QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Erbgħa, 8 ta' Mejju, 2024

Numru 1

Rikors Numru 1104/12TA

B. Tagliaferro & Sons Ltd. [C 817]

vs

J.S. Zammit & Co Ltd. [C3196]

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' B.Tagliaferro & Sons Ltd (is-Soċjeta' attriċi) tat-2 ta' Novembru 2012 li permezz tiegħu ppremettiet u talbet is-segwenti:

"1. Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Edoardo Calleja Schembri tal-4 ta' Awissu 1944 (ara Dokument "A1" hawn anness) id-ditta "B.Tagliaferro and Sons" bhala l-ante kawza tas-socjeta rikorrenti B. Tagliaferro & Sons Ltd. akkwistat minghand il-Baruni Giuseppe Manduca Azzopardi b'titolu ta' enfitewsi perpetwa ir-raba' "Ta' Vzent" fil-limiti ta' Hal Qormi tal-kejl superficjali ta' circa tnejn u tletin tomna, b'sienja u razzett, tmiss mit-tramuntana ma' beni tal-Konti Barbaro Manduca, min-nofsinhar ma' Via Casal Attard in parti u in parti ma' beni ta' haddiehor, mil-lvant u mill-punent ma' beni tal-familja Orland, kif ahjar deskritta fl-imsemmi kuntratt;

2. Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino tas-27 ta' Awissu 1960 (ara Dokument "A2" hawn anness) l-istess ditta "B. Tagliaferro

and Sons" bhala l-ante kawza tas-socjeta' rikorrenti akkwistat ukoll id-dirett dominju perpetwu u cens annwu perpetwu relattiv ta' sebghin lira (Lm70) impost fuq ir-raba' "Ta' Vzent" fil-limiti ta' Hal Qormi tal-kejl superficjali ta' circa tnejn u tletin tomna, b'sienja u razzett go fih, imiss mit-tramuntana ma' beni tal-Konti Bernardo Manduca, min-nofsinhar mat-Triq ta' H'Attard u mil-lvant u punent ma' beni tal-familja Orland, kif ahjar deskritt fl-istess kuntratt, u b'hekk saret padruna assoluta bi pjena proprjeta' tal-beni imsemmija;

3. Illi d-ditta "B. Tagliaferro and Sons" sussegwentement hadet l-isem "Sant Fournier and Sant Fournier" u llum il-gurnata giet kostitwita f'kumpanija b'responsabilita' limitata bl-isem ta' B. Tagliaferro & Sons Ltd. [C 817] (ara Dokument "A3" hawn anness);

4. Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri tal-hdax (11) ta' Jannar elf disa' mija disgha u ebghin (1979) hawn anness bhala Dokument "A4", is-socjeta' intimata J.S. Zammit & Co. Ltd. akkwistat minghand is-socjeta' rikorrenti l-plots numru erbgha (4), hamsa (5), sitta (6) u hmistax (15) mill-imsemmija artijiet 'Ta' Vzent', limiti ta' Hal Qrmi, bil-plot numru 15 ghandha faccata fuq triq gdida progettata minghajr isem u bil-plots l-ohrajn b'faccata fuq Triq il-Belt Valletta, tal-kejl superficjali ta' circa 256 qasab kwadri ekwivalenti ghal circa 1124 metri kwadri, kif ahjar deskritti fl-imsemmi kuntratt tal-11 ta' Jannar 1979 u kif delinejati fil-pjanta hemm annessa;

5. Illi l-plots numru sebgha (7) sa erbatax (14) mill-art surreferita maghrufa bhala 'Ta Vzent' limiti ta' Hal Qormi gew trasferiti lil terzi permezz tal-att pubbliku tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri tat-tlieta (3) ta' Mejju elf disa' mija u disgha u sebghin (1979) hawn anness bhala Dokument "A5" u fuq dan il-kuntratt ir-rikorrenti akkordat lill-akkwirenti d-dritt tal-access liberu mit-triq progettata fit-tramuntana tal-imsemmija plots, filwaqt li ghamlitha cara li l-istess triq ma kienitx qed tigi trasferita izda baqghet proprjeta' tar-rikorrenti;

