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 19
Ċitazzjoni numru 348/04 SM

Medrock Development Company Limited

v.

Carmel sive Charles Cassar u Maria Bernardette konjuġi Cassar; u l-Aġenzija Appoġġ għal kull interess li jista' jkollha; u b'digriet tal-1 ta' Lulju 2004, ġiet kjamata fil-kawża s-soċjeta` Champalin Company Limited

Preliminari:

1. Dan huwa appell ad istanza tas-soċjeta` attriċi mis-sentenza tal-14 ta' Mejju 2014 mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, li permezz tiegħu qed titlob lil din il-Qorti sabiex:

(i) tiddikjara nulla s-sentenza appellata u tibgħat l-atti lura lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex il-kawża tiġi deċiża u trattata mill-ġdid, jew, alternattivament:

(ii) tvarja s-sentenza appellata billi <u>tikkonfermaha</u> sa fejn iddikjarat l-ewwel eċċezzjoni tas-soċjeta` kjamata fil-kawża bħala infondata (para. 28.4) u <u>tħassarha</u> inkwantu ġew akkolti l-eċċezzjonijiet kollha sollevati mill-konvenuti u mis-soċjeta` kjamata fil-kawża u miċħuda t-talbiet attriċi; u minflok tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha u tilqa' t-talbiet attriċi.

Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellati, il-konvenuti u s-soċjeta` kjamata fil-kawża, jew min minnhom.

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

> 1.0. "Rat ic-citazzjoni fuq indikata datata l-14 ta' Mejju, 2004, li permezz taghha s-socjeta` attrici sintetikament ippremettiet is-segwenti:
>
> "1.1. Illi hi proprjetarja ta' porzjon art fi Gwardamangia imsejha "Ta' Parsotta" sive "Ta' Braxia", fil-kuntrada "Ta' Braxia", ta' kejl ta' cirka 40 qasba kwadra, kif indikata fl-istess citazzjoni promotrici, (ara fol 1);
>
> "1.2. Illi s-socjeta` attrici akkwistat l-imsemmija art permezz ta' kuntratt datat il-15 ta' Novembru, 1975, in atti tan-Nutar Dottor Alexander Sciberras Trigona, li mieghu hemm ukoll pjanta indikanti l-art *de quo*, (ara fol 6 sa 8);
>
> "1.3. Illi mid-data indikata fil-paragrafu precedenti sa dik tal-prezentata tac-citazzjoni in dizamina, l-art *de quo* kienet cirkondata b'hitan tas-sejjieh;
>
> "1.4. Illi *di piu`*, l-istess art meritu ta' din il-procedura kienet ukoll delineata b'mod car mill-proprjeta` vicin ghaliha appartenenti lill-familja Cassar, u dan, billi bejn iz-zewg proprjetajiet hawn indikati kien jghaddi sqaq bl-isem ta' Sqaq Zawra;
>
> "1.5. Illi mid-data tal-kuntratt fuq indikat sallum, l-art *de quo* kienet fil-pussess pacifiku tas-socjeta` attrici;

“1.6. Illi dan il-pussess pacifiku kien rikonoxxut mill-konvenut Cassar tant, li kien anke avvicina lill-rapprezenanti tas-socjeta` attrici biex jixtriha;

“1.7. Illi jirrizulta li nonostante dan, il-konvenut Cassar:

“1.7.1. Iddemolixxa l-hitan tas-sejjieh *de quo*;

“1.7.2. Invada, Sqaq Zawra flimkien mal-porzjon art in dizamina;

“1.7.3. Wittha z-zewg (2) arei involuti;

“1.7.4. Inkorpora l-istess f’*parking space* cirkondat b’hajt gholi u maghluq b’kancell;

“1.7.5. Applika ghall-permessi necessarji biex jizviluppa l-istess art;

“1.8. Illi jirrizulta li tali spazju ta’ parkegg hu mikri lill-Agenzija konvenuta;

“1.9. Illi ghalkemm il-konvenut Cassar kien interpellat biex jizgombra l-istess area appartenenti lis-socjeta` attrici, anke permezz t’ittra ufficjali fejn anek intalab id-danni, il-konvenuti baqghu inadempjenti;

“1.10. Illi *di piu`*, l-istess konvenuti addirittura wiegbu fejn allegaw titolu u pussess *ultra trentennali*, waqt li l-Agenzija konvenuta ma wegbitx;

“1.11. Illi l-okkupazzjoni fuq riferita hi:

“1.11.1. Illegali u

“1.11.2. Qed tikkawza danni lis-socjeta` attrici;

“1.12. Illi in vista tal-premess, l-istess socjeta` attrici aderiet din il-Qorti u talbitha:

“1.12.1. Tiddikjara li l-art in dizamina fuq gia` indikata hi proprjeta` tas-socjeta` attrici;

“1.12.2. Tiddikjara lill-konvenuti jew min minnhom qed jokkupaw il-porzjon art in dizamina minghajr titolu;

“1.12.3. Tordna lill-konvenuti jew min minnhom jizgumbraw mill-porzjon art *de quo entro* terminu qasir u perentorju;

“1.12.4. Tiddikjara li bl-agir taghhom il-konvenuti jew min minnhom irrekaw danni lis-socjeta` attrici;

"1.12.5. Tillikwida d-danni hekk ikkagunati;

"1.12.6. Tordna lill-konvenuti jew min minnhom ihallsu d-danni hekk likwidati;

"1.12.7. Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet dovuti kif indikati fl-istess citazzjoni promotrici, (ara fol 2);

"2.0. Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-Agenzija konvenuta datata l-4 ta' Gunju, 2004, li permezz taghha sintetikament eccepiet is-segwenti:

"2.1. Illi l-Agenzija *de quo* m'hix il-legittimu kontradittur u ghalhekk, ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju ghaliex ma tezisti l-ebda rabta guridika bejn l-Agenzija u s-socjeta` attrici;

"2.2. Illi l-Agenzija *de quo* dejjem operat fil-qafas ta' ftehim milhuq ma' *Champalin Company Limited,* (ara fol 24 *et sequitur*);

"2.3. Illi fil-konfront tal-Agenzija konvenuta, it-talbiet attrici huma nfondati u ghandhom jigu michuda;

"2.4. Illi l-Agenzija *de quo* dejjem uzat il-fond in dizamina skond il-kuntratt ta' kirja fuq riferit u ma kisret l-ebda kundizzjoni fir-rigward;

"2.5. Illi l-uzu tal-istess fond mill-Agenzija hu wiehed lecitu u ghalhekk, it-talba biex hi tizgombra il-fond *de quo* ghandha tigi respinta;

"2.6. Illi l-Agenzija konvenuta ma rrekat l-ebda danni lis-socjeta` attrici;

"2.7. Illi l-istess Agenzija dejjem agixxiet in *buona fede* u qabel il-kawza odjerna qatt ma issuspettat b'xi pretensjonijiet ta' terzi;

"3.0. Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti konjugi Cassar datata t-2 ta' Gunju, 2004, li permezz taghha sintentikament eccepew is-segwenti:

"3.1. Illi t-talbiet attrici huma infondati;

"3.2. Illi ghalhekk, dawn it-talbiet ghandhom jigu respinti bl-ispejjez;

"3.3. Illi l-art in dizamina qatt ma kienet taghhom;

"3.4. Illi ghalhekk, il-konvenuti konjugi Cassar m'ghandhom ebda relazzjoni guridika mas-socjeta` attrici;

"3.5. Salv eccezzjonijiet ohra;

"4. Rat id-digriet ta' din il-Qorti diversament preseduta datat l-1 ta' Lulju, 2004, li permezz tieghu, wara talba appozita tal-abbli

rapprezentant legali tas-socjeta` attrici, ordnat il-kjamata in kawza tas-socjeta` *Champalin Company Limited* (ara fol 36);

"5.0. Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tas-socjeta` kjamata in kawza *Champalin Company Limited* datata t-12 ta' Lulju, 2004, li permezz taghha sintetikament eccepiet is-segwenti;

"5.1. Illi t-talbiet attrici ghandhom jigu respinti stante li l-konvenuti ghandhom titolu validu peress li l-art *de quo* giet akkwistata mill-ante kawza tal-proprjetarja odjerna permezz ta' cedola ta' rkupru datata t-22 ta' Lulju, 1959, u ohra datata l-5 ta' Lulju, 1960, (ara fol 40 u 43);

"5.2. Illi l-konvenuti ilhom igawdu l-pussess reali u pacifiku u l-godiment tal-art *de quo* ghal aktar minn tletin (30) sena;

"5.3. Illi ghalhekk il-proprjeta` in dizamina hi proprjeta` tas-socjeta` kjamata in kawza;

"5.4. Illi l-art *de quo* dejjem kienet cirkondata b'hitan;

"5.5. Illi l-istess art dejjem kienet fil-pussess esklussiv tas-socjeta` konvenuta (*recte* kjamata in kawza), jew mill-ante kawza taghha ghal aktar minn tletin (30) sena;

"5.6. Illi gahlhekk, oltre t-titolu li s-socjeta` konvenuta (*recte* kjamata in kawza), ghandha bil-kuntratt ta' trasferiment, il-konvenuti huma wkoll proprjetarji b'titolu ta' preskrizzjoni trentennali;

"6. Rat id-digriet taghha diversament preseduta datat it-18 t'Ottubru, 2004, li permezz tieghu hatret perit tekniku u perit legali bil-fakultajiet hemm indikati, (ara fol 48);

"7. Rat ir-rikors tal-konvenuti konjugi Cassar datat il-25 t'Ottubru, 2004, li permezz tieghu talbu sintetikament li l-ispejjez legali minnhom sofferti jkunu a karigu tas-socjeta` attrici, (ara fol 50);

"8. Rat id-digriet taghha diversament preseduta datata t-3 ta' Novembru, 2004, li ghar-raguni hemm esposta astjeniet milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-istess rikors indikat fil-paragrafu precedenti, (ara fol 51);

"9. Rat ir-rikors tal-perit legali fuq riferit datata t-18 ta' Mejju, 2009, li permezz taghha informa lill-Qorti li l-perit tekniku surriferit gie nieqes fil-mori tal-kawza u li allura kien jinhtieg li jigi sostitwit, (ara fol 109);

"10.0. Rat id-digriet taghha diversament preseduta datat is-6 ta' Jannar, 2010, li permezz tieghu:

