QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 18 ta' Jannar, 2024

Numru 10

Rikors Numru 583/20TA

In-Sight Investments Limited (C-42371)

vs

Budget Services Limited (C-12855)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tas-Soċjeta' In-Sight Investments Limited (is-Soċjeta' Attriċi) tas-16 ta' Lulju 2020 li permezz tiegħu ppremettiet u talbet is-segwenti:

1. "Illi permezz ta' kuntratt datat 17 ta' Mejju 2019 fl-atti tan-Nutar Dottor Nicholas Vella (anness Dok. 'ISI 1') is-soċjetà esponenti akkwistat is-segwenti proprjatajiet immobbli mingħand Bank of Valletta plc:

    a) Il-*basement* mingħajr numru uffiċjali tal-kejl ta' ċirka 90 m.k. formanti parti minn blokk ta' bini mingħajr numru bl-isem ta' "Park Towers" fi Triq George Borg Olivier, San Ġiljan, liema fond huwa aċċessibbli mill-imsemmija triq minn proprjetà sovrastanti li hija deskritta fil-paragrafu (b) hawn taħt;

    b) Il-fond fuq il-pjan terren, mingħajr numru uffiċjali, tal-kejl ta' ċirka 239 m.k, preċedentement magħruf bħala "Bank of Valletta", formanti parti mill-preċitat blokk magħruf bħala "Park Towers", fi

Triq George Borg Olivier, San Ġiljan, sottostanti l-proprjetà deskritta fil-paragrafu (a) hawn fuq;

c) Il-*garage space* tal-kejl ta' ċirka 12 m.k. mingħajr numru jew isem uffiċjali sitwat fil-livell ta' *basement* tal-preċitat blokk bl-isem ta' "Park Towers";

Lkoll kif aħjar deskritti fil-preċitat kuntratt, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħhom, li jgawdu u fl-istess ħin huma soġġetti għas-servitujiet naxxenti mill-pożizzjoni tagħhom u soġġetti għal kwalsijasi drittijiet reali ta' terzi.

2. Illi Bank of Valletta plc kienet, a sua volta, akkwistat l-imsemmi fond mingħand is-soċjetà konvenuta permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja datat 27 ta' April 1994 (anness Dok. 'ISI 2');

3. Illi s-soċjetà konvenuta, b'mod għal kollox illegali u abbużiv, mingħajr l-ebda titolu validu fil-liġi kienet bniet u installat taraġ fuq il-proprjetà akkwistata mis-soċjetà esponenti fuq in-naħa li għandha faċċata fuq Wesgħet Ġużè Tanti, San Ġiljan, liema taraġ iwassal għal proprjetà tal-istess soċjetà konvenuta hekk kif jidher fl-anness ritratt markat Dokument 'ISI 3'.

4. Illi barra minn hekk, is-soċjetà konvenuta qed tingombra parti mill-proprjetà akkwistata mis-soċjetà esponenti permezz ta' siġġijiet, imwejjed u oġġetti mobbli oħra;

5. Illi permezz ta' ittra uffiċjali datata 7 ta' Awissu 2019 (Dok. 'ISI 4'), is-soċjetà esponenti interpellat lis-soċjetà konvenuta sabiex:

a) Tneħħi l-imsemmi taraġ minn fuq il-proprjetà tas-soċjetà esponenti u tirripristina l-istess għall-istat *quo ante*;

b) Tneħħi kwalsijasi siġġijiet, imwejjed u oġġetti mobbli oħra li hija poġġiet fil-proprjetà tas-soċjetà esponenti;

6. Illi minkejja tali interpellazzjoni s-soċjetà konvenuta baqgħet inadempjenti;

7. Illi għalhekk is-soċjetà esponenti kienet kostretta tintavola din il-kawża.

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi, is-soċjetà esponenti titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi li s-soċjetà konvenuta, b'mod għal kollox illegali u abbużiv, mingħajr l-ebda titolu validu fil-liġi, bniet u installat taraġ fuq il-proprjetà akkwistata mis-soċjetà esponenti fuq in-naħa li għandha faċċata fuq Wesgħet Ġużè Tanti, San Ġiljan u kif ukoll li s-soċjetà konvenuta, illegalment, abbużivament u mingħajr l-ebda titolu

validu fil-liġi, qed tingombra parti mill-proprjetà akkwistata mis-soċjetà esponenti permezz ta' siġġijiet, imwejjed u oġġetti mobbli oħra;