6. Illi, kif sejjer jigi ppruvat aktar dettaljatament waqt it-trattazzjoni tal-kawza, is-socjeta' intimata J.S. Zammit & Co Ltd ghamlet zvilupp u kostruzzjonijiet mhux konsentiti u minghajr permess fuq parti mill-fuq imsemmija art "Ta Vzent" propjeta' tar-rikorenti li hija intiza ghat-triq progettata, liema parti mill-imsemmija art is-socjeta' intimata ma akkwistatx bl-imsemmi att tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri tal-hdax (11) ta' Jannar elf dida' mija disgha u sebghin (1979) anzi baqghet proprjeta' tar-rikorrenti anke wara l-kuntratt tat-3 ta' Mejju 1979 fuq imsemmi;

7. Illi ghalhekk is-socjeta' intimata qieghda tokkupa illegalment u abbuzivament u minghajr ebda titolu validu fil-ligi parti mis-surreferita proprjeta' ta' B. Tagliaferro & Sons Ltd.;

8. Illi minkejja li s-socjeta' attrici interpellat lis-socjeta' intimata sabiex tivvaka l-art fuq indikata u tnehhi kwalsijasi kostruzzjoni li hija ghamlet fuq l-istess, is-socjeta' intimata baqghet inadempjenti;

9. Illi konsegwentement kellha ssir il-prezenti kawza;

Ghaldaqstant jitolbu bir-rispett lil dina l-Onorabbli Qorti sabiex joghgobha, salv kwalsijasi dikjarazzjoni ohra necessarja u opportuna:

1. Tiddikjara li s-socjeta' konvenuta qieghda tokkupa illegalment u minghajr ebda titolu validu fil-ligi u minghajr il-kunsens tas-socjeta' attrici parti mill-art premessi maghrufa bhala 'Ta Vzent' limiti ta' Hal Qormi kif fuq deskritta, liema parti hekk okkupata tigi delineata minn din l-Onorabbli Qorti, okkorrendo bl-ghajnuna ta' periti nominandi ghal dan il-ghan;

2. Tikkundanna lis-socjeta` intimata biex fi zmien qasir u perentorju li jigi stabbilit minn din l-Onorabbli Qorti tizgombra minn dik il-parti tal-imsemmija art hekk delineata u tnehhi kwalsijasi kostruzzjoni li hija ghamlet fuq l-istess art, u fin-nuqqas tawtorizza lir-rikorrenti sabiex jaghmlu x-xoghlijiet kollha mehtiega a spejjez tas-socjeta' intimata u dan taht is-supervizjoni ta' periti nominandi.

B'reserva ta' kwalsijasi azzjoni ghad-danni naxxenti mill-fatti kif fuq dikjarati.

Bl-ispejjez kontra l-intimati, inkluz dawk tal-ittra ufficjali numru 3458/2011, li huma ingunti minn issa ghas-subizzjoni."

Rat ir-risposta ġuramentata ta' J.S Zammit & Co Ltd (is-Soċjeta' konvenuta) tal-10 ta' Diċembru 2012 li permezz tagħha wieġbet u eċċepiet is-segwenti:

"1. Illi preliminarjament s-socjeta attrici ghandha tindika b'mod car anke permezz ta' pjanti liema parti mill-art maghrufa bhala "Ta' Zvent" qed tigi allegatament indikata bhala okkupata illegalment. Minghajr din l-indikazzjoni, s-socjeta konvenuta ma tistax tressaq l-ahjar difiza taghha stante illi l-art imsemmija fiha madwar 23 tomna.

2. Illi in linea ma l-ewwel eccezzjoni preliminari, s-socjeta attrici tiddikjara illi hija interpellat lis-socjeta konvenuta sabiex "tivvaka l-art fuq indikata" meta fil-premess u t-talbiet, l-art mhiex indikata. Ghaldaqstant din l-azzjoni hija intempestiva.