"10.1. Irrevokat l-inkarigu precedenti tal-periti gudizzjarji precedentement mahtura, (ara paragrafu numru sitta (6), aktar qabel);

“10.2. Issostitwiethom b’perit legali u iehor tekniku hemm indikati, (ara fol 115);

“11. Rat in-nota tal-konvenuti datata l-11 t’ Ottubru, 2011, li permezz taghha infurmaw lill-Qorti li l-artikolu rilevanti rigwardanti l-preskrizzjoni trentennali sollevata hu l-artikolu 2143 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta, (ara fol 139);

“12. Rat id-digriet taghha datat it-18 ta’ Jannar, 2012, li permezz tieghu laqghet it-talba tas-socjeta` kjamata in kawza *Champalin Company Limited* biex din tipprezenta eccezzjoni ulterjuri fir-rigward tat-talbiet attrici, (ara fol 147 u 157);

“13. Rat l-eccezzjoni ulterjuri sollevata kif indikat fil-paragrafu precedenti senjatament:

“13.1. Illi s-socjeta` kjamata in kawza, tirreferi ghall-artiklu 2140 tal-Kap 16 tal-Ligijiet fuq gia` riferiti *stante* li ilha fil-pussess u t-tgawdija tal-proprjeta` *de quo* ghal aktar minn ghaxar (10) snin;

“13.2. Illi s-suespost jirrizulta assodat a bazi ta’ kuntratt datat id-9 ta’ Dicembru, 1980, *in atti* tan-Nutar Dottor Patrick Critien, (ara fol 150 *et sequitur* u fol 161 *et sequitur*);

“14. Rat ir-relazzjoni peritali kongunta datata s-26 ta’ Frar, 2013, (ara fol 181 *et sequitur*);

“15. Rat in-nota tas-socjeta` attrici datata t-28 ta’ Frar, 2013, li permezz taghha talbet li jinhatru periti addizzjonali, (ara fol 216);

“16. Rat ir-risposti tal-intimati u tas-socjeta` kjamata in kawza datati t-12 ta’ Marzu u d-9 t’April, it-tnejn tal-2013, (ara fol 217 u 218 rispettivament);

“17. Rat il-verbal tal-abbli rapprezentanti legali tas-socjeta` attrici datat it-23 ta’ Mejju, 2013, li permezz tieghu irrinunzjat ghat-talba ghall-hatra tal-periti addizzjonali indikata fil-paragrafu precedenti, (ara fol 219);

“18. Rat id-digriet taghha datat ukioll it-23 ta’ Mejju, 2013, li permezz tieghu fuq talba appozita, awtorizzat lill-partijiet biex jitrattaw il-kawza *de quo* bil-modalita` hemm indikata, (ara fol 219);

“19. Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet finali tas-socjeta` attrici datata l-25 ta’ Settembru, 2013, (ara fol 222 *et sequitur*), flimkien man-nota risponsiva tal-konvenuti datata s-26 ta’ Novembru, tal-istess sena (ara fol 227 *et sequitur*);

“20. Ezaminat ix-xhieda u d-dokumenti prodotti;

21. “Semghet it-trattazzjoni orali finali tal-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet;

“Ikkunsidrat:

“22.0. Illi l-fatti li taw lok ghall-vertenza in dizamina jistghu jigu sintetikament kompilati bil-mod segwenti:

“22.1. Illi s-socjeta` attrici qed tirrikjama li l-art meritu tal-procedura odjerna tappartjeni lilha;

“22.2. Illi l-istess socjeta` attrici qed issostni li din l-istess art giet uzurpata mill-intimati u eventwalment mis-socjeta` kjamata in kawza;

“22.3. Illi l-Agenzija intimata qed tokkupa prezentement l-art in dizamina permezz ta’ kirja minghand is-socjeta` kjamata in kawza;

Ikkunsidrat:

“23.0. Illi minn ezami tar-relazzjoni peritali *de quo* jirrizulta sintetikament is-segwenti:

“23.1. Illi effettivament minn ezami komparattiv tal-pjanti rezi a disposizzjoni tal-periti gudizzjarji u minnhom riferiti fir-relazzjoni taghhom a fol 192 tal-process jirrizulta li l-art li originarjmanet kienet akkwistata mis-socjeta` attrici b’kuntratt datat il-15 ta’ Novembru, 1975, hi dik indikata bil-kulur ahmar u ccirkondata bl-ittri “D-N-M-A” fuq il-pjanta immarkata Dok ASP 1 li hi riproduzzjoni tal-pjanta a fol 8, (ara fol 205);

“23.2. Illi s-socjeta` kjamata in kawza jidher car mill-pjanta u ritratt aerju riferit, li inkorporat l-area *de quo* fil-*parking* u jinkludi:

“23.2.1. Kemm parti minn Sqaq Zawra, u

“23.2.2. Feles zghir mill-art akkwistata mis-socjeta` attrici, (ara fol 194);

“Ikkunsidrat:

“24.0. Illi rigward il-preskrizzjoni sollevata mill-konvenuti jinghad sintetikament is-segwenti:

“24.1. Illi mir-ritratt aerju ufficjali mehud fl-1978, (ara fol 209), jirrizulta li l-istess feles in dizamina kien gia` akkwistat mis-socjeta` kjamata in kawza w inkorporat mal-kumplament tal-proprjeta` tal-istess socjeta`;

"24.2. Illi jirrizulta wkoll mill-istess ritratt riferit fil-paragrafu precedenti li Triq Hookham Frere kienet diga` miftuha u kien hemm hajt jiddemarka l-istess triq mill-proprjeta` tas-socjeta` kjamata in kawza;

"24.3. Illi mir-ritratt aerju tal-1968, (ara fol 210), l-imsemmi hajt indikat fil-paragrafu precedenti ma jirrizultax ghalkemm Triq Hookham Frere kienet gia miftuha;

"24.4. Illi nonostante r-ritratti aerji ezaminati ma' jistax jigi stabbilit bi precizjoni meta inbena l-hajt in kwistjoni;

"Ikkunsidrat:

"25.0. Illi ghalhekk, rizultat tal-analizi kondott mill-abbli esperti nominati, jirrizulta sintetikament is-segwenti:

"25.1. Illi l-art originarjament akkwistata mis-socjeta` attrici bil-kuntratt datat il-15 ta' Novembru, 1975, hi l-art indikata bl-ahmar u ccirkondta bl-ittri "D-N-M-A" fil-pjanta immarkata Dok "ASP1" annessa mar-relazzjoni peritali, (ara fol 205);

"25.2. Illi s-socjeta` kjamata in kawza *Champalin Company Limited* inkorporat feles zghir mill-imsemmija art akkwistata mis-socjeta` attrici fil-parkegg taghha;

"25.3. Illi l-istess parkegg, inkluz l-istess feles art indikat fil-paragrafu precedenti, gie sussegwentement mikri lill-Agenzija konvenuta;

"25.4. Illi l-feles art *de quo* hu indikat bi precizjoni bil-kulur ahdar iccirkondat bl-ittri "D-X-Y-Z" fil-pjanta immarkata Dok "ASP1", (ara fol 205), ta' kejl ta' madwar ghaxar (10) metri kwadri;

"25.5. Illi ftit qabel ma' s-socjeta` kjamata in kawza akkwistat l-art in dizamina bil-kuntratt datat id-9 ta' Dicembru, 1980, (ara fol 150 *et sequitur*), l-istess feles in dizamina kien gia` inkorporat fil-proprjeta` akkwistata mill-istess socjeta` kjamata in kawza, liema feles art kien gia` cirkondat b'hajt sa minn qabel l-1978, (ara pjanta annessa ma' fotokopja tal-istess kuntratt hawn indikat ipprezentat *in atti* fl-udjenza tat-13 t'April 2012, quddiem il-perit legali hemm riferita, u mmarkat Dok 'CZ 1';

"26.0. Illi rigward il-meritu legali involut l-istess relazzjoni peritali sintetikament issostni s-segwenti:

"26.1. Illi l-procedura intavolata mis-socjeta` attrici hi l-*actio rivendicatoria*;

"26.2. Illi f'dan ir-rigward jinkombi fuq is-socjeta` attrici li trid tipprova t-titolu ta' dominju li qed tivvanta;

"26.3. Illi konvenut jista' jiddefendi ruhu b'success a bazi ta' pussess tal-oggett in meritu;

"26.4. Illi nonostante dak indikat fil-paragrafu precedenti, is-socjeta` kjamata in kawza *Champalin Company Limited* ghazlet li ssostni li ghandha titolu ta' sid, oltre li anke sussidjarjament eccepiet il-preskrizzjoni – kemm, trentennali kif ukoll decennali;

"26.5. Illi f'dan ir-rigward is-socjeta` attrici sostniet li l-posizzjoni tal-kjamata in kawza indikata fil-paragrafu precedenti hi kontradittorja;

"26.6. Illi din il-kwistjoni giet rizolta awtorevolment kif indikat mir-relatanti fuq riferiti fir-relazzjoni taghhom meta jirreferu ghad-decizjoni tal-**Qorti ta' l-Appell** fl-ismijiet **John Vella et vs Sherlock Camilleri**, datata it-**12 ta' Dicembru, 2002,** li stabbiliet li ma hemm l-ebda inkompatibilita` kif sostenuta mis-socjeta` attrici;

"26.7. Illi jirrizulta assodat li f'dan ir-rigwaqrd id-Dritt Ruman kien ukoll introduca il-kriterju tal-ekwita` tramite l-istitut tal-pretur;

"26.8. Illi ghalhekk, filwaqt li fl-*actio rivendicatoria* hu mehtieg il-prova tad-dominju, fl-alternattiva l-ohra introdotta mill-pretur Ruman, l-*actio publiciana,* il-prova tal-pussess hi bizzejjed;

"26.9. Illi *di piu`,* kif ritenut f'dan ir-rigward mill-**Qorti ta' l-Appell** fl-ismijiet **Direttur tal-Artijiet vs Polidano *Brothers Limited***, datata is-6 ta' Lulju, 2007;

