QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 28 ta' April, 2021.

Numru 15

Rikors numru 491/09/1 JPG

St. George's Park Co. Limited (C264)

v.

Ann Pauline Beatrice Downer u
Suzanna Caruana

Preliminari:

1. Fit-22 ta' Mejju 2009 is-soċjeta` attriċi fetħet din il-kawża sabiex jiġi dikjarat li t-trasferiment tal-passaġġi u ġardini mill-konvenuta Suzanna Caruana lill-konvenuta l-oħra Ann Pauline Beatrice Downer permezz tal-kuntratt tal-25 ta' Mejju 2007 huwa null u bla effett peress li dawn ma kinux proprjeta` ta' Suzanna Caruana, u li huma invece proprjeta` tagħha

(is-soċjeta` attriċi), akkwistati minnha bil-kuntratt tat-22 ta' Ottubru 2008; konsegwentement talbet jiġi dikjarat li x-xogħlijiet li saru f'tali passaġġi u ġardini saru abbużivament u biex il-konvenuta Downer tiġi ordnata tirripristina l-proprjeta` fl-istat li kienet qabel il-kuntratt tal-2007, b'dan li fin-nuqqas tkun awtorizzata tagħmel ix-xogħlijiet hi a spejjeż tal-istess konvenuta.

2. Permezz tas-sentenza mogħtija minnha fid-19 ta' Jannar 2016 il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili qieset li l-konvenuti ppruvaw li kellhom titolu aħjar minn dak tas-soċjeta` attriċi peress li l-konvenuta Caruana akkwistat jedd ta' proprjeta` fuq ⅓ mill-passaġġi u ġardini mmarkati bl-aħmar, liema jedd hija biegħet lill-konvenuta Downer f'data qabel il-kuntratt tal-2008, li permezz tiegħu s-soċjeta` attriċi xtrat il-passaġġi u ġardini mingħand il-Middlesea Insurance plc.

3. Is-soċjeta` attriċi ħassitha aggravata b'tali deċiżjoni u għalhekk fit-8 ta' Frar 2016 interponiet l-appell odjern. Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell din il-Qorti qed tirriproduċi s-sentenza appellata:

"Il-Qorti :

"Rat r-rikors guramentat tat-22 ta' Mejju 2009 t'Anthony Borg ghan-nom tas-socjeta' attrici li jaqra hekk:

1. "Jiena ghandi r-rapprezentanza guridika tas-socjeta' rikorrenti;

2. "Illi s-socjeta' rikorrenti in forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa tat-22 t'Ottubru 2008 (Dok.A) xtrat mill-poter tas-socjeta' Middlesea Insurance p.l.c. (qabel maghrufa bhala Middlesea Insurance Company Limited) il-gardini u passaggi ta' madwar il-blokk ta' flats

minghajr numru ufficjali igib l-isem ta' "Spinola" formanti parti mill-isvilupp maghruf bhala "Saint George's Park" San Giljan, liema Gardini u passaggi ghandhom il-kejl superficjali ta' circa mija u tmienja u sebghin metri kwadri (178mk) kif jidhru delineati bl-ahmar fuq il-pjanta annessa mal-att tal-akkwist tas-socjeta' rikorrenti fuq indikat u kopja tal-istess pjanta hija ukoll hawn annessa mal-istess kuntratt tal-akkwist;

3. "Illi s-socjeta' Middlesea Insurance Company Limited xtrat l-imsemmija gardini u passsaggi flimkien ma' zewg flats numri wiehed u tnejn (1 u 2) mill-imsemmi block mill-poter tal-ahwa Burton skond att tan-Nutar Myriam Spiteri Debono tal-5 ta' April 1982 (Dok. B);

4. "Illi l-awtrici tal-ahwa Burton, cioe' ommhom Joan Irene Burton kienet xtrat l-imsemmija zewg flats u flat numru tlieta (3) mill-imsemmi block flimkien mal-gardini u passaggi fuq imsemmija mill-poter propju ta' Saint George's Park Company Limited (is-socjeta' rikorrenti) skond att tan-Nutar George Bonello DuPuis tal-10 ta' Novembru 1969 (Dok,. C);

5. "Illi is-socjeta' Middlesea Insurance Company Limited inter alia, bieghet lil Catherine Connors il-flat numru wiehed (1) mill-imsemmi block bid-tgawdija mal-flats l-ohra tal-istess block tat-toroq privati, passaggi u gardini pero' mhux il-proprieta' tal-istess kumditajiet skond att tan-Nutar Patrick Critien tas-7 ta' Dicembru 1990 (Dok. D)

6. "Illi b'att tan-Nutar John Gambin tal-20 ta' Marzu 1997 (Dok. E) l-imsemmija Catherine Connors bieghet lil Suzanne Cassano mart Robert Cassano, minnu legalment separata, nee' Caruana l-imsemmi flat numru wiehed (1) mill-imsemmi block, bid-tgawdija mal-flats l-ohra tal-istess block tat-toroq privati, passaggi u gardini (mhux proprjeta') u saret riferenza biss ghall-kuntratt original tal-10 ta' Novembru 1969 fl-atti tan-Nutar George Bonello DuPuis fejn gie ddikjarat [erronjament] li l-imsemmi flat numru 1 flimkien mal-flats numri 2 u 3 tal-istess block ghandhom il-proprjeta' esklussiva tal-imsemmija gardini u passaggi kif murija fil-pjanta annessa mal-istess att tan-Nutar Bonello DuPuis.

7. "Illi l-imsemmija Suzanna Caruana, mart Robert Cassano, minnu legalment separata, bieghet lil Ann Pauline Beatrice Downer b'att tan-Nutar Nicolette Shaw tal-25 ta' Mejju 2007 (Dok. F) l-imsemmi flat numru wiehed (1) u gie dikjarat erronjament li l-imsemmi flat flimkien maz- zewg flats numri 2 u 3 tal-istess block ghandu l-proprjeta' esklussiva tal-gardini u passaggi delineati bl-ahmar fuq il-pjanta annessa mal-att tan-Nutar Bonello DuPuis tal-10 ta' Novembru 1969 fuq imsemmi;

8. "Illi minn dak fuq espost il-proprjeta' tal-imsemmija passaggi u gardini ma' kienitx tal-imsemmija Suzanna Caruana billi bil-kuntratt tal-akkwist taghha fl-atti tan-Nutar John Gambin (Dok. E) hija ma kienitx akkwistat l-imsemmija proprjeta' tal-passaggi u gardini u ghalhekk dawn il-passaggi u gardini kienu ghadhom proprjeta' tas-socjeta' Middlesea Insurance Company Limited akkwistati minnhom bl-att tan-Nutar Spiteri Debono tal-5 ta' April 1982 (Dok. B) li sussegwentement gew mibjugha lis-socjeta' rikorrenti bl-att tan-Nutar Clyde La Rosa tat-22 ta' Ottubru 2008 (Dok. A). Dan gie sahansitra rikonoxxut f'kuntrat ta' fidi ta' cens hawn anness bhalla dokument G.

9. “Illi dan l-ahhar certu Lino Mangion certament wara 25 ta' Mejju 2007 illegalment u abusivament u minghajr ebda dritt validu fil-ligi beda jaghmel xi xoghol fl-imsemmija gardini u passaggi a kariku tal-intimata Ann Pauline Beatrice Downer, li huma proprjeta' tas-socjeta' rikorrenti, u fil-fatt gie imwaqqaf mill-MEPA permezz ta' Enforcement Notice;

10. “Illi kif jidher mill-kopji tar-ritratti mehudin minn direttur tal-attrici hawn annessi bhala Dok H, infethu aperturi godda ghal fuq il-propjeta tal-attrici kif ukoll tkabbru servitujiet bhal twieqi nbidlu f'bibien minghajr il-permess jew kunsens tal-attrici u dana kif jigi ppruvat ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kaz.

11. “Illi ghalkemm l-intimati Mangion u Downer mitluba biex jiddesistu minn dan l-agir illegali u abusiv billi dawn il-passaggi u gardini ma humiex proprjeta' tieghhom huwa baqa' inadempjenti u ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

“Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, prevja kull dikjarazzjoni necessarja u moghti kull provvediment opportun, tghid l-intimata ghaliex:

1. “Dina l-Onorabbli Qorti ma ghandhiex tiddiciedi u tiddikjara illi t-trasferiment mill-intimata Suzanna Caruana lill-intimata Ann Pauline Beatrici Downer bil-kuntratt tan-Nutar Nicolette Shaw tal-25 ta' Mejju 2007 (Dok. F) tal-passaggi u gardini huwa null u bla effett billi dawn il-passaggi u gardini [delineati bl-ahmar fuq il-pjanta annessa mal-att tan-Nutar Bonello DuPuis tal-10 ta' Novembru 1969] ma kienux proprjeta' tal-istess Suzanna Caruana kif qabel spjegat;

2. “Konsegwentement tiddecidi u tiddikjara illi l-passaggi u l-gardini mixtrija mis-socjeta' rikorrenti bil-kuntratt fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa tat-22 ta' Ottubru 2008 (Dok. A) huma proprjeta' eskussiva tal-istess socjeta' rikorrenti;

3. “Konsegwentement ukoll tiddikjara li x-xogholijiet esegwiti fil-propjeta tal-attrici nkluz il-ftuh u tkabbir ta' aperturi minghajr il-permess jew kunsens tal-attrici saru abbuzivament;

4. “Konsegwentement ukoll tordna lill-intimata **Ann Pauline Beatrice Downer** biex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilha prefiss min din l-Onorabbli Qorti tirripristina l-propjeta tal-attrici fl-istat li kienet fil-mument tal-publikazzjoni tal-kuntratt tan-Nutar Nicolette Shaw tal-25 ta' Mejju 2007 (Dok. F) u dana taht supervizzjoni ta' arkitetett u inginjier civili nominat minn din l-Onorabbli Qorti;

5. “Fin-nuqqas li jsiru dawn ix-xogholijiet fiz-zmien prefiss minn din l-Onorabbli Qorti tawtorizza lill-attrici tesegwixxi x-xogholijiet taht supervizzjoni tal-istess arkitett u inginier civili nominat fir-raba talba u dana a spejjes tal-intimata.

“Bl-ispejjez kollha kontra l-intimati li huma ingunti minn issa ghas-subizzjoni.”

"Rat illi l-atti tar-rikors promotur, digriet u l-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati lill partijiet skond il-ligi;

"Rat ir-risposta tal-konvenuta Suzanna Caruana tat-18 ta' Settembru 2009 (a fol. 64 et seq) li taqra hekk:

1. "Illi preliminarjament qed jigi eccepit ir-"*res inter alios acta*" fis-sens li l-azzjoni kif proposta mill-attrici mhix legalment proponibbli peress li azzjoni ta' nullita' tista' tigi percepita biss minn xi hadd mill-partijiet kontraenti ghall-att li tieghu qieghed jintalab in-nullita in toto jew in parti, u mhux ukoll minn terzi;

2. "Illi wkoll in linea preliminari u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti m'hijiex il-legittimu kuntradittur in kwantu

i. "L-esponenti bieghet dak li hija xtrat permezz tal-kuntratt fl- Atti tan-Nutar John Gambin tal-ghoxrin (20) ta' Marzu tas-sena 1997, **u xejn izjed**; Illi fil-fatt kuntrarjament ghall-dak indikat mill-attrici fil-premessi taghha, l-esponenti, premezz ta' l-imsemmi kuntratt akkwistat minn Catherine Connors sehem indiviz tal-proprjeta mertu ta' din il-kawza, flimkien mal-appartament numru wiehed (1) fi blokk ta' appartamenti minghajr numru ufficjali u igib l-isem ta' Spinola formanti parti mill-izvillup maghruf bhala "Saint George's Park" San Giljan . F'kaz li l-esponenti ghandha tibqa' fil-kawza ghandha tigi kjamata fil-kawza l-awtrici taghha u cjoe Catherine Connors;

ii. "L-esponenti m'hi tivvanta l-ebda dritt fuq il-proprjeta in kwistjoni u dan stante li hija aljenat kwanlunkwe dritt li kellha fuq l-art in kwistjoni permezz tal-kuntratt fl-Atti tan-Nutar Nicolette Shaw tal-hamsa u ghoxrin (25) ta' Mejju tas-sena 2007, il dan qabel ma l-attrici allegatament xtrat xi dritt li issa qed tivvanta fuq l-art in kwistjoni. Ghalhekk hija l-konvenuta l-ohra Ann Pauline Beatrice Dower biss li tista' tirrispondi f'kawza ghar-rivindika tal-imsemmija proprjeta;

3. "Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-azzjoni attrici hija preskritta ai termini tal-artikolu 2140 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u dan stante illi l-esponenti akkwistat b'bona fidi sehem indiviz tal-imsemmija passaggi u gardini b'titolu tajjeb biex tittrassferixxi l-proprjeta u kienet ilha tipposjedi din ghal aktar minn ghaxar (10) snin qabel ma effettivament ittrasferiethom lill-konvenuta l-ohra Ann Pauline Beatrice Dower;

4. "Illi t-talbiet attrici huma nfondati fill-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez;

5. "Illi l-esponenti hija estraneja ghax-xogholijiet reklamati mill-attrici;

6. "Salv eccezzjonijiet ulterjuri."

"Rat ir-risposta tat-30 t'Ottubru 2009, t'Emanuel Mangion fil-kwalita' tieghu ta' mandatarju specjali tal-konvenuta Ann Pauline Downer u dana in forza ta' prokura specjali tal-20 t'Ottubru 2009 (a fol. 75 et seq.) li taqra hekk:

1. “Illi it-talbiet attrici huma kollha kemm huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt.

2. “Illi l-konvenuta Ann Pauline Beatrice Downer akkwistat sehem indiviz mill-gardini u l-passaggi cirkondanti l-appartament numru 1, Spinola Court, St. George's Park, San Giljan, permezz tal-kuntratt datat il-25 ta' Mejju,2007 fl-atti tan-Nutar Nicolette Vella Shaw (anness mar-rikors guramentat bhala dokument 'F') mill-poter ta' Suzanna Caruana qabel Cassano illi kienet a sua volta akkwistat l-istess proprjetd permezz ta' kuntratt datat l-20 ta' Marzu 1997 fl-atti tan-Nutar John Gambin (anness mar-rikors guramentat bhala dokument 'E') mill-poter ta' Catherine Connors. Catherine Connors kienet akkwistat l-istess proprjeta’ permezz ta' kuntratt datat is-7 ta' Dicembru, 1990 fl-atti tan-Nutar Patrick Critien (anness mar-rikors guramentat bhala dokument'D'). IIIi ghaldaqstant, u in kwantu is-sehem issa appartenenti lill-konvenuta Ann Pauline Beatrice Downer gie trasferit lilha, u in precedenza lill-awtrici taghha snin qabel il-kuntratt iffirmat bejn l-attrici u il-kumpannija Middle Sea Insurance p.l.c., il-kumpannija attrici qatt ma setghet tixtri u takkwista dak li illum qeghda tippretendi li hu taghha.