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, s-socjeta konvenuta kienet dahlet f'kuntratt ta' qbiela fl-1974 mas-socjeta attrici fuq l-art maghrufa bhala Ta Zvent limiti ta' Hal Qormi.

4. Illi fil-11 ta' Jannar 1979, is-socjeta konvenuta xtrat minghand is-socjeta attrici plots numru erbgha, hamsa, sitta u hmistax permezz ta' kuntratt redatt min-nutar Dr. Tonio Spiteri liema plots kienu jiffurmaw parti mill-art moghtija bi qbiela fl-1974.

5. Illi fil-kuntratt ta' vendita tal-11 ta' Jannar 1979, is-socjeta konvenuta ma kellha l-ebda obbligu li taghti xi dritt ta' access minn fuq l-art moghtija lilha.

6. Illi l-art li ma tiffurmax parti mill-plots mibjugha lis-socjeta konvenuta u cioe l-plots bin-numru erbgha, hamsa, sitta u hmistax u l-plots mibjugha lil terzi u cioe sebgha u erbatax, baqghet bi qbiela lis-socjeta konvenuta.

7. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, is-socjeta konvenuta m'ghamlet l-ebda kostruzzjonu u/jew zvilupp gdid fuq propjeta li ma kienetx imqabbla lill-istess socjeta konvenuta.

8. Illi s-socjeta konvenuta ser turi fil-mori tal-kawza kif kwalunkwe kostruzzjoni kienet ezistenti mal-qbiela moghtija lilha u li s-socjeta konvenuta immodernizzat u sahhet l-istrutturi kollha ezistenti li gew moghtija mal-qbiela.

Li ghaldaqstant is-socjeta intimata umilment tecepixxi:

1. Illi t-talbiet tas-socjeta rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra s-socjeta rikorrenti u dan stante illi s-socjeta konvenuta qed tokkupa l-art permezz ta' kuntratti ta' bejgh u/jew ta' qbiela moghtija lilha mis-socjeta attrici u li m'ghamlet l-ebda zvilupp jew kostruzzjoni fuq xi art li mhux tokkupa b'mod legali hekk kif ser jigi ppruvat matul il-kawza;

2. Salv eccezzjonijiet ohra skond il-ligi."

Rat l-atti u dokumenti kollha fil-Kawża.

Semgħet u qrat ix-xhieda imressqa fil-perkors ta' din il-Kawża.

Qrat in-noti ta' osservazzjonijiet tal-partijiet.

Rat li l-Kawża tħalliet għal-lum għas-Sentenza.

Punti ta' fatti

1. Permezz ta' skrittura tat-23 ta' Settembru 1974 is-Soċjeta' Attriċi ikkonċediet bi qbiela lis-Soċjeta' konvenuta circa 24 tomna mill-artijiet magħrufa bħala ta' Zvent u tal-Lhudi f'Qormi indikat bl-ittra B fil-pjanta u delinejata bl-aħdar, liema pjanta ġiet annessa mal-iskrittura (a' fol 84).

2. Fl-istess skrittura hemm referenza għal territorju mill-istess art indikat bl-ittra A "crossed over in red" (ara Klawsola 5A a' fol 84) u liema art hija destinata ("*earmarked*") għall-iżvillupp. Sa fejn jirrigwarda din il-biċċa art partikolari, is-Soċjeta' Attriċi kienet qed tħalli lis-Soċjeta' konvenuta tużaha mingħajr ħlas u mingħajr ebda titolu, ħlief li jekk tkun ser tinbena, kellhom jitħallew "frontage" ta' tlieta u sittin pied fuq Triq Valletta u bl-istess mod fuq triq li kienet għadha proġettata, illum Triq il-Masġar, biex b'hekk din il-parti titqies li ukoll bi qbiela mal-parti li ngħatat bi qbiela mingħajr ebda żieda fil-ħlas ta' kera.