> "Din il-Qorti ... tosserva li ghalkemm huwa minnu li fl-azzjoni rivendikatorja l-prova dwar it-titolu ta' proprjeta` ghandha tkun wahda netta u inekwivoka u fin-nuqqas id-dubju jirrizolvi ruhu favur il-parti konvenuta, il-Qrati taghna tul il-milja taz-zmien, immitigaw il-*probatio diabolica* rikjesta mill-parti rivendikanti u accettaw il-possibilita` li attur jirnexxi fil-kawza li jaghmel in forza tal-*actio publiciana*";

"Ikkunsidrat:

"27.0. Illi in vista tal-premess japplikaw is-segwenti principji:

"27.1. Illi skont is-sentenza tal-**Prim` Awla tal-Qorti Civili**, datata l-**5 ta' Ottubru, 1995**, fl-ismijiet **Perit Carmelo Falzon vs Alfred Curmi** u tal-Qorti ta' l-Appell datata l-**5 ta' Ottubru, 2001**, fl-ismijiet **Mangion vs Bezzina Wettinger**:

> "Il-jedd tal-proprjeta` u l-azzjoni rivendikatorja tal-proprjeta` huma haga wahda u ghalhekk, ghalkemm min ikun ha taht idejh ghaz-zmien mehtieg l-immobbli ta' haddiehor jakkwista dak l-immobbli bis-sahha ta' uzukapjoni, sid l-immobbli qatt ma jitlef il-jedd ghall-azzjoni rivendikatorja, ikun ghadda zmien kemm ghadda";

"27.2. Illi *di piu`* skond **Giuseppe Buhagiar vs Guzeppi Borg et**, tas-17 ta' Novembru, 1958, il-**Qorti ta' l-Appell** irriteniet:

> "Il-gurisprudenza taghha waslet sal-punt li tirritjeni li anke jekk il-Qorti ma tkunx affattu sodisfatta mid-dritt tal-konvenut, hi ghandha tilliberah jekk ir-rivendikant ma jaghtix prova tad-dominju tieghu li tkun ezenti mill-anqas dubju";

"Ikkunsidrat:

"28.0. Illi rigward it-titolu ta' sid li s-socjeta` attrici ivvantat l-istess periti relatanti isostnu sintetikament is-segwenti:

"28.1. Illi ma jezisti l-ebda dubju dwar it-titolu tas-socjeta` attrici fuq l-art in dizamina stante li iddimostrat sodisfacentement it-titolu ta' proprjeta` minnha vantat, u dan, a bazi tal-kuntratt datat il-15 ta' Novembru, 1975, (ara fol 6), flimkien mal-pjanta (ara fol 8);

"28.2. Illi fir-rigward tal-istess porzjon art in dizamina s-socjeta` kjamata in kawza eccepiet li akkwistat l-istess art mill-*ante causa* taghha permez ta' zewg (2) cedoli t'irkupru datati t-22 ta' Lulju, 1959 u l-5 ta' Lulju, 1960, (ara fol 40 *et sequitur*);

"28.3. Illi skont il-perit tekniku nominat ma jirrizultax li dan il-feles art in dizamina kien jifforma parti mill-akkwist ta' missier il-konvenut Charles Cassar, izda gie inkorporat sussegwentement,

"28.4. Illi kif ritenut mill-perit legali fuq riferita fir-relazzjoni taghha, li din il-Qorti m'ghandha l-ebda raguni ghaliex ma tistriehx fuqha kif qed taghmel, **l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta` kjamata in kawza *Champalin Company Limited*** hi infondata;

"Ikkunsidrat:

"29.0. Illi rigward l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni trentennali (30) a bazi tal-artiklu 2143 tal-Kap 16 fuq gia` riferita, sollevata mis-socjeta` kjamata in kawza jinghad sintetikament is-segwenti:

"29.1. Illi l-oneru tal-prova tal-istess hu fuq min jallega tali eccezzjoni li fil-kaz in dizamina ghandha tkun inkombenti fuq is-socjeta` kjamata in kawza;

"29.2. Illi skont is-sentenza riprodotta fil-**Volum XXXV P.I, p. 105**, gie hemm ritenut is-segwenti:

> "... lil min jallega l-uzukapjoni trigenara bhala bazi tad-dominju minnu vantat, ma jistx jigi oppost in-nuqqas ta' titolu jew tal-bona fede. U l-bona fede ma hix eskluza bil-fatt illi l-preskrivent kien jaf li l-haga kienet ta' haddiehor ghax hu bizzejjed li l-preskrivent ikollu l-intenzjoni li jsir il-proprjetarju tal-haga. Imma l-pussess ta' tletin sena irid ikun legittimu, jigifieri kontinwu u mhux interrott, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku.

Ir-rinunzja ghall-uzukopjoni bhala *causa acquisitione* tista' tkun tacita, cioe` deducibbli mill-fatt li jimplika l-abbandun tal-jedd akkwistat, u d-dikjarazzjoni tacita ghad-dritt akkwistat minnu bl-uzukapjoni";

"Ikkunsidrat:

"30.0. Illi f'dan ir-rigward il-gurisprudenza lokali sintetikament tghallem li l-elementi tal-pussess huma tnejn;

"30.1. L-element materjali: li hu l-poter fuq il-haga – il-*corpus possessionis*;

"30.2. L-element intenzjonali: l-animu tal-pussessur li jgawdi d-dritt fuq il-haga bhallikieku hu kien il-proprjetarju taghha *animus et corpus* – l-*animus possidendi* jew l-*animus domini*;

"30.3. Illi ghalhekk, mhux bizzejjed li wiehed ikollu d-detenzjoni tal-haga jew it-tgawdija taghha mhux bhala haga proprja, imma bhala haga ta' haddiehor;

"30.4. Ili f'dan l-ahhar kaz identifikat fil-paragrafu precedenti, dan ikun biss kaz ta' detenzjoni jew tgawdija prekarja, (ara **Caruana vs Vella: Appell Civili** datat it-**13 ta' Marzu, 1953,** u **Chetcuti et vs Xerri, Appell Civili** datat il-**31 ta' Mejju, 1996**);

"Ikkunsidrat:

"31. Illi mix-xhieda tal-konvenut Charles Cassar u ohrajn jirrizulta assodat li l-hajt li kien jiccirkonda l-proprjeta` tal-*ante causa* tas-socjeta` kjamata in kawza meritu tal-procedura odjerna kien ilu hekk mibni mis-snin sittin (60);

"32. Illi jirrizulta mill-istess evidenza esebita bhala Dok "QRS 01 u datata d-29 t'Ottubru, 1964", ipprezentat in atti fl-14 ta' Novembru, 2008, missier il-konvenut Charles Cassar – Antonio – kien gia` applika ma' l-awtorita` kompetenti biex jibni l-hajt fuq l-art in dizamina permezz ta' avviz appozitu ghal dan datat is-26 ta' Settembru, 1963;

"33. Illi dan minnu nnifsu hu indikattiv tal-fatt li l-imsemmi Antonio – missier il-konvenut Charles Cassar, gia` kien fil-pussess tal-art *de quo* u kien qed jippossediha daqs li kieku kienet tieghu;

"34. Illi ghalhekk l-agir hawn espost juri abbundantement l-*animo possidendi* u l-*animo domini* fuq gia` riferit, (ara paragrafu numru tmienja u ghoxrin punt tnejn, (28.2.) aktar qabel);

"35. Illi ghalhekk jirrizulta abbundantement assodat li s-socjeta` kjamata in kawza u l-*ante causa* taghha kienu ilhom jokkupaw il-porzjon art in dizamina ghal perjodu ta' aktar mit-tletin (30) sena kanonici stipulati;

"36. Illi in vista tal-premess din il-Qorti taqbel mal-konkluzjoni tal-perit legali *de quo* meta f'din il-frazzjoni tar-relazzjoni li taghha ikkonkludiet li s-socjeta` kjamata in kawza *Champalin Company Limited* ippruvat b'success li l-art meritu tal-procedura odjerna – nonostante li l-istess porzjon art kien gie akkwistat mis-socjeta` attrici permezz tal-kuntratt tal-15 ta' Novembru, 1975, (ara fol 6) – kienet effettivament fil-pussess in *buona fede* ta' missier il-konvenut Charles Cassar sa mis-snin sittin (60);

"Ikkunsidrat:

"37.0. Illi fir-rigward tal-eccezzjoni preliminari sussidjarja sollevata wkoll mis-socjeta` kjamata in kawza naxxenti mill-artiklu 2140 tal-Kap 16 fuq gia` riferit jinghad sintetikament is-segwenti:

"37.1. Illi permezz ta' kuntratt datat id-9 ta' Dicembru, 1980 *in atti* tan-Nutar Dottor Patrick Critien, il-fuq imsemmi Antonio Cassar, missier il-konvenut Charles Cassar, ittrasferixxa tlett (3) porzjonijiet art lis-socjeta` *Cassar Holdings Limited* (ara fol 142);

"37.2. Illi wahda mill-fuq imsemmija tlett (3) porzjonijiet art kienet indikata bhala porzjon art b'faccata fuq *Hookham Frere Street*, Gwardamangia, ta' kejl superficjali ta' cirka tlett mija sebgha u ghoxrin metri kwadri, (327m^2);

"37.3. Illi fl-14 t'April, 2000, l-imsemmija *Cassar Holdings Limited* kienet amalgamata ma' *Champalin Company Limited* (ara fol 166), li permezz taghha s-socjeta` *Champalin Company Limited* akkwistat l-assi kollha tas-socjeta` *Cassar Holdings Limited*;

"Ikkunsidrat:

"38.0. Illi rigward l-eccezzjoni su riferita fit-termini tal-artikolu 2140 tal-Kap 16 fuq riferit jinghad sintetikament li l-elementi rikjesti huma s-segwenti:

"38.1. It-titolu;

"38.2. Il-pussess decennali;

"38.3. Il-*buona fede*;

"Ikkunsidrat:

"39.0. Illi rigward l-elementi essenzjali riferiti fil-paragrafu precedenti jinghad sintetikament is-segwenti:

"39.1. Illi l-feles art ta' madwar ghaxar (10) metri kien gie definittivament inkorporat fit-trasferiment fuq gia` ezawrjentement riferit u skont il-pjanti annessi mal-kuntratt immarkat Dok 'CZ1';

"39.2. Illi l-pussess decennali jirrizulta wkoll li hu sodisfatt stante li l-ghaxar (10) snin *de quo* bdew jghoddu mid-data tal-insinwar tal-kuntratt *de quo* li tirrizulta li hi l-15 ta' Dicembru, 1980;