3. “Illi jsegwi ghaldaqstant illi il-konvenuta Ann Pauline Beatrice Downer ghandha kull dritt tesegwixxi xoghlijiet fil-proprjeta’ taghha.

4. “Illi jsegwi ghalhekk illi l-azzjoni attrici ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra taghha.

5. “Salvi l-eccezzjonijiet kollha ulterjuri permissibbli mil-ligi, jekk u meta jkun il-kaz.”

“Rat in-nota t’osservazzjonijiet tal-konvenuta Suzanna Caruana tas-17 ta’ Dicembru 2009 (a fol. 84 et seq.);

“Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet ta’ St George’s Park Co Limited tad-29 ta’ Jannar 2010 (a fol. 90 et seq.);

“Rat id-decizjoni in parte minn din il-Qorti kif diversament preseduta tas-17 ta’Mejju 2010 (a fol 101 et seq.);

“Semghet ix-xhieda bil-gurament;

“Rat ir-risposta guramentata ulterjuri tal-konvenuta Ann Pauline Beatrice Downer tat-8 t’Ottubru 2013 (a fol. 223) li taqra hekk:

1. “Illi bla pregudizzju ghall-eccezzjonijiet diga migjuba, l-azzjoni attrici hija preskritta ai termini tal-artikolu 2140 tal-Kap XVI tal-Ligijiet ta’ Malta billi l-konvenuta Ann Pauline Beatrice Downer akkwistat b’bona fidi sehem indiviz tal-gardini u passaggi de quo b’titolu tajjeb biex titrasferixxi l-proprjeta’ u hija, flimkien mal-awtrici taghha l-konvenuta Suzanna Caruana, liema awtrici wkoll kienet akkwistat b’bona fidi u b’titolu tajjeb biex titrasferixxi l-proprjeta’ ilhom jipposjedu tali proprjeta’ ghal ferm iktar minn ghaxar snin.”

"Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' St George's Park Co Limited tas-16 ta' Marzu 2015 (a fol. 241 et seq.);

"Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' Suzanna Caruana tad-29 ta' Mejju 2015 (a fol. 268 et seq.);

"Rat il-verbal tat-2 ta' Lulju 2015 fejn l-avukat difensur ghall-konvenuta Downer assocja ruhu man-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuta Suzanna Caruana (a fol. 282);

"Rat d-dokumenti u l-atti kollha tal-kawza;

"Semghet it-trattazzjoni tal-partijiet;

"**Ikkonsidrat**;

"**Anthony Borg**, Chief Executive tas-socjeta rikorrenti, xehed fit-22 ta' Novembru 2010 (Fol 119 – 120) illi St. George's Park kien zvilupp li sar bejn is-snin 1965 u 1967 li kien jikkonsisti fi tlett tower blocks, u cioe Verdala, Manoel u Rowhand Block, li kellhom tletin unit kull wiehed. Kien hemm ukoll Spinola Block li kellu tmintax -il unit, u zewg binijiet bl-isem Vendu u Kottoner li kienu ta' zewg sulari kull wiehed.

"Anthony Borg xehed illi kienu raw gaffef li waqqghu il-hajt biex jidhlu l-ingenji taghhom. Huma kien waqqfuhom u il-boundary wall kien rega' ttella. Sussegwentement kien intalab permess minn Lino Mangion a nom ta' Ann Downer lis-socjeta rikorrenti sabiex ikun hemm access biex ikun jista' jsir xi xoghol fuq kamra tal-banju. Is-socjeta rikorrenti kienet tat dan il-permess, pero mbaghad innotaw gafef u ngenji jaghmlu xoghol ta' thaffir.

"Qal ukoll illi kien inhareg enforcement notice mill-MEPA kontra' St. George's Park biex jieqaf ix-xoghol (Dok ARB 2 Fol 123). Qal illi kien hemm interpelazzjoni sabiex jieqaf ix-xoghol, anke f-forma ta' ittra legali Dok ARB 1 Fol 122).

"Rigward ix-xoghol li sar xehed illi twieqi inbiddlu f'bibien, sar thaffir u thammil u giet mibnija wkoll kamra (vide numru ta' ritratti ezebiti a Fol 126 - 146), u dan kollu minghajr l-awtorizzazzjoni tas-socjeta rikorrenti.

"In kontro-ezami, a fol 199 – 200, rega kkonferma li Lino Mangion qatt ma qallu li kien ser isir ix-xoghol kollhu li sar, izda biss li ser jibdel kamra ta' banju. Mistoqsi ta' min kienet il-proprjeta bejn l-ahmar u t-triq pubblika, wiegeb illi kienet tas-socjeta rikorrenti.

"Rigward il-grada li tidher a Fol 134. qal li ma kienx jaf li kien hemm grada fil-parti mmarkata bl-ahmar. Mistoqsi meta kienet l-ewwel darba li ra l-grada, qal li ma tantx imur spiss dil-parti, pero qabel l-2007. Spjega li din setghat kienet giet mibnija meta l-postijiet kienu ta' Burton, li kien is-sid originali. Qal li l-kawza saret ghaliex infethu aperturi fuq il-

proprjeta taghhom. Qal ukoll s-socjeta rikorrenti qatt ma kellha cwievet ghal gradi, lanqas fi zmien Burton.

“Rigward il-maintance tal-gnien u l-passagg, Borg sostna illi s-socjeta rikorrenti ma taghtix dawn is-servizzi izda hemm l-association li tipprovdi ghalihom. Huwa ma ftakarx jekk qattx dahal ghand Suzanna Caruana meta kienx hemm xi leak mill-pool.

“**In-Nutar John Gambin**, prodott mis-socjeta rikorrenti (Fol 151 – 151) ikkonferma illi l-kuntratt ezebit a Fol 32 kien gie ppublikat minnu fl-20 ta' Marzu 1997 bejn Catherine Connors, il-venditrici u Suzanne Cassano, il-kompratrici, liema kuntratt jirreferi ghal bejgh ta' appartament gewwa St. George's Park, St. George's Bay, f'San Giljan. Xehed li kien hemm partijiet ta’ dan il-kuntratt illi huwa kien hadhom mill-kuntratt originali tan-1969, peress illi dak il-kuntratt kien l-bazi ta' kollox, u ghalhekk ikkopja l-kundizzjonijiet minn dan il-kuntratt. Ghalhekk ma setghax inbiegh izjed mill-kuntratt orignali. Mistoqsi jekk jiftakarx jekk il-partijiet fuq il-kuntratt tkellmux dwar il-partijiet tal-giardina wiegeb li ma jiftakarx ghaliex lahqu ghaddew hafna snin.

“**Peter Paul Testaferrat**a, prodott mis-socjeta rikorrenti (Fol 154 – 156) xehed illi Lino Mangion kien kellmu ghax ried li jaghmel xi xogholijiet fi Spinola one, billi jibdel l-art tal-appartament u l-kamra tal-banju. Ghalhekk Mangion talab permess sabiex juza l-art tas-socjeta rikorrenti bhala access ghall-appartament tieghu ghax ma kienx hemm triq ohra fejn kien jista' jghaddi l-materjal.

“Xehed illi xi hadd kien qallu li l-istess Mangion kien beda jaghmel xi xogholijiet fuq barra tal-appartament fuq art li dak iz-zmien is-socjeta rikorrenti kienet qed tinnegozja mal-Middlesea biex tixtri. Ghalhekk huwa kien hareg ordni sabiex ma jkomplix ix-xogholijiet u nforma lil Mangion li l-permess sabiex huwa juza l-art tas-socjeta rikorrenti bhala access kien qieghed jigi irtirat. Mangion kien rega talbu permess, li gie rrifjutat. Nonostante dan, ix-xogholijiet komplew ghaddejin.

“Qal illi Mangion bena kamra fuq l-art li hemm barra tal-appartament, fetah twieqi mal-faccata li ma kellhux dritt jiftah skont il-kuntratt, beda jaghmel hofra fuq barra, li mbaghad rega ghalaq, u ghamel hafna landscaping fuq barra. Huwa xehed li Ann Downer qatt ma kellmitu. Xehed ukoll li huma kienu akkwistaw minghand il-Middlesea, permezz ta' kuntratt data 22 ta' Ottubru 2008, il-ground tal-appartament Spinola one.

“Mistoqsi meta mar ikellmu Lino Mangion wiegeb illi dan mar ikellmu fl-ufficju tieghu qabel is-sena 2008. Fuq mistoqsija tal-Qorti kjarifika li dan kien waqt li ssocjeta rikorrenti kienet ghada ghaddeja bin-negozjati mal-Middlesea u ghalhekk qabel ma xtrat l-art. Qal li ma kienx jaf li Mangion kien il-partner ta' Downer, ghaliex meta kien mar ikellmu kien qallu biss li ghandu appartament fi Spinola one u ried jirrangah ghat-tifla. Fil-parti tal-proprjeta mertu ta' din il-kawza, xehed li jghaddu s-servizzi,

possibilment tad-drenagg, pero ma jafx bic-cert ghaliex meta inbniet il-proprjeta kien ghadu zghir. Mistoqsi jekk is-socjeta rikorrenti qatt staqsietx lil Suzanna Cassano ghal permess biex jaghmlu xogholijiet wiegeb illi ghal prudenza huma dejjem jinformaw lin-nies li jkun hemm fil-bini taghhom u fil-vicinanzi pero hu qatt ma talab permessi.

“**Suzanna Caruana** a Fol 158 – 160 xehdet illi kienet dejjem ir-responsabbilita taghha li tmanti tal-proprjeta ghaliex is-socjeta rikorrenti qatt ma kienet taghmel xejn minn dan ix-xoghol. Downer kienet marret izzurha ta' spiss u kienet interessata hafna li tixtri l-proprjeta. Iddeskrivat il-fond bhala wiehed uniku ghaliex ghalkemm f'St. George's Park hemm appartamenti, il-fond taghha kien bungalow ghaliex kien imdawwar bi gnien.Qalet li Downer pero kienet interessata li tixtri l-appartament, izda li xejn ma gara sas-sena 2007.

“Xehdet illi hija kienet taf St. George's Park sew peress li missierha kellu proprjeta hemmhekk u ghalhekk kienu jafu wkoll lis-sid ta' Spinola one, u cioe Catherine Connors. Qalet li hija kienet interessata hafna f'Spinola one peress illi l-gnien kien jigi kondiviz biss bejn Spinola one, two, three. Ghalhekk meta Connors poggiet Spinola one ghal bejgh, missierha kien xtralha dan il-fond ghaliex kien jaf li minn dejjem kienet interessata fih minhabba l-gnien appartenenti lil Spinola one, two u three.

“Skont hija, fuq medda ta' ghaxar snin kien hemm hafna okkazzjonijiet fejn is-socjeta rikorrenti kkonfermat li il-gnien kien jappartjeni lil Spinola numbers one, two u three:-

“• **L-ewwel nett, kien inbena gate u perimeter wall fl-entratura ghal gol-gnien mill-common areas**, kemm minn naha ta' wara kif ukoll minn naha ta' quddiem tal-proprjeta, biex hadd ma jkun jista' jaccedi ghal gol proprjeta ta' Spinola one, two u three. Qalet illi il-gnien u l-passagg ta' St. George's Park kienu dejjem common areas u jappartjenu lil Testaferrata, pero dan m'huwiex il-kaz ghall-proprjeta fejn hemm mibnija Spinola one, two u three u ghalhekk itella hajt divizorju u gate, u dan qabel ma xtrat il-proprjeta hija.

“• Wara li xtrat il-proprjeta hija bidlet il-bieb ta' barra minn fejn kien fil-common area, ghal entrata fuq it-terrazzin taghha.

“• Meta fuq talba tar-residenti ta' St George's Park, il-Melita riedu jghadduxi cables mill-gnien tal-proprjeta taghha, Peter Paul, Anthony Borg u l-Manager b'kunjom Galea, kollha kemm huma, **kienu marru ghandha biex jitolbu permess**, u kellha tatihom permess bil-miktub biex jghaddu dawn il-cables minn gol-proprjeta taghha.

“• Meta kienet issir maintanence, **din ma kienetx issir ukoll fil-gnien taghha, u kellha tiehu hsieb il-maintenance tal-gnien hi.**

“Xehdet ukoll illi mall-kuntratt tal-bejgh taghha tal-proprjeta kien hemm

pjanta tal-proprjeta bil-gnien, immarkati b'linji homor, illi m'hijiex prezenti fil-kuntratt li gie ezebit.

“Fl-affidavit taghha a Fol 175 – 178, u b'referenza ghas-site plan tal-arja ta' St. George's Park, Paceville ezebita mal-affidavit taghha (Fol 179), spjegat illi l-parti mmarkata bl-isfar hija l-blokka ta' appartamenti fejn jinsab l-appartament li xtrat permezz tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Gambin. Il-gnien u l-passagg li jifformaw parti minn dawn il-proceduri huma mmarkati bl-ahmar. Il-parti mmarkata bil-blu huwa lpassagg ta' quddiem li huwa komuni ghas-sidien jew residenti kollha tal-kumpless maghruf bhala Spinola. Spjegat illi dan il-kumpess huwa maqsum f'numru ta' blocks, li kollha ghandhom tliet appartamenti. Il-parti mmarkata bil-blue hija accessibbli minn grada li hemm fil-parti ta' fuq tat-tarag mmarkat bin-numru wiehed li jikkonnetti l-car park mmarkat bil-vjola. Fin-naha ta' isfel ta' dan it-tarag hemm grada ohra mmarkata bin-numru tnejn minn fejn is-sidien jew residenti tal-kumpess jistghu jaccessu ghal passagg u gonna immarkati bir-roza. Il-parti mmarkata roza tirreferi ghal passaggi u gonna li hemm fuq wara tal-istess kumpless u li huma wkoll komuni ghas-sidien u residenti ta' dan il-kumpless. **Is-sidien u r-residenti kollha ta' dan il-kumpless kellhom cavetta ghaz-zewg gradi.**

“Fl-arja mmarkata bl-ahmar, li hija l-arja mertu ta' dawn il-proceduri, hemm zewg gradi ohra. Dik immarkata bin-numru tlieta, hija grada baxxa li tissepara l-arja mmarkata bl-ahmar minn dik immarkata bil-blu, li qatt ma kienet tkun imsakkra. Dik immarkata bin-numru erbgha kienet tkun imsakkra. Il-punt immarkat bin-numru 5 jirraprezenta s-sit tal-hajt li jissperara l-arja mmarkata bl-ahmar minn dik immarkata bir-roza.

“Qalet illi hija kienet toqoghd fil-kumpless hafna qabel xtrat l-appartament bin-numru wiehed peress illi omma kienet il-proprjeta tal-appartament bin-numru 16 li jifforma parti mill-istess blokk u hija kienet tghix ma ommha bejn l-eta ta' erbatax u tnejn u ghoxrin sena. Qalet li fis-snin kollha li kienet ilha toqghod hemmhekk dejjem tiftakar li l-arja immarkata bl-ahmar kien sekluza mill-passaggi u l-gonna l-ohra li jiccirkondaw il-Kumpless u li kien hemm il-gradi u l-hajt mmarkati tlieta, erbgha u hamsa fuq il-pjanta. Filwaqt li l-partijiet mmarkat bil-blu u r-roza dejjem kienu partijiet komuni, l**-parti mmarkata bl-ahmar ma kienetx, u kienet dejjem Catherine Connors li kien tiehu hsieb dawn il-partijiet**. Qalet li tiftakar sew f'hiex kienet tikkonsisti din il-proprjeta peress illi Connors kienet issiefer hafna u kienet tafdala c-cwievet sabiex tiehu hsieb il-post waqt li Connors ma tkunx hemm.

“Qalet illi hija kienet xtrat l-appartament numru wiehed proprju minhabba li dejjem ghogoba minhabba l-gnien u l-passaggi ghaliex bihom kienet tqisu iktar bhala bungalow milli appartament. Qalet li kieku riedet semplicment appartament f'St. George's Park ma kienx ikollha bzonn tixtri wiehed peress li diga kellha access ghal dak ta' ommha, u fil-fatt xtratt dak bin-numru wiehed ghax kien jinkludi titolu ta' proprjeta fuq il-gnien u l-passaggi mmarkati bl-ahmar.

“Rigward il-gonna u l-passaggi qalet illi hija kienet talbet lin-Nutar biex jaghmel ricerki specifici fuq dawn ghaliex riedet tifhem ghalfejn kienu maqtughin mill-bqija tal-common areas. Irrizulta li fil-fatt it-titolu ta' proprjeta fuq dan il-gnien u l-passaggi **huwa tas-sidien tal-appartamenti bin-numru wiehed, tnejn u tlieta**, kif jidher espressament minn **kuntratt fl-atti tan-Nutar George Bonnello Depuis tal-10 ta' Novembru 1969.** Ghalhekk hija tghid li b'hekk xtrat terz indiviz minn dawn il-gnien u l-passagg. Qalet illi n-Nutar Gambin kien jaf li l-gnien u l-passaggi kienu r-raguni ghalfejn kienet qed tixtri l-appartament, u qatt ma semma li kien hemm xi problema dwar dawn.

“Xi snin wara li xtrat il-proprjeta ghamlet xi xogholijiet fl-appartament, wkoll billi ghalqet l-access ghall-appartament taghha mill-common areas u zammet bhala access principali ghall-appartament wiehed mil-bibien li jaghtu direttament ghal gnien.

“B'referenza ghal dak li qalet meta xehdet fl-4 ta' Ottubru 2011 a fol 159, spjegat li dan irid jigi emendat fis-sens illi ma fethitx bieb izda bdiet tuza wiehed diga ezistenti. Qalet illi hija qatt ma bidlet aperturi jew ghamlet xi tibdiliet strutturali permanenti.

“Xehdet ukoll illi darba kienet ghamlet ilment mas-socjeta rikorrenti ghaliex kien hemm perkolazzjoni ta' ilma minn go partijiet ohra ta' St. George's Park mill-hajt divizorju li jissepara l-gnien mill-bqija ta' St. George's Park, u Peter Paul Testaferrata, Anthony Borg u certu Mr. Galea li ismu ma tafux, kienu marru biex jaraw kif tista' tigi rizolta l-problema, u kienet hi li tathom access ghal go gnien. Skont hi kien car ghal partijiet kollha li hi kienet qed titkellem u tqajjem dan l-ilment bhala s-sid tal-gnien.

“Hija spjegat li minn meta xtrat l-appartament sa meta dan gie akkwistat minn Ann Downer fil-25 ta' Mejju 2007 hija kienet fil-pussess tal-gnien u l-passaggi ghal aktar minn ghaxar snin.

“**Lino Mangion**, prodott mill-intimata Downer, a Fol 163 – 166 xehed illi Ann Downer kienet il-partner tieghu u kellhom anke tifla flimkien. Qal li meta Downer xtrat il-post ma kienx dahal fin-negozjati ghaliex ma kienux qed jitkellmu, pero sussegwentement regghu bdew jitkellmu, u Downer talbitu sabiex jaghmel xi xogholijiet fuq il-post. Qal ukoll illi huwa kien jaf lis-sid precedenti tal-post, cioe Suzanna Caruana, xi hmistax -il sena ghaliex kienu jiehdu t-tifla ghandha meta kellha tipo ta' kindergarten.

“Jghid illi l-blokka fejn jinsab l-appartament ta' Downer huwa pjuttost ghalih fis-sens illi kien hemm zewg gates, wahda tal-entratura, li kienu jghidulha 'l-grada z-zghira' u l-ohra, ''l-grada l-kbira' bhala security ghaliex il-fond qieghed qisu semi detached, biex hadd ma jkun jista' jidhol minn wara. Dawn il-gates kienu jkunu msakkra, c-cavetta kienet ghand Downer.

"Rigward ix-xogholijiet li saru qal li l-post kien gabu kwazi shell form u fetah xi bibien u twieqi ghal go s-side garden. Mistoqsi jekk, waqt li kienu qed isiru dawn ix-xogholijiet, giex imwaqqaf minn xi hadd mis-socjeta rikorrenti, wiegeb illi qatt ma gie mwaqqaf mis-socjeta rikorrenti u dan oltre li kienu anke tawh permess sabiex jiftah cint biex ikun jista' jitla bl-ingenji minn fuq il-proprjeta taghhom biex jasal ghal post ta' Downer. Rigward il-passaggi ta' madwar il-block, jghid li dawn huma s-side garden tal-appartament ta' Downer. Qal li certu Polidano, ismu mhux maghruf, kien qallu li St. George's Park m'ghandiex x'taqsam mal-blokka fejn hemm l-appartament ta' Downer.

"Xehed illi Downer dejjem riedet dan l-appartmant minhabba l-gnien li hemm mad-dawra tieghu. Qal li hu kien gie mwaqqaf mill-MEPA milli jaghmel xogholijiet ghaliex ma kienx ghamel applikazzjoni, izda mbaghad kien intavola applikazzjoni u kien hareg il-permess necessarju mill-MEPA. Qal li ma jiftakarx li s-socjeta rikorrenti kienet baghtet ittra biex jieqaf mix-xogholijiet li kien qed jaghmel. Huwa ikkonferma li l-gate il-kbira kienet tezisti fi zmien Caruana.

"A fol 169 – 170, qal illi huwa qatt ma rceiva l-ittra li tinsab ezebita a Fol 123 tal-process. Qal li l-indirizz fuq l-ittra huwa ta' Downer u f'dawk iz-zmienijiet huwa kien jiffrekwenta lil Downer ta' spiss. Qal li ma jiftakarx jekk Downer kienetx Malta fit-30 ta' Ottubru 2009 peress illi issiefer kull xahar. B'referenza ghax-xhieda tieghu li ma kienx dahal fin-negozjati, qal li tat-tieni darba ma kien jaf xejn bihom izda f'ta l-ewwel darba Downer kienet izommu aggornat. Mistoqsi dwar dak li hemm imnizzel fit-tieni eccezzjoni qal li hafna mill-affarijiet legali ma jafx x'ifissru pero l-affarijiet dwar il-fatt jaqbel ghaliex huma kkonfermati mil-gurament.

"**Ann Pauline Beatrci Downer** a Fol 171 ikkonfermat illi l-firma fuq id-dokument a Fol 79 tal-process kienet taghha. Qalet li dak iz-zmien hija kienet marida u kienet tmur tmur barra minn Malta ta' spiss ghal ragunijiet medici. Qalet li tiftakar li kienet talbet lil Lino Mangion diversi drabi sabiex jirraprezentaha izda peress illi dak iz-zmien kienet marida ma tiftakarx hafna minn dak li kien gara.

"Fl-affidavit taghha a fol 191 - 195, tghid illi hija kienet xtrat l-appartament numru wiehed fil-kumpless bl-isem Spinola f'St. George's Park minghand Suzanne Caruana permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Nicolette Vella, kif ukoll terz mill-gnien u l-passaggi mmarkati bil-kulur ahmar fuq il-kuntratt tal-10 ta' Novembru 1969, liema gnien u passaggi kienu proprjeta esklussiva tas-sidien tat-tliet appartamenti tal-istess kumpless. Skont hi, is-socjeta rikorrenti ghandha biss dritt ta' access ghad-drenagg tal-blokk bl-isem Verdala. Hija tghid li minn mindu akkwistat l-appartament dejjem ittrattat dawn l-passaggi u il-gnien bhala proprjeta taghha.

"Qalet li hi kienet midhla tal-proprjeta in kwistjoni ghal aktar minn sittax -il sena peress li Suzanna kellha kindergarten u kienet tieghu hsieb lil

bintha Demi meta kellha xi sentejn. F'dawk iz-zmienijiet kienet tghaddi mill-grada mmarkata bin-numru tlieta fuq il-pjanta ezebita a Fol 161.

“Downer xehdet li l-impjegati tas-socjeta rikorrenti qatt ma kienu jidhlu f'dan il-gnien u l-passaggi u kienet hi biss li kienet tiehu hsieb il-pjanti li kienu jinsabu hemmhekk. L-unika access li hemm ghall-appartament taghha huma dak fil-punt immarkat bin- numru tlieta peress illi l-access ghall-appartament mit-tarag ta' gewwa inghalaq qabel ma xtrat l-appartament hi.

“Spjegat li s-siden tal-appartamenti numru tnejn u tlieta qatt ma juzaw il-gnien u l-passagg. Pero meta s-sid tal-appartament numru tnejn, Ian Casolani kien pogga l-appartament tieghu ghal bejgh, fir-reklam huwa inkluda wkoll il-gnien.

“Qalet illi hija kienet xtrat dan l-appartament ghaliex riedet li jkollha gnien. Ikkonfermat li hija ilha tipposjedi u tgawdi l-gnien u l-passaggi, kif ukoll tiehu hsiebhom minn mindu xtrat l-appartament fl-2007. Fi zmien meta mardet bil-cancer kellha bzonn issiefer ta' sikwit, u ghalhekk kienet qabbdet lil Lino Mangion biex jiehu hsieb l-affarijiet taghha. Qalet ukoll illi sa fejn taf hi, il-haddiema bl-ingenju dahlu fuq il-post ghal habta tal-elfejn u sebgha u hadd ma ressaq xi ilment dwarhom, **anzi** kellhom permess sabiex jaccedu minn naha ta' Dragonara Road.

“Fir-rigward tar-ritratt ezebit a fol 126 tghid illi din m'hijiex il-parti li hija faccata tal-bahar, imma n-naha lohra. Il-kamra fl-ahhar tal-passag inbniet bil-hajt ta' fuq wara bhala l-hajt ta' wara taghha. Tghid li filfatt jidher li dan il-hajt huwa aktar qadim ghaliex ghandu kulur saffrani differenti mill-ohrajn. It-ritratt ezabit a fol 127 juri l-parti li hi faccata tal-bahar u parti mill-grada numru erbgha hija vizibli fil-kantuniera bejn in-naha faccata tal-bahar u n-naha tan-nofs. Tghid li dak iz-zmien il-grada kienet giet imnehhija ghaliex kienet qed tibdilha. L-istess parti ta' dan ir-ritratt il-grada tidher fil-parti ta' fuq tar-ritratt a fol 129 u fin-nofs tar-ritratt a fol 134. Ir-ritratt a fol 145 juri wooden decking li installat hi a spejjez taghha.

“Hi qalet li qatt ma talbet permess biex taghmel dawn ix-xogholijiet fuq il-proprjeta taghha, ghaliex ma kellhiex bzonn permess biex taghmel dan, u li qatt ma tkellmet ma' Anthony Borg jew xi rapprezentant iehor tas-socjeta rikorrenti. Qalet ukoll illi hija qatt ma rcievet l-ittra mibghuta mis-socjeta rikorrenti fit-2 ta' Lulju 2009 u li fis-sena 2008 meta kienu qed isiru x-xogholijiet u qatt ma giet komunikata lilha ebda tip ta' opposizzjoni.

“**Ian Michael Casolani**, prodott mill-intimata Ann Pauline Beatrice Downer, xehed permezz ta' affidavit li jinsab ezebit a fol 205, illi huwa kien jghix fl- appartament numru 2 fil-block bl-isem Spinola, f'St George's Park, appartament illi huwa kien xtara minghand Christine Attard fit-13 ta' Novembru 2000 permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar

Ann Fenech Adami. Sussegwentement huwa kien biegh l-appartament permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Pierre Attard fit-12 ta' Mejju 2009. Huwa qal illi matul iz-zmien li kien jghix f'dan l-appartament l-area esterna ta' madwar l-appartament numru wiehed dejjem kienet tigi uzata minn Suzanne Caruana li kienet izzomm l-affarijiet taghha fiha, u sa fejn jaf hu, anke l-persuna li marret toqoghod fl-appartament wara Caruana kienet taghmel l-istess.

“In kontro-ezami, a fol 209 - 211 huwa qal illi l-entratura ghall-appartament ta' Caruana kienet mill-parapett ta' quddiem l-appartament, filwaqt li huwa u r-residenti tal-appartament numru tlieta, erbgha, hamsa u sitta kienu jidhlu mill-bieb ta' komun. Mistqosi dwar l-access ghal gnien wiegeb illi ma jidhirlux li kien hemm accessi ohra apparti l-parapett minn fejn tidhol Caruana. Wiegeb ukoll li hu qatt ma prova jidhol fil-gnien u ghalhekk ma jafx jekk il-gradi kienux ikunu msakkrin. Qal li qatt ma ra lil haddiehor hemmhekk apparti lil Caruana. Xehed ukoll illi fiz-zmien li kien joqghod fih, lanqas biss kien jaf li kellhu sehem minn dan il-gnien pero meta biegh l-appartament tieghu in-Nutar Pierre Attard kien infurmah li kellu terz minnu, u l-appartament numru wiehed u tlieta kellhom terz kull wiehed.

“Huwa kkonferma illi meta kien akkwista l-proprjeta kien jaf li kellu dritt ghal uzu, bhas-sidien l-ohrain tal-passaggi u gonna. Meta mbaghad gie suggerit lilu li dan id-dritt ta' uzu kien 'Inkluz il-gnien ta' Sue Caruana' wiegeb 'Le le.' Huwa qal li l-gnien mmarkat bl-ahmar ma kienx juzah, anke ghaliex ma kienx jaf li kellu sehem minnu, u l-gnien mmarkat bl-ahmar kienet tuzah biss Caruana.

“**Noreen Caruana**, prodotta mill-intimata Suzanna Caruana xehdet permezz ta' affidavit, ezebit a fol 217, illi hija omm l-istess Suzanna Caruana, u li flimkien mar-ragel taghha D. Lawrence Caruana, kienet direttament involuta fix-xiri tal-appartament bin-numru wiehed, peress illi r-ragel taghha kien sellef il-flus lil binthom biex tixtri l-appartament, u hija kienet ukoll dehret fuq il-kuntratt finali. Spjegat illi kien kienet taf dan l-izvilupp sew peress illi hija u r-ragel taghha kienu joqoghodu f'appartament fl-istess zvilupp ghal numru ta' snin u binthom kienet toqoghod maghhom hemm sakemm ghalqet tnejn u ghoxrin sena.

“Rigward l-appartament numru wiehed mixtri minn bintha, qalet li dan dejjem kien meqjus bhala uniku peress illi a kuntrarju tal-appartament l-ohra kellu (flimkien mal-appartament ohra ta' dik il-blokka) gnien privat li kien maqtugh mill-partijiet l-ohra komuni permezz ta' hajt divizorju u gradi u ma kienx accessibli ghar-residenti l-ohra tal-izvilupp. Qalet illi meta bintha xtrat dan l-appartament, kienet dejjem izomm il-grada msakkra, u kienet hija li tiehu hsieb il-gnien, filwaqt li l-gonna l-ohra komuni kienu jigu mizmuma mis-socjeta rikorrenti.

“Qalet ukoll illi meta Catherine Connors kienet informat lil bintha li kienet se tbiegh l-appartament, hija u r-ragel taghha kienu inkoraggewha biex tixtrih proprju minhabba dan il-gnien. Tant kien importanti ghalihom dan

il-gnien illi r-ragel taghha kien staqsa lin-Nutar Gambin specifikatament fuqu, u n-Nutar kien serrhilhom rashom li mir-ricerki li kien ghamel, kien jirrizulta li l-gnien kien proprjeta mizmuma in komuni bejn is-sidien tal-appartamenti numru wiehed, tnejn u tlieta tal-kumpless Spinola.

"**Roberto Calleja** prodott mill-intimata Ann Pauline Beatrice Downer, xehed permezz ta' affidavit ezebit a fol 232 tal-process, illi huwa kien ghamel zmien proprjetarju tal-appartament numru 10 fil-kumpless Spinola u ghex fih bejn is-snin 2002 sal-2006/7. Qal li dejjem kien jiftakar li l-parapett ta' Caruana, kien jinfed ghal go l-appartament taghha u kellu grada u cint. Qal li f'dan il-parapett Caruana kienet izomm pjanti u siggijiet u kienet dejjem tiehu hieb tal-maintenance necessarja hi, u mhux is-socjeta rikorrenti. Qal li dan il-gnien huwa dejjem kienu jafu li kien ta' Caruana u fil-fatt hija kienet tghidlu li hemmhekk kien taghha.

"**Ikkonsidrat:**

"Illi gie ritenut li ladarba indoli ta' l-azzjoni tkun dik komunement maghrufa bhala azzjoni ta' rivendika ossia l-actio rei vendicatoria, jispetta fl-ewwel lok lill-atturi li jaghmlu l-prova tad-dominju taghhom fuq l-art, anke jekk dan strettament ma jirrizultax li jinsab attakkat minn xi eccezzjoni jew sottomissjoni tal-konvenut.[1] Din il-prova tad-dominju tista' ssir mhux biss permezz ta' titolu izda anke bi kwalsiasi mezz iehor. "*In difetto di un titolo l'attore e` ammesso a provare il suo dominio con qualunque altro mezzo permesso dalla legge"* (Vol. VII p 390; Vol. P II p 893).

"Fil-kaz in ezami jirrizulta illi s-socjeta rikorrenti kienet akkwistat il-gnien mmarkat bl-ahmar minghand is-socjeta Middlesea Insurance p.l.c. permezz ta' kuntratt ta' akkwist datat 22 ta' Ottubru 2008 fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa.

"Minn naha taghha is-socjeta Middlesea Insurance p.l.c. kienet akkwistat il-gnien in kwistjoni minghand Frank Stephen Burton permezz ta' kuntratt datat 5 ta' April 1982 fl-atti tan-Nutar Myriam Spiteri Debono, fejn kienet akkwistat l-appartamenti numru wiehed u tnejn tal-Kumpless Spinola. Dan il-kuntratt kien jghid *'Included in this transfer is the sole and exclusive property of the gardens and passages surrounding them, but the Saint George's Park Company Limited has got a right of passage over these gardens for the purpose of maintenance services to Spinola Block*.'[2]

"Jirrizulta li Frank Stephen Burton kien akkwista il-proprjeta mibjugha lis-socjeta Middlesea Insurance p.l.c. minghand is-socjeta rikorrenti stess permezz ta' kuntratt datat 10 ta' Novembru 1969 fl-atti tan-Nutar George Bonello DuPuis.

[1] **Salvino Testaferrata Moroni Viani et v. Francis Montanaro**, Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza fis-27 ta' Gunju 2003.
[2] Fol 15.

"Ghalhekk jidher li l-prova tad-dominju tas-socjeta rikorrenti tinsab sodisfatta.

"**Ikkonsidrat:**

"Kif jinsab ritenut, una volta r-rikorrent jipprova dan id-dritt tieghu ta' dominju, "***m'ghandux ghalfejn jaghmel xejn izjed; senjatament m'ghandux ghalfejn jaghmel il-prova negattiva li l-konvenut m'ghandux id-dritt reali li qed.Rik. Nru. : 491/2009 JPG Pagna 20 minn 29 jikkompa in kwantu tali prova tispetta allura lill-konvenut li jkun qed jallegaha***."[3]

"Aktar rilevanti hija d-decizjoni tal-Qorti fil-kawza "**Abela vs Zammit**" moghtija fis-16 ta' Mejju, 1962, (Kollez. Vol. XLVI.II.619) fejn jinghad li:

> ***"Jekk l-istess citat jaghzel spontaneament li ghall-azzjoni attrici jecepixxi dritt ta' proprieta', huwa jkun qieghed implicitament jirrikonoxxi d-dominju jew titolu tal-attur, izda jkun qieghed jghid illi t-titolu tieghu huwa aktar validu u kwindi skond ir-regoli probatorji 'reus in excipiendo fit actor', din id-difiza timporta li l-konvenut jghaddi ghall-provi tat-titolu tieghu, u jekk ma jirnexxix fil-meritu, ikollha tipprevali l-massima 'melius est non habere titulum quam habere vitiosum."***

"Hekk ukoll fil-kawza "**Mizzi noe vs Azzopardi et**", deciza fis-27 ta' Marzu, 1996, il-Qorti tal-Appell, rreteniet:

> ***"meta l-konvenut f'azzjoni rivendikatorja ma jiddefendix ruhu bil-pussess imma billi jinvoka favur tieghu titolu fuq il-haga rivendikata ssir impellenti ghall-Qorti li tezamina t-titolu pretiz mill-konvenut. U jekk il-konvenut ma jirnexxilux jipprova t-titolu minnu allegat u jibqa' sokkombenti f'din il-prova, huwa prekluz milli jinvoka favur tieghu l-pussess."***

"L-intimati invokaw a difiza taghhom titolu ta' proprjeta fuq il-gnien u l-passaggi in kwistjoni. L-intimata Suzanna Caruana eccepiet illi l-azzjoni tas-socjeta rikorrenti hija preskritta b'applikazzjoni tal-Artikolu 2140 tal-Kodici Civili, peress illi jezistu l-elementi kollha rikjesti mill-ligi ghall-applikazzjoni tal-preskrizzjoni akwizittiva decennali (eccezzjoni numru tlieta). Hija qed teccepixxi cioe illi kellha d-dritt li tbiegh lill-intimata Downer jedd ta' proprjeta fuq il-gnien u l-passaggi mmarkati bl-ahmar, peress illi dawn kienu saru taghha bil-moghdija taz-zmien ghaliex kienu ilhom f'idejha, bhala sid, ghal aktar minn ghaxar snin. L-intimata Downer, permezz ta' r-risposta guramentata ulterjuriipprezentata fittmienja ta' Ottubru 2013 ukoll invokat l-applikazzjoni tal-Artikolu 2140.[4]

"L-Artikolu 2140 jipprovdi illi:

[3] **Carmelo Mercieca v. Emanuela Sant,** Qorti tal-Appell Civili deciza fis-6 ta' Lulju 1968.
[4] Fol 223.

> "*(1)* ***Kull min b'bona fidi u b'titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjetà, jipposjedi ħaġa immobbli għal żmien ta' għaxar snin, jakkwista l-proprjetà tagħha.***
>
> ***"(2) Jekk it-titolu jkun ġej minn att li, skont il-liġi, għandu jkun inskritt fir-Reġistru Pubbliku, iż-żmien meħtieġ għall-preskrizzjoni ma jibdiex miexi ħlief mill-jum tal-iskrizzjoni ta' dak l-att.***

"Illi l-imsemmi artikolu jipprovdi li persuna issir sid ta' immobbli li hi tkun kisbet b'titolu li jghaddi l-proprjeta' u li tkun żammet ghandha bhala sid, b'bona fidi u ghal żmien ta' mhux anqas minn ghaxar snin li jibdew jghaddu minn dak inhar li l-att li bih inholoq it-titolu jigi registrat fir-Registru Pubbliku.[5] Huwa mehtieg li l-bona fidi, flimkien mal-pussess, tul iż-żmien kollu li huwa stabbilit ghall-preskrizzjoni, iżda n-nuqqas ta' bona fidi ta' possessur precedenti m'hijiex ta' hsara ghas-successur tieghu, ghalkemm iż-żmien tal-pussess b'mala fidi ma jintghaddx maż-żmien mehtieg ghall-preskrizzjoni.[6]

"Kif irriteniet il-Qorti tal-Appell fil-kawza **Zammit vs Bonello**, deciza fid-19 ta' Marzu, 1983, biex persuna tista' takkwista bid-dekors ta' 10 snin, mhux bizzejjed it-titolu u l-perkors taz-zmien, izda hemm bzonn ukoll li jkunu jezistu r-rekwisiti tal-pussess ai termini ta' l-artikolu 2107(1) tal-Kodici Civili, u kif jispjega l-gurista **Dunod**,

> **"*Perche' essa sia efficace, occorre che il possesso che si potra' un giorno invocare contro il propietario sia da lui conosciuto; questo non e' sufficiente: bisogna che esso annunzi, con i suoi caratteri, che il possessore intende essere il proprietario e che egli agisce come tale*."**[7]

"Il-gurisprudenza in materja hija wahda kostanti fejn dejjem gie ritenut li din il-**preskrizzjoni hija wahda akkwizitiva u ghalhekk jrid jirrizulta mhux biss l-element passiv taz-zmien izda ukoll l-element attiv tal-pussess.** Il-Qorti tal-Appell fis-sentenza moghtija fid-29 ta' Jannar, 1954 fil-kawza **Stella Briffa et vs Caterina Scicluna** et (Vol XXXVIII p. 21), wara li rribadiet dan il-principju, kompliet hekk:

> ***"Dan il-pussess irid ikun mhux semplicement kazwali, izda irid ikun pussess formali, jigifieri kapaci li jiggenera u jikkostitwixxi d-dritt tal-proprjeta`. Konsegwentement dak il-pussess ghandu jkun reali, u mhux bizzejjed il-pussess 'di diritto'." Dan il-pussess, tkompli l-imsemmija sentenza jrid ikun "kontinwu, mhux interrot, pacifiku, publiku, u mhux ekwivoku, ghaz-zmien kollu li tghid il-ligi, kif ukoll 'animo domini'. Dan il-pussess ghandu jigi pruvat b'mod infrangibbli, tant ghar-rigward tal-fatt tal-pussess fih innifsu, kemm ukoll tal-kwalitajiet jew karattri li jrid jkollu l-pussess; u din***

---

[5] **Degabriele v. Rocco**, Qorti tal-Appell Civili (Sede Superjuri) Vol XLIX.i.225 deciza fis-26 ta' Frar 1965.
[6] Artikolu 2142 tal-Kodici Civili.
[7] Citat fis-sentenza **Mercury plc v. Emanuel sive Manuel Muscat et**, Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza fil-20 ta' Ottubru 2005.

> ***il-prova tinkombi lil min jallega l-preskrizzjoni***." (Enfasi ta' din il-Qorti)

"Jinsab insenjat ukoll illi:

> ***"l-elementi tal-pussess huma tnejn, dak materjali, il-poter ta' fatt fuq il-haga, u dak intenzjonali, l-animu tal-possessur li jgawdi d-dritt fuq il-haga bhallikieku hu kien il-proprjetarju taghha – animus et corpus; corpus possessionis, et animus possidendi vel animus domini."***[8]

"Barra minn hekk "[***m]hux bizzejjed li jkollok id-detenzjoni tal-haga jew iltgawdija taghha mhux bhala haga proprja, imma bhala haga ta' haddiehor, ghaliex allura din tkun biss detenzjoni jew tgawdija prekarja.***"[9]

"Il-figura specifika tal-pussess flimkien man-normi li jiddixxplinawha, mhix riferibbli biss ghall-inizzju jew semplicement ghat-tmiem tal-pussess, izda ghandha tipperdura matul iz-zmien kollu mehtieg ghall-preskrizzjoni. Barra minn dan hu maghruf ukoll illi ghall-finijiet tal-preskrizzjoni hawn trattata, s-successuri fil-pussess jaggungu mal-pussess taghhom, dak tal-predecessuri taghhom basta, s'intendi, jkunu jikkonkorru d-debiti vinkoli guridici bejn is-successuri u l-predecessuri taghhom u, inoltre wkoll l-istess xorta ta' pussess materjali u guridiku fis-sens fuq espress.[10]

"Fuq il-pussess mehtieg ghal preskrizzjoni akkwizittiva **Laurent** jghallem illi dan il-pussess ghandu jkun:

> ***"(i) pussess kontinwu: jgħid f'dan ir-rigward il-Laurant: "Il possesso dev'essere continuo, nel senso che il possessore deve compiere gli atti normali di godimento che un proprietario, buon padre di famiglia, fa allo scopo di trarre dal fondo tutto l'utile che esso puo' procurargli)..... Occorre dunque che, per tutto il tempo necessario alla prescrizione, il possessore abbia fatto atti di possesso che richiamano l'attenzione del proprietario e lo costituiscano in mora d'interrompe la prescrizione che corre contro di lui."***
>
> ***"(ii) mhux miksur: "Il possesso e' interrotto allorche la prescrizione venne interrotta, sia naturalmente, sia civilmente. L'interruzione produce l'effetto di rompere il possesso: quello decorso fino all'interruzione si reputa come non avvenuto e solo potra' invocarsi il possesso futuro."***
>
> ***"(iii) pussess pacifiku: "La parola pacifico indica un godimento imperturbato. Puo' esservi turbativa di diritto e turbativa di fatto. La turbativa di diritto suppone un'azione giudizziaria) la turbativa***

[8] **Carmelo Caruana et v. Orsla Vella**, Qorti tal-Appell Civili deciza fit-13 ta' Marzu 1953.
[9] **Victor Chetcuti et v. Michael Xerri**, Qorti tal-Appell Civili deciza fil-31 ta' Mejju 1996.
[10] **Salvino Testaferrata Moroni Viani et v. Francis Montanaro**, Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza fis-27 ta' Gunju 2003.

di fatto .. si manifesta con atti differenti. Chi si pretende proprietario) tenta di espellere il possessore."

"(iv) pussess pubbliku: ".....il possesso e' pubblico tutte le volte che i terzi interessati avrebbero potuto conoscerlo, quantunque in fatto non ne abbiano avuto notizia."

"(v) pussess mhux ekwivoku: "Un possesso e' equivoco quando per sua natura e' cosi' dubbio, da non lasciar comprendere se sia la manifestazione di un diritto spettante al possessore, ovvero un semplice fatto." [11]

"Fir-rigward tal-element tal-bona fede, gie ritenut illi din tikkonsisti fil-fehma shiha li persuna hija tassew,[12] jew temmen li hija tassew,[13] sid il-haga li ghandha f'idejha. Din il-fehma trid titqies minn kif ic-cirkostanzi kienu jidhru f'ghajnejn il-persuna li ssejjah favuriha l-preskrizzjoni akkwiżittiva. Kull dubju jew nuqqas ta' certezza f'persuna dwar il-pussess taghha tal-haga jitqies bhala c-cahda tal-bona fidi, bhalma daqstant iehor jitqies nieqes mill-bona fidi min imissu ragonevolment jintebah mic-cirkostanzi li l-haga li ghandu f'idejh hija ta' haddiehor.[14] Min-naha l-ohra, il-bona fidi hija preżunta sakemm ma jintweriex mod iehor minn min jallega l-mala fidi.[15]

"Il-Qorti tal-Appell spjegat illi:

"huwa possessur ta' bona fide minn ghall-motiv verosimili, jemmen li l-haga li jipposjedi hija tieghu u li, invece, huwa possessur ta' mala fidi min jaf jew, fic-cirkostanzi, ghandu jipprezumi li dik il-haga mhix tieghu [artikolu 568 (illum 531) tal-Kodici Civili]"[16]

"L-inimata Suzanna Caruana akkwistat l-appartament numru wiehed fil-kumpless bl-isem Spinola minghand Catherine Connors, permezz ta' kuntratt ta' akkwist datata 20 ta' Frar 1997 fl-atti tan-Nutar John Gambin. F'dan il-kuntratt jinghad illi *"According to the original deed dated the 10th of November 1969 in the Records of Notary George Bonello Dupuis this flat together with the overlying two (2 flats numbered two (2) and three (3) forming part of the same block* ***have the sole and exclusive property of the gardens and passage surrounding them which garden and passage are better shown***

[11] **Laurent**, Principji tad-Dritt Civili (1879).
[12] Abela noe v. DeDomenico et, Prim'Awla tal-Qorti Civili Vol. XXIX.ii.778 deciza fis-19 ta' Novembru 1935.
[13] **Mizzi et v. Debono et**, Qorti tal-Appell Civili deciza fl-14 ta' Ottubru 1966.
[14] **Zammit v. Bonello**, Qorti tal-Appell Civili deciza fis-19 ta' Jannar 1983 [sentenza mhux ippubblikata, citata fis-sentenza fl-ismijiet **Henry Muscat et v. Alfred Grech et**, Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza fis-27 ta' Frar 2003)].
[15] **Grima et v. Camilleri et**, Qorti tal-Appell Civili deciza fil-21 ta' Jannar 1977 [sentenza mhux ippubblikata, citata fis-sentenza fl-ismijiet **Henry Muscat et v. Alfred Grech et,** Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza fis-27 ta' Frar 2003].
[16] **Grima v. Camilleri et** , Qorti tal-Appell Civili deciza fil-21 ta' Jannar 1977 [sentenza mhux ippubblikata, citata fis-sentenza fl-ismijiet **Joan Shanks v. Patrick Rausi et**, Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza fis-7 ta' Ottubru 2015].

hatched in red on the plan attached to the aforesaid deed*....”*[17]

“Meta mbaghad Caruana bieghet l-appartament lill-intimata Ann Pauline Beatrice Downer, permezz ta' kuntratt datat 25 ta' Mejju 2007 fl-atti tan-Nutar Nicolette Vella, dan il-kuntratt ta' bejgh stipula illi *'This flat together with the overlying two flats numbered two (2) and three (3) forming part of the same block* ***have the sole and exclusive property of the gardens and passage surrounding them which garden and passage are better outlined as hatched in red on the plan attached to the deed in the records of Notary Doctor George Bonello Dupuis*** *dated tenth (10) day of November one thousand nine hundred and sixty nine (1969)...”* [18]

“Irrizulta pero illi meta Catherine Connors kienet akkwistat l-appartament numru wiehed minghand is-socjeta Middlesea Insurance p.l.c. permezz tal-kuntratt datat 7 ta' Dicembru 1990 fl-atti tan-Nutar Patrick Critien, ma kienx gie trasferit flimkien mal-appartament, sehem indiviz mill-gnien u l-passaggi mmarkati bl-ahmar, izda minflok gie moghti dritt ta' uzu, in komuni mas-sidien l-ohra tal-appartamenti fl-izvilupp ta' St. George's Park tat-toroq privati, gonna u passaggi f'dan l-izvilupp.[19]

“Is-socjeta rikorrenti targumenta fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha illi fil-kuntratt ta' akkwist tal-intimata Suzanna Caruana, ma giex trasferit titolu ta' proprjeta fuq il-gnien u l-passaggi mmarkati bl-ahmar. Tghid illi fil-verita n-Nutar Gambin sempliciment iccita l-estratt relevanti mill-kuntratt tal-1969 ghal fini ta' kjarezza biss, izda huwa car li dawn il-gnien u passaggi m'humiex parti mill-proprjeta li kienet qed tigi trasferita ghaliex ma jinsabx fil-parti operativa tal-kuntratt.

“Il-Qorti ma tikkondividix dan l-argument. M'hemm xejn fil-kuntratt ta' akkwist ta' Caruana li jindika li ma kienx qieghed jigi trasferit sehem indiviz mill-gnien u passaggi mmarkati bl-ahmar. Jidher anzi li l-estratt citat rigward il-gnien u l-passaggi, huwa parti mid-deskrizzjoni ta' dak li kien qieghed jigi trasferit, tant illi il-kuntratti relevanti kollha jsegwu bejn wiehed u iehor l-istess organizzazjoni f'dik li hija d-deskrizzjoni ta' dak li qed jigi trasferit, u cioe, deskrizzjoni tal-appartament bil-konfini, ic-cens dovut, dritt ta' uzu in komuni tal-gonna u l-passaggi li jinsab fl-izvilupp kollha u sehem indiviz mill-gnien u l-passaggi mmarkati bl-ahmar.[20] Huwa relevanti wkoll illi n-Nutar Gambin **ma uzax it-temp passa**t meta semma l-gnien u l-passaggi mmarkati bl-ahmar, **izda dak prezenti:** *'This flat together with the overlying two flats....****have*** [enfazi u sottolinear tal-Qorti] *the sole and exclusive property of the gardens and passage...”* L-uzu tal-kelma ***have*** (ghandhom) u mhux ***had*** (kellhom) jindika illi dan l-appartament kien ghadu jgawdi minn sehem

[17] Fol 34.
[18] Fol 39.
[19] Fol 28.
[20] Vide per ezempju l-kuntratt ta' bejgh bejn **Burton u l-Middlesea** tal-5 ta' April 1982 a Fol 14 -19.

indiviz mill-gnien u l-passaggi mmarkati bl-ahmar, liema sehem kien qieghed jigi trasferit flimkien mal-appartament lil Caruana.

"Fil-fatt, fix-xhieda tieghu, in-Nutar Gambin stess qal illi huwa kien irrefera ghal kuntratt tal-1969 peress li dan kien il-kuntratt originali, u ghalhekk kien il-qofol ta' kollox. Xehed illi ma setghax gie trasferit iktar milli kien imiss peress illi huwa kien ikkopja mill-kuntratt originali tal-1969. Huwa relevanti wkoll li xehed li *"...l-kundizzjoni tal-kuntratt originali, nizzilhom jew le, hemm jibqghu. Issa f'dan il-kaz **jien ikkopjajthom biex min qed jixtri jaf x'qed jixtri**.*'[21] Relevanti wkoll illi kemm l-intimata Suzanna Caruana kif ukoll ommha Noreen Caruana xehdu illi l-kwistjoni tal-proprjeta tal-gnien u l-passaggi kienu qajmuha man-Nutar Gambin, peress illi dan il-gnien kien l-element krucjali ghal ghazla taghhom tal-appartament li kienu ser jixtru u huwa kien serhilhom mohhhom li r-ricerka turi li Caruana kien ser ikollha sehem indiviz mill-imsemmija gnien u l-passaggi. Fil-fatt jidher mix-xhieda tan-Nutar Gambin li ghal dak li kien it-trasferiment tal-gnien u l-passagg huwa erronjament strah fuq il-kuntratt tal-1969 u mhux fuq il-kuntratt l-aktar ricenti bejn il-Middlesea u Connors fejn il-Middlesea kienet zammet ghaliha il-proprjeta tal-gnien u l-passaggi mmarkati bl-ahmar.

"**Huwa car ghalhekk illi l-intenzjoni manifesta fil-kuntratt bejn Connors u Caruana kienet li jigi trasferit ukoll titolu ta' proprjeta fuq il-gnien u l-passaggi mmarkati bl-ahmar,** nonostante l-fatt illi tali trasferiment kien erroneju peress illi Connors ma kinetx akkwistat minghand il-Middlesea titolu ta' proprjeta fuq dan il-gnien u l-passaggi, izda biss dritt ta' uzu u allura ma kellha l-ebda dritt li tittrasferixxi tali titolu lil Caruana. Il-Qorti tikkonkludi ghalhekk illi permezz tal-kuntratt datat 20 ta' Frar 1997 Caruana akkwistat minghand Connors, ghalkemm erronjament, sehem indiviz mill-gnien u l-passaggi mmarkati bl-ahmar.

"Is-socjeta rikorrenti ma eccepietx in-nullita tal-kuntratt ta' akkwist tal-intimata Suzanna Caruana u ghalhekk il-Qorti hija prekluza milli tindaga jekk l-izball diskuss hawn fuq jistghax iwassal ghan-nullita parzjali tal-istess kuntratt. Konsegwentement jinsab sodisfatt l-element ta' akkwist taht titolu tajjeb biex jitrasferixxi l-proprjeta ghall-applikazzjoni tal-preskrizzjoni decennali.

"Il-Qorti ser tghaddi ghalhekk biex tezamina l-fatti fir-rigward taz-zewg elementi l-ohra, u cioe l-bona fede u il-pussess ghal perjodu ta' mill-inqas ghaxar snin.

"Jinsab pruvat illi Caruana marret toqoghod fl-appartament numru wiehed meta xtrat l-istess appartament **f'Marzu tal-2007** u b'hekk beda l-pussess taghha tal-appartament u l-gnien u l-passaggi in kwistjoni. Ix-xhieda prodotti mill-intimati juru li Caruana kienet tuza dan il-gnien bhala l-gnien taghha, u kienet izomm il-pjanti u xi siggijiet hemmhekk,

[21] Fol 151.

apparti li kienet tuza dan il-gnien bhala parapett ghall-intrata taghha biex b'hekk kellha access separat ghall-appartament taghha u mhux tramite il-komun tal-kumpless. Dan il-pussess kien pubbliku, kif jidher anke mix-xhieda ta' Ian Michael Casolani u Roberto Cassar, u ma jidhirx li kien interrott, ghaliex anke meta Caruana kienet tkun imsiefra, hija kienet tqabbad lil Downer sabiex tiehu hsieb l-appartament u l-gnien taghha. Dan il-pussess kien qieghed jigi ezercitat *b'animus domini*, l' ghaliex Caruana kienet tal-fehma illi bil-kuntratt ta' akkwist taghha hija kienet xtrat minghand Connors sehem indiviz minn dawn il-gnien u l-passaggi u ma kellha l-ebda raguni ghalfejn tahseb xorta ohra.

"Skont ir-rassenja ta' gurisprudenza hawn fuq citata, il-bona fede hija prezunta, **u l-mala fede ghandha tigi provata mill-parti li tallegaha**. F'dan il-kaz ma kien hemm l-ebda allegazzjoni ta' mala fede maghmula mis-socjeta rikorrenti versu l-intimati. Lanqas ma jista' jitqies li kien hemm xi prova ta' mala fede, peress illi l-intimati strahu fuq dak li qalulhom in-Nutara taghhom u ma jidhirx li kellhom xi raguni ghalfejn jiddubitaw dak li kien hemm miktub fil-kuntratti ta' akkwist rispettivi taghhom. Il-provi juru li l-gnien u l-passaggi in kwistjoni kien accessibbli biss lill-intimati peress li kienu huma biss li kellhom cavetta ghal-grada, u hadd qatt ma mar jilmenta maghhom illi kienu qed jipprekludu li xi hadd mit-tgwadija tal-proprjeta tieghu. In fatti anke Ian Michael Casolani li kellu ad insaputa tieghu sehem indiviz tal-gonna u l-passaggi qatt ma ghamel uzu minn dan il-gnien u passaggi.[22] Ghalhekk anke dan l-element jidher li huwa sodisfatt.

"B'applikazzjoni tal-Artikolu 2140 (2) tal-Kodici Civili, il-perjodu mehtieg ghall-preskrizzjoni beda jghodd mill-1 ta' April 1997[23]. Ma hemm l-ebda prova li twassal il-Qorti ghal konkluzjoni li l-pussess ta' Caruana kien interott f'xi zmien qabel ma hija trasferit il-fond lil Downer fil-25 ta' Mejju 2007, u ghalhekk jirrizulta li l-perjodu ta' ghaxar snin rikjest mill-ligi gie ukoll sodisfatt.

"Illi konsegwentement il-Qorti ssib li Caruana **kienet akkwistat terz indiviz mill-gnien u l-passaggi mmarkati bl-ahmar permezz tal-preskrizzjoni akwizittiva decennali sal-mument meta hija trasferiet l-appartament,** ghaliex jinsabu soddisfacentement provati l-elementi kollha necessarji ghall-applikazzjoni tal-Artikolu 2140 tal-Kodici Civili.

"Minn dan per forza jsegwi illi f'Mejju tal-2007 Caruana kienet lahqet akkwistat id-dritt illi tbiegh lil Downer terz indiviz mill-gnien u l-passaggi mmarkati bl-ahmar fuq il-pjanta. Ghaldaqstant il-kuntratt ta' bejgh bejn Caruana u Downer datat 25 ta' Mejju 2007 m'huwa milqut mill-ebda nullita parzjali kif eccepit mis-socjeta rikorrenti.

"Il-Qorti tqis illi l-intimati pprovaw illi huma ghandhom titolu ahjar minn dak tas-socjeta rikorrenti peress illi l-intimata Caruana kienet akkwistat jedd ta' proprjeta fuq terz mill-gnien u l-passaggi mmarkati bl-ahmar,

[22] Vide Affidavit tieghu a fol. 205 et seq.
[23] Nota ta' iskrizzjoni numru 4215 a fol 186 – 188.

> **liema jedd hija bieghet legalment lil Downer, f'data qabel il-kuntratt** li sar bejn is-socjeta rikorrenti u l-Middlesea fit-**22 ta' Ottubru 2008**.
>
> "Ghal dawn il-mottivi, l-Qorti tilqa' l-eccezzjonijiet fil-mertu tal-intimati, u tichad it-talbiet kollha tas-socjeta rikorrenti.
>
> "Bl-ispejjez kontra s-socjeta rikorrenti."

Rikors tal-Appell tas-soċjeta` attriċi (08.02.2016)

4. Is-soċjeta` attriċi ħassitha aggravata bis-sentenza tal-ewwel Qorti u għalhekk permezz ta' dan l-appell talbet lil din il-Qorti sabiex tħassar u tirrevoka tali sentenza, tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti u tilqa' t-talbiet tagħha. Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti appellati.

5. L-aggravji tagħha in suċċint huma s-segwenti:

(i) L-ewwel aggravju:

Fl-ewwel lok issostni li l-ewwel Qorti kienet żbaljata meta qieset li bil-kuntratt tal-20 ta' Marzu 1997 Suzanna Caruana akkwistat ⅓ indiviż tal-ġardini u passaġġi in kwistjoni; dan għaliex *ictu oculi* r-referenza għal tali ġardini u passaġġi ma saritx fid-deskrizzjoni tal-proprjeta` trasferita u di piu qiegħda redatta b'tali mod li jagħti x'jifhem li ma kienx qed isir trasferiment ta' tali ġiardini u passaġġi.

(ii) It-tieni aggravju:

Fit-tieni lok, u mingħajr preġudizzju għall-ewwel aggravju, tenfasizza li l-ewwel Qorti stess irrikonoxxiet li t-trasferiment tal-ġardini u passaġġi kien fi kwalunkwe każ "erronju" għaliex Catherine Connors, is-sid preċedenti li mingħandha akkwistat Caruana ma kinitx sid ta' dawn l-ambjenti. Targumenta li dak li hu "erronju" ma jistax jagħti lok għal titolu; barra minn hekk tgħid li n-natura tal-iżball jeskludi l-bona fede li hija neċessarja għas-suċċess tal-preskrizzjoni akkwiżittiva.

(iii) <u>It-tielet aggravju:</u>

Fit-tielet lok targumenta li *dato ma non concesso* li Downer tassew akkwistat ⅓ indiviż tal-ġardini u passaġġi bil-preskrizzjoni deċennali, jibqa' l-fatt illi l-attriċi hija proprjetarja tar-rimanenti sehem indiviż u għalhekk xorta waħda jiġi li Downer ma setgħetx tagħmel xogħlijiet fil-proprjeta` in kwistjoni mingħajr il-permess tagħha.

<u>Risposta tal-Appell tal-konvenuta Downer (29.02.2016):</u>

6. Il-konvenuta Ann Pauline Beatrice Downer wieġbet biex tgħid li d-deċiżjoni tal-ewwel Qorti hija ġusta. Hija għalhekk issottomettiet li l-appell odjern għandu jiġi miċħud u s-sentenza appellata kkonfermata, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra s-soċjeta` attriċi.

Risposta tal-Appell tal-konvenuta Caruana (14.03.2016):

7. Il-konvenuta Suzanna Caruana wkoll wieġbet biex tgħid li s-sentenza tal-ewwel Qorti hija ġusta. Hija wkoll issottomettiet li l-appell għandu jiġi miċħud u s-sentenza appellata konfermata; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra s-soċjeta` attriċi.

Kronoloġija ta' kuntratti:

8. Qabel xejn huwa opportun u utli li din il-Qorti tagħmel riferenza kronoloġika għall-kuntratti li jirrigwardaw l-ambjenti in kwistjoni għaliex huwa importanti li wieħed jifhem is-sekwenza ta' tali atti biex jifhem sew il-vertenza odjerna:

10.11.1969 Kuntratt fl-atti tan-Nutar George Bonello DuPuis[24] li permezz tiegħu s-soċjeta` attriċi **St George's Park Co Ltd** biegħet lil **Joan Irene Burton** is-segwenti proprjeta`:

> *"…three flats in a block of eighteen flats named SPINOLA, numbered one, two and three overlying each other in the development known as SAINT GEORGE'S PARK, in Spinola, St Julians, the said block being unnumbered and is bordered on the west by the road and on all other compass points by property of vendor while the said development is bordered on the west by Saint George's Road, on the south by Dragonara Road and on the east and north by unnamed public roads, as subject to the annual and perpetual ground rent of one hundred and*

[24] Fol 20 et seq.

> *fifty pounds that is £50 on each flat due as from today and payable yearly in advance on the first day of January of each year. The flats transferred enjoys in common with the other flats in Spinola Block of the staircase, entrance hall, stairwell, shafts, drains, the electric light fittings in the staircase, the drain and foul water pipes, <u>They have the sole and exclusive property of the garden and passage surrounding them</u> which is better shown on the attached plan hatched in red <u>over and through which vendor reserves the right of access for the purposes of maintenance to the said Spinola Block</u> and under which passage pass the drains of Verdala Block of this development. The flats transferred enjoys in common with all the other flats in this development all the private roads, footpaths and gardens within the development they are otherwise free and unencumbered with rights and appurtences and they are better shown on the attached B."*

05.04.1982 Kuntratt fl-atti tan-nutar Myriam Spiteri Debono[25] li permezz tiegħu s-**<u>suċċessuri ta' Joan Irene Burton</u>**, cioe` Frank Stephen Burton, Stephanie Burton, Hamish Russell Burton, u Russell Templeton Burton biegħu lill-**<u>Middle Sea Insurance Co Ltd</u>** is-segwenti proprjeta`:

> *"…<u>two flats in a block of eighteen flats called Spinola, which flats are numbered "one" and "two"</u> respectively and underly each other, in the development known as Saint George's Park, in Spinola, St Julians. The said block of eighteen flats is unnumbered and is bordered on the West by Saint George's Road and on all other compass points by property of the Saint George's Park Company Ltd or its successors in title, while the said development is bordered on the West by the same St George's Road, on the South by Dragonara Road, and on the east and north by unnamed public roads, as subnject to the annual and perpetual ground rent of fifty pounds on each flat, that is a global amound of one hundred pounds, and the said two flats are being transferred free from any burden, with all rights and appurtenances, and with vacant possession. The said ground rent is payable yearly in advance on the first day of January of each year to the Saint George's Park Company Ltd of its successors in title.*
>
> "*<u>The flats transferred enjoy in common</u> with the other flats in Spinola block, the staircase, the entrance hall, the stairwell, the shafts, the drains, the electric light fittings in the staircase and the drain and foul water pipes. <u>Also the flats transferred enjoy in common</u> with all the other flats in this development, all the private roads, footpaths, and gardens within the development.*

[25] Fol 14 et seq.

"*Included in this transfer is the sole and exclusive property of the gardens and passage surrounding them, but the Saint George's Park Co Ltd has got a right of passage over these gardens for the purpose of maintenance services to Spinola Block.*"

07.12.1990 Kuntratt fl-atti tan-nutar Patrick Critien[26] li permezz tiegħu s-soċjeta` **Middle Sea Insurance Co Ltd** biegħet lil **Catherine Connors** is-segwenti proprjeta`:

"…the flat numbered internally one (1) forming part of the block of eighteen flats without number named "Spinola", which itself forms part of the development known as Saint George's Park in Spinola, Saint Julians; the said block is bounded on the West by Saint George's Road, from where it has access, and on all other sides by property of Saint George's Park Company Ltd, whilst the development is bounded on the West by Saint George's Road, South by Dragonara Road, and on the East and North by unnamed public roads, as subject to the annual and perpetual groundrent of fifty Maltese Liri (Lm50) and with vacant possession.

"*The said flat enjoys in common with the other flats in the said Spinola block the entrance hall, staircase, stairwell, shafts, drains, electric light fittings in the staircase and the drain and foul water pipes. Also the flat enjoys in common with all other flats within the development the private roads, footpaths and gardens therein, with all its rights and appurtenances…."*

20.03.1997 Kuntratt fl-atti tan-nutar John Gambin[27] li permezz tiegħu **Catherine Connors** biegħet lil **Suzanne Cassano nee Caruana** (legalment separata minn Robert Cassano) is-segwenti proprjeta`:

"….the flat internally numbered (1) forming part of a block of eighteen (18) flats without external number named "Spinola" which itself forms part of the unnumbered development known as St George's Park, in Paceville, Saint George's Bay, Saint Julians, which block "Spinola" is bounded on the West by St George's Road, from where it is accessible, and on all other sides by property of Saint George's Park Co Ltd, whilst the entire development Saint George's Park is bounded on the West by

[26] Fol 27 et seq.
[27] Fol 32 et seq.

Saint George's Road and on the South and East by Dragonara Road;

"*The said flat enjoys in common with the other flats in the said block named "Spinola" the entrance hall, staircase, stairwell, shafts, drains and drainage system, electric light fittings in the staircase and the drain and foul water pipes;*

"*The flat sold also enjoys in common with all the other flats within the development the private roads, footpaths and gardens therein.*

"The said flat is subject to the annual and perpetual reviseable groundrent of fifty Maltese Liri (Lm50) payable yearly in advance and due on the first day of January of each year;

"The said flat is subject to an annual maintenance fee payable to Saint George's Park Co Ltd in consideration for maintenance services normally provided by said company to all flats in this block;

"*According to the original deed dated 10th November 1969 in the Records of Notary George Bonello Dupuis, this flat together with the overlying two (2) flats numbered two (2) and three (3) forming part of the same block have the sole and exclusive property of the gardens and passage surrounding them which garden and passage are better shown hatched in red on the plan attached to the aforesaid deed of the 10th November 1969 published in the records of the said Notary Bonello DuPuis, over and through which Saint George's Park Company has reserved the right of access for the purposes of maintenance to the said Spinola Block and under which passage pass the drains of Verdala Block of this development."*

25.05.2007 Kuntratt fl-atti tan-Nutar Nicolette Shaw[28] li permezz tiegħu **Suzanna Caruana** biegħet lil **Ann Pauline Beatrice Downer** is-segwenti proprjeta`:

"…the flat internally numbered one (1) forming part of a block of eighteen flats without external number named "Spinola" which itself forms part of the unnumbered development known as Saint George's Park, in Paceville, Saint George's Bay, Saint Julian's which block is bounded on the West by Saint George's Road, from where it is accessible and on all other sides by property of Saint George's Park Co Ltd, whilst the entire development Saint George's Park is bounded on the West by Saint George's Road and on the South and East by Dragonara Road, the flat enjoys in common with the other flats in the said block named Spinola the entrance hall, staircase, stairwell, shafts,

[28] Fol 38 et seq.

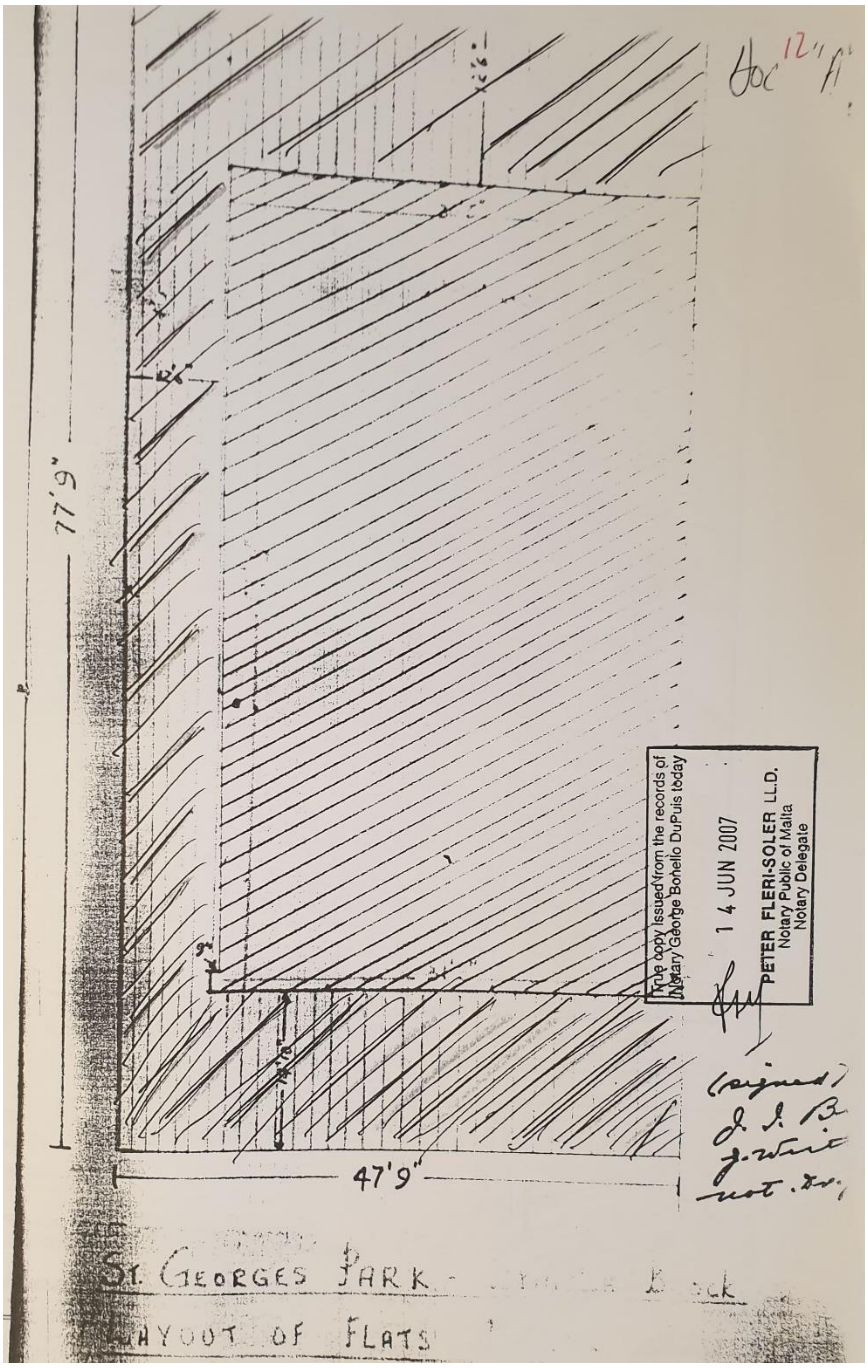
> *drains and drainage system, electric light fittings in the staircase and the drain and foul water pipes, the flat being transferred also enjoys in common with all the other flats within the development the private roads, footpaths and gardens therein. The flat is free and unencumbered, with all its rights and apprutenances, free from litigation, expropriation and or requisition orders, free from hypothecs and burdens and third party rights whether real or personal toehr than those stipulated hereon. The flat is subject to an annual maintenance fee payable to Saint George's Park Co Ltd in consideration for maintenance services normally provided by the said company to all flats in this block. _*

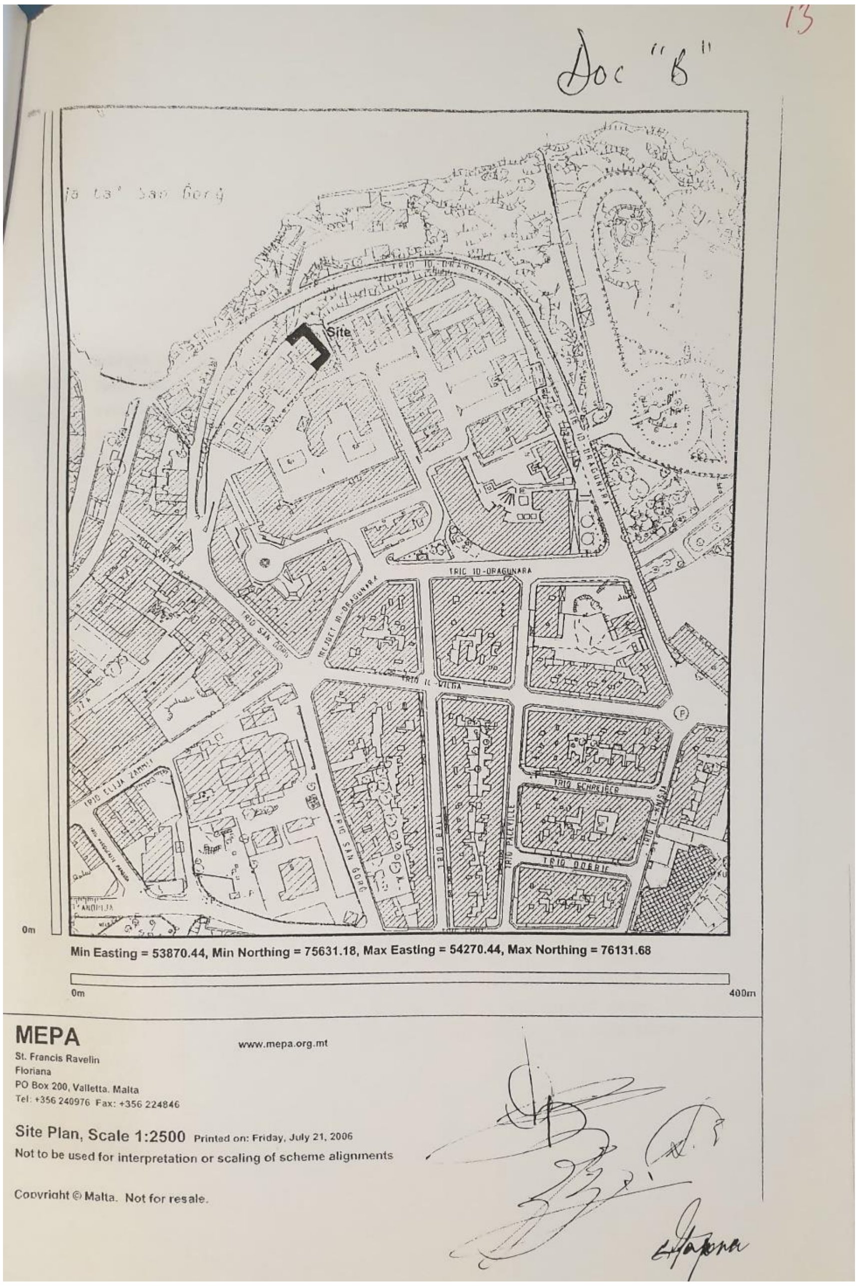
22.10.2008 Kuntratt fl-atti tan-Nutar Clyde la Rosa[29], li permezz tiegħu s-soċjeta` **Middlesea Insurance plc** biegħet lis-soċjeta` **St George's Park Co Ltd** is-segwenti proprjeta`:

> *"…the gardens and passage surrounding the block of flats without an official number and named "Spinola" forming part of the development known as Saint George's Park in Saint Julians which gardens and passage are bordered on all compass points by property of purchaser or its its successors in title. The said gardens and passage have a superficial area of approximately one hundred and seventy eight square metres and are shown hatched in red on the plan which is attached to a deed in the records of Notary Doctor George Bonello DuPuis of the tenth (10th) day of November of the year one hundred and sixty nine (1969) a copy of which is being attached with this deed and marked as document letter "A" and are shown coloured in red on the site plan which is being attached with this deed and marked as document letter "B". The said gardens and passage are being sold and transferred as subject to the existing right in favour of the Purchaser itself of the right of access for the purposes of maintenance to the said "Spinola" Block and the drains of the "Verdala" Block in the Saint George's Park complex pass under the said passage."*

Id-dokumenti "A" u "B" huma s-segwenti:

[29] Fol 7 et seq.


Doc 12 "A"
77'9"
47'9"
True copy issued from the records of Notary George Bonello DuPuis today
1 4 JUN 2007
PETER FLERI-SOLER LL.D.
Notary Public of Malta
Notary Delegate
(signed)
ST. GEORGES PARK
FLATS



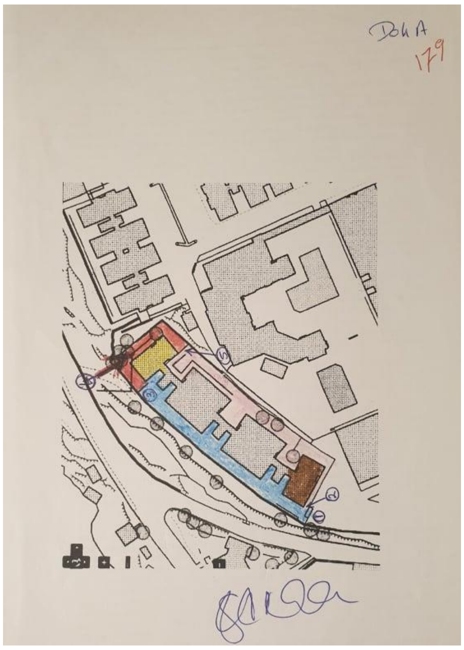
Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti:

9. Din il-kawża tirrigwarda l-ġardini u passaġġi li jinsabu madwar il-blokk ta' appartamenti bl-isem "*Spinola*" formanti parti mill-iżvilupp magħruf bħala Saint George's Park f'San Ġiljan.

- Is-soċjeta` attriċi ssostni li hija l-proprjetarja ta' tali ġardini u passaġġi mixtrija minnha fit-22 ta' Ottubru 2008 mingħand is-soċjeta` Middlesea Insurance plc.

- Il-konvenuta Suzanna Caruana da parti tagħha ssostni li bil-kuntratt tal-20 ta' Marzu 1997 hija xtrat mingħand Catherine Connors l-appartament numru 1 kif ukoll sehem indiviż mill-ġardini u passaġġi in kwistjoni; tenfasizza li kellha titolu tajjeb biex tittrasferixxi l-proprjeta` u tinvoka l-preskrizzjoni akkwiżittiva deċennali (Art. 2140) peress li kellha l-pussess in bona fede għal aktar minn 10 snin qabel ma ttrasferiet l-appartament u s-sehem indiviż mill-ġardini u passaġġi lill-konvenuta l-oħra Ann Pauline Beatrice Downer. Flimkien mal-affidavit tagħha (Dok SC1)[30] ppreżentat pjanta (Dok A)[31] fejn spjegat li l-ġardini/passaġġi in kwistjoni huma dawk indikati bl-aħmar, u li sa minn qabel ma xtrat l-appartament tagħha kienu maqtugħin mill-bqija tal-*common parts.* Qalet li meta xtrat l-appartament numru 1 akkwistat ukoll 1/3 indiviż tal-imsemmija ġardini/passaġġi, u qalet li "*the remaining share being owned by the owners of the overlying apartments no 2 and 3.*" Qalet ukoll li tul iż-żmien kollu li kienet proprjetarja s-sidien tal-appartamenti nru 2 u 3 qatt ma għamlu użu mill-ġardini/passaġġi u dejjem ħadet ħsiebhom hi.

[30] Fol 175 et seq.
[31] Fol 179.

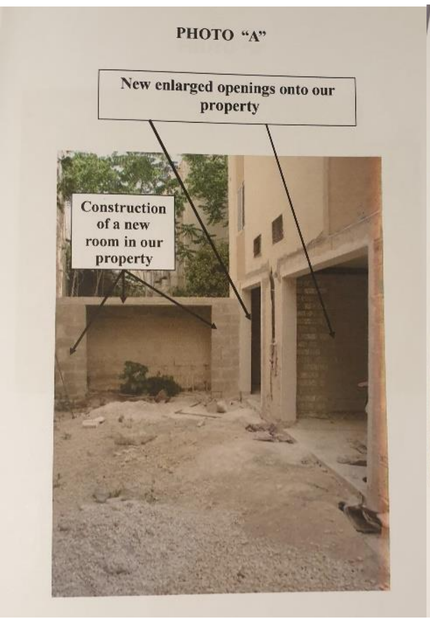


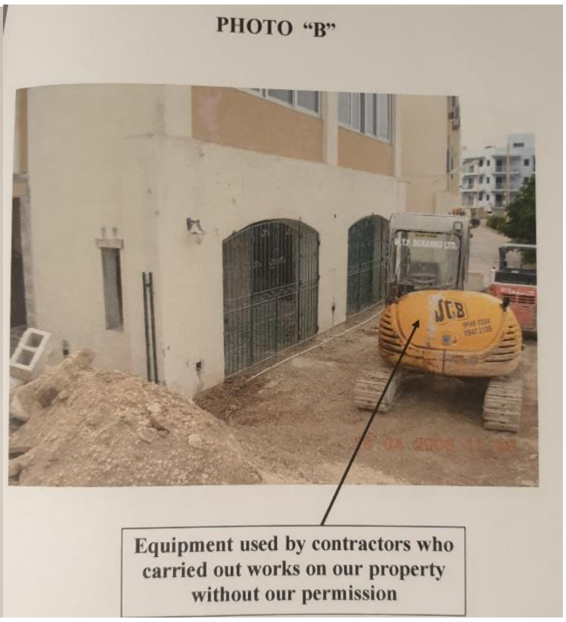
- Il-konvenuta Ann Pauline Beatrice Downer da parti tagħha taċċenna għall-kuntratt 25 ta' Mejju 2007 meta xtrat l-appartament numru 1 u sehem indiviż mill-ġardini u passaġġi mingħand l-awtriċi tagħha Suzanna Caruana; hija wkoll tinvoka l-preskrizzjoni akkwiżittiva deċennali (Art. 2140) għaliex issostni li hija flimkien ma' Suzanna Caruana ilhom jippossjedu l-proprjeta` għal iktar minn għaxar snin.

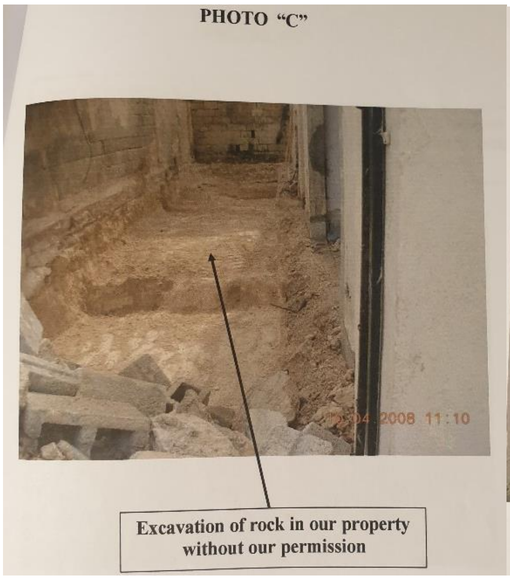
10. L-ewwel Qorti qieset li din hija l-hekk imsejħa *actio rei vindicatoria* u li s-soċjeta` attriċi ppruvat it-titolu tagħha abbażi tal-kuntratt tal-2008. Hija pero` qieset li l-konvenuti Caruana u Downer ippruvaw titolu aħjar minn dak tas-soċjeta` attriċi peress li Caruana akkwistat jedd ta' proprjeta` fuq terz mill-ġardini u passaġġi liema jedd biegħetu lil Downer fl-2007, cioe` qabel il-kuntratt tal-2008 li bih xtrat is-soċjeta` attriċi mingħand il-Middlesea Insurance plc fit-22 ta' Ottubru 2008.

11. Din il-Qorti taqbel li l-azzjoni intentata mis-soċjeta` attriċi tinkwadra bħala l-*actio rei vindicatoria* in kwantu s-soċjeta` attriċi tivvanta dritt ta' proprjeta` fuq il-ġardini/passaġġi in kwistjoni li huma fil-pussess tal-konvenuta Downer. Huwa risaput li l-finalita` tal-azzjoni ta' rivendika hija waħda restitutorja, biex il-proprjetarju tal-ħaġa jeħodha lura mingħand il-konvenut possessur. Fil-fatt din tidher li hija l-finalita` mixtieqa f'dan il-każ għaliex apparti t-talba attriċi biex jiġi dikjarat null t-trasferiment tal-ġardini/passaġġi (jew aħjar, is-sehem indiviż minnhom) da parti ta' Suzanna Caruana lil Ann Pauline Beatrice Downer permezz tal-kuntratt tal-2007, u apparti ▪ t-talba attriċi biex jiġi dikjarat li l-ġardini/ passaġġi huma proprjeta` esklussiva tal-istess soċjeta` attriċi, hemm ukoll ▪ it-talba għar-ripristinazzjoni tal-ġardini/passaġġi għall-istat li kienu qabel ma xtratha l-konvenuta Downer fl-2007, cioe` qabel ma għamlet ix-xogħlijiet li qiegħda tilmenta dwarhom l-istess soċjeta` attriċi.

12. Flimkien mar-rikors promutur is-soċjeta` attriċi ppreżentat ritratti li juru l-imsemmija xogħlijiet.







13. Il-pożizzjoni ormai stabbilita mill-qrati tagħhna hi l-attur f'azzjoni ta' rivendika jrid jipprova titolu oriġinali, ossia l-pussess *ad usucapionem* fuq l-art in disputa, u li mhux biżżejjed li juri titolu derivattiv anke meta l-konvenut jivvanta titolu fuq l-istess proprjeta`. Issir riferenza f'dan ir-rigward għas-sentenza mogħtija minn din il-Qorti tal-Appell fid-29 ta' Ottubru 2018 fil-kawża fl-ismijiet: "***Richard England et v. Joseph***

Muscat"

> "*Igħidu ħażin l-intervenuti li "f'azzjoni ta' rivendikazzjoni huwa magħruf li t-titoli li jridu jiġu preżentati mhux l-usucapio iżda kuntratti ċari u inkonfutabbli". Anzi, ladarba hu meħtieġ titolu oriġinali, kuntratti, ikunu kemm ikunu "ċari u inkonfutabbli", qatt ma jistgħu weħedhom ikunu prova biżżejjed għax kuntratt huwa titolu derivattiv mhux oriġinali……*"

Madanakollu, kif insenjat din il-Qorti fl-imsemmija kawża, f'ċirkostanzi fejn l-attur u l-konvenut it-tnejn jippretendu titolu fuq ħaġa li tkun ġejja mill-istess awtur huwa biżżejjed li l-attur jipprova titolu derivattiv u mbagħad isir eżami komparattiv biex jiġi stabbilit min għandu l-aħjar titolu.

> *"Fid-dritt modern ma għadx hemm id-distinzjoni bejn res mancipi u res nec mancipi u għalhekk **strettament ma hemmx lok għall-azzjoni publiciana, lanqas favur min ikun kiseb immobbli mingħajr att pubbliku. Dak l-isem iżda ngħata lill-azzjoni fejn l-attur juri titolu u kemm l-attur u kemm il-konvenut jippretendu titolu fuq il-ħaġa mingħand l-istess awtur, u f'dik is-sitwazzjoni jirbaħ min ikollu l-aħjar titolu fis-sens ta' prijorità**. F'ċirkostanzi oħra – i.e. meta l-attur u l-konvenut ma jkunux jippretendu titolu mingħand l-istess awtur – ma jkunx biżżejjed għall-attur li juri "pussess anterjuri" jekk dak il-pussess ma jkunx ikkonsolida bl-użukapjoni, appuntu għax il-publiciana ma hijiex rei vindicatoria "lite".* (enfasi ta' din il-qorti)

14. Issa fil-każ in kwistjoni kemm is-soċjeta` attriċi kif ukoll il-konvenuta Downer qed jivvantaw titolu mingħand l-istess awtur (in kwantu l-kuntratti tagħhom jirrisalu għall-istess kuntratt tal-1969) u għalhekk huwa biżżejjed li s-soċjeta` attriċi tipprova titolu derivattiv, imbagħad il-Qorti tara jekk il-konvenuta Downer għandhiex titolu aħjar. It-titolu derivattiv tas-soċjeta` attriċi fuq il-ġardini/ passaġġi jirriżulta mis-segwenti kuntratti:

> "1969 Fejn is-<u>soċjeta` attriċi St George's Park Co Ltd</u> biegħet l-appartamenti 1, 2 u 3 mill-block "Spinola" lil <u>Joan Burton</u> u fejn ingħad

li l-imsemmija tliet appartamenti għandhom ukoll il-proprjeta` tal-ġardini/passaġġi in kwistjoni.

"1982 Fejn is-suċċessuri ta' Joan Burton biegħu l-appartamenti 1 u 2 (mhux ukoll 3) kif ukoll il-ġardini/passaġġi in kwistjoni lill-Middlesea Insurance plc.

"2008 Fejn il-Middlesea Insurance plc biegħet il-ġardini/passaġġi in kwistjoni lis-soċjeta` attriċi St George's Park Co Ltd."

15. Ippreċiżat is-suespost, din il-Qorti ser tgħaddi biex tikkonsidra l-aggravji tas-soċjeta` attriċi.

L-ewwel aggravju.

16. Fl-ewwel lok is-soċjeta` tilmenta bil-fatt li l-ewwel Qorti qieset li bil-kuntratt tal-20 ta' Marzu 1997 Catherine Connors kienet qed tittrasferixxi (għalkemm erronjament) sehem indiviż mill-ġardini/ passaġġi in kwistjoni lill-konvenuta Suzanna Caruana, u li għalhekk kellu jitqies li l-istess Suzanna Caruana kellha titolu tajjeb li jittrasferixxi l-proprjeta` tal-istess sehem indiviż ai termini tal-Artikolu 2140. Hija ssostni li l-kuntratt tal-1997 invece bl-ebda mod ma jgħid li qed jiġi trasferit sehem indiviż mill-ġardini/passaġġi, u targumenta li r-riferenza tal-kuntratt tal-1969 m'għandhiex x'taqsam mal-parti operattiva tal-kuntratt tal-1997.

17. Din il-Qorti eżaminat bir-reqqa l-kontenut tal-kuntratt tal-1997 u bla eżitazzjoni ta' xejn issib li għandha raġun is-soċjeta` attriċi. Bil-kuntratt tal-1997 Catherine Connors effettivament ittrasferixxiet biss l-

appartament numru 1 u t-tgawdija (in komun) flimkien mal-appartamenti l-oħra fil-blokka "Spinola" ta' diversi affarijiet, bħad-drains, taraġ eċċetra, kif ukoll it-tgawdija (in komun) "*within the development*" tal-"*private roads, foothpaths and gardens within".* **Il-kuntratt ma jgħidx speċifikatament li kien qed jiġi trasferit sehem mill-ġardini/passaġġi in kwistjoni, cioe` dawk ta' madwar il-blokka "Spinola".**

18. Issa n-Nutar għażel li jinkludi s-segwenti bran rigwardanti l-kuntratt tal-1969:

> *"According to the original deed dated 10th November 1969 in the Records of Notary George Bonello Dupuis, this flat together with the overlying two (2) flats numbered two (2) and three (3) forming part of the same block have the sole and exclusive property of the gardens and passage surrounding them which garden and passage are better shown hatched in red on the plan attached to the aforesaid deed of the 10th November 1969 published in the records of the said Notary Bonello DuPuis, over and through which Saint George's Park Company has reserved the right of access for the purposes of maintenance to the said Spinola Block and under which passage pass the drains of Verdala Block of this development."*

Dan il-paragrafu pero` ma hu xejn għajr informazzjoni provenjenza relatata mar-riċerki li kellu jagħmel in-nutar u <u>in oltre huwa biss informazzjoni dwar il-kontenut ta' kuntratt wieħed mill-kuntratti preċedenti għal dak tal-1997.</u> (Fil-fatt bejn il-kuntratt tal-1969 u dak tal-1997 kien hemm ukoll żewġ kuntratti importanti oħra li kellhom jiffurmaw parti mir-riċerka li għamel in-nutar):

> "1982 Fejn is-suċċessuri ta' Joan Burton biegħu l-appartamenti 1 u 2 (mhux ukoll l-appartament 3) kif ukoll il-ġardini/passaġġi in kwistjoni lill-Middlesea Insurance plc.
>
> "1990 Fejn il-Middlesea Insurance plc biegħet lil Catherine Connors l-appartament numru 1 u mhux ukoll il-ġiardini/passaġġi in kwistjoni (jew xi sehem minnhom)."

19. L-ewwel Qorti dehrilha li l-informazzjoni fil-kuntratt tal-1997 dwar f'hiex kien jikkonsisti l-kuntratt tal-1969 kienet effettivament tammonta għal deskrizzjoni ta' dak li kien qed jiġi trasferit fil-kuntratt tal-1997. Dan il-paragrafu invece huwa biss riferenza għall-kuntratt tal-1969 u bl-ebda mod ma għandu jiġi interpretat bħala li bil-kuntratt tal-1997 kien qed jiġi trasferit sehem indiviż mill-ġardini/passaġġi in kwistjoni, cioe` dawk li qegħdin madwar il-blokka "Spinola" u dan għaliex Connors ma setgħetx tittrasferixxi aktar minn dak li kienet kisbet bil-kuntratt ta' Diċembru tal-1990 (jiġifieri t-tgawdja flimkien ma' oħrajn tat-toroq privati, passaġġi u ġardini).

20. L-ewwel Qorti tat importanza lill-fatt li fil-paragrafu suċitat (li għandu jiġi enfasizzat li jibda bil-kliem "*According to the original deed dated 10th November 1969*…") intuża temp preżenti u mhux it-temp passat. Dan ma jfisser xejn għaliex dak kollu li ngħad fl-imsemmi paragrafu jibqa' b'referenza għall-kontenut tal-kuntratt tal-1969, għas-sitwazzjoni viġenti dakinhar tal-kuntratt tal-1969. Daqstant ieħor tat importanza mhux dovuta lill-fatt li n-nutar Gambin (li rrediega l-kuntratt tal-1997) qal li kkopja dak il-paragrafu "*biex min qed jixtri jaf x'jixtri*".

21. Kif tfakkar ben tajjeb is-soċjeta` attriċi fir-rikors tal-appell tagħha, għal dak li jirrigwarda l-interpretazzjoni ta' kuntratti l-prinċipju bażilari hu li dak li hu ċar ma jagħtix lok għall-interpretazzjoni u li t-test innifsu għandu jipprovdi ċ-"ċavetta" għall-interpretazzjoni tal-kuntratt.

22. Tant tali paragrafu fil-kuntratt tal-1997 ma jammontax għal trasferiment ta' sehem indiviż mill-ġardini/passaġġi li meta mbagħad għaxar snin wara, fl-2007, Downer xtrat mingħand Caruana, in-nutar tagħha ma rriproduċiex tali paragrafu iżda emendah biex ma jibqax sempliċiment riferenza għall-kontenut tal-kuntratt tal-1969 iżda ġie invece jinftiehem li s-sehem indiviż kien qed jiġi trasferit <u>proprju bil-kuntratt tal-2007:</u>

> *"This flat together with the overlying two flats numbered two (2) and three (3) forming part of the same block have the sole and exclusive property of the gardens and passage surrounding them which garden and passage are better outlined as hatched in red on the plan attached to the deed in the records of Notary Dr George Bonello DuPuis dated tenth (10th) day of November 1969 over and through which Saint George's Park Co Ltd has reserved the right of access for the purposes of maintenance to the said Spinola Block and under which passage pass the drains of Verdala Block of this development."*

23. Filwaqt li dan il-paragrafu fil-kuntratt tal-2007 jista' jitqies li jammonta għal titolu tajjeb biex tiġi trasferita l-proprjeta` ta' sehem indiviż mill-ġardini/passaġġi, ma jistax jingħad l-istess għall-paragrafu fil-kuntratt tal-1997 li jibda proprju "*According to the original deed dated 10th November 1969…*" .

24. Fid-dawl ta' dan kollu ma jistax jitqies li Suzanna Caruana setgħet qatt akkwistat sehem indiviż mill-ġardini/passaġġi in kwistjoni bil-preskrizzjoni deċennali abbażi tal-kuntratt tal-1997 u allura ma setgħet qatt ittrasferixxiet tali sehem bil-kuntratt tal-2007 lil Ann Pauline Beatrice Downer.

25. Ladarba l-ewwel aggravju qed jirriżulta kompletament fondat, din il-Qorti ma tarax li hemm lok li tikkonsidra l-aggravji l-oħra.

Deċide

26. Għal dawn il-motivi din il-Qorti qiegħda tħassar is-sentenza appellata u

(1) tilqa' l-ewwel talba attriċi fis-sens li tiddikjara nulla dik il-parti tal-kuntratt tal-25 ta' Mejju 2007 fejn jingħad li l-appartament numru wieħed (1) flimkien mal-appartamenti sovrastanti bin-numru (2) u (3) għandhom magħhom il-proprjeta` tal-ġardini/passaġġi ta' madwarhom;

(2) tilqa' t-tieni talba attriċi u tiddikjara li l-ġardini/passaġġi mixtrija mis-soċjeta` attriċi fit-22 ta' Ottubru 2008 huma proprjeta` esklussiva tagħha;

(3) konsegwentement tiddikjara li x-xogħlijiet esegwiti fil-proprjeta` tas-soċjeta` attriċi nkluż il-ftuħ u tkabbir ta' aperturi mingħajr il-kunsens jew permess tas-soċjeta` attriċi saru abbużivament;

(4) konsegwentement tordna lill-konvenuta Downer biex fi żmien tliet xhur tirripristina l-proprjeta` tas-soċjeta` attriċi fl-istat li kienet fil-mument tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-25 ta' Mejju 2007 taħt is-superviżjoni tal-perit Elena Borg Costanzi bi spejjez għall-konvenuta Downer;

(5) fin-nuqqas li jsiru tali xogħlijiet fiż-żmien prefiss tawtorizza lis-soċjeta` attriċi tesegwihom hija stess taħt is-superviżjoni tal-istess perit Elena Borg Costanzi.

27. L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu mill-konvenuta Ann Pauline Beatrice Downer.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Joseph R. Micallef Imħallef	Tonio Mallia Imħallef

Deputat Reġistratur
rm