3. Permezz ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri tal-1979, is-Soċjeta' Attriċi biegħet u trasferiet lis-Soċjeta' konvenuta il-plots numri 4, 5, 6 u 15 mill-imsemmija artijiet. Fil-waqt li l-plots 7 u 14 mill-istess art ġew trasferiti lil terzi bis-saħħa ta' kuntratt tat-3 ta' Mejju 1979 u fuq dan il-kuntratt ingħata dritt ta' passaġġ lil dawn it-terzi biex ikollhom aċċess għal dawn il-plots.

4. Meta t-terz prova jeżerċita aċċess għall-plots minnu mixtrija dan sab li kien qiegħed ikun ostakolat milli jeżerċita d-dritt ta' passaġġ peress li s-Soċjeta' konvenuta kienet bniet xi serer fuqu. Minħabba f'hekk is-Soċjeta'

Attriċi qed tinsisti li s-Soċjeta' konvenuta għamlet dan b'abbuż mingħajr ebda titolu peress li din il-parti hija propjeta' tagħha.

5. Għalhekk għalkemm interpellat biex toħroġ minn din il-parti s-Soċjeta' konvenuta baqgħet inadempjenti u konsegwentement kellha ssir din il-Kawża.

Punti ta' liġi

6. Din hija kawża għal żgumbrament minn biċċa art, f'dan il-każ kienet proġettata biex issir triq. Is-Soċjeta' Attriċi qed tinsisti li dik konvenuta qegħdha f'okkupazzjoni ta' propjeta' tagħha mingħajr ebda titolu validu fil-liġi.

7. Sa ftit ilu l-kelma bla titolu kienet qed tkun interpretata li tfisser li l-persuna sa mill-bidu tal-okkupazzjoni tkun daħlet fil-propjeta' kontra r-rieda tas-sid jew mingħajr il-kunsens tiegħu (Ara fost oħrajn **App. Inf. tat-2 ta' Awwissu 1994 fl-ismijiet Lawrence Grima et vs Emanuel Frendo** u kif ukoll **Sentenza ta' l-20 ta' Mejju, 2004 fl-ismijiet Emmanuel A. Bonello nomine -vs- Francis Fenech**).

8. Pero' f'Sentenzi aktar riċenti l-kelma bla titolu bdiet tingħata definizzjoni aktar miftuħa u aktar ġusta fis-sens li ma jeħtieġx li okkupazzjoni għandha tkun mill-bidu nett bla titolu iżda jkun biżżejjed jekk persuna kellha titolu fil-bidu tal-okkupazzjoni u dan jispiċċa f'xi ħin. Jekk dik il-persuna tibqa' fl-okkupazzjoni meta jkun itterminalha jew ġie xolt it-titolu, dik ukoll tiġi ikkunsidrata li tokkupa bla titolu.

9. Di fatti intqal hekk:

"*Bil-frażi "bla titolu" wieħed ma jridx jifhem dejjem u f'kull każ, okkupazzjoni li mill-bidu nett kienet irregolari, jekk il-konċessjoni oriġinali tispiċċa, kif ġara fil-każ surriferit, l-okkupazzjoni ssir abbużiva u "bla ebda titolu validu fil-liġi". Eżempji oħra fejn dan ġie aċċettat hemm il-każ Vella v Hamed deċiża minn din il-Qorti fis-27 ta' Ġunju 2003. F'dik il-kawża il-konvenut kien jokkupa l-fond b'titolu ta' subinkwilinat li kellu mingħand l-inkwilin; darba li t-titolu tal-inkwilin ġie terminat, il-konvenut safa' "bla titolu" u kellu joħroġ mill-fond.*

Fil-kawża Pace v Tabone, deċiża minn din il-Qorti, Sede Inferjuri, fis-16 ta' Settembru 2009, kawżali għall-iżgumbrament fuq bażi ta' okkupazzjoni "bla titolu" ġiet aċċettata għal każ ta' inkwilin li baqa' in okkupazzjoni tal-fond wara konġedo – kif qalet il-Qorti, "una volta jiġi aċċertat illi jeżisti dan il-konġedo jikkonsegwi illi l-premessa ta' okkupazzjoni bla titolu preambulari għat-talba tal-iżgumbrament hi sew konċepita mill-attur".

10. Dan l-insenjament japplika ukoll meta jkun jesisti titolu ta' prekarjat jew tolleranza tant li skont l-insenjament ta' Laurent "*colui che gode per tolleranza non ha nessun titolu, salvo un consenso del proprietario che questi puo` ritirare da un istante all'altro*". (Principii di Diritto Civile, Vol XXXII para 297).

11. U kwantu jirrigwarda t-titolu ta' prekarju, **il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-sentenza fl-ismijiet Joseph G. Coleiro -vs- Tabib Joseph Ellul, tal-14 ta' Frar, 1967** qalet hekk, li "*prekarjament u minghajr ebda titolu*

validu fil-ligi". Intqal fil-parti konsiderattiva ta' dik is-sentenza, bi twegiba ghall-eccezzjoni tal-kontradittorjeta` u irrikonciljabilita` taz-zewg espressjonijiet fl-istess kawzali, illi "z-zewg espressjonijiet "prekarjament" u "minghajr titolu" huma komplimentari ghal xulxin u li l-prekarju mhux veru titolu billi l-koncessjonarju ghandu jirrestitwixxi l-haga lill-koncedent malli jigi mitlub". Issokta, mbaghad, jinghad illi "tant mhux titolu l-prekarju li, ghall-finijiet tal-azzjoni ta' spoll privileggjat, il-ligi tekwipara l-pussess b'titolu prekarju mal-pussess ottenut bil-mohbi jew bil-forza, 'quam, vi precarie'."

Konsiderazzjonijiet

12. Is-Soċjeta' konvenuta għandha raġun meta fin-nota ta' osservazzjonijiet tgħid "*huwa car illi pern ta' din il-pendenza hija l-iskrittura li kienet taqsam l-art fi tnejn u cioe' dik immarkata bhala 'A' u dik immarkara bhala 'B'* ".

13. Għall-aħjar fehma tal-partijiet din il-Qorti tħoss li għandha tirriproduċi din il-parti ta' dan il-ftehim:

"*5.A. Messrs J.S. Zammit and Company are allowed to use this land without payment and without any title. In the event that buildings are to be erected on this part, and before the work are actually started, the landlords have to give six months notice to the tenants by registered post; the tenants have to vacate the plot save as provided hereunder within this time limit; provided however, that the tenants shall retain a frontage of sixty three feet on Valletta Road on the South and East of this same property and an equal*

frontage on the projected new Road parallel to Valletta Road, and this part shall then form part of the land granted on lease without any increase in rent".

14. Il-Qorti tistqarr li din il-klawsola partikolari hija xi ftit ġuridikament nebuluża għaliex fil-waqt li jingħad li din il-parti tat-territorju ser tkun okkupata mingħajr titolu u gratuwitu, fl-istess nifs is-sidien qed jintrabtu li f'każ li joħorġu l-permessi tal-bini fuq dan it-territorju dawn għandhom jagħtu avviż ta' sitt xhur lis-Soċjeta' konvenuta li fl-istess żmien għandhom jiżgombraw mill-art anke jekk ikunu bnew xi benefikati għaliex finalment huma ma humiex intitolati għall-kumpens skont l-istess skrittura. (ara klawsola 5.B tal-istess ftehim).

15. Dan ifisser li din il-parti tal-ftehim għandha aktar min-natura tal-kommodat milli tal-prekarju għaliex l-obbligu tas-Soċjeta' konvenuta li toħroġ mill-art jiskatta mill-mument li jirċievu l-avviż inkwistjoni, mentri fil-prekarju ebda avviż ma hu meħtieġ. Imqar xewqa li joħroġ tkun biżżejjed.

16. Di fatti artikolu 1824 tal-Kodiċi Ċivili jiddisponi li "*Il-kommodat jew self għall-użu hu kuntratt li bih waħda mill-partijiet tikkunsinna ħaġa lill-parti l-oħra, sabiex din tinqeda biha, bla ħlas, għal żmien jew għal użu determinat, bl-obbligu ta' dak li jirċiviha li jrodd il-ħaġa nfisha*". Mentri li l-prekarju huwa "*… huwa l-istess kuntratt ta' self għall-użu mfisser fl-artikolu 1824, iżda b'din id-differenza biss, illi dak li jislef il-ħaġa jibqa' fis-setgħa li jeħodha lura meta jrid.*" (art 1839 tal-Kodiċi Ċivili Emfażi tal-Qorti).

17. Issa fil-każ li għandha quddiemha l-Qorti s-Soċjeta' Attriċi ma tistax tieħu l-art lura meta trid, ħlief fiċ-ċirkostanza maħsuba fil-ftehim, iġifieri meta joħorġu l-permessi tal-bini.

18. Il-Qorti ħasset li kellha tagħmel din l-ispjegazzjoni sabiex tkun ben imfissra l-klawsola partikulari li tant issemmiet f'din il-kawża.

19. Pero' indipendentement minn kull konsiderazzjoni ta' xi tfisser il-klawsola inkwistjoni, dak li għandha quddiemha din il-Qorti, mhux l-applikazzjoni tal-klawsola *per se*, iżda jekk is-serrer inkwistjoni inbnewx fil-konfini tat-territorju konċess mis-Soċjeta' Attriċi lis-Soċjeta' konvenuta fil-każ inkwistjoni u ċioe' fil-parti indikata bħala A fl-iskrittura mertu ta' dawn il-proċeduri.

20. Fid-dawl ta' dan kollu, is-Soċjeta' konvenuta targumenta li llum dawn is-serrer huma koperti mill-permessi tal-MEPA. Pero' huwa interessanti dak li għid il-Perit Mario Axisa maħtur mill-Qorti. Skont dan il-Perit bil-permess 05311/00, il-MEPA approvat is-sanzjonar ta' dawn is-serrer, anke jekk kienet konsapevoli li huma jokkupaw art għall-formazzjoni ta' triq u dan joħroġ anke mill-kundizzjoni tal-permess li jiddisponi li "*No compensation is to be claimed if a public use (including road formation) of the land is necessary*"(a' fol 262).

21. Min-naħa l-oħra l-Perit Saliba, inkarigat mis-Soċjeta' konvenuta jindika fuq site dawn is-serrer, li huma dawk koperti bil-permess imsemmi.

Dan jikkonkludi li dawn ġew mibnijin in virtu' tal-ftehim tal-1974 peress li kienu ingħataw id-dritt. (a' fol 331)

22. Iżda propju din hija *vexata questio,* jekk fil-fatt kienux mibnijin fit-territorju mertu tal-ftehim. Is-Soċjeta' Attriċi fil-fatt targumenta li għal din il-kwistjoni li "*jekk sussegwentement l-enforcement giex sanzjonat jew le stante li s-sidien qatt ma taw il-kunsens tagħhom hija ghal kollox irrilevanti*".

23. Ovvjament dan tgħidu, għaliex "*sanctioning*" tal-MEPA ftit għandu rilevanza, ġaladarba jkun stabbilit, li dawn is-serrer jew parti minnhom ġew kostruwiti f'art proġettata għal triq u aktar importanti, li fejn saru x-xogħolijiet hija propjeta' tas-Soċjeta' Attriċi. Il-Qorti tfakkar ukoll, li bosta huma dawk is-Sentenzi li jirribadixxu l-prinċipju, li l-permessi li toħroġ il-MEPA ma joħolqux jew jimmodifikaw xi dritt ċivili ta' terz, anke jekk dan ma jkunx ikkontesta l-applikazzjoni għall-ħruġ ta' permess.