"39.3. Illi dan il-perjodu ma jirrizultax li gie interrott b'xi mod mis-socjeta` attrici tul dan il-perjodu;

"39.4. Illi in effetti, l-ewwel interpellazzjoni li tirrizulta fil-kwistjoni odjerna saret permezz t'ittra ufficjali datata t-22 ta' April 2004 – abbundantement erbgha u ghoxrin (24) sena wara li l-feles *de quo* kien gie akkwistat da parti ta' *Cassar Holdings Limited*;

"39.5. Illi l-element tal-*buona fede* li hu presunt, jinkombi fuq is-socjeta` attrici li tissilurha – haga li ma tirrizultax;

"39.6. Illi l-*buona fede* hi deskritta fic-cirkostanzi in dizamina bhala l-konvinzjoni tal-pussessur tal-immobbli li effettivament hu s-sid ta' l-istess;

"39.7. Illi kif jghallem il-Baundry-Lacantinerie – "*Trattato Teorico-Pratico di Diritto Civile" – "Della prescrizione*" para. 678. pp. 516-517;

> "La buona fede consiste nella legittima credenza del possessore che il suo titolo lo ha reso proprietario, *justa opinio quaesiti dominii,* egli ha questa credenza legittima bel solo fatto che ha pensato di trattare col vero proprietario ...
>
> "Il Pottier definiva la buona fede, 'La giusta opinione che ha il possessore di aver acquistato la proprieta` della cosa che possiede'. Cosi`, io compro un immobile da qualcuno che credo proprietario e non lo e`, *a non domino quem dominum esse credideram*;

"39.8. Illi kif ritenut f'**Zammit vs. Bonello, Prim Awla tal-Qorti Civili**, datata d-**19 ta' Jannar, 1983;**

> "...il-*bona fede* tirraprezenta dak l-istat t'animu tal-pussessur, il-konxjenza u l-intima konvinzjoni li l-haga li jippossjedi hi tieghu ... Il-possessur ghandu jkollu dik ic-certezza, u jekk ikollu xi dubju, tkun tezisti fih l-incertezza u konsegwentement tispicca l-*bona fede* fis-sens tal-ligi";

"Ikkunsidrat:

"40. Illi f'dan il-kuntest tal-*buona fede* kif fuq ezawrjentement delineat, din il-Qorti tikkonkorri mal-konkluzjonijiet tal-abbli perit legali fuq indikata li kkonkludiet li fl-analizi taghha tar-rizultanzi ma sabet l-ebda mument fejn il-konvenut Charles Cassar, anke in rapprezentanza tas-

socjeta` kjamata in kawza fuq riferita, b'xi mod wera xi dubju dwar lil min kienet tappartjeni l-art in dizamina;

"41. Illi in vista tal-premess din il-Qorti m'ghandha l-ebda alternttiva hlief li tikkonkludi li anke dan ir-rekwizit gie debitament sodisfatt mill-konvenuti u mis-socjeta` kjamata in kawza;

"Ikkunsidrat:

"42.0. Illi rigward ir-rekwizit tal-pussess irid jigi ribadit is-segwenti:

"42.1. Illi dan ma jridx ikun wiehed ta' semplici tolleranza izda jrid ikun wiehed:

"42.1.1. Legittimu;

"42.1.2. Kontinwu;

"42.1.3. Trasparenti u

"42.1.4. Ekwivoku;

"42.2. Illi min izomm il-haga mhux bhala tieghu innifsu qatt ma jista' jippreskrivi favur tieghu nnifsu;

"Ikkunsidrat:

"43.0. Illi f'dan ir-rigward jirrizulta sintetikament is-segwenti:

"43.1. Illi s-socjeta` fuq riferita *Cassar Holdings Limited* kienet giet amalgamata mas-socjeta` kjamata in kawza *Champalin Company Limited*;

"43.2. Illi l-ewwel is-socjeta` *Cassar holdings Limited* u sussegwentement is-socjeta` *Champalin Company Limited* kienu fil-pussess tal-feles art zghir in dizamina, ippossedew u fizikament u intenzjonalment u qiesuh daqslikieku kien taghhom;

"44. Illi konsegwentement anke dan ir-rekwizit jirrizulta debitament sodisfatt;

"Ikkunsidrat:

"45.0. Illi fir-rigward tal-eccezzjonijiet sollevati mill-konvenuti konjugi Cassar jinghad sintetikament is-segwenti:

"45.1. Illi jirrizulta debitament ipprovat li l-konvenuti konjugi Cassar qatt ma kienu proprjetarji tal-feles art meritu tal-kawza odjerna;

"45.2. Illi l-kuntratti esebiti *in atti*, juru minghajr l-ebda ekwivoku li l-konjugi *de quo* personaloment ma jiffigurawx f'din il-procedura stante li ma irrizultax li qatt kienu personalment involuti fin-negozju tal-art *de quo*;

"45.3. Illi in vista tal-premess, din il-Qorti m'ghandha l-ebda alternattiva hlief li tikkonkorri ghal darb'ohra mal-konkluzjoni tal-perit legali fir-rigward u tillibera lill-konjugi konvenuti Cassar mill-osservanza tal-gudizzju;

"Ikkunsidrat:

"46.0. Illi fir-rigward tal-eccezzjonijiet sollevati mill-Agenzija Appogg jinghad finalment sintetikament is-segwenti:

"46.1. Illi in vista tar-rizultanzi fuq elenkati jirrizulta assodat li s-socjeta` kjamata in kawza *Champalin Company Limited* akkwistat il-feles art meritu tal-procedura odjerna;

"46.2. Illi l-istess Agenzija qed tokkupa l-art in dizamina in virtu` ta' kirja legittima u trasparenti minghand is-socjeta` kjamata in kawza fuq riferita;

"46.3. Illi konsegwenza tal-istess, l-Agenzija konvenuta ma tirrizultax li qed tokkupa l-porzjon art zghir in dizamina illegalment;

"46.4. Illi ghalhekk, hawn ukoll, in vista tal-premess, din il-Qorti m'ghandha l-ebda alternattiva hlief li tikkonkorri mal-konkluzjonijiet tal-perit legali fir-rigward u tillibera lill-Agenzija konvenuta mill-osservanza tal-gudizzju;

"Ikkkunsidrat:

"47. Illi finalment, fir-rigward tat-talba attrici ghal-likwidazzjoni ta' danni allegatament minnha sofferti fir-rigward, stante li ma rrizulta xejn minn dak allegat, din it-talba qeghda tigi respinta;

"**DECIDE:**

"48.0. Illi ghaldaqstant, in vista tal-premess, din il-Qorti taqta' u tiddeciedi li s-socjeta` attrici naqset tipprova l-allegazzjonijiet taghha u konsegwentement filwaqt li:

"48.1. Takkolji l-eccezzjonijiet kollha sollevati mill-konvenuti u mis-socjeta` kjamata in kawza;

"48.2. Tirrespingi t-talbiet kollha tas-socjeta` attrici;

"48.3. Bl-ispejjez ta' din l-istanza kontra l-istess socjeta` attrici *Medrock Development Company Limited*".

<u>Rikors tal-appell tas-soċjeta` attriċi (03.06.2014)</u>

3. Is-soċjeta` attriċi ħassitha aggravata bis-sentenza tal-ewwel Qorti u għalhekk interponiet dan l-appell minnha. L-aggravji tagħha, in suċċint, huma s-segwenti:

(i) <u>Nullita` tas-sentenza appellata:</u>

Is-soċjeta` attriċi appellanti ssostni li s-sentenza appellata hija nulla għas-segwenti raġunijiet:

- inkwantu l-konklużjonijiet tal-ewwel Qorti huma nieqsa minn kwalunkwe raġjonament li jirribatti l-argumenti legali imressqa minnha;

F'dan ir-rigward taċċenna għall-fatt li l-ewwel Qorti qagħdet interament fuq ir-rapport peritali, u spjegat għaliex kienet qed taqbel miegħu mingħajr ma qieset il-kritika li saret għall-istess rapport jew l-argumenti legali mressqa minnha fin-nota tas-sottomissjonijiet.

u

- inkwantu s-sentenza fiha konklużjonijiet "kontradittorji".

Hawnhekk taċċenna għall-fatt li għalkemm l-ewwel Qorti ddikjarat definittivament li l-ewwel eċċezzjoni tal-kjamata fil-kawża hija infondata

(para 28.4), hija imbagħad laqgħet l-eċċezzjonijiet kollha sija tal-konvenuti u sija tal-kjamata in kawża.

(ii) Ladarba Charles Cassar "ammetta" li l-art tiegħu ma kinitx tikkomprendi l-art inkwistjoni:

Is-soċjeta` attriċi appellanti tfakkar li mil-lat tekniku l-periti ġudizzjarji qablu li l-biċċa art f'Guardamangia li kienet inxtrat minnha fil-15 ta' Novembru 1975 ma tifformax parti mill-art oriġinarjament akkwistata mill-familja Cassar u jaqblu wkoll li kien hemm invażjoni tal-art mertu tal-kawża. Taċċenna għall-fatt li l-periti ġudizzjarji qalu li Sqaq Żawra ġie deskritt fil-kuntratti tal-familja Cassar bħala pubbliku u li dan l-istess sqaq la ġie akkwistat mis-soċjeta` attriċi u lanqas mill-familja Cassar li ġie kkonfermat ukoll mix-xhieda ta' Charles Cassar li l-art tal-familja tiegħu (eventwalment akkwistata mill-kumpanija tiegħu) kienet tasal sa Sqaq Żawra, u għalhekk issostni li ma jistax jitqies li l-art inkwistjoni kienet fil-pussess esklussiv *animo domini* tas-soċjeta` kjamata in kawża. Tenfasizza li din l-ammissjoni twaqqa l-preskrizzjoni anke jekk din ġiet kompjuta, li ma kinitx.

(iii) Il-preskrizzjoni (deċennali u trentennali) ma ġietx ippruvata sodisfaċentement

Is-soċjeta` attriċi appellanti tħossha aggravata bil-fatt li r-rapport peritali

jikkonkludi li l-art inkwistjoni ġiet akkwistata bil-preskrizzjoni sija deċennali kif ukoll trentennali a sodisfazzjoni tal-Artikolu 2140 u 2143 tal-Kap. 16 rispettivament. Tilmenta li l-provi li tressqu fir-rigward m'humiex sodisfaċenti sabiex jegħlbu l-oneru tal-prova meħtieġa, liema oneru jinkombi fuq il-konvenuti appellati u mhux fuqha.