2. Tordna lis-soċjetà konvenuta sabiex, entro terminu qasir u perentorju li din l-Onorabbli Qorti jista' jogħġobha tiffissa, tneħħi t-taraġ li hija bniet u installat fuq il-proprjetà akkwistata mis-soċjetà esponenti kif premess u tneħħi kwalsijiasi siġġijiet, imwejjed u oġġetti mobbli oħra li hija poġġiet fuq il-proprjetà tas-soċjetà esponenti, okkorrendo taħt is-superviżjoni ta' periti nominandi;

3. Kemm-il darba s-soċjetà konvenuta kellha tonqos milli tottempera ruħha mat-talba preċedenti entro t-terminu impost minn din l-Onorabbli Qorti, tawtorizza lis-soċjetà esponenti sabiex tneħħi hija stess l-imsemmi taraġ, siġġijiet, imwejjed u oġġetti mobbli oħra imsemmija fit-talba preċedenti, dana kollu a spejjeż tas-soċjetà konvenuta u okkorrendo taħt is-superviżjoni ta' periti nominandi;

Bl-ispejjeż, inklużi dawk relattivi għall-ittra uffiċjali tas-7 ta' Awissu 2019 (Dok. 'ISI 4'), a karigu tas-soċjetà konvenuta, rappreżentanti ta' liema huma inġunti għas-subizzjoni tagħhom."

Rat ir-risposta ġuramentata tas-Soċjeta' Budget Services Ltd (is-Soċjeta' konvenuta) li wieġbet u eċċepiet is-segwenti:

"Illi inizzjalment l-esponenti socjeta' Budget Services Limited (C12855) qieghda tichad bhala infondati fil-fatt u fid-dritt l-allegazzjonijiet kollha tas-socjeta' attrici bhala infondazzjonijiet lkoll frivoli u vessatorji, kif ukoll lil hinn minn kull veritanza assoluta u dan ukoll in vista tas-segwenti ecezzjonijiet:

1. Eccezzjonijiet Preliminari

1.1. Illi preliminarjament, s-socjeta' attrici ghandha tindika l-Artikolu tal-Ligi illi fuqu qieghda tibbaza l-azzjoni odjerna, b'dan illi l-istess socjeta' esponenti qieghda tirrizerva l-pozizzjoni taghha f'dan ir-rigward fil-kaz illi jkun jehtieg illi jigu pprezentati eccezzjonijiet odjerni f'dan ir-rigward.

1.2. Illi inoltre trid tingieb l-aqwa u l-ahjar prova fil-lenti legali illi s-socjeta' attrici hija di fatti s-sid tal-proprjeta' konsistenti (1) f'basement minghajr numru ufficjali tal-kejl ta' circa 90m.k. formanti parti minn blokk ta' bini minghajr numru bl-isem ta' 'Park Towers', (2) il-fond fuq il-pjan terran, minghajr numru ufficjali tal-kejl, ta' circa 239 m.k, u (3) il-garage space tal-kejl ta' circa 12 m.k. fil-livell tal-basement, liema proprjetajiet gew deskritti fir-rikors promotur fl-ismijiet premessi.

2. Eccezzjonijiet Sussegwenti

2.1. Illi inizjalment jigi rilevat illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess socjeta' konvenuta u dan ghaliex fil-mument illi sar l-akkwist bejn il-Bank of Valletta p.l.c (C 2833) u s-socjeta' konvenuta In-Sight Investments Limited (C 42371) (u cioe' in atti tal-akkwist datat sbatax (17) ta' Mejju tas-sena elfejn u dsatax (2019) fl-atti tan-Nutar Dottor Nicholas Vella), din l-imsemmija struttura tat-tarag kienet diga' ezistenti u pozizjonata fl-istat prezenti. Dan ifisser illi mal-mument illi gie ffirmat l-akkwist bejn il-Bank of Valletta p.l.c. (C 2833) u s-socjeta` konvenuta In-Sight Investments Limited (C 42371), l-istess socjeta' konvenuta xtrat l-istess proprjetajiet *tale quale* u cioe' bl-istruttura tat-tarag hekk kif stazjonata prezentement.

2.2. Illi bir-rispett dovut, l-ittra ufficjali tas-sebgha (7) ta' Awwissu tas-sena elfejn u dsatax (2019) menzjonata fir-rikors promotur hija ittra li giet intavolata **<u>WARA</u>** l-istess akkwist tal-proprjetajiet reklamati mis-socjeta' rikorrenti.