24. Il-Qorti taqbel mas-Soċjeta' Attriċi, li l-konfini ta' x'ġie konċess in parti bi qbiela u in parti b'tolleranza huwa definit mill-konfini. Prinċipalment minn naħa ma' Valletta Road u minn oħra ma triq proġettata llum Triq il-Masġar.

25. Il-Perit Axisa, maħtur mill-Qorti jikkonferma in eskussjoni, li l-plots markati minn 1 sa 9 huma dawk li fil-kuntratti kellhom faċċata fuq Triq il-Belt Valletta li parti minnha illum hija imsemmija Dun Rene Cilia u dawk li fil-kuntratti huma annessi mar-rikors promotur. Filwaqt li l-bqija tat-triq għadha imsemmija Triq il-Belt Valletta u l-faċċata qegħda fuqha (a' fol 254 tergo).

26. Il-Perit R. Vassallo inkarigat mis-Soċjeta' Attriċi aċċeda fuq is-sit u kkonkluda, li miż-żona okkupata mis-serrer hija tabilħaqq propjeta' tal-konvenuti iżda l-parti l-kbira tappartjeni lill-Atturi skond stħarriġ li għamel. (a' fol 193). U skont Edward Attard Montalto, dan kien iltaqa' mal-familja Zammit u dawn qalulu li kienu qegħdin jistennew li tkun proċessata applikazzjoni mal-MEPA sottomessa mill-Awtorita' tat-Trasport biex tinfetaħ triq oħra minflok dik proġettata fejn kien hemm dawn is-serrer. Il-permess għal din it-triq ma kienx inħareġ (a' fol 75). Tajjeb li jingħad li skont ittra datata 22 ta' Marzu 2010, mibgħuta mis-Soċjeta' Attriċi lis-Soċjeta' konvenuta, tassew kien hemm l-intenzjoni li tinfetaħ din it-triq (a' fol 78).

27. Dawn is-serrer jidhru ċari fil-parti delinejata ħamra, skond l-iskrittura tal-kiri parti A, jikkonfinaw ma' Triq l-Imsaġar u kif ukoll fis-site plan tal-Perit Joseph Saliba (a' fol 271 u 326 rispettivament). Il-Perit Mario Axisa in eskussjoni jkompli jispjega li l-art mertu ta' din il-Kawża hija l-parti ta' Triq l-Imsaġar u li hija indikata b'kulur isfar fuq Dok MA 12 (a' fol 349). Din hija t-triq li ssir referenza għaliha diversi drabi bħala t-triq proġettata.

28. Fir-rapport tiegħu l-Perit Mario Axisa jikkonkludi li mis-site plan il-plots numru wieħed (1), numru disgħa (9) u cioe' dawk li jħarsu direttament fuq Triq Valletta inbnew kollha. Minn naħa l-oħra, il-plots l-oħrajn u cioe' dawk bin-numru għaxra (10) sa tmintax (18) li kienu intenzjonati li jħarsu fuq triq il-Masġar, ma humiex mibnija għajr għal seta kbira li hija ġestita mis-Soċjeta' konvenuta.

29. Fost dawn hemm il-plots tat-terz Gaetano Cutajar. Dan jixhed hekk:

"*Bejn 8 u 10 snin ilu kont ghaddej mill-bypass, rajt xoghol ta' serrer min naha ta' Zammit, fid-direzzjoni jew iharsu lejn il-by pass. Mort mal-MEP, infurmajthom, marru fuq il-post u ikkonfermaw li vera avzajthom li kelli l-propjeta', u li ghalq (recte ghalaq) access fuq is-service road. Huma kkonfermaw illi l-izvillupp kien minghajr permess"* (a' fol 149). Dan għid ukoll, li Zammit informawh illi TM ser jagħtuh aċċess mill-by pass sakemm tinfetaħ is-service road (a' 150).