<u>Risposta tal-konvenuti u tas-soċjeta kjamata fil-kawża għall-appell tas-soċjeta` attriċi (19.06.2014)</u>

4. Il-konvenuti Cassar u s-soċjeta` Champalin Co. Ltd wieġbu biex jgħidu li l-appell tas-soċjeta` attriċi għandu jiġi miċħud u s-sentenza appellata kkonfermata, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra s-soċjeta` attriċi u jekk ikun il-każ bl-ispejjeż doppji skont l-Artikolu 223(4) tal-Kap. 12.

5. Isostnu li s-sentenza appellata tikkontjeni l-elementi u r-rekwiżiti ta' sentenza skont l-Artikolu 218 *et sequitur* tal-Kap. 12, u li inoltre ma fiha xejn kontradittorju. Isostnu wkoll li l-provi juru li l-feles art inkwistjoni huwa proprjeta` tas-soċjeta` kjamata abbażi tal-preskrizzjoni akwiżittiva billi hi u l-predeċessuri fit-titolu tagħha:

> "*kienu u dejjem baqgħu proprjetarji tal-feles art mertu tal-kawża b' mod trasparenti, b'mod leġittimu u b'mod animo domini u mingħajr ebda ħabi ta' xejn billi l-ħajt inbena u baqa' mibni sakemm ġie sostitwit ftit ta' snin ilu qabel l-intavolar tal-kawża, għall-bżonnijiet tal-Aġenzija Appoġġ, dejjem pero` mibni fuq l-istess pedament tal-ħajt oriġinali*".

Risposta tal-Aġenzija Appoġġ għall-appell tas-soċjeta` attriċi (26.06.2014)

6. L-Aġenzija Appoġġ ukoll wieġbet biex tgħid li s-sentenza hija korretta u timmerita li tiġi kkonfermata.

7. Issostni li r-raġunijiet li abbażi tagħhom is-soċjeta` attriċi ssostni li s-sentenza hija nulla ma taqa' taħt l-ebda wieħed mill-punti li fuqhom għandha tkun ibbażata eċċezzjoni tan-nullita` skont l-Artikolu 790 tal-Kap 12; tenfasizza inoltre li s-sentenza hija ġusta fis-sustanza tagħha. Issostni wkoll li mill-provi jirriżulta li s-soċjeta` kjamata fil-kawża u l-ante causa tagħha kienu fil-pussess kontinwu tal-art inkwistjoni u ppossedewha daqs li kieku kienet tagħhom, tant li missier il-konvenut kien applika mal-awtoritajiet konċernati biex jibni l-ħajt li ġie stabbilit li kien diġa jiċċirkonda l-art inkwistjoni fis-sena 1978. Targumenta li anke jekk l-ħajt ma kienx inbena fil-bidu tas-snin sittin, xorta jirriżulta li kien hemm pussess tal-art għal aktar minn tletin sena.

L-Azzjoni odjerna – l-*actio rei vendicatoria* u likwidazzjoni ta' danni

8. Is-soċjeta` attriċi Medrock Development Co. Ltd tallega li hija proprjetarja ta' porzjoni diviża ta' art bil-kejl ta' cirka 40 qasba kwadra ġewwa Gwardamangia, limiti tal-Pieta`, li hija kienet akkwistat permezz ta' kuntratt datat 15 ta' Novembru 1975 fl-atti tan-Nutar Alexander Sciberras Trigona (indikata bħala A-M-N-D fuq il-pjanta annessa mal-

kuntratt). Tallega wkoll li din l-art ġiet illegalment okkupata mill-konvenuti jew min minnhom.

9. Għalhekk ipproċediet bl-azzjoni odjerna, l-hekk imsejħa *Actio Rei Vindicatoria* fejn talbet li jiġi dikjarat li l-imsemmija porzjon art hija proprjeta` tagħha, illegalment okkupata mill-konvenuti jew min minnhom, u biex jiġu konsegwentement ordnati jiżgumbraw minnha. Inoltre talbet li jiġu likwidati danni konsegwenzjali, u biex il-konvenuti jew min minnhom jiġu ordnati jħallsu tali danni.

10. Is-soċjeta` kjamata in kawża Champalin Co. Ltd da parti tagħha laqgħet billi sostniet li l-art ġiet akkwistata mill-ante causa tagħha (cioe` Antonio Cassar, li jiġi missier il-konvent) permezz ta' żewġ ċedoli ta' rkupru[1], u li hija mbagħad akkwistat permezz ta' kuntratt ta' trasferiment (cioe` il-kuntratt tad-9 ta' Diċembru 1980[2] fl-atti tan-nutar Dr Patrick Critien li permezz tiegħu Antonio Cassar biegħ lil Cassar Holdings Ltd, li sussegwentement ġiet amalgamata mas-soċjeta` kjamata fil-kawża.) Inoltre eċċepiet li l-art hija proprjeta` tagħha wkoll abbażi tal-preskrizzjoni akkwiżittiva (kemm dik deċennali kif ukoll dik trentennali).

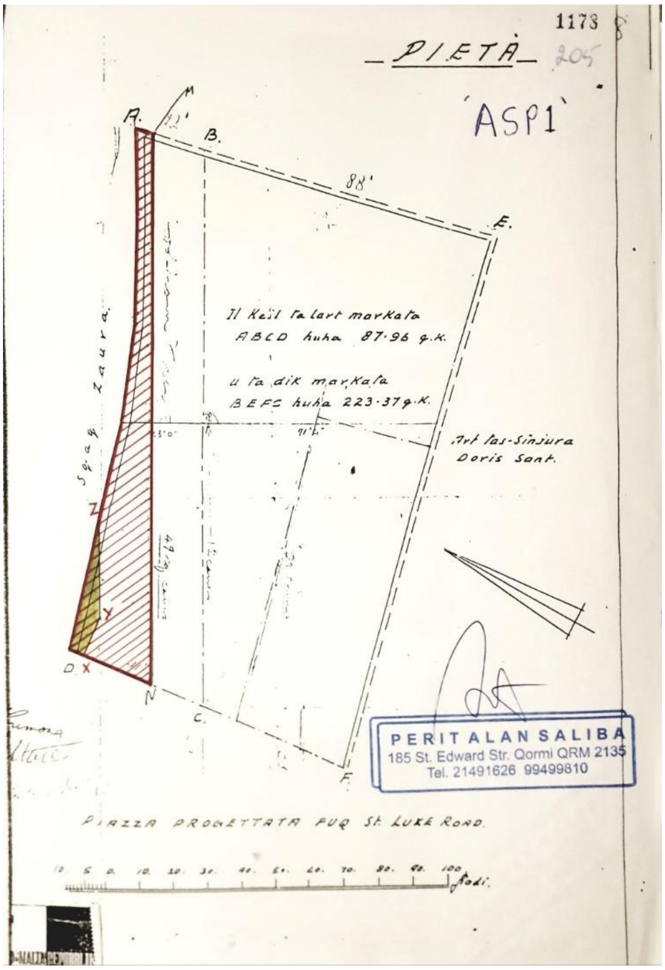
Ir-Rapport tal-Periti Ġudizzjarji

11. L-ewwel Qorti innominat lill-perit tekniku l-Perit Alan Saliba u l-perit

[1] Dok CC1 u Dok CC2
[2] Kuntratt a fol 142

legali l-Avukat Charmaine Galea (illum Maġistrat) biex jirrelataw dwar it-talbiet u l-eċċezzjonijiet.

12. Għal intendiment aħjar tal-vertenza odjerna din il-Qorti qiegħda tinserixxi fis-sentenza l-pjanta **Dok ASP1** li tifforma parti mir-relazzjoni. Din il-pjanta hija fil-fatt kopja tal-pjanta li kienet annessa mal-kuntratt tal-15 ta' Novembru 1975 li permezz tiegħu s-soċjeta` attriċi xtrat l-art inkwistjoni iżda fiha indikazzjonijiet li għamel fuqha l-perit tekniku.



13. Il-perit tekniku immarka bl-**aħmar** fuq l-imsemmija pjanta dik l-art li s-soċjeta` attriċi akkwistat permezz tal-kuntratt tal-15 ta' Novembru 1975

(cioe` l-art indikata D-N-M-A). Huwa mbagħad immarka bl-**aħdar** fuq l-istess pjanta dak il-feles art mill-art tas-soċjeta` attriċi (indikat D-X-Y-Z) li s-soċjeta` kjamata fil-kawża inkorporat fil-parking area li jinsab mikri lill-Aġenzija Appoġġ. Spjega li dan il-feles art ikejjel madwar 10mk. Irriżultalu li ftit qabel ma s-soċjeta` kjamata fil-kawża akkwistat il-proprjeta` tagħha permezz tal-kuntratt tad-9 ta' Diċembru 1980, dan il-feles kien diġa inkorporat mal-proprjeta` li akkwistat u ċċirkondat b'ħajt sa minn qabel l-1978.

14. Il-perit legali qieset li skont il-konklużjonijiet tal-perit tekniku dan il-feles art (D-X-Y-Z) ma kienx jifforma parti mill-akkwist ta' Antonio Cassar (missier il-konvenut), iżda ġie inkorporat sussegwentement, fil-kuntratt tal-1980. Għalhekk ikkonkludiet li l-ewwel eċċezzjoni tas-soċjeta` kjamata fil-kawża, cioe`:

> *(1) "Illi l-ewwel u t-tieni talbiet tas-soċjeta` attriċi qegħdin jiġu respinti u dan stante li l-konvenuti għandhom titolu validu fil-liġi kif ser jiġi muri tul is-smiegħ tal-kawża u dan minħabba li l-art ġiet akkwistata mill-ante kawża tal-proprjetarja odjerna permezz ta' ċedola ta' rkupru fit-22 ta' Lulju 1959 kif ukoll b'ċedola oħra ta' rkupru tal-5 ta' lulju 1960 hawn immarkati bħala dokumenti **CC1 u CC2**".*

hija infondata.