2.3. Illi r-raguni 'l ghaliex is-socjeta' esponenti qieghda tghid dan kollu ghaliex jekk *se mai* kellha tintbaghat ittra ufficjali, mela allura kellha tintbaghat mill-predecessur fit-titolu u cioe qabel l-akkwist tal-istess socjeta' konvenuta u ghalhekk meta l-proprjetajiet kienu ghadhom proprjeta' tal-Bank of Valletta p.l.c (C 2833) u mhux **<u>WARA</u>** li l-istess Bank of Valletta p.l.c (C 2833) biegh dawn il-proprjetajiet *tale quale* lill-istess socjeta' konvenuta.

2.4. Illi jinghad senjalatament u minghajr pregudizzju, illi din il-partikolarita' tal-istruttura tat-tarag (hekk kif huwa pozizzjonat fil-prezent) huwa fattur li seta' facilment jigi kkonstatat mis-socjeta' konvenuta waqt ix-xiri tal-istess proprjetajiet minghand il-Bank of Valletta p.l.c (C2833), kemm ghaliex l-istess tarag huwa apparenti u kemm ghaliex b'ezami virtwali semplici tal-proprjetajiet, kif mistenni minn kull xejjer ta' diligenza ordinarja, seta' facilment jigi identifikat (u se mai konstat) dan it-tarag – **<u>liema fattur ma sarx</u>** u bl-ebda mod ma tista' issa s-socjeta' esponenti tikkompensa ghall-inadempjenza taghha f'dan il-mument.

2.5. Illi ghal kull sens ta' kjarezza, l-ebda interpellazzjoni ma qatt saret f'dan ir-rigward da parti tal-predecessuri tas-socjeta' konvenuta u cioe' tal-Bank of Valletta p.l.c (C 2833).

2.6. Illi inoltre u izjed u izjed minghajr pregudizzju ghall-premess, jinghad esplicitament u in addizzjoni mal-premess illi l-istruttura ta' fejn huwa mibni u stazjonat dan it-tarag tinsab fil-proprjeta' tas-socjeta' esponenti (u mhux tas-socjeta' attrici) u dan hekk kif ser jigi ampjament pruvat fil-mori ta' din il-kawza.

2.7. Illi assolutament m'huwiex minnu illi s-socjeta' attrici qieghda tkun privata mit-tgawdija tal-proprjeta' taghha u/jew ostakolata fl-uzu tal-

istess. Dan qieghed jinghad ghaliex l-esponenti socjeta' qieghda minn issa topponi ghal kull allegazzjoni fatta da parti tas-socjeta' attrici illi l-esponenti socjeta' qieghda tingombra parti mill-proprjeta' tar-rikorrenti permezz ta' siggijiet, imwejjed u oggetti mobbli ohra.

2.8. Illi kwalunkwe "*siggijiet, imwejjed u oggetti mobbli ohra*", (u dan hekk kif deskritti mill-istess rikorrenti) jinsabu di fatti fuq il-proprjeta' tas-socjeta' esponenti u mhux vice versa – u fl-eventwalita' illi s-socjeta' attrici tibqa' tinsisti fuq tali allegazzjoni, mela allura jispetta lill-istess socjeta' attrici illi tipprova dan u mhux bil-kontra – 'SEMPER NECESSITAS PROBANDI INCUBIT EI QUI AGIT'.

3. Illi l-fatti hawn fuq esposti mill-esponenti socjeta' fir-risposta odjerna huma maghrufa personalment mill-istess.

4. Illi ghaldaqstant u in vista tas-suespost, l-esponenti socjeta' qieghda tichad bhala infondat il-kontenut tar-rikors sopra citat, fis-sens illi dak kollu guramentat is-socjeta' rikorrenti m'ghandux mis-sewwa u huwa biss attakk mir-rikorrenti socjeta' fil-konfront tal-esponenti.

5. Illi l-esponenti socjeta' qieghda wkoll topponi ghal kull talba ta' hlas ta' spejjez fir-rigward ta' din il-kawza u dan stante il-kontenut suespost.

6. Salv eccezzjonijiet ulterjuri li jistghu jinghataw waqt il-prosegwiment tal-kawza u l-prezentata tad-dokumentazzjoni."