30. Huwa għalhekk, li din il-Qorti tara, li jagħmel ħafna aktar sens li l-konfini kienu jaslu sat-triq proġettata, għaliex din kienet propju maħsuba li toħloq ordni bi pjan ta' aċċess għall-iżvillupp futur. Dan il-pjan ġie mminat mis-Soċjeta' konvenuta meta marret egojistikament oltre l-konfini kif miftehma mas-Soċjeta' Attriċi u dan anke b'nuqqas ta' rispett lejn terzi li sabu lilhom infushom koinvolti intortament f'din il-kwistjoni.

31. Il-Perit tal-Qorti jikkonkludi hekk:

"…. *li jekk hemm il-possibilita ta' ntralc, dan sehh fejn is-Soċjeta rikorrenti qed tallega li dik konvenuta qed tokkupa art intenzjonata ghall-formazzjoni tat-triq, liema art ir-rikorrenti tis haq li hija tagħha. A bazi ta' land survey mghoddi lill-esponent, din l-art qed tigi imkejla fl-ammont ta' mitejn, disgha u sittin punt wiehed metri kwadri (269.1mk). Dan il-qies huwa kkostitwit minn sebgha u sittin metri kwadri (67.6 mk) quddiem il-plot bin-numru 15 li kien inxtara mis-Soċjeta' konvenuta minghand dik rikorrenti, filwaqt li mitejn u wiehed punt hamsa metri kwadri (201.5 mk) quddiem il-plots 16, 17 u 18 li huma imqabbla lis-Soċjeta' konvenuta minghand ir-rikorrenti*" (a' fol 265).

32. Dwar jekk l-art invaża hiex propjeta' o meno tas-Soċjeta' Attriċi ma hemm ebda kontestazzjoni, tant li s-Soċjeta' konvenuta ma ressqet ebda eċċezzjoni f'dan is-sens.

33. Għalhekk fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula u l-provi prodotti din il-Qorti hija konvinta li t-talbiet tas-Soċjeta' Attriċi huma fondati fil-fatt u fid-dritt.

Decide

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija din il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi din il-Kawża bil-mod segwenti:

Tilqa' l-ewwel talba Attriċi u tiddikjara li l-art okkupata bla titolu mis-Soċjeta' konvenuta hija dik fl-ammont ta' mitejn, disgħa u sittin punt wieħed metri kwadri (269.1mk). Dan il-qies huwa kkostitwit minn sebgħa u sittin punt sitta metri kwadri (67.6 mk) quddiem il-plot bin-numru 15 li kien inxtara mis-Soċjeta' konvenuta mingħand dik rikorrenti, filwaqt li mitejn u wieħed punt ħamsa metri kwadri (201.5 mk) quddiem il-plots 16, 17 u 18 li huma imqabbla lis-Soċjeta' konvenuta mingħand ir-rikorrenti u dan skont kif spjegat f'para 5.01 tar-rapport peritali (a' fol 265).

Tilqa' it-tieni talba u tordna u tikkundanna lis-Soċjeta' konvenuta sabiex fi żmien tlett (3) xhur mil-lum tiżgombra minn dik il-parti tal-art imsemmija fl-ewwel talba tneħħi u tirrimwovi fl-istess żmien kwalsiasi kostruzzjoni li għamlet. Fin-nuqqas is-Soċjeta' Attriċi hija awtorizzata li tagħmel dawk ix-

xogħolijiet kollha ta' rimozzjoni a' spejjes tas-Soċjeta' konvenuta taħt id-direzzjoni u sorveljanza tal-Perit Mario Axisa.

F'każ li s-Soċjeta' Attriċi tiltaqa' ma xi ostakolu jew tfixkil, hija awtorizzata li titlob l-assistenza tal-Pulizija Esekuttiva u Marixxalli ta' din il-Qorti.

Spejjes tal-Kawża a' karigu tas-Soċjeta' konvenuta.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur