QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF MIRIAM HAYMAN LL.D.

Seduta tal-lum il-Ġimgħa 1 ta Diċembru, 2023

Rikors Ġuramentat Nru.: 566/2018 MH

Numru:

Roxanne Limited

vs

CIREM Limited u b'digriet tal-4 ta' Frar 2019 ġew kjamati in kawża Mary sive Mariella Fenech Pace nee' Arrigo u għall-kumplament tas-sehem tad-defunt Eric Philip Fenech Pace u in kwantu għar-rinunzja ta' sehemha mill-wirt a favur uliedha, l-istess uliedha Eric Philip Fenech Pace u Louisa Depasquale

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors ġuramentat tas-soċjeta' Roxanne Limited tal-1 ta' Ġunju 2018** li permezz tiegħu ġie premess u mitlub -

1. *Illi s-socjeta rikorrenti hija proprjetarja tal-fond ossia hanut 301, Triq ir-Repubblika, Valletta liema fond hija akkwistatu minghand Zaira Holdings*

Limited b'kuntratt tat-13 ta' Gunju 2011 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Tabone li kopja tiegħu hija hawn annessa u mmarkata bħala "Dokument A".

2. *Illi s-socjeta' rikorrenti kien ilha fil-pussess ta' l-istess hanut mill-1 ta' Frar 2011 tant illi bdiet topera minn dak l-istess hanut mill-15 ta' April 2011 wara li dan kien gie irrangat u kienet giet mizbugha l-faccata tieghu.*

3. *Illi ad insaputa tal-esponenti, f'April tas-sena 2012 persuni mqabbda mis-socjeta' intimata zebghu parti mill-faccata tal-hanut proprjeta' tas-socjeta rikorrenti fejn is-socjeta' intimata ntralcjat iktar minn nofs ta' l-linja divizorja bejn il-proprjeta' taghha u dik tas-socjeta attrici.*

4. *Illi meta l-esponenti ra dan, huwa rega' zebgha l-faccata tieghu mal-linja divizorja wara li gew moghtija l-istess linja bi qbil bejn il-Perit Kenneth Camilleri ghas-socjeta konvenuta u l-Perit John Attard ghas-socjeta attrici, mmarkaw il-linja medjana bejn iz-zewg fondi fi Triq ir-Repubblika, l-Belt Valletta.*

5. *Illi permezz ta' rikors guramentat tas-26 ta' Lulju 2012 Rikors Nru. 744/2012 JA fl-ismijiet Eric Fenech Pace pro et noe Vs Roxanne Limited, s-socjeta intimata ressqet azzjoni possessorja ta' spoll klandestin u vjolenti.*

6. *Illi permezz ta' sentenza tas-6 ta' Dicembru 2017 il-Prim' Awla tal-Qorti Civili cahdet l-eccezzjonijiet tas-socjeta konvenuta qua attrici u laqghat it-talbiet kollha tal-atturi qua konvenuti b'dan illi s-socjeta konvenuta qua attrici ghandha tressaq il-linja ta' distinzjoni taz-zebgha b'35 centimetru fid-direzzjoni tal-proprjeta' taghha .*

7. *Illi s-socjeta attrici Roxanne Limited hassitha aggravata bis-sentenza surreferita u appellat minnha quddiem il-Qorti tal-Appell permezz ta' rikors tal-21 ta' Dicembru 2017, liema appell ghadu mhux appuntat ghas-smiegh.*

8. *Illi tkun xi tkun id-decizjoni tal-Qorti tal-Appell, din ser tkun biss dikjarazzjoni ta' natura possessorja u b'hekk is-socjeta rikorrenti Roxanne Limited trid illi permezz ta' din il-kawza petitorja tipprova illi l-linja ta' distinzjoni u ergo l-linja divizorja bejn il-proprjeta taghha u dik tas-socjeta konvenuta CIREM Limited hija l-linja medjana bejn iz-zewg fondi kif kienu stabbilew il-Periti Kenneth Camilleri ghal CIREM Limited u John Attard ghal Roxanne Limited.*

9. *Illi l-linja divizorja li tiggistingwi fejn tispicca l-proprjeta tas-socjeta' rikorrenti u tibda l-proprjeta tas-socjeta intimata ghandha tigi determinata minn Perit u mhux mit-tibjid tal-faccata li ma jaghti ebda drittijiet la possessorji u wisq anqas petitorji.*

10. *Illi s-socjeta' intimata mhix proprjetarja ta' parti mill-faccata ta' l-istess proprjeta' liema proprjeta' kif delineata u demarkata mill-periti fuq imsemmija hija linja medjana fil-hajt divizorju bejn il-fond tal-atturi u l-fond tal-intimati.*

Ghaldaqstant, prevja mkwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, tghid is-socjeta' intimata il ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

(1) *Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-atturi huma proprjetarji tal-fond 301 Triq ir-Repubblika, l-Belt Valletta liema proprjeta' huma akkwistaw b'kuntratt tat-13 ta' Gunju 2011 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Tabone (Dokument A) liema fond fuq il-faccata tieghu jestendi mill-linja medjana tal-hajt divizorju tal-fond 300 Triq*

ir-Repubblika, l-Belt Valletta sal-linja medjana tal-hajt divizorju tal-fond 302 Triq ir-Repubblika, l-Belt Valletta;

(2) Tikkundanna lis-socjeta' intimata sabiex ma tizboghx il-faccata tal-istess binja oltre l-linja medjana tal-hajt divizorju bejn il-proprjeta' tal-atturi 301, Triq ir-Repubblika, Valletta, u l-proprjeta tal-intimata 300, Triq ir-Repubblika, Valletta.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimati in subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokument anness mar-rikors ġuramentat.

Rat **ir-risposta ġuramentata ta' Cirem Ltd tas-26 ta' Ġunju 2018**[1] permezz ta' liema ressqet is-segwenti eċċezzjonijiet –

1. *Illi it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt;*

2. *Illi il-gudizzju mhux integru stante li il-propjeta 300, Triq ir-Repubblika, Valletta tappartjeni mhux biss lil Cirem Limited imma ukoll lil Eric Fenech Pace snr. u Mariella Fenech Pace;*

3. *Illi l-atturi jaghtu l-impressjoni li kien il-konvenut li wettaq l-ispoll meta is-sentenza citata mill-atturi stess turi ezattament il-kuntrarju – qed tigi annessa kopja tas-sentenza tas-6 ta' Dicembru 2017 fl-ismijiet Eric Fenech Pace pro et noe v Roxanne Limited (Rik Gur 744/12 JA) –* ***Dok 1;***

[1] Fol 19 et seq

4. *Illi il-linja mizbugha u divizorja minn barra fit-Triq ir-Repubblika bejn iz-zewgt ihwienet kienet ilha hekk kif gie deciz mis-sentenza fuq indikata ghal aktar minn tletin sena. U ilha hekk ghax fil-fatt hi il-linja divizorja bejn iz-zewg propjetajiet;*

5. *Illi ma kien hemm ebda qbil bejn il-partijiet li il-linja divizorja minn barra hi dik kif indikata mill-atturi;*

6. *Illi il-linja divizorja ta' bejn il-partijiet minn barra hi dik kif gie deciz minn din il-Qorti fis-sentenza deciza fis-6 ta' Dicembru 2017 fl-ismijiet Eric Fenech Pace pro et noe v Roxanne Limited (Rik Gur 744/12 JA);*

7. *Illi intant l-esponenti qed jeccepixxi kemm il-preskrizzjoni estintiva ta' tletin sena kif ukoll il-preskrizzjoni akkwisittiva ta' ghaxar snin;*

8. *Illi it-talba kif maghmula mill-atturi ma ticcarax ezatt fejn ghandha tkun il-linja prospettata mill-atturi u ghalhekk ir-rikors guramentat hu null;*

9. *Illi intant dwar it-tieni talba jigi rilevat li l-attur qed jitlob li din il-Qorti ghandha timpedixxi l-esekuzzjoni tas-sentenza citata aktar il-fuq – f' dan is-sens il-kawza hi irrita u nulla ghax semmmai dan jista jigi dikjarat biss minn sentenza tal-Appell moghtija f' dik l-istess kawza.*

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokument anness mar-risposta ġuramentata.