Rat l-atti u dokumenti kollha fil-Kawża.

Qrat u semgħet ix-xhieda mressqa mill-partijiet fil-Kawża.

Rat in-noti ta' osservazzjonijiet.

Rat li Kawża tħalliet għal-lum għas-Sentenza.

Punti ta' fatti

1. Din il-kawża tirrigwarda spazju ossia arja fil-kumpless magħruf bħala Park Towers f'San Ġiljan, liema arja hija sottoposta għall-propjeta' ossia pub bl-isem ta' "The Crafty Cat" li huwa propjeta' tas-Soċjeta'

konvenuta. Kienet ukoll din is-Soċjeta' li żvilluppat il-kumpless kollu ta' Park Towers.

2. Permezz ta' kuntratt tas-27 ta' April 1994 fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja , is-Soċjeta' konvenuta biegħet u trasferiet lil Bank of Valletta l-proprjeta' deskritta f'dak il-kuntratt. Dr Clarence Busuttil jixhed, li s-Soċjeta' konvenuta kienet tiegħu u ta' oħrajn, sakemm biegħu l-ishma kollha lil ċertu Ibrahim Halil. Dan it-trasferiment tal-ishma sar wara li Bank of Valletta kienet akkwistat dak kif fuq spjegat (a' fol 76 tergo).

3. Ġara li fis-17 ta' Mejju 2019 sar kuntratt fl-atti tan-nutar Nicholas Vella, li bis-saħħa tiegħu s-Soċjeta' Attriċi xtrat mingħand il-Bank of Valletta il-propjeta' kif deskritta f'para 1a. b u c tar-rikors ġuramentat u ċioe' l-istess waħda li s-soċji tas-Soċjeta' Attriċi kienu biegħu lill-istess Bank meta kienu għadhom il-benefiċċjarji tas-Soċjeta' konvenuta u li wara trasferew lil Ibrahim Halil kif fuq spjegat.

4. Fil-mument li s-Soċjeta' konvenuta trasferiet lill-Bank of Valletta, it-taraġ mertu tal-Kawża ma kienx installat. Pero' fil-mument li s-Soċjeta' Attriċi xtrat mingħand il-Bank of Valletta t-taraġ kien esistenti. Ibrahim Halil jikkonferma li dan it-taraġ ġie installat fil-bidu tal-2016 (ara a fol 134) għalhekk qabel mas-Soċjeta' Attriċi xtrat il-propjeta'.

5. Is-Soċjeta' Attriċi qed tinsisti li dan it-taraġ jinsab mibni fil-propjeta' tagħha u b'din il-Kawża qed inter alia titlob li jitneħħa.

6. Għalhekk saret din il-Kawża.

Punti ta' Liġi

7. Fl-ewwel eċċezzjoni tagħha s-Soċjeta' konvenuta tgħid li s-Soċjeta' Attriċi għandha tindika abbażi ta' liema azzjoni qegħda tagħmel il-Kawża odjerna. Fin-nota ta' osservazzjonijiet tagħha s-Soċjeta' Attriċi tgħid li għandha d-dritt sagrosant li titlob it-tneħħija ta' ħwejjeġ minn ġewwa l-propjeta' tagħha u dan kif sanċit mill-artikolu 332 (a' fol 224). Għalhekk l-azzjoni hija dik kontemplata minn dan l-artikolu li jiddipsoni hekk:

"(1) Bla ħsara ta' fejn il-liġi tgħid xort'oħra, is-sid ta' ħaġa għandu jedd jitlobha lura mingħand kull pussessur.

(2) Il-pussessur li, wara li jkun ġie nnotifikat bit-talba ġudizzjarja għar-radd tal-ħaġa, ma jkomplix, b'għemil tiegħu nnifsu, fil-pussess ta' dik il-ħaġa, hu obbligat, bi spejjeż tiegħu, li jerga' jakkwista l-pussess tagħha għall-attur, jew, jekk ma jkunx jista' jagħmel hekk, li jħallsu tagħha daqs kemm tiswa, kemm-il darba l-attur ma jagħżilx li jdur kontra l-pussessur attwali".