15. Il-perit legali pero` irriżultalha li t-tieni u t-tielet eċċezzjoni tas-soċjeta` kjamata fil-kawża (rigwardanti l-preskrizzjoni akkwiżittiva trentennali) u l-eċċezzjoni ulterjuri tas-soċjeta` kjamata fil-kawża

(rigwardanti l-preskrizzjoni akkwiżittiva deċennali) huma minflok fondati. Din il-Qorti ser tikkonsidrahom iktar fid-dettall fil-konsiderazzjonijiet tagħha dwar it-tieni u t-tielet aggravji.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

16. Skont ir-rapport tal-periti ġudizzjarji għalhekk, (liema rapport straħet fuqu l-ewwel Qorti) jirriżulta li:

- is-soċjeta` attriċi pprovat li għanda titolu derivattiv fuq il-feles art in disputa;

- is-soċjeta` kjamata fil-kawża m'għandhiex titolu derivattiv fuq l-art in disputa, iżda għandha titolu oriġinali (permezz tal-preskrizzjoni akkwiżittiva deċennali u trentennali).

17. Jiġi għalhekk li skont ir-rapport peritali s-soċjeta` kjamata fil-kawża għandha titolu aħjar minn dak tas-soċjeta` attriċi fuq il-feles art in disputa.

18. L-ewwel Qorti konsegwentement laqgħet l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuti u tas-soċjeta` kjamata fil-kawża u ċaħdet it-talbiet tas-soċjeta` attriċi.

(a) L-ewwel aggravju - *In-"nullita" tas-sentenza appellata*

19. Is-soċjeta` attriċi appellanti fl-ewwel aggravju tagħha ssostni li s-sentenza hija nulla, kemm għaliex l-ewwel Qorti qagħdet biss fuq ir-rapport tal-periti u "injorat" l-argumenti li ssottomettiet fir-rigward, u kif ukoll għaliex hemm kontradizzjoni fis-sentenza inkwantu għalkemm l-ewwel Qorti f'paragrafu 28.4 ikkonkludiet li l-ewwel eċċezzjoni tas-soċjeta` kjamata fil-kawża hija infondata, f'paragrafu 48.1 (taħt l-intestatura "Decide") imbagħad laqgħet l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuti u tas-soċjeta` kjamata fil-kawża (inkluż għalhekk l-ewwel eċċezzjoni).

20. Dawn ir-raġunijiet pero`, kif tajjeb osservat l-Aġenzija Appoġġ fir-risposta tal-appell tagħha, m'humiex ikkontemplati mill-Artikolu 790 tal-Kap 12, li jipprovdi illi:

> "*Meta quddiem Qorti fi grad ta' appell tinġieb 'il quddiem eċċezzjoni tan-nullità tas-sentenza appellata, dik l-eċċezzjoni ma għandhiex tintlaqa' jekk is-sentenza tkun ġusta fis-sustanza tagħha, ħlief jekk l-eċċezzjoni tkun ibbażata fuq nuqqas ta' ġurisdizzjoni jew fuq nuqqas ta' ċitazzjoni, jew fuq illeġittimità ta' persuna jew fuq li s-sentenza tal-ewwel Qorti hija extra petita jew ultra petita jew fuq kull difett ieħor li jippreġudika l-jedd ta' smigħ xieraq*".

21. Kwantu għall-ilment tas-soċjeta` attriċi li l-ewwel Qorti sempliċiment qagħdet fuq ir-rapport ġudizzjarju u "injorat" is-sottomissjonijiet tagħha, anke jekk dan il-fatt huwa minnu, ma jirrendix is-sentenza nulla. Naturalment din il-Qorti, sejra teżamina s-sentenza appellata fl-isfond tal-provi kollha, u wkoll tas-sottomissjonijiet, u f'każ li

ssib li l-ewwel Qorti naqset jew żbaljat bil-konsegwenza li tkun ħolqot preġudizzju serju għas-soċjeta` attriċi, hija mbagħad tħassarha jew tvarjaha skont il-każ.

22. Kwantu għall-"kontradizzjoni" fir-rigward tal-ewwel eċċezzjoni tas-soċjeta` kjamata fil-kawża, dan evidentement huwa żvista u żball ġenwin da parti tal-ewwel Qorti. Kif targumenta s-soċjeta` attriċi, l-ewwel Qorti, f'paragrafu 28.4 ikkonkludiet definittivament illi s-soċjeta` kjamata fil-kawża ma ppruvatx li għandha titolu (derivattiv) fuq l-art, u għalhekk isegwi li l-ewwel eċċezzjoni tagħha, kienet qegħda tiġi miċħuda. Dan kellu jiġi rifless fl-aħħar tas-sentenza taħt l-intestatura "Decide", iżda l-ewwel Qorti minflok, laqgħet l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuti u anke tas-soċjeta` kjamata fil-kawża (inkluż din l-ewwel eċċezzjoni). Din il-Qorti sejra tirrimedja dan fil-parti dispositTiva ta' din is-sentenza.

23. Peress li t-tielet aggravju jirrigwarda kemm (i) il-preskrizzjoni akkwiżittiva trentennali kif ukoll (ii) il-preskrizzjoni akkwiżittiva deċennali, din il-Qorti sejra tikkonsidrahom separatament; it-tieni aggravju (dwar in-nuqqas ta' pussess *animo domini*) huwa marbut ma' kull waħda minnhom.

(b) It-tielet aggravju (i) - *il-preskrizzjoni akkwiżittiva trentennali*

<u>It-tieni aggravju</u> - *il-pussess animo domini*

24. L-ewwel Qorti laqgħet it-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet tas-soċjeta` kjamata fil-kawża (li jirrigwardaw il-<u>preskrizzjoni akkwiżittiva trentennali</u>), u cioe`:

> (2) "*Illi in oltre għat-tieni talba attriċi u bla preġudizzju għas-suespost, il-konvenuti ilhom igawdu l-pussess reali u paċifiku u l-godiment tal-imsemmi art mertu tal-kawża għal aktar minn tletin sena u għalhekk din l-art hija proprjeta` tas-soċjeta` konvenuta Champalin Company Ltd liema art dejjem kienet ċirkondata b'ħitan u fil-pussess esklussiv tas-soċjeta` konvenuta jew mill-ante kawża tas-soċjeta` konvenuta għal aktar minn tletin sena.*
>
> (3) "*Illi oltre t-titolu li s-soċjeta` konvenuta għandha permezz tal-kuntratt ta' trasferiment, il-konvenuti huma wkoll proprjetarji b'titolu ta' preskrizzjoni estintiva*[3] *trentennali li llum jgawdu l-istess proprjetarji u l-ante kawża tagħhom*".

23. <u>Il-perit legali</u> qieset li kemm il-konvenut kif ukoll ix-xhieda mressqa minnu xehdu li l-ħajt li kien jiċċirkonda l-proprjeta` tal-ante causa tas-soċjeta` kjamata (u li jinkludi l-feles art inkwistjoni) kien ilu mibni sa mis-snin sittin.

24. <u>Il-perit tekniku</u> pero` irriżultalu mir-ritratti tal-ajru li għalkemm il-ħajt kien inbena sas-sena 1978, <u>ma kienx għadu inbena fl-1968</u>, u għalhekk spjega li "*il-provi mressqa mill-konvenuti li dan il-ħajt kien ilu hemm sa mis-snin sittin ma tirriżultax*". Żied jgħid li billi ma jeżistux ritratti tal-ajru bejn l-1968 u l-1978 ma jistax jiġi stabbilit bi preċiżjoni meta nbena l-ħajt.

---

[3] evidentement dan huwa żball – għaliex wieħed ma jakkwistax titolu fuq art bil-preskrizzjoni **estintiva** iżda bil-preskrizzjoni **akkwiżittiva**

Fi kliem ieħor, ma setax jiġi kkonstatat li fl-1974, u cioe` 30 sena qabel ma nfetħet il-kawża, il-ħajt kien mibni.

25. Madanakollu l-perit legali ikkonkludiet li l-art kienet ilha fil-pussess ta' Antonio Cassar (missier il-konvenut, u l-ante cause tas-soċjeta` kjamata fil-kawża) sa mis-snin sittin. Hija qieset li mid-**Dok QRS1** li ppreżenta l-konvenut Charles Cassar jirriżulta li fl-1963 missieru Antonio Cassar kien applika biex jinbena l-ħajt. Irriteniet li dan jindika b'mod ċar li Antonio Cassar kien qed jippossjediha daqs li kieku kienet tiegħu. Kompliet tgħid li "*anke jekk għall-grazzja tal-argument"* il-ħajt ma nbeniex fil-bidu tas-sittinijiet, xorta tirriżulta prova li s-soċjeta` kjamata in kawża u l-ante causa tagħha kienu jokkupaw il-feles art għal aktar minn tletin sena. Qalet "*Biss biss, l-istess feles, kif ser jiġi spjegat iktar 'l isfel, jirriżulta li ġie trasferit lil Cassar Holdings*[4] *permezz ta' kuntratt datat 9 ta' Diċembru 1980*". Għalhekk ikkonkludiet li s-soċjeta` kjamata fil-kawża akkwistat il-feles art inkwistjoni permezz tal-preskrizzjoni akkwiżittiva trentennali.

26. Din il-Qorti tosserva li din il-konklużjoni ġiet ikkritikata mis-soċjeta` attriċi, iżda l-ewwel Qorti ma għamlet l-ebda aċċenn għal tali kritika, liema kritika hija validissima. Jgħidu x'jgħidu x-xhieda, mhux biss ma jirriżultax li l-ħajt kien tela' sal-1968, talli adirittura mhux magħruf jekk kienx inbena

[4] li wara ġiet amalgamata ma' Champlain Co Ltd

sal-1974 (cioe` 30 sena qabel ma nfetħet il-kawża). Għalkemm bil-fatt li fl-1963 Antonio Cassar applika biex jibni l-ħajt jista' jiġi argumentat li sa minn tali żmien diġa kien qed jippossjedi l-art inkwistjoni "*animo domini*" tali pussess ċertament li jistax jitqies li kien wieħed "pubbliku" u "inekwivoku" għall-finijiet tal-Artikolu 2107[5]. Għaldaqstant it-tielet aggravju, inkwantu jirrigwarda l-preskrizzjoni akkwiżittiva trentennali huwa fil-fehma ta' din il-Qorti ampjament fondat. Fiċ-ċirkostanzi mhux il-każ li tikkonsidra t-tieni aggravju sa fejn dan jirrigwarda l-preskrizzjoni akkwiżittiva trentennali.

(c) <u>It-tielet aggravju (ii)</u> - *il-preskrizzjoni akkwiżittiva deċennali*

<u>It-tieni aggravju</u> - *il-pussess animo domini*

27. L-ewwel Qorti laqgħet l-eċċezzjoni ulterjuri tas-soċjeta` kjamata fil-kawża (li tirrigwarda l-<u>preskrizzjoni akkwiżittiva deċennali</u>):

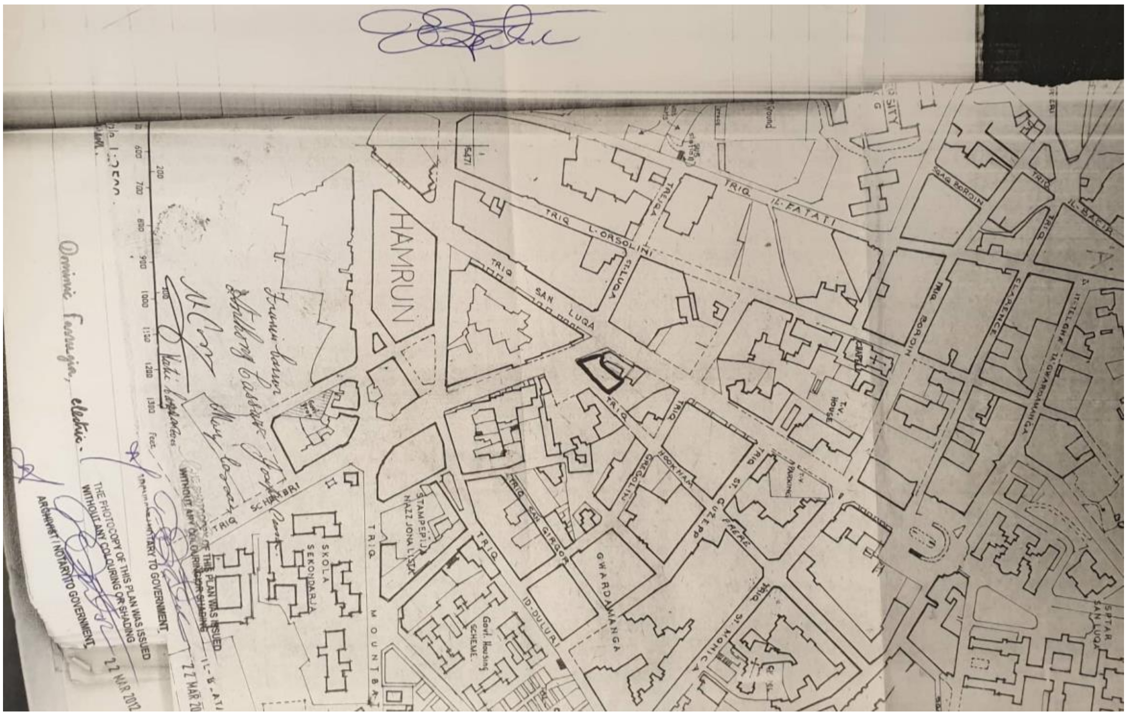
> "*Illi r-rikorrenti tixtieq tissolleva eċċezzjoni ulterjuri skont l-Artikolu 2140 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta stante l-fatt li s-soċjeta` konvenuta ilha fil-pussess u fit-tgawdija tal-proprjeta` pern tal-kawża għal aktar minn għaxar snin war l-kuntratt li sar nhar id-9 ta' Diċembru 1980 fl-atti tan-Nutar Patrick Critien anness bħala Dok AZ fejn il-proprjeta` daret fuq Cassar Holdings Ltd li sussegwentement saret Champalin Co Ltd u dejjem baqgħet fil-pussess effettiv tagħha għal ferm aktar mkinn għaxar snin u dan in bona fede*".

---

[5] Artikolu 2107(1) Kap 16:
"Il-preskrizzjoni hija mod ta' akkwist ta' jedd b'pussess kontinwu, mhux miksur, paċifiku, pubbliku, u mhux ekwivoku, għal żmien li tgħid il-liġi."

28. <u>Il-perit tekniku</u> (para 43) ikkonkluda li qabel ma sar it-trasferiment fid-9 ta' Diċembru 1980, il-feles art inkwistjoni "*kien diġa inkorporat*" mal-proprjeta` akkwistata minn Cassar Holdings Ltd (li wara ġiet amalgamata mas-soċjeta` kjamata fil-kawża) u "*ċċirkondat b'ħajt sa minn qabel l-1978*".

29. <u>Il-perit legali</u> aċċennat għall-kuntratt tad-9 ta' Diċembu 1980 u l-pjanta relattiva (**Dok CZ1)**[6], ara pjanta hawn taħt:



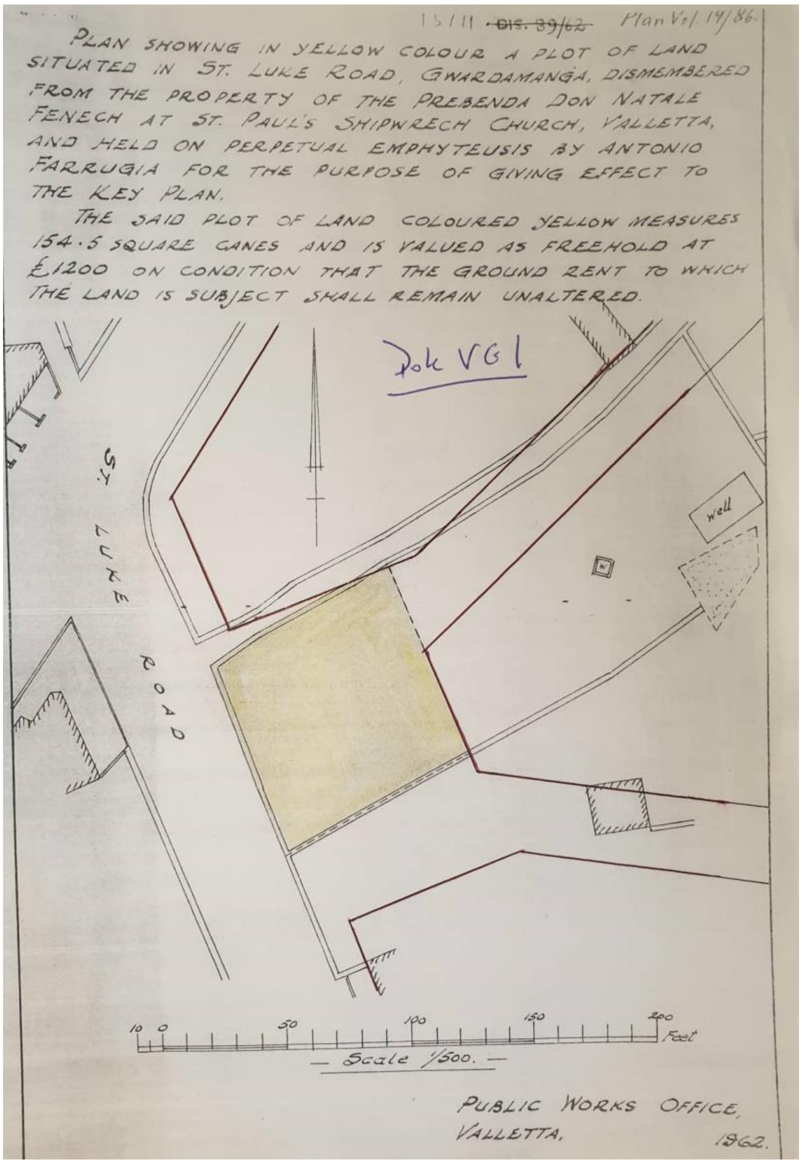
30. Qieset li mill-kuntratt tal-1980 jirriżulta li l-feles art inkwistjoni kien inkorporat fl-art li kienet qegħda tiġi trasferita, u cioe` l-art delineata b'linja skura fuq il-pjanta annessa **Dok CZ1**, u indikata bħala li għandha faċċata ma' Triq Hookham Frere "*liema faċċata jirriżulta li kienet tikkonsisti f'ħajt*

[6] Dok CZ1 (esebit minn Charles Cassar fit-13 ta' April 2012 fis-seduta quddiem il-perit legali, u jinsab fl-ispoll)

li jinkorpora l-feles fil-kwistjoni kif semma l-perit tekniku f'paragrafu 43 hawn fuq." Qieset li minn tali żmien is-soċjeta` Cassar Holdings Ltd, u eventwalment is-soċjeta` kjamata fil-kawża ppossjediet l-art kemm fiżikament u kif ukoll intenzjonalment daqs li kieku kienet tagħha (*animo domini*) u in *buona fede*. Qieset ukoll li sal-interpellazzjoni tat-22 ta' April 2004 il-pussess kien kontinwu, bla xkiel, fid-deher u inekwivoku. Għalhekk ikkonkludiet li s-soċjeta` kjamata fil-kawża akkwistat il-feles art inkwistjoni permezz tal-preskrizzjoni akkwiżittiva deċennali.

31. Din il-Qorti tosserva li din il-konklużjoni ġiet ikkritikata mis-soċjeta` attriċi, iżda l-ewwel Qorti ma għamlet l-ebda aċċenn għal tali kritika. Is-soċjeta` attriċi fis-sottomissjonijiet tagħha bażikament argumentat illi l-pjanta annessa mal-kuntratt tal-1980 tant hi żgħira li l-feles art indisputa lanqas biss jidher u għalhekk mhux ċar li huwa inkluż. Argumentat ukoll li għalkemm il-kuntratt jgħid li l-art tmiss ma' Triq Hookham Frere, skont il-pjanta tal-perit tekniku l-art tmiss in parti ma' Triq Hookham Frere u in parti mal-art invaża u għalhekk deskrizzjoni li tgħid li l-art tmiss ma' Triq Hookham Frere ma teskludix li tmiss ukoll mal-art tagħha. Ikkontestat l-element tal-*buona fede* u in oltre (din fil-fatt hija l-mertu tat-tieni aggravju) tenfasizza li l-konvenut Charles Cassar kontro-eżaminat qal li l-art kienet tasal biss sa Sqaq Żawra u li għalhekk hemm l-ammissjoni tiegħu stess li l-art inkwistjoni mhix tiegħu u li allura ma kienx hemm pussess *animo domini*.

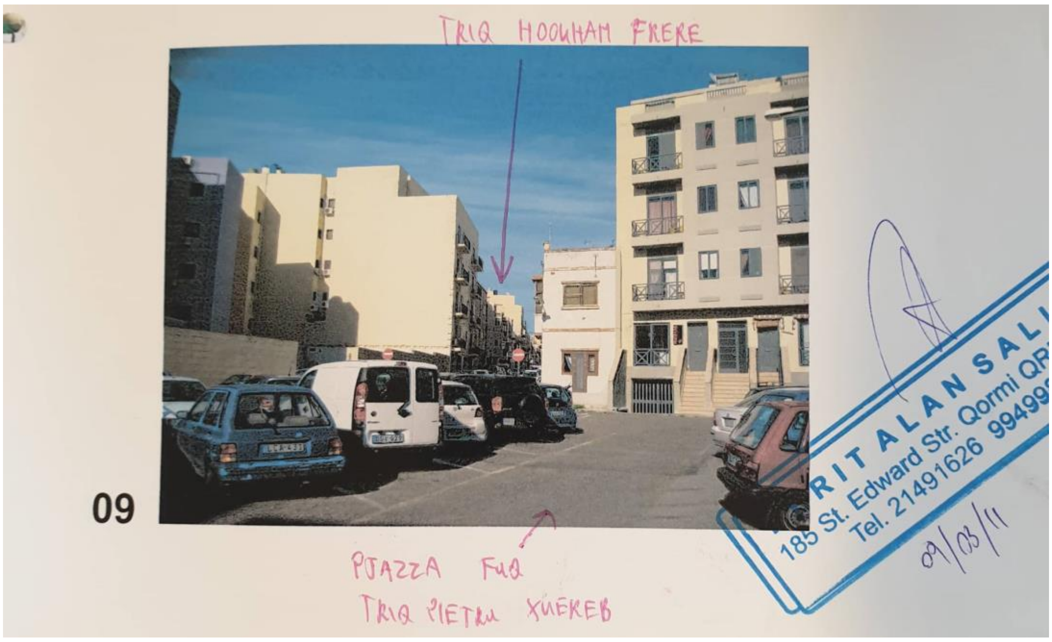
32. Għal intendiment aħjar ta’ kif oriġinarjament kienu l-ambjenti u fejn kien jinsab Sqaq Żawra, huwa utli lil din il-Qorti tinkludi l-pjanta **Dok VG1**[7].



33. Din il-pjanta kien xehed fuqha Vince Gilson in rappreżentanza tal-Kummissarju tal-Artijiet u spjega li fejn hu mmarkat bl-isfar hija art li kienet ġiet esproprjata. (<u>Sqaq Żawra huwa dak il-passaġġ dejjaq li jidher fuq ix-xellug tal-parti indikata bl-isfar</u>). Issa jekk wieħed iqabbel **Dok VG1** mar-

[7] Dok Mag Fal (1) jinsab esebit l-ispoll

ritratt nru 9 tal-perit tekniku (ara ritratt hawn isfel) jifhem illi fejn hu indikat bl-isfar fuq il-pjanta **Dok VG1** huwa proprju l-pjazza fuq Triq Pietru Xuereb[8], u li iktar 'il ġewwa tinsab Triq Hookham Frere. Sqaq Żawra ma baqax jeżisti; in parti ġie inkorporat fil-parking illum mikri lil Appoġġ (u miegħu dak il-feles tas-soċjeta` attriċi in disputa) u in parti ġie inkorporat f'Triq Hookham Frere.



34. Jirriżulta mill-provi li l-ħajt li kien hemm b'faċċata fuq Triq Hookham Frere fl-1980 huwa l-istess ħajt li hemm illum (għalkemm l-Aġenzija Appoġġ biddlitu mill-pedament 'il fuq). Għalhekk fejn fuq il-pjanta **Dok CZ1** hemm indikat li l-art tikkonfina ma' Triq Hookham Frere, bilfors li dan

[8] Skont il-kuntratt tal-akkwist tas-soċjeta` attriċi tal-1975, l-art tagħha tikkonfina mill-Punent tagħha ma' Triq Pietru Xuereb, għalkemm fil-pjanta relattiva hemm speċifikat li tikkonfina ma' "pjazza proġettata fuq st Luke road". Kif jidher mir-ritratt, no. 9 il-pjazza effettivament tinsab f' Triq Hookham Frere u tikkonfina ma' Triq Pietru Xuereb.

jinkludi l-art inkwistjoni (anke jekk kif tosserva s-soċjeta` attriċi, il-pjanta relattiva għall-kuntratt tal-1980 hija żgħira). In oltre ladarba fl-1980 il-feles art inkwistjoni kien diġa inkorporat fl-art li kienet qed tiġi trasferita lil Cassar Holdings, liema art kienet iċċirkondata b'ħajt li jikkonfina ma' Triq Hookham Frere, ma jreġix l-argument tas-soċjeta` attriċi li d-deskrizzjoni li tgħid li l-art tmiss ma' Triq Hookham Frere ma teskludix li tmiss ukoll mal-art tagħha (u allura skont hi l-art tagħha mhix parti mill-kuntratt tal-1980).

35. Fil-fehma ta' din il-Qorti ma jirriżultax li l-konvenut Charles Cassar "ammetta" li l-art in disputa ma kinitx tappartjeni lilu jew lis-soċjeta` tiegħu. Huwa kontro-eżaminat qal li l-art tagħhom kienet min-naħa tat-tramuntana tal-isqaq u qal ukoll li kien jisma' lil missieru jgħid li l-isqaq kien tagħhom. Għall-finijiet tal-preskrizzjoni akkwiżittiva deċennali huwa enfasizza li l-ħajt (li jinkludi parti minn dak li kien Sqaq Żawri u wkoll il-feles art in disputa) dejjem jafu eżatt mal-linja tat-triq (Triq Hookham Frere):

> *"Jien dejjem naf li dak il-boundary wall dejjem kien jeżisti u dan nafu hemm minn dejjem u dan riferibbilment għal dak il hemm mat-triq. L-għaxar snin preskrizzjoni li qiegħed nallega bdew għaddejjin mill-1980 u cioe` 9 ta' Diċembru 1980 u l-ħajt li hemm illum dak iż-żmien kien hemm u għadu hemm fl-istess post. Il-ħajt għadu fl-istess post għalkemm inbidel mill-pedament 'il fuq mill-Aġenzija Appoġġ….Il-boundary wall ġie eżatt mal-linja tat-triq. Ma kienx hemm gap bejn il-boundary wall u l-linja li tana l-Gvern. Il-linja l-Gvern tahielna minn ġo tagħna. Il-Gern ien ħa biċċa minn tagħna biex għadda l-linja. F'din il-parti jidhirli li ħadilna biċċa biex tana l-linja uffiċjali".*

36. Fl-affidavit tiegħu huwa enfasizza li:

> "*Dejjem aġixxejt in totali <u>buona fede</u>, <u>dejjem għamilna l-affarijiet bħala sidien</u> u ħadd qatt ma kien qajjem xi pretenzjoni li l-art m'hijiex tiegħi ħlief meta irċevejt l-ittra uffiċjali qabel l-intavolar ta' din il-kawża mill-kumpanija Medrock Ltd*".
>
> (enfasi ta' din il-Qorti)

37. Ikkonsidrat dan kollu din il-Qorti hija tal-fehma li kienet korretta l-perit legali meta kkonkludiet li l-preskrizzjoni akkwiżittiva deċennali da parti tas-soċjeta` kjamata fil-kawża tirriżulta pruvata. Għalhekk it-tielet aggravju, inkwantu jirrigwarda l-preskrizzjoni akkwiżittiva deċennali huwa infondat, u t-tieni aggravju inkwantu jirrigwarda l-preskrizzjoni akkwiżittiva deċennali huwa wkoll infondat. Konsegwentement m'hemmx lok biex din il-Qorti tiddisturba l-konklużjoni tal-ewwel Qorti fejn laqgħet l-eċċezzjoni ulterjuri tas-soċjeta kjamata fil-kawża.

<u>Decide</u>

38. Għal dawn il-motivi din il-Qorti <u>tilqa'</u> l-appell tas-soċjeta` attriċi inkwantu ssostni li s-soċjeta` kjamata fil-kawża ma ppruvatx titolu fuq l-art in disputa permezz tal-preskrizzjoni akkwiżittiva trentennali, iżda <u>tiċħdu</u> inkwantu ssostni li s-soċjeta` kjamata fil-kawża ma ppruvatx titolu fuq l-art inkwistjoni permezz tal-preskrizzjoni akkwiżittiva deċennali. (Dan pero` mhux ser jaffettwa s-sitwazzjoni tas-soċjeta` attriċi appellanti għaliex xorta waħda jiġi li t-talbiet tagħha huma infondati.) Inoltre kif fuq spjegat din il-Qorti sejra tikkorreġi l-iżball li għamlet l-ewwel Qorti meta bi

żvista laqgħet l-ewwel eċċezzjoni tal-kjamata fil-kawża għalkemm aktar ‘il fuq is-sentenza tat ir-raġunijiet tagħha għaliex tali eċċezzjoni hija infondata.

39. Għalhekk, din il-Qorti qiegħda **tvarja** s-sentenza appellata kif ġej:

- tħassarha fejn laqgħet l-ewwel eċċezzjoni tas-soċjeta` kjamata fil-kawża, u minflok din il-Qorti qiegħda tiċħad tali eċċezzjoni;

- tħassarha fejn laqgħet it-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet tas-soċjeta` kjamata fil-kawża, u minflok din il-Qorti qiegħda tiċħad tali eċċezzjonijiet;

- tikkonfermaha fil-kumplament (inkluż fejn laqgħet l-eċċezzjoni ulterjuri tas-soċjeta` kjamata fil-kawża).

40. L-ispejjeż ta’ dan l-appell għandhom jitħallsu żewġ terzi [$^{2}/_{3}$] mis-soċjeta` attriċi appellanti Medrock Development Company Ltd u kwart [$^{1}/_{3}$] mis-soċjeta` kjamata fil-kawża Champalin Company Ltd.

Joseph Azzopardi
Prim Imħallef

Giannino Caruana Demajo
Imħallef

Noel Cuschieri
Imħallef

Deputat Registratur
mb