Rat lil kjamat in kawza taw ruħhom b'notifikati u għamlu tagħhom l-eċċeżżjonijiet tal-konvenuta Cirem Ltd. [2]

[2] Ara seduta 27 ta' Novembru, 2023.

Rat il-provi tal-partijiet u semgħet it-trattazzjoni tad-difensuri tagħhom.

Rat l-atti tal-proċess allegat Rik Nru 744/12 fl-ismijiet *Eric Fenech Pace et noe vs Roxanne Ltd.*

Rat li l-kawza tħalliet għall-lum ghas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Permezz tal-kawża odjerna s-soċjeta' attrici qegħda titlob lill-Qorti tiddikjara li hija proprjetarja tal-fond 301 Triq ir-Repubblika, Valletta liema proprjeta' huma akkwistaw b'kuntratt tat-13 ta' Ġunju 2011 liema fond fuq il-faċċata tiegħu jestendi mill-linja medjana tal-ħajt diviżorju tal-fond 300, Triq ir-Repubblika, Valletta sal-linja medjana tal-ħajt diviżorju tal-fond 302, Triq ir-Repubblika, Valletta. Konsegwentement qed titlob lill-Qorti sabiex tordna lill-konvenuti u lill-kjamati fil-kawża sabiex ma jiżbgħux il-faċċata tal-istess binja oltre l-linja medjana tal-ħajt diviżorju bejn il-proprjeta' tal-atturi u dik tal-kjamati fil-kawża.

Is-soċjeta' konvenuta rrespinġiet dawn il-pretensjonijiet bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Mill-atti jirriżulta li –

1. L-istabbiliment fl-indirizz 301, Triq ir-Repubblika, Valletta kien inxtara mis-soċjeta'attriċi permezz ta' kuntratt datat 13 ta' Ġunju 2011[3];

2. L-istabbiliment fl-indirizz 300, Triq ir-Repubblika, Valletta kien inxtara mid-defunt Eric Fenech Pace snr u Mariella Fenech Pace għan-nom tas-soċjeta' konvenuta permezz ta' diversi kuntratti bejn is-snin 1994 u 2004[4];

3. **Fl-affidavit ta' Roderick Muscat, azzjonist maġġoritarju u direttur maniġerjali tas-soċjeta' attriċi**[5], jingħad li –

- Minkejja li l-kuntratt ta' xiri sar fid-data msemmija, l-istess soċjeta' kienet ilha fil-pussess tal-istess ħanut sa mill-1 ta' Frar 2011 u kienet ilha topera minnu sa mill-15 t'April 2011 wara li kien ġie rranġat u kienet ġiet miżbugħa l-faċċata tiegħu. Qabel dan, il-ħanut kien ilu magħluq għal diversi snin u kienu huma li xtrawh u rrinovawh;

- Bħala parti mir-rinovar, is-soċjeta' attriċi ddeċidiet li tiżbogħ il-ħanut kemm minn ġewwa kif ukoll minn barra. Muscat kompla jixhed li dwar il-faċċata ta' barra huma kienu talbu lill-perit John Attard jindikalhom fejn tinsab il-linja medjana ta' bejn il-proprjetajiet tal-kontendenti fil-kawża u huma żebgħu sa fejn indikalhom l-istess perit;

- Xi sitt xhur wara ndunaw li xi persuni mqabbda mis-soċjeta' Cirem Ltd kienu qabdu u żebgħu b'żebgħa taż-żejt fuq parti mill-faċċata tal-ħanut proprjeta' tas-soċjeta' attriċi. Skont is-soċjeta' attriċi dawn il-persuni biż-

[3] Fol 5 et seq
[4] Fol 248 et seq
[5] Fol 39 et seq

żebgħa kienu qabżu l-linja medjana ta' bejn iż-żewġ proprjetajiet u baqgħu sejrin għal fuq il-proprjeta' ta' Roxanne Ltd;

- Ix-xhud għamel kuntatt ma' Eric Fenech Pace, direttur tas-soċjeta' konvenuta u meta kellmu dwar dan, qallu li kien ser ikellem lill-perit tiegħu;

- Wara li sar appuntament u ltaqgħu mal-periti rispettivi tal-partijiet fuq il-post, ittieħed il-kejl u saru l-kalkoli neċessarji minn dawn il-periti. Il-perit tal-konvenuti Kenneth Camilleri kien għamel marka mal-ħajt biex jindika fejn fil-fehma tiegħu kienet il-linja medjana, liema marka kien hemm qbil dwarha mill-perit tas-soċjeta' attriċi John Attard[6];

- Is-soċjeta' attriċi pretendiet li s-soċjeta' konvenuta kienet ser tiżbogħ lura l-parti tal-faċċata li skont il-marka fil-ħajt imsemmija kienet tappartjeni lil-istess soċjeta' attriċi;

- Peress li s-soċjeta' konvenuta ma għamlitx dan, is-soċjeta' attriċi qabbdet ħaddiema biex jerġgħu jiżbgħu l-faċċata sal-marka maqbula bejn il-periti tal-partijiet.

4. Fis-26 ta' Lulju 2012 ġew intavolati proċeduri Rik Nru 744/2012 fl-ismijiet *Eric Penech Pace et noe vs Roxanne Ltd* quddiem din il-Qorti diversament preseduta permezz ta' liema ġie premess u mitlub -

[6] Ġew esbiti ritratti a fol 42 et seq

"Illi l-atturi huma proprjetarji tal-fond 300, Triq ir-Repubblika, Valletta filwaqt li l-konvenut reċentement sar propjetarju tal-fond 301, Triq ir-Repubblika, Valletta;

Illi l-linja li kienet tistabbilixxi d-diviżjoni bejn il-proprjeta' tal-atturi u tal-konvenut mill-faċċata kienet indikata biż-żebgħa differenti tal-faċċati. Fir-ritratti Dok 'A' jidher kif kienet maqsuma il-faċċata bejn iż-żewġ fondi. Din il-linja u qasma tal-faċċati ilha hekk żgur għal fuq minn ħamsin sena.

Illi l-konvenut dan l-aħħar għoġbu jindika permezz ta' sinjal bil-lapes qasma differenti tal-faċċati u dan kif jirriżulta mill-istess ritratti Dok 'A'. Kien għalhekk li l-atturi ġibdu l-imsemmija ritratti;

Illi fil-gimgħa ta' qabel il-25 ta' Ġunju 2012, il-konvenut qabad u żebagħ il-faċċata tiegħu sabiex ressaq lejn il-proprjeta' tal-atturi l-linja li tiddividi l-proprjeta' tiegħu minn dik tal-attur; Dok 'B' juri dan il-fatt aħjar. Dan sar sabiex il-konvenut mingħalih ikabbar il-faċċata tiegħu u dan a skapitu tal-proprjeta' tal-atturi.

Illi b'hekk fil-ġimgħa ta' qabel il-25 ta' Ġunju 2012, u ċjoe' żgur li anqas minn xahrejn ilu, il-konvenut b'mod klandestin u vjolenti spolja lill-atturi minn parti mill-faċċata li għandhom fil-fond 300, Triq ir-Repubblika, Valletta meta żebagħ il-faċċata tiegħu sabiex ressaq lejn il-proprjeta' tal-atturi l-linja li tiddividi l-proprjeta' tiegħu minn dik tal-atturi; Dok 'B' juri dan il-fatt aħjar.

Illi l-intenzjoni tal-konvenut hija li ċaħħad lill-atturi mill-pussess ta' din il-parti tal-ħajt tal-faċċata tagħhom li kienet ilha f'idejhom u f'idejn l-awturi tagħhom għal fuq minn ħamsin sena;

Illi b'hekk il-konvenut ikkommetta spoll klandestin u vjolenti fil-konfront tal-atturi;

Għaldaqstant l-atturi jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

1. Tiddikjara li l-konvenut wettaq spoll klandestin u vjolenti meta fil-ġimgħa qabel it-Tnejn, 25 ta' Ġunju 2012 jew data verjuri li minnha għadhom ma għaddewx xahrejn, b'mod klandestin jew, u vjolenti spolja lill-atturi minn parti mill-faċċata tal-fond 300, Triq ir-Repubblika, Valletta meta żebagħ il-faċċata tiegħu tal-fond 301, Triq ir-Repubblika, Valletta sabiex ressaq lejn il-proprjeta' tal-atturi l-linja tal-faċċata li tiddividi l-proprjeta' tiegħu minn dik tal-atturi; Dok 'A' u 'B' juru dan il-fatt aħjar.

2. Tordna u tikkundanna lill-konvenut sabiex a spejjeż tiegħu fi żmien qasir u perentorju ffissat minn din il-Qorti u occorrendo taħt id-direzzjoni ta' perit appuntat mill-Qorti jirripristina kollox għall-istat attwali tiegħu, u partikolarment jerġa' jiżbogħ il-faċċata tiegħu sabiex iressaq lejn il-proprjeta' tiegħu l-linja li tiddividi l-proprjeta' tiegħu minn dik tal-atturi; u ċjoe' jerġa' jqiegħed il-linja diviżorja tal-faċċata bejn il-fondi 300 u 301 fi Triq ir-Repubblika, Valletta kif hu muri fid-Dok 'A';

3. Fin-nuqqas li jagħmel dan fiż-żmien mogħti, tawtorizza lill-atturi biex jagħmlu x-xogħol huma a spejjeż tal-konvenut u jekk hemm bżonn taħt superviżjoni, u ordni tal-istess Perit appuntat mill-Qorti.

Bl-ispejjeż inklużi dawk tal-ittra uffiċjali datata 6 ta' Lulju 2012.

Il-konvenut inġunt biex jidher għas-subizzjoni."

5. Is-soċjeta' Roxanne Ltd kienet wieġbet hekk għal dawk il-proċeduri –

1. Illi d-domandi attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-intimat bl-ebda mod ma spolja lill-atturi fil-pussess ta' ħwejjiġhom stante illi l-kontendenti huma u għadhom fil-pussess ta' ħwejjiġhom u l-atturi jiddetjenu l-fond 300, Triq ir-Repubblika, l-Belt Valletta filwaqt li l-konvenut jiddetjeni lfond 301, Triq ir-Repubblika, l-Belt Valletta.

2. Illi għalhekk ma jikkonkorrux l-elementi rikjesti mil-liġi a tenur tal-Artikolu 535 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u ċjoe' 'possedisse, spoliatum fuisse et infra bimestre deduxisse', u cjoe' l-element tal-pussess, illi dan ġie meħud bil-moħbi u vjolentemnent u li l-kawża kellha tiġi intavolata fi żmien xahrejn.

3. Illi fil-każ in eżami l-attur huwa fil-pussess ta' ħwejġu u l-konvenut bl-ebda mod ma ċaħħdu mill-proprjeta' u / jew mid-detenzjoni tal-fond 300, Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta tant illi ċ-ċwievet tal-istess fond jinsabu fil-pussess rispettiv ta' kull proprjetarju.

4. Illi l-konvenut xtara l-fond mingħand Zaira Holdings Limited b'kuntratt tat-13 ta' Ġunju 2011 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Tabone pero' kien ilu fil-pussess tal-istess ħanut mill-1 ta' Frar 2011 tant li beda jopera minn dak l-istess ħanut mill-15 ta' April 2011 wara li kien irranġah, żebagħ il-faċċata tiegħu u beda jopera mill-istess fond.

5. Illi kien l-attur li ad insaputa tiegħu żebagħlu l-faċċata ta' parti mill-ħanut tiegħu u ntralċja iktar minn nofs tal-linja diviżorja bejn il-proprjeta' tiegħu u dik tal-konvenut u dan f'April 2012, ossija aktar minn sena minn meta l-istess konvenut kien irranġa l-fond tiegħu.

6. Illi meta l-konvenut ra dan, huwa reġa' żebagħ il-faċċata tiegħu mal-linja diviżorja wara li ġew mogħtija l-istess linja bi qbil bejn il-Perit Kenneth Camilleri għall-attur u l-Perit John Attard għall-konvenut. Effettivament il-Periti mmarkaw ill-linja medjana bejn iż-żewġ fondi fi Triq ir-Repubblika, l-Belt Valletta.

7. Illi l-attur jippretendi illi huwa jista jintralċja fuq il-faċċata tal-konvenut li tagħti fuq Triq ir-Repubblika u jippretendi li għandu pussess tal-faċċata tal-konvenut li tagħti fuq l-istess Triq ir-Repubblika meta huwa fatt magħruf illi ma jista' jsir lebda intralċ fuq il-faċċata li tagħti għal fuq triq pubblika b'mod vjolenti u / jew klandestin għax dan huwa fil-pubbliku, aċċessibbli għall-istess pubbliku u mhux fil-pussess tal-istess attur, iktar u iktar meta l-binja in kwistjoni hija fil-pussess sħiħ tal-konvenut.

8. Illi ż-żebgħa ta' faċċata ta' fond bl-ebda mod ma tagħti pussess għall-istess fond stante li l-pussess tal-binja 300, Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta hija fil-pussess sħiħ tal-attur waqt li l-pussess tal-binja 301, Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta hija fil-pussess shih tal-konvenut biex b'hekk l-atturi mhumiex imċaħħda mill-pussess ta' ħwejjiġhom u żebgħa ma' faċċata ma tagħti l-ebda pussess ta' fond lil xi persuna u għalhekk l-element tal-pussess huwa totalment nieqes għax l-attur huwa fil-pussess ta' ħwejġu.

9. Illi għalhekk l-attur qatt ma pposseda l-fond 301, Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta li dejjem kien fil-pussess tal-konvenut u / jew tal-antekawża minnu u għalhekk ma jistax jgħid illi l-faċċata ta' parti tal-istess fond hija fil-pussess tiegħu stante li fond innifsu huwa fil-pussess tal-konvenut u għalhekk l-element tal-pussess huwa totalment nieqes fl-azzjoni odjerna u dan kif tistabbilixxi l-istess ġurisprudenza fejn huwa stabbilit illi min jipproponi l-azzjoni hu dak li fi żmien tal-att spoljattiv hu possessur jew detentur kemm jekk fl-interess tiegħu personali

'ad exemplum qua kerrej', kemm jekk fl-interess ta' terzi, bħala mandatarju jew amministratur u dan kif ġie deċiż fil-kawża fit-28 ta' Marzu 2003 fl-ismijiet 'Alfred Bugeja vs Joseph Borg pro et noe' deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili. Effettivament l-attur u l-konvenut huma rispettivament fil-pussess ta' ħwejjiġhom.

10. Illi għalhekk ġaladarba l-pussess tal-fond 301 Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta kien f'idejn il-konvenut u qatt f'idejn l-attur u kien l-attur stess li żebagħ il-faċċata tal-konvenut f'April 2012 b'mod abbusiv u llegali minkejja li l-fond kien miżbugħ mal-linja medjana tal-istess fondi.

11. Illi għalhekk l-attur ma jistax jipprova la l-pussess tal-oġġett u l-anqas l-ispoll avvenut stante illi l-eżerċizzju ta' poter ta' fatt 'posside,o quia possideo' fuq il-ħaġa dejjem kien f'idejn il-proprjetarji rispettivi u għalhekk iż-żebgħa tal-faċċata tal-fond possedut mill-konvenut qatt ma sar b'mod vjolenti u klandestin għax il-faċċata tal-proprjeta' tal-konvenut kienet ilha miżbugħa għal aktar minn sena u hija fi triq pubblika u ma jistax jingħad illi kien hemm 'vis atrox' u / jew vjolenza fuq il-ħaġa u dan kif ġie deċiż fil-kawża "Maġġur Peter Cordina vs Raymond Aquilina" deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Diċembru 1998 u l-anqas l-elementi ta' vjolenza u klandestinita' ma jissussistu stante illi l-faċċata kienet ilha miżbugħa għal aktar minn sena mill-konvenut merta rranġa l-istess fond oltre li hija fi triq pubblika u l-attur għadu fil-pussess ta' ħwejġu u l-konvenut qiegħed ukoll fil-pussess ta' ħwejġu, u dan kif del resto ġie deċiż fil-kawża "Nazzareno Desira vs Victor Lungaro" deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-20 ta' Jannar 1961.

12. Illi l-anqas jinkorri r-rekwist tax-xahrejn preskritt mil-liġi għall-azzjoni tal-ispoll peress illi l-konvenut kien żebagħ il-faċċata tiegħu qabel il-15 ta' April 2011 u kien l-attur li b'mod abbużiv u llegali li reġa' żebagħ il-faċċata tal-konvenut f'April 2012 meta reġgħet ġiet miżbugħa l-faċċata tiegħu wara li ġie

deċiż bejn il-periti tal-partijiet fejn għandha tkun il-linja diviżorja u għalhekk il-'bimestre per l'azione privilegiata di spoglio recente e termine di decadenza' (vide "Giuseppe Sammut vs Notaro Odoardo Pelltegrini Petit", Appell Ċivili deċiż fis-16 ta' Jannar 1920, Vol. XXIV, P.1, pġ. 276 u għalhekk iż-żmien statutorju ta' xahrejn jibda jiddekorri mid-data tal-kummissjoni tal-ispoll, dejjem jekk jeżisti u mhux 'a die scientiae' (vide "Alfonso Sammut vs Victor Mallia et", deċiża mill-Prim Awla fl-24 ta' Ġunju 1971) kif ukoll bis-sentenzi "Michelangelo Fenech noe vs Alfred Camilleri" deċiża mill-Prim Awla fit-22 ta' Frar 1992, "Dottor Victor Sultana vs Carmelo Gafa" deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Mejju 1998 u "Stephen Vella vs George Falzon pro et noe" deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fid-9 ta' Diċembru 2002.

13. Il-faċċata ta' barra li tagħti għall-fondi rispettivi tal-kontendenti hija fil-pussess rispettivament ta' kull kontendent għax huma għandhom iċ-ċavetta tal-fond rispettivi tagħhom u għalhekk ma jistax qatt jingħad illi l-attur għandu xi pussess ta' parti mill-fond tal-konvenut stante li dan huwa totalment fil-pussess tal-istess konvenut u qatt għalhekk ma seta' l-konvenut jispolja lill-attur meta dan dejjem baqa' fil-pussess ta' ħwejġu kif għadu sal-ġurnata tallum.

14. Salv eċċezzjonijiet oħra."

6. Wara li l-Qorti rat il-provi u l-konstatazzjonijiet magħmula mill-perit inkarigat minnha Valerio Schembri, tat sentenza fis-6 ta' Diċembru 2017 li fiha ddeċidiet billi ċaħdet l-eċċezzjonijiet tas-soċjeta' konvenuta u laqgħet it-talbiet kollha tal-atturi b'dan li s-soċjeta' konvenuta kellha tressaq il-linja ta' distinzjoni taż-żebgħa b'35 ċentimetru fid-direzzjoni tal-proprjeta' tagħha, liema xogħlijiet kellhom isiru fi żmien xahrejn.

7. Minn din is-sentenza sar appell mis-soċjeta' Roxanne Ltd. B'sentenza datata 23 ta' Novembru 2020 il-Qorti tal-Appell ċaħdet l-appell u kkonfermat is-sentenza appellata. Is-soċjeta' Roxanne Ltd ġiet ukoll kundannata tħallas spejjeż doppji għaliex fil-fehma tal-Qorti l-appell kien wieħed frivolu u vessatorju.

8. **Roderick Muscat** għas-soċjeta' attriċi Roxanne Ltd kompla jixhed li rrispettivament mid-deċiżjoni tal-Qrati fil-proċeduri ta' spoll, dak li hija trid turi fil-kawża odjerna huwa li l-linja diviżorja bejn iż-żewġ proprjetajiet hija l-linja medjana bejn iż-żewġ fondi kif stabbilit mill-periti tal-partijiet. Huwa jsostni li t-tibjid u ż-żebgħa mal-faċċata waħedha ma tagħti ebda drittijiet ta' proprjeta';

9. Ix-xhud irrefera wkoll għall-konstatazzjonijiet magħmula mill-perit tal-Qorti Valerio Schembri fejn indika li l-linja medjana bejn iż-żewġ proprjetajiet hija l-istess linja medjana li kienet ġiet stabbilita mill-periti tal-partijiet qabel ma nbdew il-proċeduri ta' spoll. Huwa sostna li s-soċjeta' attriċi odjerna Roxanne Ltd għandha d-dritt li testendi ż-żebgħa tal-faċċata tagħha sat-tarf tal-proprjeta' tagħha u ċioe' sal-linja medjana kif fuq spjegat u mhux 35 ċentimetri 'l ġewwa kif pretiż mill-konvenuti;

10. Minn naħa l-oħra, **Eric Joseph Fenech Pace għan-nom tas-soċjeta' konvenuta**, xehed li[7] –

- Huwa kien ilu familjari mal-binja in kwistjoni sa mis-sena 1991 fejn kien attiv jassisti fin-negozju tal-familja, u ċioe' fl-ispiżerija Collis & Williams li f'dak iż-żmien kienet topera mill-fond fl-indirizz 300, Triq ir-Repubblika, Valletta;

[7] Fol 247

- F'dak iż-żmien, il-linja taż-żebgħa tal-faċċati kienet fin-nofs tas-saljatura medjana tal-gallarija skont ma jidher mir-ritratt esebit in atti;

- Milli jiftakar huwa, il-ħanut tas-soċjeta' attriċi kien l-ewwel ħanut tal-magni tal-ħjata Singer, imbagħad sar Elite Sportswear, wara ħanut tal-ikel jismu Sinatra u eventwalment ħanut tal-ħwejjeġ jismu Springfield. Matul dak iż-żmien kollu, il-linja taż-żebgħa kienet fin-nofs tas-saljatura. Kien biss meta daħlet fix-xena s-soċjeta' attriċi li din intmesset u kien għalhekk li nbdew il-proċeduri ta' spoll Rik 744/2012;

- Ix-xhud sostna li ż-żebgħa tal-faċċati relattivi kienet ilha kif qed isostnu l-konvenuti għal ferm aktar minn tletin sena u s-soċjeta' attriċi ma kellha ebda dritt li tiddisturba dan il-fatt.

11. Xehdet **il-kjamata fil-kawża Mary sive Mariella Fenech Pace**[8] li qalet li –

- Il-fond numru 300, Triq ir-Repubblika, Valletta, li fil-passat kien jopera bħala Collis & Williams Pharmacy kienet ilha tafu pratikament sa mit-twelid u bdiet taħdem hemm meta kellha 18 -il sena;
- Ikkonfermat li l-linja taż-żebgħa fejn jifred kulur minn ieħor kienet sa minn dejjem fin-nofs tal-cantilever. Dan il-fatt kien ilu ferm 'il fuq minn tletin sena u imbagħad, ħabta u sabta, il-linja kienet tressqet lejn in-naħa tagħhom mis-soċjeta' attriċi;
- Ħadd mill-familja tagħhom ma qatt ta permess jew kunsens sabiex dan isir u għalhekk ħadu passi biex iwaqqfu l-abbuż.

[8] Fol 266

<u>Eċċezzjonijiet preliminari</u>

Fl-ewwel lok il-Qorti tirrileva li **t-tieni eċċezzjoni tas-soċjeta' konvenuta hija ormai sorvolata** stante li fil-frattemp saru d-debiti kjamati fil-kawża u għalhekk il-ġudizzju huwa integru.

Issir ukoll referenza in linea preliminari għall-**eċċezzjoni numru sebgħa tas-soċjeta' konvenuta** permezz ta' liema ġiet sollevata l-preskrizzjoni estintiva ta' tletin sena kif ukoll il-preskrizzjoni akkwiżittiva ta' għaxar snin.

L-artikolu 2107 (1) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li –

"Il-preskrizzjoni hija mod ta' akkwist ta' jedd b'pussess kontinwu, mhux miksur, paċifiku, pubbliku, u mhux ekwivoku, għal żmien li tgħid il-liġi."

L-artikolu 2143 tal-istess Att ikompli hekk -

"L-azzjonijiet kollha, reali, personali, jew misti jaqgħu bil-preskrizzjoni egħluq tletin sena, u ebda oppożizzjoni għall-preskrizzjoni ma tista' ssir minħabba n-nuqqas ta' titolu jew ta'bona fidi."

Fil-każ **Ignatius Pace noe vs George Galea et deċiż fit-30 ta' Settembru 2022** ingħad hekk -

Fil-kawza fl-ismijiet ***Antoine Salomone et vs John Azzopardi*** *deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-26 ta` April 2002 ngħad hekk:-*

(........)

Ghalhekk min jeccepixxi l-preskrizzjoni akkwizittiva ghandu jipprova kategorikament mhux biss il-pussess animo domini imma anke illi huwa ppossjeda minghajr interuzzjoni ghaz-zmien kollu ta` 30 sena preskritti mill-ligi. Din il-prova kienet tinkombi fuq l-konvenuti.

Ir-rekwiziti biex tirnexxi dina l-azzjoni huma li l-pussess irid ikun wiehed kontinwu, mhux miksur, ghal tletin sena, pacifiku, pubbliku, (univoku) mhux ekwivoku - (cioé juri bic-car li wiehed qieghed jippossjedi bhala sid).` Dwar it-trapass ta` zmien jinghad ghalhekk li l-proprjeta` ma tistax tintilef bin-nuqqas uzu tal-attur izda bil-pussess animo domini da parti tal-konvenuti. L-oneru ta` prova hija fuq min jallega l-akkwisizzjoni prekrittiva tal-art."

Fis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-15 ta` Marzu 2017 fl-ismijiet ***Trigon Holdings Limited vs Carmelo Farrugia et*** *kien rilevat inter alia :-*

Fis-sentenza ta` din il-Qorti diversament presjeduta fl-ismijiet* ***Coleiro Brothers Limited vs Karmenu Sciberras****, deciza fit-13 ta` Frar 2014, saret analazi dettaljata tal-artikolu 2143 tal-Kodici Civili fejn inghad :

"Il-Qorti taghmel referenza ghall-principji enuncjati fis-sentenza ta` din il-Qorti (PA/PS) tas-27 ta` Gunju 2003 fil-kawza "Salvino Testaferrata Moroni Viani et v. Francis Montanaro" fosthom illi l-preskrizzjoni tista` tkun kemm akkwizittiva kif ukoll estintiva, kif ukoll illi l-azzjoni tal-proprjetarju biex jiehu dak li huwa tieghu ma tistax tigi opposta b`semplici preskrizzjoni estintiva, izda biss b`dik akkwizittiva, konsistenti fil-pussess mill-eccipjent.

Il-preskrizzjoni tat-tletin sena ma tirrikjedi la titolu u lanqas buona fede.

(……)

Biex il-pussess jista` jitqies legittimu huwa mehtieg li jkun kontinwu, mhux interrott, pubbliku u mhux ekwivoku (ara :* ***"Nazzareno Fenech vsMada Developers Ltd et"*** *deciza mill-Qorti ta` l-Appell fis-16 ta` Dicembru 2004 ;* ***"It-Tabib Dr Carmel Apap Bologna Sciberras Amico Inguanez v. Emanuel Sammut"*** *deciza minn din il-Qorti (PA/PS) fit-28 ta` Marzu 2003 ; ***"Borg v. Farrugia noe et"*** *– Kollez. Vol. XLI.I.168). Min jeccepixxi l-preskrizzjoni akkwizittiva ghandu jipprova mhux biss il-pussess imma anke illi dak il-pussess kien minghajr interruzzjoni ghaz-zmien kollu ta` tletin sena."*

Hekk ukoll din il-Qorti fis-sentenza taghha tat-12 ta` Dicembru, 2011 Citazzjoni Numru. 325/2004 fl-ismijiet ***Emanuel Farrugia et kontra Mary Doris Veneziani et*** *:*

"In succint, il-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali tippresupponi pussess legittimu ta` tletin (30) sena.

Huwa pussess civili li ghandu jkun materjali u intenzjonali, jigifieri l-animus tal-possessur li jgawdi d-dritt fuq il-haga bhallikieku hu kien proprjetarju. Minbarra dan, il-pussess necessarju ghal din it-tip ta` preskrizzjoni jrid ikun ukoll wiehed legittimu jigifieri kontinwu, mhux interrott, pubbliku u mhux ekwivoku.

*Dwar il-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali, il-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha tat-13 ta` Marzu 1953 fil-kawza "****Caruana et vs Vella****" (Vol.XXXVII.I.105) qalet hekk –*

Illi però kif intqal ghall-effacija taghha bhala akkwizittiva, din il-preskrizzjoni tippresupponi l-pussess legittimu li trid il-ligi ghaz-zmien kollu tat-trentennju.

Hu maghruf illi l-elementi tal-pussess civili huma tnejn, dak materjali, il-poter ta` fatt fuq il-haga, u l-iehor intenzjonali, l-animu tal-possessur li jgawdi d-dritt fuq il-haga bhallikieku hu kien il-propjetarju taghha – animus et corpus; corpus possessionis et animus possidendi vel animus domini. Ghalhekk mhux pussess civili dak li jonqos fih wiehed jew l-iehor minn dawn iz-zewg elementi b`mod li mhijiex bizzejjed id-detenzjoni tal-haga jew it-tgawdija taghha mhux bhala haga proprija imma bhala haga ta` haddiehor ghax allura din tkun biss detenzjoni jew tgawdija prekarja ... Hu elementari li lil min jallega l-preskrizzjoni trentennali ma jistax jigi oppost in-nuqqas ta` titolu jew ta` bona fede ...Dan il-pussess b`ligi ghandu jkun kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku. (ara wkoll – "Azzopardi vs Farrugia" – Qorti tal-Appell – 23 ta` Novembru 1962 – Vol XLVI.I.361)."

Imbagħad **l-artikolu 2140 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** jipprovdi hekk dwar il-preskrizzjoni ta' għaxar snin -

"(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."

Dwar din il-preskrizzjoni il-Qorti qalet hekk fil-każ **Tower Ltd vs Christopher Sammut et deċiż fis-27 t'Ottubru 2022** -

"Ghalhekk hu car li biex wiehed jakkwista l-proprjetà bazat fuq dan l-aspett irid:

a. Ikollu bona fidi

b. Ikollu titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjetà

ċ. Jippossjedi haga immobbli ghal zmien ta' ghaxar snin [liema pussess irid ikun kontinwu, mhux interrott, pacifiku, pubbliku, u mhux ekwivoku - sentenza tal-Onor Qorti tal-Appell Civili tad-19 ta' Jannar, 1983 fl-ismijiet Kan Giuseppi Zammit vs Carmela Bonello]."

Fl-isfond ta' din il-ġurisprudenza l-Qorti tqis li din l-eċċezzjoni ma tistax tirnexxi, la taħt il-preskrizzjoni ta' tletin sena u lanqas taħt dik ta' għaxar snin. Dan fuq nuqqas ta' provi li jikkonvinċu lill-Qorti sal-grad tal-probabilta' kif trid il-liġi.

Kif intwera mis-sinteżi tal-provi, s-soċjeta' konvenuta ressqet xhieda li bil-ġurament tagħhom qalu li l-faċċata tal-fond tagħha kienet ilha miżbugħa kif tidher fir-ritratt a fol 4, 5 u 7 fil-proċeduri Rik 744/2012 (Dok A1, A2 u Dok B) aktar minn tletin sena u ċioe' bil-linja taż-żebgħa tal-faċċati rispettivi kienet fin-nofs tas-saljatura medjana tal-gallarija. Madankollu, evidenza li tissostanzja dak li qalu ma tressqitx fis-sens li la d-dokumenti u lanqas r-ritratti esebiti ma juru li l-faċċata tal-fond tas-soċjeta' konvenuta kienet miżbugħa kif indikat minnha għal perjodu ta' tletin sena b'mod **kontinwu, paċifiku, pubbliku u mhux ekwivoku.** Frankament dawk ir-ritratti waħidhom ma jwasslux biex jissodisfaw l-elementi kumultattivi li trid il-liġi biex tissusisti din l-akkwizizzjoni preskrittiva. Lanqas ix-xhieda li ta d-defunt Eric Fenech Pace fil-kawża ta' l-ispoll[9] ma hija suffiċjenti biex twassal għal prova li trid il-liġi fir-rigward tat-termini preskrittivi nvokati. Igħid meta kien qed jixhed dwar il-fatt lil linja divisorja kienet dik li kienet tinżel

[9] Folio 80.

man-nofs tal-cantileever mill-gallerija sovraposta illi hu kien minn dejjem jaf dan b'hekk u dan għax kienet binja storika. Ebda ħjiel ta' l-elementi elenkati meħtieġa ma ġew sodisfatti.

L-istess jingħad għall-preskrizzjoni ta' għaxar snin stante li s-soċjeta' konvenuta ma rnexxilhiex tipprova sal-grad rikjest mill-liġi l-elementi meħtieġa kif elenkati fis-suespost.

U fuq kollox, il-kawża odjerna ma tirrigwardax biss iż-żebgħa tal-faċċata bħalma kien il-mertu fil-każ tal-ispoll iżda l-binja sħiħa rispettiva tal-partijiet.

L-eċċezzjoni numru sebgħa sejra għalhekk tiġi miċħuda.

Mertu

Jiġi sottolineat *in primis* li l-azzjoni odjerna hija waħda ta' natura petitorja permezz ta' liema s-soċjeta' attriċi qed tfittex li tipprova li l-linja diviżorja bejn il-proprjeta' tagħha u dik tal-konvenuti u l-kjamati fil-kawża hija l-linja medjana bejn iż-żewġ fondi kif delineat mal-faċċata mill-periti tal-partjiet skont ir-ritratti esebiti a fol 42 et seq. Dan ġie sew dikjarat fir-rikors ġuramentat. Oltre hekk fit-trattazzjoni orali li għamlu l-partijiet[10] jidher li ndiriżżaw din l-azzjoni bħala dik ta' rei vindikatorja.

Minn naħa l-oħra l-kawża possessorja numru 744/2012 kienet limitata għall-ispoll ta' Roxanne Limited ta' parti mill-faċċata tal-konvenuti u tal-kjamati fil-kawża.

[10] Traskritta a folio 269 et. Seq.

Naturalment, legalment hemm distinzjoni netta bejn l-azzjoni petitorja u dik possessorja.

Ingħad hekk in materja fil-każ **Grezzju Patiniott et vs George Degiorgio deċiża fil-11 t'April 2019 -**

"Jibda biex jingħad, li mill-punto di vista legali, l-azzjoni petitorja u l-azzjoni possessorja m'għandhomx jigu konfużi flimkien fl-istess każ. Fis-sentenza fl-ismijiet ***Massa vs Padre Angelico Pace noe****, Vol. XXI PI p488 ingħad:*

"la giurisprudenza e stata sempre costante nella interpretazione delle leggi vigenti proibitiva del cumulo delle due azioni, la posssessoria e la petitoria, essendo di ordine pubblico ed espressamente in modo assoluto vietato della legge." (Ara wkoll ***Joseph Debono et vs Michael Mifsud****, P.A, (18/1984) (PS) - 9 ta' Diċembru 2002.*

Tajjeb jiġi affermat, li huwa minnu, li kemm l-actio spolii, u l-actio manutentionis huma azzjonijiet possessorji, fejn il-bażi tagħhom hija l-pussess mhux it-titolu. Tant hu hekk, li kemm l-actio spolii u kemm l-actio manutentionis ma jidħlux fil-kwistjoni petitorja tat-titolu.

Difatti, kif ribadit fil-każ ***Domenica Mamo et vs Antonia Galea, Prim Awla*** *- 18 ta' Frar 2004:*

"L'actio manutentionis bħal actio spolii tista' tkun, anzi għandha tkun diretta kontra l-persuna li materjalment ikun responsabbli għall-aġir abbużiv turbattiv tal-pussess, indipendentement minn kull konsiderazzjoni oħra. L-azzjoni hija mmirata biex jiġi reintegrat l-istat ta' dritt billi min ikun responsabbli biex jiddisturba l-istatus quo vjolentement, abbużivament jew klandestinament jiġi

kkundannat li jqiegħed kollox kif kien qabel, bħala pre rekwizit għall-indaġini dwar id-drittijiet reċiproċi bejn il-litiganti."

Il-Qorti tagħmel is-segwenti kunsiderazzjonijiet għall-fini tal-każ odjern –

1. Huwa paċifiku li l-kuntratt t'akkwist tat-13 ta' Ġunju 2011 ta' l-attriċi ma fihx kontenut li jista' jixħet dawl fuq il-mertu tal-kawża odjerna;

2. Huwa ormai stabbilit u konfermat mill-Qorti tal-Appell **fil-proċeduri ta' spoll** surreferiti numru 744/12 li l-linja miżbugħa fuq il-faċċata bejn iż-żewġ proprjetajiet kellha tkun dik kif indikat fir-ritratti Dok A1 u Dok A2 a fol 7 ta' dawk il-proċeduri;

3. Huwa minnu wkoll li f'dawk l-istess proċeduri, kif iċċitat b'enfasi mis-soċjeta' attriċi Roxanne Ltd fil-kawża odjerna, il-perit tekniku Valerio Schembri kien fost oħrajn ikkonkluda hekk[11] -

"01 Dwar jekk ix-xogħol lamentat mill-atturi ntralċjax fuq il-linja medjana ta' bejn il-proprjetajiet in kwistjoni, l-esponent jagħmel referenza għall-aċċess li żamm in situ u għall-pjanta minnu redatta u annessa mar-rapport odjern bħala Dok A, fejn qed tiġi ndikata l-propjeta tal-partijiet fil-livell tal-pjan terren u cioe fejn l-aċċess huwa dirett għal Triq ir-Repubblika, Valletta. Jekk wieħed jikkonsidra illi l-ħajt divisorju bħala dak eżistenzi nsitu llum allura jsegwi illi l-linja divisorja hija hekk kif ndikata AB fuq Dettall XX tal-pjanta DOK A. L-esponent jagħmel referenza għal dettall ZZ tal-pjanta Dok A, fejn qed jiġu murija l-partijiet tal-faċċati tal-kontendenti li għandhom relevanza għall-mertu odjern.

[11] Fol 74 et seq tal-proċess Rik Nru 744/2021

Jekk wieħed kellhu joħroġ interpretazzjoni tal-linja medjana AB fuq dettall XX għal fuq il-faċċata muurija dettall ZZ, jasal jistabbilixxi li din tinsab fil-pożizzjoni ndikata AC fuq l-istess Dettall ZZ tal-pjanta Dok A. Hekk kif ikkonstatat mill-esponent waqt l-aċċess li żamm fuq il-post, iż-żebgħa bajda tal-faċċata tal-fond tas-soċjeta' konvenuta (ergo x-xogħol li qed jillamentaw minnhu l-atturi) twassal sal-linja AC fuq dettall ZZ (ergo l-interpretazzjoni tal-linja medjana AB stabbilita minn Dettall XX fuq il-faċċata li tagħti għal Triq ir-Repubblika, Valletta). Għal kull buon fini fuq Dettall ZZ tal-pjanta Dok A qed tiġi ndikata bil-linja DE l-linja fejn skond ir-ritratti esebiti in atti mill-atturi kien il-punt fejn kienet teżisti s-separazzjoni taż-żebgħa tal-faċċati in kwistjoni. Id-distanza bejn AC u DE fuq Dettall ZZ tal-pjanta Dok A hija ta' ħamsa u tletin ċentimetru (35 cm.)"

4. Il-pjanta mmarkata bħala Dok A a fol 79 tal-proċess Rik Nru 744/2012 tispjega dan kollu ferm aħjar u *prima facie* tikkumplimenta t-teżi tas-soċjeta' attriċi;

5. Madankollu, l-Qorti tissottolinea li f'dawk il-proċeduri l-kuntest kien u jibqa' dak ta' spoll u kwindi ma kienx il-kompitu tal-perit tekniku li jidħol *funditus* fil-kwistjoni petitorja tat-titolu tal-partijiet rispettivi. Il-Qorti tal-Appell stess kienet irrimarkat fis-sentenza tat-23 ta' Novembru 2020 li *"**l-kwistjoni tal-linja medjana hija kwistjoni petitorja, mhux possessorja bħalma hija kawża ta' spoll**[12]**";***

6. Din il-Qorti nfatti tqis li nġiebu provi oħrajn inkluż f'dawk l-istess proċeduri li huma rilevanti ferm għall-fini tal-kawża petitorja odjerna;

7. Eric Fenech Pace Jr għan-nom tas-soċjeta' Cirem Ltd[13] xehed li fix-xogħlijiet ta' rinnovar li saru mis-soċjeta' llum attriċi Roxanne Ltd fil-fond tagħha, kien

---

[12] Paragrafu 18 tas-sentenza
[13] Fol 19 et seq fil-proċeduri Rik Nru 744/12

hemm *encroachment* fis-sens li hija ħaffret fil-ħajt diviżorju biex għamlet qishom niċeċ fil-ħajt li, kif qallu l-perit tiegħu, kienet tagħmel differenza jekk il-kejl isirx minn naħa ta' ġewwa ta' dawn in-niċeċ jew le;

8. Kuntrarjament għal dak li qed jingħad mis-soċjeta' attriċi, mkien ma kien hemm qbil bejn il-periti għan-nom tal-partijiet dwar il-linja medjana. Infatti, kif kien xehed il-perit Kenneth Camilleri nkarigat mis-soċjeta' Cirem Ltd[14]. Huwa xehed ukoll li l-kejl sar fil-livell tal-pjan terran u huma sabu nofs il-ħajt kif jidher fil-pjan terran. Dan pero' ma jaqbilx mas-sular ta' fuq. Xehed li huwa ma kienx preżenti meta saru l-alterazzjonijiet isfel. B'hekk jekk kien hemm qxur oħrajn u tneħħew dan ma setax ikun jafu u kien għalhekk li ma kkommettiex ruħu. Il-ħajt t'isfel kien wiesgħa circa żewġ piedi u dan kif kejlu l-istess perit fuq il-post. Il-linja bil-lapes saret billi ħarġu l-ħxuna tal-ħajt u qasmuha fi tnejn. Fil-livell ta' l-ewwel sular kien hemm sala kbira u din tiġi sovrastanti għall-ħanut tas-soċjeta' Roxanne Ltd u ċioe' fuq il-ħanut kollu. Ix-xhud żied jgħid li hu kejjel minn naħa għall-oħra tas-sala l-kbira u sab iċ-ċentru tagħha. X'ħin proġettah għal fuq il-gallarija ġie ma nofs is-saljatura li jiġi eżatt maż-żebgħa u ċioe' kif kienet qabel ma bdiet il-vertenza bejn il-partijiet. Dan it-tieni kejl ittieħed mill-perit Camilleri wara nofsinhar ta' meta kien iltaqa' mal-perit tas-soċjeta' Roxanne Ltd John Attard u ma kienx għamlu fil-preżenza tal-perit imsemmi. Hu ssottolinea li għamel dawn il-konstatazzjonijiet wara li ra l-proprjeta' fl-intier tagħha u mhux isfel biss b'mod iżolat. Ukoll, minħabba l-alterazzjonijiet konsiderevoli li saru anke fil-ġewwa tal-fond tas-soċjeta' attriċi, l-perit Camilleri ma setax jikkonstata jekk kienx hemm qoxra oħra jew le;

9. Oltre hekk kif ingħad il-partijiet issottomettew oralmenti fuq l-elementi ta' l-avctio rei vindikatorja.

---

[14] Fol 89 et seq fil-proċeduri Rik Nru 744/12

Actio Rei Vindicatorja

Kif ingħad jekk wieħed jagħti ħarsa lejn it-trattazzjoni traskritta din il-kawża ħadet xejra ta' din l-azzjoni.

Frankament il-Qorti ma taqbilx ma dan u dan tgħidu minħabba t-talbiet kif dedotti li fuq kollox jarginaw l-azzjoni mressqa. Hawn tieħu spunt minn dak li qalet il- App Ċiv **Raymond Autodealer Limited (C9850) u Giuseppa Vassallo v. Nathalie Mallet mart legalment separata minn Nigel Stuart**[15]

'19. Bħala daħla, din il-Qorti ttenni li hija ma taqbel xejn mal-Ewwel Qorti fejn din qieset li fl-azzjoni tagħhom l-atturi appellanti qegħdin jirrivendikaw il-proprjetà tagħhom fuq il-ħajt diviżorju inkwistjoni. L-azzjoni rivendikatorja hija azzjoni reali li għandha bħala oġġett tagħha rrikonoxximent tad-dritt tal-proprjetà tal-attur u bħala konsegwenza r-radd lura lilu tal-ħaġa mitluba mingħand min ikun fil-pussess tagħha. Fi ftit kliem, min iniedi l-azzjoni rivendikatorja ma jitlobx biss dikjarazzjoni li huwa s-sid tal-ġid immobbli, iżda wkoll li huwa jieħu lura l-ġid tiegħu li jkun jinsab f'idejn il-konvenut (ara Peter Azzopardi v. Joseph Azzopardi deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta' Ottubru, 2005, Carmel Bezzina et v. Carmelo Busuttil mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-23 ta' Novembru, 2011 u Charles Grima et v. Joseph Spagnol deċiża millQorti tal-Appell fit-28 ta' April, 2017)'

Ħarsa lejn it-talbiet attriċi mressqa juru biċ-ċar li għalkemm l-attriċi ħadet l-iżbriga li fl-ewwel talba titlob id-dikjarrazzjoni li hija s-sid tal-immobbli in kwistjoni, f'dan il-kaz nofs il-ħajt divisorju, però naqqset li titlob ir-radd lura ta' l-istess u minflokk għaddiet biex titlob sekondarjament illi s-soċjeta' attriċi tiġi kkundannata milli tiżbogħ oltre il- linja medjana.

10.Ukoll kieku l-Qorti kella tqies t-talba mill-lat ta' din l-azzjoni ma tarax li hemm provi biżżejjed li jistgħu jiggwidawha. Ġie esebit il-kuntratt ta' akkwist tas-soċjeta' attriċi datat 13 ta' Gunju, 2011. Minn naħa l-oħra is-soċjeta

[15] 5 ta' Otttubru, 2023. Rikors Numru 218/17/1AF

konvenuta esebit sensiela ta' riċerki ta' l-akkwist tagħha, f'sehmijiet varji tal-propjeta' 300, Triq ir-Repubblika. Huwa veru lil kuntratti ta' akkwist tas-soċjeta' konvenuta jippreċedu bis-sewwa dawk tas-soċjeta' attriċi, però b'dan lil Qorti xorta ma tarax li dan iwassal biex jistabbilixxi fejn tibda u tispiċċa l-linja medjana divisorja bejn il-partijiet.

11. Ir-rikors ġuramentat innifsu juri fil-fatt li din il-kawza hija waħda fejn qed jiġi mitlub li tiġi determinata *"...l-linja ta' distinzjoni u ergo l-linja divizorja bejn il-propjeta tagħha u dik tas-soċjeta konvenuta..."*
Huwa ċar għalhekk lil Qorti trid tħares lejn l-artikoli tal-liġi regolanti il-kommunjoni tal-ħajt divisorju u l-preżunzjoni lil liġi tistabilixxi fir-rigward.

12.Jibda biex jingħad li l-artikolu 1234 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta jgħid li *"Dak li għandu favur tiegħu preżunzjoni stabbilita mill-liġi hu meħlus minn kull prova tal-fatt preżunt."*
L-artikolu li jolqot il-vertenza in kwistjoni u jistabbilixxi preżunzjoni *iuris tantum* huwa l-artikolu 409 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta li ċar fid-diċitura tiegħu jgħid li salv prova jew sinjal li juri mod ieħor, il-ħajt li jaqsam bini minn ieħor jitqies li hu komuni sal quċċata.
Mela jinkombi fuq minn jallega l-kuntrarju ta'dan li jressaq l-prova sal grad mitlub mill-liġi biex jegħleb din il-preżunzjoni. Dan ingħad fis-sentenza ġia ċitata tal-Qorti tal-Appell 218/17/1:-
"28. Biex wieħed ikun jista' jistrieħ fuq dawn il-presunzjonijiet huwa jeħtieġlu juri żewġ affarijiet: (i) ***li l-ħajt huwa wieħed diviżorju; u (ii) li l-ħajt għandu l-funzjoni li jifred bini,*** *btieħi, ġonna jew għelieqi. Huwa biss fejn tqum kontroversja dwar il-komunjoni tal-ħajt, li l-piż tal-prova huwa mixħut fuq min jippretendi li huwa għandu l-proprjetà esklussiva tiegħu.* ***Jekk min jippretendi dan il-jedd ma jirnexxilux jagħmel din il-prova, il-presunzjoni legali tibqa' fis-seħħ (ara Marie-Louise Scerri Montaldo et v. Frank Giordmaina Medici et***

deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Ġunju, 2005." (Hawn il-Qorti kienet ukoll qed tikkunsidra ukoll l-artikolu 410 tal-kap 16.). Għalhekk bla dubbju jmiss lil attriċi turi hi fejn tieqaf din il-kommunjoni fil-ħajt divisorju.

13. Tqies li l-provi mressqa ma jagħtu ebda konfort lil Qorti lil din il-preżuzjoni ta' kommunjoni tista' jew aħjar ġiet megħluba. Huwa vera li ġie kif ingħad esebit da parti tal-attriċi l-kuntratt ta' akkwist, li pero ma jgħin xejn fir-rigward. Kull ma juri dan il-kuntratt lis-soċjeta' attriċi vera għandha fi ħdana il-propjeta' 301 Repubblic Street, Punto. Ovvja din il-propjeta' testendi minn naħa għall oħra tal-ħitan delinjatorji tagħha, ħitan li jmissu ukoll ma' propjetajiet oħra adjaċenti. Pero ma nġabet ebda prova, per eżempju, ta' pjanti li juri l-estent ta' l-akkwist.

Hekk ukoll kif tkomppli s-sentenza tal-Appell ċitata;

"25. Fuq kollox, il-kwistjoni dwar fuq liema art huwa mibni dan il-ħajt diviżorju ftit tista' tkun ta' għajnuna għal din il-Qorti biex tiddetermina jekk dan il-ħajt huwiex wieħed miżmum b'mod komuni jew le. Dan sewwasew għaliex il-liġi tagħti lil dak li jkun żewġ alternattivi ta' kif jista' jibni l-ħajt diviżorju: (i) dan il-ħajt jista' jibnieh kollu kemm hu fuq l-art tiegħu (ara lArtikolu 418 tal-Kodiċi Ċivili), jew (ii) jista' jibnieh ukoll fuq il-linja li tifred l-art tiegħu minn dik tal-ġar, b'nofs il-ħxuna tal-ħajt fuq l-art tiegħu u nnofs l-ieħor fuq l-art tal-ġar (ara l-Artikolu 434 tal-Kodiċi Ċivili)."

Il-Qorti n mankanza ta' provi sura ma tistax tgħid b'ċertezza fejn tispiċċa l-propjeta' tal-attriċi u tibda dik tal-konvenuta.

14. Għalhekk kien jinkombi biss fuq l-attriċi li tipprova dak allegat u tegħleb kull presunzjoni stabbilita, ukoll li turi lil Qorti x'kien l-akkwist li hi għamlet. L-attriċi għażlet li tistrieħ fil-maggor parti fuq il-provi li tressqu fl-*actio sploii*. Però dawn wasslu biss biex jirrbattu il-pusess klandestin u meta l-perit tekniku wassal

għal linja medjana, jekk wieħed kellu joqgħod strett ma dik il-konklussjoni, għamel dan għal skop possessorju u ma ġie ikkunsidrat ebda titolu fir-rigward.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi –

1. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni eċċezzjoni tas-soċjeta' Cirem Ltd, tiċħad is-seba' eċċezzjoni u tilqa' safejn kompatibbli ma' dak deċiż fis-sentenza l-eċċezzjonijiet rimanenti tagħha;

2. Tiċħad it-talbiet tas-soċjeta' attriċi bl-ispejjeż kontra tagħha.

Onor. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Maraya Aquilina
Dep. Reġ.