8. Jekk artikolu 320 jwelled il-prinċipju ta' propjeta', dan l-artikolu jagħti sens lid-dritt ta' tgawdija ta' propjeta għaliex jagħti setgħa lis-sid imur wara ħwejġu meta din titneħħilu mid-dominju tiegħu abużivament u kontra l-liġi. Għalhekk l-ewwel talba tal-Attriċi ma hiex daqstant speċifika, għaliex ma fiha ma hemm ebda talba għad-dikjarazzjoni ta' propjeta', l-azzjoni xorta waħda tassew tista' titqies bħala waħda petitorja għar-rivendika tal-oġġett.

9. Għalhekk mhux kontestat li l-azzjoni Attriċi hija dik *rei vindicatoria* li in forza tagħha s-Soċjeta' Attriċi qed titlob illi l-konvenut iroddilhom il-pussess tal-propjeta' mertu ta' din il-kawża billi fost oħrajn jitneħħa it-taraġ ukoll mertu ta' din il-proċedura. Bħala tali din l-azzjoni trid issir kontra min ikun fil-pussess attwali tal-propjeta'.

10. Fil-fatt, dwar din l-azzjoni, il-Pacifici Manzoni ("Istituzioni di Diritto Civile Italiano", Vol. III p. 207 et seq.) ifisser: "*La proprieta` ... e` un diritto assoluto. Ma tale non sarebbe ove la legge non proteggesse la facolta` ad essa inerenti, e non fornisse al proprietario il mezzo di far rispettare il suo diritto quando altri in tutto o in parte lo disconosca. Quindi il proprietario puo` rivendicare la propria cosa da qualunque possessore o detentore, e questo diritto esercitato in giudizio, prende il nome di azione rivendicatoria ... . L'azione rivendicatoria e un azione reale con cui il proprietario di una cosa domanda contro il possessore o il detentore della medesima, il riconoscimento del suo diritto di proprieto` e in conseguenza la restituzione della cosa stess con ogni sua accessione."* (**Istituzioni di Diritto Civile Italiano, Vol. III p. 207 et seq**).

11. Bl-approvazzjoni ta' dan il-prinċipju, il-**Prim Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża Francica v. Camilleri, deċiża fit-23 ta' April 1959**, osservat li "*L-azzjoni rivendikatorja hi azzjoni reali, u ghandha bhala oggett taghha r-rikonoxximent tad-dritt tal-proprjeta` fil-proponent, u bhala kosegwenza r-restituzzjoni tal-haga reklamata; ghalhekk jehtieg li tigi istitwita kontra dak*

li attwalment ikun jippossjedi l-haga, u kontra tieghu biss; u ma tistax tigi promossa kontra min, meta ssir l-kawza ma jkunx ghadu jippossjediha."

12. Issa huwa veru li l-Attur irid jipprova t-titolu tiegħu, titolu li suppost għandu jwassal għall-wieħed oriġinali, iżda fid-dawl tad-diffikulta', jekk mhux impossibilita' (tant li tissejjaħ *diabolica probatio*) ta' din il-prova, il-ġurisprudenza u l-awturi immitigaw din il-prova li tmiss li ssir mill-Attur, u l-prova rikjesta ma baqgħetx meħtieġa li tkun daqshekk riġida, iżda għandha tkun imqabbla ma' dik tal-konvenut possessur. Hekk, per eżempju, il-**Qorti ta' Cassazione fl-Italia, f'sentenza mogħtija fil-5 ta' Mejju, 1962 (n.892)** osservat li jekk jirriżulta li t-titolu tal-konvenut mhux wieħed ta' min jorbot fuqu, l-Attur jista' jipprova biss `*il proprio diritto per conseguire il rilascio'.*

Konsiderazzjonijiet

13. Minn eżami tal-eċċezzjonijiet tas-Soċjeta' konvenuta, din ukoll tirriklama l-propjeta' tal-arja fejn jinsab installat dan it-taraġ (a' fol 44 para 2.6). Għalhekk fid-dawl ta' dan temerġi l-azzjoni pubbliciana, fejn il-parti imħarrka tikkompeti ma' min jagħmel il-kawża għall-aħjar titolu (ara a' fol 231 nota ta' osservazzjonijiet).

14. Din id-duttrina għandha bħala bażi tagħha id-Dritt Ruman, u kienet tissejjaħ l-actio Publiciana. Li din l-azzjoni ilha teżisti fid-dritt malti u jirriżulta mill-ġurisprudenza, fosthom is-**Sentenza fl-ismijiet Attard vs Fenech deċiża fit-28 ta' April, 1875 (Kollez. Vol.XII.390)** fejn intqal li:

"*Con l'azione rivendicatoria l'attore deve provare di averne il dominio della cosa che vuole rivendicare e di averla legittimamente acquistata; con l'azione publiciana deve provare di averne avuto il possesso e di possederla il convenuto con un diritto minore e piu` debole del suo*".

15. Din il-posizzjoni ġiet ribadita fis-**Sentenza fl-ismijiet Fenech et vs Debono et deċiża minn din l-Onorabbli Qorti fl-14 ta' Mejju, 1935 (Kollez. Vol.XXXIX.II.488)** fejn ġie konfermat, fuq l-iskorta tad-Dritt Ruman, il-kumulu ta' dawn iż-żewġ azzjonijiet fl-Ordinament Ġuridiku Malti. Għalhekk, l-Attur mhux tenut jipprova titolu oriġinali, iżda biżżejjed jipprova titolu aħjar minn dak tal-konvenut. (ara wkoll **Sentenza fl-ismijiet Vella vs Camilleri, deċiża mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-12 ta' Diċembru, 2002**).

16. Issa l-Qorti fil-Kawża fil-każ in eżami rriskontrat ostakolu wieħed sabiex tapplika l-estremi tal-azzjoni pubbliciana. Dr Clarence Busuttil jixhed li s-Soċjeta' konvenuta kienet tiegħu u ta' oħrajn, sakemm biegħu l-ishma kollha lil ċertu Ibrahim Halil. Għalhekk is-Soċjeta' konvenuta bħal donnha nesiet, li l-ishma f'din il-kumpanija biddlu l-idejn. Ibrahim Halil ma xtarax il-propjeta', iżda l-ishma fis-Soċjeta' konvenuta.

17. Issa jekk din il-Qorti trid tagħmel eżami komparattiv biex tasal għall-aħjar titolu l-anqas tista' tagħmel dan, għaliex il-kuntratt tal-akkwist tal-propjeta' tagħha ma ġiex esebit. Ai fini tal-azzjoni pubbliciana din il-Qorti għandha l-obbligu tara t-titolu derivattiv tal-partijiet anke minħabba l-anterjorita' o meno' tal-akkwist. Għalhekk din ix-xorta ta' azzjoni ma ssib

ebda adoperu f'din il-Kawża. Hekk bħal ma s-Soċjeta' Attriċi għandha l-obbligu li tipprova t-titolu tagħha in primis billi tesebixxi l-kuntratt tal-akkwist, dan jista' jingħad anke għas-Soċjeta' konvenuta meta tqanqal l-eċċezzjoni li għandha l-propjeta' tal-ħaġa.

18. Għalhekk il-Qorti ser tikkonċentra dwar jekk is-Soċjeta' Attrċi tassew akkwistatx il-propjeta' mertu tal-kawża fejn illum hemm installat it-taraġ inkwistjoni. Bħala fatti jirrisulta dan li ġej:

1. Insibu pjanta burdurata bl-aħdar, bil-parti fejn hemm dan it-taraġ indikat bl-aħmar seduta stante u liema pjanta ġiet annessa mal-kuntratt ta' akkwist tas-Soċjeta' Arriċi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Nicholas Vella tas-17 ta' Mejju 2019 (ar a' fol 52 u 59). Dawn huma l-istess pjanti li kienu ġew użati meta akkwista l-Bank of Valletta permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja tas-27 ta' April 1994 (ara a' fol 62 tergo xhieda nutar Mario Bugeja ara ukoll pjanta a' fol 72).

2. Dr Clarence Busuttil jgħid li dan it-taraġ kien jesisti minn qabel ma xtraw mingħand il-BOV (a' fol 78 tergo). Iżda ma kienx jesisti meta s-Soċjeta' konvenuta biegħet lil BOV (a' fol 79).

3. Skont Raymond Saliba għall-BOV, meta l-Bank fl-2015 iddeċieda li jbiegħ ħareġ tender flimkien ma ritratti tal-propjeta' (ara ritratt a' fol 94). Jgħid li dak iż-żmien dan it-taraġ ma kienx hemm (a' fol 89 tergo). Ix-xhud ikompli jgħid li t-taraġ żgur li inbena wara l-2015 (a'

fol 90). Di fatti Ibrahim Halil jikkonferma li dan it-taraġ ġie installat fil-bidu tal-2016 (ara a' fol 134).

19. Fid-dawl ta' dawn il-fatti, Qorti eżaminat il-kuntratti relattivi għal din il-propjeta. Fil-kuntratt tas-27 ta' April 1994 fl-atti tan-Nutar Maria Bugeja meta s-Soċjeta' konvenuta kienet għadha ta' Dr. Clarence Busuttil u oħrajn, il-propjeta' mertu ta' din il-Kawża ġiet deskritta hekk:

"the ground floor tenement, in shell form, unnamed and unnumbered, forming part of the block mentioned in para (a) measuring approximately 239m^2, as better indicated on the plan hereto being annexed marked document letter 'A1'". (Ara a' fol 58).

20. Fil-kuntratt tas-17 ta' Mejju 2019 fl-atti tan-nutar Nicholas Vella, meta s-Soċjeta' Attriċi xtrat mingħand il-BOV, il-propjeta' inkwistjoni hija deskritta hekk:

"*the ground floor tenement, officially unnumbered and formerly named Bank of Valletta, forming part of the block of buildings mentioned above under paragraph letter 'a', measuring approximately 239sqm as better indicated coloured in green on the plan annexed herewith and marked document letter A2"* (Ara dok a' fol 59). Din hija l-pjanta li waqt ix-xhieda tiegħu immarka il-propjeta' in diskussjoni b'burdura ħamra (a' fol 77 tergo).

21. Il-Qorti anke għamlet aċċess u nnotat li meta din il-propjeta kienet tal-Bank of Valletta, jagħti għal fuq l-art mertu ta' din il-Kawża kien hemm

ATM machine u anke speċi ta' għata corrugated, li kif fehmet il-Qorti din kienet tal-units tal-aircondition li kienu jarmu għal fuq din il-propjeta'. Dawn jidhru ċari ħafna f'wieħed mir-ritratti esebiti mir-rappresentant tal-Bank (ara a' fol 94). Dawn iż-żewġ fatturi huma indikazzjoni li l-Bank kien qiegħed jeżerċita jedd fuq din il-parti tal-binja u ma jirrisultax li tul kemm dan jeżerċitah kellu xi opposizzjoni minn xi terz bħal ma hi s-Soċjeta' konvenuta li f'din il-Kawża saħansitra qed tgħid li din hi propjeta' tagħha.

22. Il-Qorti terġa tfakkar li l-pjanti fuq imsemmija huma l-istess li kienu ġew użati meta akkwista l-Bank of Valletta permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja tas-27 ta' April 1994 (ara a' fol 62 tergo xhieda nutar Mario Bugeja; ara ukoll pjanta a' fol 72). Issa fiż-żewġ kuntratti jingħad li din il-propjeta "*measuring approximately 239sqm as better indicated coloured in green on the plan annexed herewith".* F'dan ir-rigward il-Perit Daniel Grima jaqbel li t-taraġ qiegħed 'l ġewwa miż-żewġ kolonni li jidhru fuq il-pjanti għalkemm wara jgħid li qegħda mal-kolonni (a' fol 195). Għal mistoqsija tal-Qorti jekk dan it-taraġ huwiex fil-propjeta' tal-konvenut ir-risposta kienet "*Le ma nahsibx…*" (a' fol 197). Jaqbel li skont il-pjanta li kienet eswebita mal-kuntratt il-kolonni qegħdin fil-parti indikata bl-aħmar (a' fol 199 u pjanta a' fol 56). Skont l-istess perit dik il-parti tappartjeni lill-BOV pero' jgħid ukoll jekk dik il-panta hija korretta (a' fol 199). Issa minn waħda mill-pjanti tal-MEPA fejn anke hemm indikat fejn hemm dan it-taraġ bil-kulur aħmar, jirrisulta b'mod ċar li kieku kellha issir superimposizzjoni

fuq il-pjanta li kien hemm anness mal-kuntratt ta' akkwist tas-Soċjeta' Attriċi, wieħed isib li din il-parti hija fil-fatt fil-pjanta inkwistjoni (a' fol 59).

23. Fid-dawl ta' kif inhuma redatti l-kuntratti fuq imsemmija bit-tismija tal-kelma 'approximately' din il-Qorti tirreferi għal dak li qalu dawn il-Qrati f'sitwazzjoni simili:

"*Din il-Qorti jidrilha illi dan ir-ragonament ta' l-ewwel Onorabbli Qorti hu manifestament korrett. Wiehed josserva illi dak li, bil-kuntratt, gie koncess mhux tant kannegg ta' art deskritta, izda hu art deskritta b'tant kannegg. Il-kuntratt ma jghidx li kien qed jigi koncess kejl mill jew tal-porzjoni ta' l-art kulurita ahdar u markata 'E', ecc; il-kuntratt jghid illi kienet qieghda tigi koncessa il-porzjoni ta' art kulurita ahdar u markata 'E' tal-kejl ta' 76,270 sq. ft. … bi[l]- … formulazzjoni … uzata fil-kuntratt … l-oggett tal-kuntratt kien l-art kif murija kulurita fil-pjanta cioè il-corpus u l-kejl, invece, kien mera specifikazzjoni ulterjuri.*

Il-principju enuncjat f'din is-silta appena citata - principju illi mieghu dina l-Qorti taqbel pjenament - isib applikazzjoni fil-kaz odjern, kif jista' facilment jigi konstatat mis-segwenti silta tal-kuntratt in kwistjoni (fol. 5-8): "By virtue of this deed, the appearer Josephine Sciortino, proprio et nomine, sells and transfers to the appearers Robert Rendle and to his wife Liliana Rendle who jointly accept, purchase and acquire the field shown coloured pink on the annexed plan (Enclosure A) known as 'ta' Ilklin' situated in the district of 'ta' l-ilkin' within the limits of Naxxar, formerly limits of Birkirkara, having a superficial area of approximately six and a half tumoli, bounded

…" (Emfażi ta' din il-Qorti) (Ara **Sentenza tas-16 ta' Novembru, 2004 Appell Ċivili fl-ismijiet Robert Rendle -vs- Maddalena armla minn John Maria Vella**).

24. Għalhekk wara li qieset iċ-ċirkostanzi kollha li għandha quddiemha din il-Qorti tasal għall-konklużjoni li dan it-taraġ tassew jinsab installat fil-propjeta' tas-Soċjeta' Attriċi. Pero' kwantu għat-tqegħid ta' imwejjed u siġġijiet ma tressqu ebda provi. Graham Busuttil ma semma' xejn dwar imwejjed u siġġijiet (a' fol 75 sa sa 80). Fl-affidavit tiegħu Trafford Busuttil ma semma xejn (a' fol 33 u xhieda tiegħu a' fol 117 sa 125). L-anqas Ibrahim Halil ma jagħmel referenza għal dawn l-imwejjed u siġġijiet, kemm fl-affidavt tiegħu u anke meta xehed (a' fol 209). L-anqas ma hemm xi prova oħra biex il-Qorti tkun tista' tidentifika fejn qed jitqegħdu dawn l-imwejjed u siġġijiet. Il-prova tistrieħ fuq is-Soċjeta' Attriċi u in mankanza totali ta' provi dwar dan l-aspett tal-kawża, il-Qorti ma tistax tippreżumi fejn setgħu kienu dawn l-imwejjed u siġġijiet. Għalhekk sa fejn jirrigwarda dan l-aspett, din il-Qorti tħoss li jkun aktar ġust li tastjeni milli tipprovdi għalih.

Decide

Għar-raġunijiet fuq imsemmija din il-Qorti qegħda taqta' u tiddeċiedi l-Kawża bil-mod segwenti:

Tilqa' l-ewwel talba Attriċi limitatament u fir-rigward biss tat-taraġ mertu ta' dawn il-proċeduri u tastjeni milli tipprovdi dwar l-imwejjed u siġġijiet għar-raġuni fuq imsemmija.

Tilqa t-tieni talba Attriċi u tordna u tikkundanna lis-Soċjeta' konvenuta sabiex fiż-żmien qasir u perentorju ta' tlett xhur tneħħi u tirrimwovi t-taraġ mertu ta' din il-kawża u dan taħt is-superviżjoni tal-perit Carmel Caccopardo, li qiegħed appositament ikun maħtur għal dan l-iskop.

Tilqa' it-tielet talba Attriċi u tawtorizza lis-Soċjeta' Attriċi tagħmel dawk ix-xogħolijiet kollha neċċessarji f'każ li s-Soċjeta' konventuta tibqa' ma tagħmilx dak ordnat lilha fit-tieni talba, u dan a' spejjes tas-Soċjeta' konvenuta u dejjem taħt is-superviżjoni tal-perit imsemmi.

Spejjes tal-Kawża, inklużi tal-Perit maħtur, a' karigu tas-Soċjeta' konvenuta.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur