritratti mill-ajru għas-snin 1988, 1994 u 1988, u qabbluhom mas-*survey sheets* tal-MEPA. Sussegwentement ikkonstataw li:

- l-pjanta annessa mal-kuntratt tal-akkwist tas-soċjeta` attriċi tal-1998 tindika l-istat li fih kienet l-art fis-sena 1988 (10 snin qabel), u l-art kif indikata fuq il-pjanta kienet tkopri kejl **ta' 6849mk** (kif indikat fuq il-pjanta redatta minnhom **Dok MGS2**)[5],

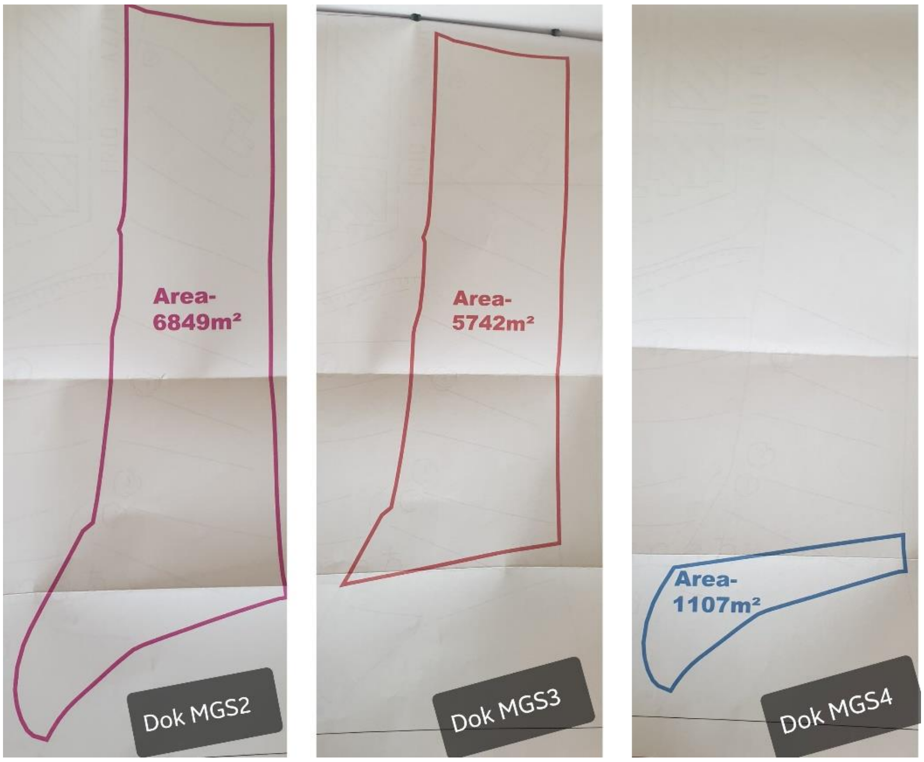
- fis-sena 1994 (cioe` erba' snin qabel ma xtrat l-art is-soċjeta` attriċi) il-fabbrika tas-soċjeta` konvenuta kienet diġa` tintrometti fl-art indikata fil-kuntratt tal-akkwist tas-soċjeta` attriċi b'**1107mk**, (liema intromissjoni hija indikata fuq il-pjanta redatta minnhom **Dok MGS4**) kif għadha sa llum;

- illum l-art tas-soċjeta` attriċi (mingħajr il-parti intromessa mis-soċjeta` konvenuta) fiha kejl ta' cirka **5742mk** (indikata fuq il-pjanta

[5] għalkemm il-kuntratt effettivament jispeċifika kejl ferm inqas ta' 6090mk

redatta minnhom **Dok MGS3**)

18. Din il-Qorti għal intendiment aħjar qed tiġbor flimkien it-tliet pjanti redatti minnhom (**Dok MGS2**, **Dok MGS3** u **Dok MGS3**):



19. Il-periti tekniċi perizjuri għalhekk ikkonkludew li fil-ġurnata tal-akkwist mis-soċjeta` attriċi (30 ta' Settembru 1998) is-soċjeta` konvenuta kienet erba' snin qabel (fl-1994) diġa` intromettiet fuq l-art b'**1107mk**.

20. **Jiġi enfasizzat pero` li dan il-kejl ma jaqbilx mal-kejl ta' 716mk li wasal għalih il-perit tekniku Mario Cassar, u l-kejl ta' 726mk li waslu għalih il-periti Raniolo & Associates, li huma l-periti**

ex parte **tas-soċjeta` attriċi, u li l-istess soċjeta` attriċi qegħda taċċetta.**

ID-DEĊIŻJONI TAL-EWWEL QORTI

21. L-ewwel Qorti bdiet biex iddikjarat li l-azzjoni odjerna (kuntrarjament għal dak li kkonkluda l-perit legali Dr Mark Chetcuti) hija l-*Actio Rei Vindicatoria* u mhux l-*Actio Finium Regundorum.* Fakkret li huwa risaput illi l-prova tad-dominju fuq il-ħaġa in kwistjoni li għandu jressaq l-attur rivendikant f'azzjoni bħal din hija waħda li għandha tkun eżenti mill-anqas dubju - dik fil-fatt hija magħrufa bħala l-*probatio diabolica.* Wara li qieset li s-soċjeta` attriċi sempliċiment ippreżentat **fotokopja** tal-kuntratt tal-akkwist tal-1998 ikkonkludiet li tali prova bl-ebda mod ma ġiet milħuqa minnha u ċaħdet it-talbiet.

KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI:

22. L-ewwel talba tas-soċjeta` attriċi hija biex jiġi dikjarat li l-konfini tal-proprjeta` akkwistata minnha fit-30 ta' Settembru 1998 huma dawk delinejati skont il-pjanta mehmuża mal-istess kuntratt (li kopja tiegħu tinsab a fol 8 u 9), u li s-soċjeta` konvenuta approprjat ruħha abbużivament u illegalment minn parti sostanzjali ta' tali art billi bniet fuqha.

23. Jiġi ċċarat qabel xejn li din il-Qorti taqbel mal-ewwel Qorti in kwantu ikkonkludiet li l-azzjoni odjerna hija l-*Actio Rei Vindicatoria* u mhux l-*Actio Finium Regundorum* kif kien tal-fehma l-perit legali. Aktarx li kienet il-kelma "konfini" fl-ewwel talba li żvijat lill-perit legali, pero` kif osservat ben tajjeb l-ewwel Qorti, is-soċjeta` attriċi ippreċiżat b'mod akkurat il-konfini tal-art li hija tippretendi li hija tagħha, u l-ilment tagħha hu li s-soċjeta` konvenuta oltrepassat tali konfini.

24. Is-soċjeta` konvenuta laqgħet billi eċċepiet illi mhi responsabbli għall-ebda aġir abużiv jew illegali kif allegat mis-soċjeta` attriċi. Tali eċċezzjoni hija pjuttost vaga. Għalkemm is-soċjeta` konvenuta ma eċċepietx 'speċifikatament' it-titolu tagħha fuq l-art in disputa, Charles Busuttil, id-direttur tagħha, xehed illi l-fabbrika hija mibnija fuq art proprjeta` tagħha li tikkonfina mal-art li xtrat is-soċjeta` attriċi snin wara (fl-1998). Enfasizza li meta kienet qed tinbena l-fabbrika tas-soċjeta` konvenuta ħadd qatt ma vvanta l-pretenzjonijiet li issa qed tivvanta s-soċjeta` attriċi.

25. Għalkemm is-soċjetà attriċi targumenta li l-piż tal-prova tar-revindikant fl-*actio rei vindicatoria* ġie mitigat mill-qrati, fis-sens li mhux neċessarji li jagħmel il-*probatio diabolica*, dan ma huwiex korrett.

Lanqas ma huwa l-każ li, għax il-konvenut fl-eċċezzjonijiet tiegħu jivvanta titolu, mela jkun biżżejjed għall-attur li juri titolu aħjar. L-attur jinħeles mill-oneru li juri titolu oriġinali fil-każ biss li l-konvenut, impliċitament jew espressament, jammetti l-validità tat-titolu tal-attur iżda jivvanta li hu għandu titolu aħjar.

26. Ir-raġuni għaliex din il-Qorti ma tistax tqis il-kuntratt tal-1998 bħala prova suffiċjenti tat-titolu derivattiv tas-soċjeta` attriċi fuq l-art in disputa huwa proprju għaliex fil-fehma tagħha jeżisti dubju dwar jekk il-feles art in kwistjoni kienx fil-fatt inkluż fil-kuntratt tal-1998.

27. Jidher li hemm diskrepanza sostanzjali fil-kejl tal-art bejn dak dikjarat fil-kuntratt innifsu u dak li jirriżulta mill-pjanta annessa mal-istess kuntratt. Dan qed jingħad għaliex filwaqt li l-kejl indikat fuq il-kuntratt huwa ta' **6090mk**[6]**,** il-kejl skont il-konfini tal-art kif indikata fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt huwa, skont il-periti perizjuri, ta' **6849mk** – cioe` hemm diskrepanza ta' **759mk.**

28. Issa kif diġa` spjegat, għalkemm skont il-periti perizjuri il-fabbrika tas-soċjeta` konvenuta toltrepassa l-konfini tal-art skont il-pjanta annessa mal-kuntratt tal-1998 b'**1107mk**, skont il-perit tekniku Mario

[6] Għalkemm fil-premessi taċ-ċitazzjoni s-soċjeta` attriċi ssostni li l-kejl huwa ta' **6900mk, fuq il-kuntratt huwa indikat bħala 6090mk,** u speċifikatament bħala "***six thousand and ninety square metres".***

Cassar il-fabbrika tas-soċjeta` konvenuta toltrepassa l-konfini tal-art skont il-pjanta annessa mal-kuntratt tal-1998 b'**716mk**, liema kejl, joqrob ħafna l-kejl ta' **726mk** li waslu għalih il-periti Raniolo & Associates, il-periti *ex parte* tas-soċjeta` attriċi, u li Mark Gaffarena, direttur tas-soċjeta` attriċi jaċċetta li huwa l-kejl li fil-fatt ġie approprjat mis-soċjeta` konvenuta. Fil-fatt jekk mill-kejl ta' **6849mk** (li skont il-periti periżjuri huwa l-kejl tal-art skont il-pjanta annessa mal-kuntratt tal-1998) wieħed inaqqas **716/726mk**, jasal għal kejl ta' **6133/6123mk** li huwa kejl ferm qrib ta' **6090mk**, cioe` l-kejl tal-art li kienet qed tiġi akkwistata mis-soċjeta` attriċi skont il-kuntratt tal-1998.

29. Ikkonsidrat dan kollu, fl-aħjar ipotesi għas-soċjeta` attriċi, ċertament li jeżisti dubju sostanzjali jekk il-feles art in disputa kienx effettivament inkluż fl-art li ġiet akkwistata mis-soċjeta` attriċi fl-1998. Isegwi għalhekk li ma jistax jingħad li s-soċjeta` attriċi irnexxielha tipprova titolu derivattiv fuq il-feles art in disputa, u konsegwentement isegwi li mhux il-każ li jsir eżami komparattiv sabiex jiġi stabbilit jekk għandhiex titolu aħjar fuqu minn dak tas-soċjeta` konvenuta. (Dan apparti li, kif diġa` ingħad, lanqas mhu ċar fl-ewwel lok jekk fl-ewwel eċċezzjoni tagħha s-soċjeta` konvenuta eċċepietx it-titolu fuq l-art in disputa, u għalhekk, konsegwentement, lanqas mhu ċar jekk hux biżżejjed li s-soċjeta` attriċi, wara li tipprova titolu derivattiv tipprova titolu aħjar mis-soċjeta` konvenuta. Għaldaqstant jeżisti dubju doppju.)

DECIDE

30. In vista ta' dan kollu, din il-Qorti ssib li l-appell tas-soċjeta` attriċi huwa infondat, u għalhekk qegħda tiċħdu u tikkonferma l-konklużjoni tal-ewwel Qorti fejn ċaħdet it-talbiet kollha attriċi.

31. L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu mis-soċjeta` attriċi appellanti.

Joseph Azzopardi Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Noel Cuschieri Imħallef

Deputat Reġistratur
gr