MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO**

**ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI**

**ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA**

Seduta tat-3 ta' April, 2009

Appell Civili Numru. 748/1991/1

Frank Attard

v.

Carmelo Bonello u Joseph Bonello ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta` Wembley Motors Limited u Julian Bonello u Joseph Bonello f'isimhom proprju

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-attur li tghid hekk:

“Peress illi bis-sahha u in virtu` ta’ kuntratt datat 2 ta’ Lulju 1976 in atti Nutar George Bonello Dupuis l-attur akkwista minghand ix-Shell Company (Malta) Limited is-Service Station maghruf bhala “Shell Service Station”; St. Andrews Road, limiti San Giljan fil-kontrada ta’ Misrah Giuma, konsistenti f’*canopy on pump island, salesroom, office, store,* tliet *toilets*, zewg *service bays*, *garage* u *workshop* kif ukoll *porch retropost* ghas-*salesroom* mibnija fuq (a) subutile dominju perpetwu ta’ sit ta’ art ta’ kejl 463.8 qasab kwadri mmarkata fuq il-pjanta bl-ittri A, B, E u F kif soggetta ghal cens annwu u perpetwu ta’ Lm258 rivedut kull perjodu ta’ hamsin sena mill-21 ta’ Dicembru 1963 u (b) subutile dominju temporanju ta’ sit ta’ art, immarkata bl-ittri C, D, E u F fuq il-pjanta, ta’ kejl cirka 247.5 qasab kwadri suggetta ghal cens annwu u temporanju ta’ Lm12;

“U peress illi fil-kuntratt tal-1 ta’ Settembru 1976, atti n-Nutar fuq imsemmi George Bonello Dupuis, qed jinghad illi l-attur kien qed jikkoncedi lil-konvenuti b’titolu ta’ subenfitewsi perpetwa l-imsemmija Service Station konsistenti f’*canopy on pump island*, *salesroom*, *office*, *store*, tliet *toilets*, zewg *service bays*, *garage* u *workshop* kif ukoll *porch retropost* ghax-*showroom* mibnija fuq is-subutile dominju perpetwu ta’ bicca art ta’ kejl 463.8 qasab kwadri ndikata bl-ittri A, B, E u F fuq il-pjanta annessa mal-att tal-21 ta’ Dicembru 1963 tan-Nutar Francis Micallef, u versu c-cens annwu u perpetwu ta’ Lm1825, u l-pattijiet u kundizzjonijiet ohra hemm pattwiti;

“U peress illi d-deskrizzjoni f’dan l-ahhar kuntratt imsemmi tal-1 ta’ Settembru 1976 ma tirriflettix l-intendiment car tal-kontraenti u hi erronea kemm ghar-rigward tat-titolu u trasferiment kif ukoll fid-deskrizzjoni tal-art u tal-pjanta, gialadarba l-att kellu jindika dak biss li in effetti kien qed jigi trasferit;

“U peress illi inoltre fl-1989 l-attur skopra illi l-konvenuti nomine u/jew proprio okkupaw u sahansitra zviluppaw is-sit ta’ art li sa dakinhar kienet baqghat fil-poter tal-istanti u qatt ma kienet suggett ta’ trasferiment bejn il-partijiet kontraenti u b’hekk l-attur sofra danni;

“Jghidu ghalhekk il-konvenuti nomine u proprio ghaliex m’ghandhiex dina l-Onorabbli Qorti:-

“1) tiddikjara u tiddeciedi illi l-kuntratt tal-1 ta’ Settembru 1976 in atti Nutar George Bonello Dupuis hu erroneu u ma jirriflettix l-intendiment car tal-kontraenti f’dak li in effetti kellu jigi trasferit;

“2) konsegwentement tordna l-korrezzjonijiet opportuni fl-istess att precitat billi fl-ewwel lok jigi rifless dak deskritt fl-att tat-2 ta’ Lulju 1976, atti l-imsemmi George Bonello Dupuis li permezz tieghu l-istanti akkwista tal-art de quo u l-istabili ta’ fuqha, ad eccezzjoni tal-bicca art retroposta ghal-hajt ta’ konfini li kien jezisti u li baqghat fil-poter tal-attur;

”3) tinnomina Nutar biex fil-hin u lok li tordna din il-Qorti jircievi l-att opportun ta’ korrezzjoni u jigu nominati kuraturi biex jirrapprezentaw lill-eventwali kontumaci fuq l-att korrettorju opportun;

“4) tikkundanna lil-konvenuti biex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss inehhu kull kostruzzjoni eretta fuq il-porzjoni ta’ art li baqghat fil-poter ta’ l-istanti, prevja okkorrendo d-dikjarazzjoni illi l-konvenuti uzurpaw art ta’ proprieta` tal-attur;

“5) fin-nuqqas li l-konvenuti jaghmlu dan fi zmien lilhom prefiss, l-attur jigi awtorizzat illi jaghmel ix-xoghol necessarju ghat-tnehhija tal-kostruzzjonijiet in kwistjoni a spejjez tal-konvenuti, okkorrendo taht id-direzzjoni ta’ perit nominand;

“6) tillikwida d-danni kagonati lill-attur bhala rizultat tal-kostruzzjonijiet in kwistjoni da parte tal-konvenuti;

“7) tikkundanna lil-konvenuti jhallsu l-ammont hekk likwidat bhala danni.

“Bl-ispejjez, komprizi dawk tal-protest gudizzjarju tas-27 ta’ Marzu 1989, tal-ufficjali tal-4 ta’ Dicembru 1990 tal-ittri legali tal-10 ta’ Marzu 1989 u 30 ta’ Ottubru 1990 kontra l-konvenuti ngunti minn issa ghas-subizzjoni.”

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ta’ Julian Bonello u Joseph Bonello li in forza taghha eccepew:

“1. Illi huma qatt ma kellhom ebda relazzjoni personali mal-attur (hlief bhala garanti personali ghall-obbligazzjonijiet tal-Wembley Motors Ltd.) u qatt ma zviluppaw jew kellhom x’jaqsmu ma’ l-art meritu tal-kawza fil-kapacita` personali taghhom.

“Ghaldaqstant ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju.

“Salvi eccezzjonijiet ohra.”

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tas-socjeta` Wembley Motors Limited (fol. 62) li in forza taghha eccepiet:

“1. Il-preskrizzjoni akkwisittiva tal-ghaxar snin a tenur tal-Artikolu 2140(1) tal-Kodici Civili;

“2. Kemm il-darba l-azzjoni tigi intavolata bhala wahda ta’ vizzju ta’ kunsens, a basi ta’ zball, allura l-azzjoni hija preskritta a tenur tal-artikolu tal-Kodici Civili. Stante illi l-izball johrog minn att pubbliku, il-perjodu preskrittiv jibda jiddekorri mid-data tal-pubblikazzjoni tal-att, cioe`, l-1 ta’ Settembru 1976;

“3. Karenza tal-interess guridiku da parti tal-attur ghal dik il-parti tal-art markata “DCEF”;

“**MERTU**

“4. Fil-fatt ma hemm ebda zball fil-kuntratt ghal dak li jirrigwarda l-indikazzjoni ta’ art trasferita permezz tal-kuntratt stante illi l-porzjon markata fuq il-kuntratt DCBA kienet dik effettivament murija mill-attur lill-eccipjenti u li wara dwarha saru n-negozjati li gew konkluzi permezz tal-

kuntratt ippublikat ghan-Nutar George Bonello Dupuis, l-1 ta' Settembru 1976 liema kuntratt jinsab esebit bhala Dokument "A" tac-citazzjoni;

"5. L-art indikata fil-kuntratt Dok. "A" kienet kollha fil-pussess u fil-poter tal-eccipjenti mill-gurnata tal-kuntratt sal-lum, u l-eccipjenti uzawha manifestament bhala sidien tal-art.

"Salvi eccezzjonijiet ohra u b'riservi ghad-danni kontra l-attur kemm-il
darba jirrizulta illi l-attur ma bieghx jew ma setax ibiegh lill-eccipjenti dak li fil-fatt gie mibjugh lilhom permezz tal-kuntratt tal-1 ta' Settembru 1976 in atti Nutar George Bonello Dupuis."

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fl-24 ta' Novembru 2006, li in forza taghha l-kawza giet deciza fis-sens li gej:

"Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti hekk taqta' din il-kawża:

"1. tgħid illi fil-kuntratt ta' l-1 ta' Settembru 1976 fl-atti tan-Nutar George Bonello Dupuis hemm żball għax l-art trasferita lis-soċjetà konvenuta kellha tkun indikata bħala "DCEF" u dik il-parti mill-art "ABEF" murija bħala bil-bini fuqha fil-pjanta mehmuża mal-kuntratt tal-21 ta' Diċembru 1963[1], li qiegħda lil hawn minn fejn kien hemm ħajt tas-sejjiegħ;

"2. tordna illi ssir il-korrezzjoni meħtieġa fil-kuntratt ta' l-1 ta' Settembru 1976 fl-atti tan-Nutar George Bonello Dupuis biex jiġi jaqbel ma' dak li ngħad fil-paragrafu ta' qabel dan;

"3. taħtar lin-Nutar Clyde La Rosa biex jirċievi u jippubblika l-att ta' korrezzjoni, li għandu jiġi pubblikat nhar il-Ġimgħa, 26 ta' Jannar 2007 fl-10.00*a.m.* fil-bini tal-qrati superjuri, il-Belt Valletta, u taħtar lill-Avukat Frederick Ellul

---

1 *Foll.* 49 *tergo* u 50.

bħala kuratur biex jidher f'isem min ma jersaqx għall-pubblikazzjoni ta' l-att;

"4. tikkundanna lill-konvenuti sabiex, fi żmien tliet xhur millum, ineħħu kull bini li tellgħu fuq l-art li baqgħet ta' l-attur;

"5. jekk il-konvenuti ma jagħmlux dan fiż-żmien li qiegħed jingħatalhom, tagħti lill-attur is-setgħa li jagħmel ix-xogħlijiet meħtieġa għat-twaqqigħ tal-bini, bi flus il-konvenuti u taħt id-direzzjoni ta' l-A.I.Ċ. Godwin Abela li qiegħed jinħatar għalhekk;

"6. tillikwida d-danni li ġarrab l-attur talli l-konvenuti bnew fuq l-art tiegħu fis-somma ta' elf u seba' mitt lira (Lm1,700); u tikkundanna lill-konvenuti jħallsu lill-attur id-danni hekk likwidati flimkien ma' l-ispejjeż mitluba fiċ-ċitazzjoni, b'dan iżda illi l-ispejjeż ta' l-att korrettorju għandhom jinqasmu bin-nofs bejn il-partijiet billi l-iżball kien tat-tnejn."

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet;

"B'kuntratt tat-2 ta' Lulju 1976 fl-atti tan-Nutar George Bonello Dupuis l-attur kien kiseb mingħand terzi din il-proprjetà:

""… … … the Service Station known as *Shell Service Station* unnumbered in Saint Andrews Road in the district of Saint Andrews limits of Saint Julians, consisting of a canopy on pump Island, salesroom, office, store, three toilets, two service bays, garage and workshop as well as a porch at the back of the salesroom built on (a) the perpetual *subutile dominium* of a building site at Saint Andrews in the limits of Saint Julians, in the neighbourhood of *Misraħ Giuma* also known as *tas-Swieqi*, called *ta' Poggia* measuring four hundred and sixty three point eight square canes (463.8 sq. c.) approximately marked with the letters A, B, E, F on the plan annexed to a deed in the records of Notary Doctor

Francis Micallef of the twenty first (21st) December nineteen hundred sixty three (1963) bounded on the West by property of Bartolomeo Sammut, on the East by property of MaryAnne Grech and on the North by property of Emmanuele Sammut, as subject to the annual perpetual sub-groundrent of two hundred and fifty eight pounds (£258) subject to revision every fifty years from the first December 1963 as provided in the aforementioned deed and (b) the temporary *subutile dominiurn* of another building site in the said neighbourhood *ta' Misraħ Giuma* or *tas-Swieqi* called *ta' Poggia*, at Saint Andrews limits of Saint Julians adjacent to the site hereinabove mentioned marked with the letters C, D, E, F on the plan annexed to a deed in the records of Notary Francis Micallef of the twenty first (21st) December nineteen hundred sixty three (1963) measuring approximately two hundred forty seven point five square canes (247.5 sq. cns) bounded on the North by Saint Andrews Road, on the West by property of Bartolomeo Sammut and on the East by property of MaryAnne Grech for a period of seventeen years from the said 21st December 1963 subject to renewal for a subsequent period of seventeen years subject to the annual temporary groundrent of twelve pounds (£12) … … …"

"B'kuntratt ieħor ta' l-1 ta' Settembru 1976, ukoll fl-atti tan-Nutar George Bonello Dupuis l-attur ta lis-soċjetà konvenuta b'titolu ta' enfitewsi perpetwa din il-proprjetà:

""… … … the Service Station known as *Shell Service Station*, unnumbered in Saint Andrews Road, in the district of Saint Andrews limits of Saint Julians, consisting of a canopy on pump Island, salesroom, office, store, three toilets, two service bays, garage and workshop as well as a porch at the back of the salesroom built on the perpetual *subutile dominium* of a building site at Saint Andrews in the limits of Saint Julians, in the neighbourhood of *Misraħ Giuma* also known as *tas-Swieqi*, called *ta' Poggia*, measuring four hundred and sixty three point eight square canes (463.8 sq. c.) approximately marked with the letters A, B, E, F on the plan annexed to a deed in the records of Notary Doctor

Francis Micallef of the twenty first (21st) December nineteen hundred sixty three (1963) bounded on the West by property of Bartolomeo Sammut, on the East by property of Mary Anne Grech and on the North by property of Emmanuele Sammut … … …"

"Jidher għalhekk illi, għalkemm il-bini huwa l-istess fuq iż-żewġ kuntratti, u għalhekk l-attur għadda lis-soċjetà konvenuta l-istess bini li kien xtara, ma għaddilhiex l-istess art għax għaddielha biss l-art imsemmija fil-paragrafu (a) ta' l-ewwel kuntratt, immarkata "ABEF", u mhux ukoll il-parti msemmija fil-paragrafu (b), immarkata "DCEF".

"Fil-fatt, kif jidher mill-pjanta mehmuża mal-kuntratt tal-21 ta' Diċembru 1963[2] il-bini qiegħed fuq l-art "DCEF" li tmiss mat-triq, u parti minnu biss qiegħda fuq l-art "ABEF", 'il hawn minn fejn kien hemm ħajt tas-sejjiegh.

"Jidher ċar għalhekk illi fil-kuntratt ta' l-1 ta' Settembru 1976 hemm żball, għax waqt illi l-ħsieb tal-partijiet kien illi l-konvenuta tikseb il-bini — u għalhekk l-art "DCEF" — fuq il-kuntratt tissemma l-art "ABEF". Il-kwistjoni hi jekk l-iżball sarx għax fil-kuntratt tissemma l-art "ABEF" meta kellha tissemma l-art "DCEF" u parti biss minn "ABEF", jew jekk sarx għax tissemma biss l-art "ABEF" meta kellha tissemma dik l-art kollha u wkoll l-art "DCEF"; fi kliem ieħor, jekk il-ħsieb kienx li tgħaddi biss l-art mibnija — u għalhekk sar żball fid-deskrizzjoni tagħha — jew kienx li tgħaddi kemm l-art mibnija kif ukoll dik ta' warajha — u għalhekk sar "żball ta' omissjoni".

"Barra minn hekk, fuq l-art "DCEF" l-attur kellu biss *sub-utile dominium* temporanju, u għalhekk meta lis-soċjetà konvenuta l-attur bigħilha s-*sub-utile dominium* perpetwu ta' dik l-art kien qiegħed ibigħilha *res aliena* relativament għaż-żmien wara li jagħlaq iċ-ċens temporanju li kellu hu.

"Dwar l-ewwel kwistjoni — jekk l-iżball sarx għax issemmiet art flok oħra jew għax issemmiet waħda flok

[2] *Foll.* 49 *tergo* u 50.

tnejn — jidher ċar mix-xhieda illi l-ħsieb tal-partijiet kien illi s-soċjetà konvenuta tikseb biss il-parti mibnija, *i.e.* l-art "DCEF" u parti biss mill-art. "ABEF", mifruda mill-bqija b'ħajt tas-sejjiegh, u mhux ukoll il-parti ta' wara. Fil-fatt mix-xhieda ħareġ illi, qabel l-1989, il-konvenuti kemm-il darba fittxew illi jiksbu l-parti ta' wara mingħand l-attur, u b'hekk effettivament jammettu li dik il-parti ma kinitx tagħhom, għax ħadd ma jfittex li jixtri dak li hu tiegħu. Kien biss fl-1989 illi l-atturi daħlu fuq l-art u bdew jibnu fuqha.

"Il-konvenuta iżda tgħid illi l-art issa kisbitha b'użukapjoni ta' għaxar snin, taħt l-art. 2140(1) tal-Kodiċi Ċivili:

""2140. (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."

"Mill-ewwel jidher illi dan l-artikolu ma jgħoddx għall-każ tallum għax il-konvenuta ma kellhiex pussess ta' l-art ħlief mill-1989, u l-kawża nfetħet fl-1991, anqas minn għaxar snin wara. Barra minn hekk, is-soċjetà konvenuta ma kinitx *in bona fide* għax kienet taf illi l-art ma hijiex tagħha.

"L-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni taħt l-art. 2140(1) tal-Kodiċi Ċivili hija għalhekk miċħuda.

"Il-kwistjoni l-oħra tal-bejgħ ta' *res aliena* ma tidhirx illi tista' leġittimament tkun parti mill-meritu tal-kawża tallum. L-azzjoni relativa għall-bejgħ ta' *res aliena* hija dik taħt l-art. 1372 tal-Kodiċi Ċivili:

""1372. Bla ħsara tad-disposizzjonijiet ta' l-artikolu 559[3], u tad-disposizzjonijiet dwar Il-Monti kwantu għar-rahan, il-bejgħ ta' ħaġa ta' ħaddieħor hu null:"

"Iżda dan il-bejgħ jista' jagħti lok għall-ħlas tad-danni, jekk ix-xerrej ma kienx jaf illi l-ħaġa kienet ta' ħaddieħor:

[3] Dwar ħwejjeġ mobbli.

"Iżda wkoll, in-nullità ta' dan il-bejgħ ma tista' qatt tiġi opposta mill-bejjigħ.

"L-attur kien il-bejjigħ, u għalhekk dan ir-rimedju ma huwiex miftuħ għalih, u lanqas ma jista' jaħrab mir-responsabbiltà għad-danni (jekk ikun il-każ) billi, għax igħid illi ħa żball, jitlob illi jinbidel dak li ftiehem fil-kuntratt.

"L-iżball relevanti għal din il-kawża għalhekk huwa dak illi l-art mibjugħa kienet indikata bħala "ABEF" meta kellha tkun indikata bħala "DCEF" u parti biss minn "ABEF", dik li qiegħda 'l hawn mill-ħajt tas-sejjiegh, u mhux ukoll il-parti ta' wara.

"Il-konvenuti ressqu wkoll l-eċċezzjoni illi l-attur ma għandux interess ġuridiku dwar dik il-parti ta' l-art illi hija immarkata "DCEF" fuq il-pjanta mehmuża maċ-ċitazzjoni. Fil-fatt dak li jingħad fl-eċċezzjoni jaqbel ma' dak li qiegħed igħid l-attur: ma huwiex qiegħed jikkontesta illi l-art immarkata "DCEF" hija tassew tal-konvenuta.

"L-eċċezzjoni hija għalhekk irrelevanti u ma hemmx għalfejn inqisuha aktar."

"Għal dawn ir-raġunijiet l-ewwel tliet talbiet ta' l-attur għandhom jintlaqgħu.

"Għandhom jintlaqgħu wkoll ir-raba' u l-ħames talbiet għat-tneħħija tal-bini illi l-konvenuti tellgħu fuq l-art illi baqgħet ta' l-attur."

"L-attur qiegħed jitlob ukoll id-danni li ġarrab "bħala riżultat tal-kostruzzjonijiet".

"Dawn id-danni effettivament huma ċ-ċens li l-attur ħallas fuq art li ma setax jinqeda biha. Iċ-ċens fuq l-art. "DCEF" huwa ta' mitejn u tmienja u ħamsin lira (Lm258), li ħallashom kollha l-attur. Fil-fatt parti biss minn dan iċ-ċens hija relativa għall-art li baqgħet ta' l-attur għax parti mill-art. "DCEF" — il-parti lil hawn mill-ħajt tas-sejjiegh — effettivament, kif rajna, għaddiet lill-konvenuti. Dik il-parti relativa għall-art li baqgħet tiegħu, iżda, ħallasha bla ma

ħa xejn tagħha mill-1989 ’l hawn, għax okkupawha l-konvenuti.

“Billi l-ammont huwa relativament żgħir, u biex ma ddaħħlx lill-partijiet fi spejjeż żejda ta’perizja, il-qorti *arbitrio boni viri* tgħid illi l-parti li tolqot l-art li baqgħet ta’ l-attur — u li għalhekk l-attur ħallasha bla ma ħa l-benefiċċju li jgawdi l-art mill-1989 — hija ta’ mitt lira (Lm100) fis-sena. Għalhekk tillikwida d-danni mill-1989 sallum fis-somma ta’ elf u seba’ mitt lira (Lm1,700).

“Fadal li nqisu l-eċċezzjoni ta’ nuqqas ta’ leġittimazzjoni passiva ta’ Julian Bonello u Joseph Bonello *proprio*. Dawn dehru bħala garanti fuq il-kuntratt ta’ l-1 ta’ Settembru 1976, u għalhekk għandhom interess, għalkemm marġinali, f’kawża fejn qiegħda tintalab korrezzjoni ta’ dak il-kuntratt. Dwar it-talbiet l-oħra — dawk għat-twaqqigħ tal-bini u għad-danni — ukoll għandhom interess. Id-deċiżjoni li tittieħed l-art ta’ l-attur u li jittella’ bini fuqha kienet deċiżjoni li ħaduha bnedmin fiżiċi mhux korpi morali; hija deċiżjoni li toħloq responsabbiltà *extra*-kuntrattwali u għalhekk għandhom iwieġbu għaliha wkoll il-persuni li ħadu d-deċiżjoni.

“L-eċċezzjoni ta’ nuqqas ta’ leġittimazzjoni passiva hija għalhekk miċħuda.

“Fl-aħħarnett nota qasira fuq l-ilment tal-konvenuti dwar kif mexa l-perit tekniku[4].

“Frankament, il-perizja teknika ma kienet ta’ ebda utilità għal din il-qorti biex tasal għall-konklużjonijet tagħha, u dawk il-konklużjonijiet waslet għalihom bla ma kellha għalfejn tistrieħ fuq il-perizja. Billi għalhekk il-perizja teknika ma għenet u ma fixklet lil ħadd, din il-qorti ma tara li hu meħtieġ ebda provvediment dwarha.”

Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenuti li in forza tieghu, ghar-ragunijiet hemm premessi, talbu lil din il-Qorti joghgobha

[4] Ara l-verbal tas-seduta tat-2 ta’ Marzu 2001, *foll.* 261 *et seqq.*

tirrevoka u thassar is-sentenza tal-ewwel Qorti, u konsegwentement tichad it-talbiet attrici bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-attur appellat;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet fl-udjenza tat-3 ta' Frar 2009;

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

Ikkunsidrat:

Din il-kawza tikkoncerna *service station* u art retrostanti f'San Giljan. B'kuntratt tat-2 ta' Lulju 1976, l-attur xtara s-*service station* b'dak kollu mehtieg biex topera bhala tali, li kienet tinsab mibnija fuq zewg bicciet art, dik deskritta bhala (a) – art ta' kejl ta' 463.8 qasab kwadri posseduta b'titolu ta' subcens perpetwu, u ohra deskritta (b) – art ta' kejl ta' 247.5 qasab kwadri posseduta b'titolu ta' subcens temporanju. L-art deskritta bhala (b) kienet tinsab mat-triq u fuqha kien hemm mibnija l-pompa nfisha, waqt li l-art deskritta bhala (a) kienet fuq wara tal-art precedenti, bla access dirett ghat-triq principali. Il-parti (b) ta' quddiem kienet miksija bil-konkos u l-parti (a) kienet hamrija. Logikament, is-sit kellu jkun deskritt billi l-ewwel tissemma' l-parti (b) ta' quddiem, u wara tissema l-parti (a) ta' wara. Ghaliex l-art giet deskritta kif giet ma jirrizultax, pero` dan wassal, skond l-attur, ghall-izbalji li sehhew fil-kuntratt tal-1 ta' Settembru, 1976, li in forza tieghu l-attur ta lis-socjeta` konvenuta b'titolu ta' enfitewsi perpetwa l-pompa tal-petrol mibnija fuq il-parti ta' wara! L-attur jghid li l-hsieb kien li jittrasferixxi l-pompa u l-parti ta' quddiem tal-art (il-parti (b)), izda n-Nutar, bi zball, indika l-pompa minghajr l-art relattiva, u minflok indika l-art fuq wara bil-hamrija fejn ma kienx hemm pompa. Is-socjeta` konvenuta ssostni li hi xtrat <u>iz-zewg</u> porzjonijiet, ghalkemm, bi zvista, l-art li fuqha kienet mibnija l-pompa (dik il-parti (b) ta' mat-triq) ma gietx deskritta fil-kuntratt.

L-ewwel Qorti, wara li gabret il-provi bl-assistenza ta' perit legali u perit tekniku minnha mahtura, qablet mat-tezi attrici, wara li kkonkludiet li l-hsieb tal-partijiet kien li tigi trasferita biss *s-service station* mibnija fuq il-parti ta'

quddiem ta' mat-triq. Is-socjeta` konvenuta appellat bl-aggravju jkun li l-ewwel Qorti interpretat hazin l-intenzjoni tal-partijiet li kien, skond hi, li tigi trasferita l-art kollha li kien akkwista l-attur.

Li hu zgur hu li s-socjeta` konvenuta ma tistax tghid, kif qed tghid, li l-kuntratt ta' Settembru 1976, ma fihx zbalji, ghax skond dak il-kuntratt hi xtrat pompa tal-petrol minghajr l-art ta' madwarha (li taghtiha access dirett ghat-triq principali), u l-art ta' wara biss, b'mod li, allura l-karozzi ma jkollhom ebda access ghal-pompa tal-petrol! Il-bini tas-*service station* jinsab fil-maggior parti tieghu, fil-parti ta' quddiem ta' mat-triq (il-parti (b) fuq il-kuntratt ta' Lulju 1976), u, ghalhekk, hu ovvju li din l-art kellha tigi trasferita mal-pompa tal-petrol. Fil-fatt ma gietx, u, skond l-attur, dan sehh ghax in-Nutar, bi zvista, ikkopja l-parti (a) mill-kuntratt ta' Lulju 1976, meta fil-fatt kellu jikkopja l-parti (b).

Din l-ispjegazzjoni tal-attur hija aktar verosimili mit-tezi tal-konvenuti fis-sens li huma riedu jixtru z-zewg porzjonijiet, ghax kieku kien hekk kienet tkun facli ghan-Nutar (jew l-iskrivana tieghu) li, ghal-kuntratt ta' Settembru 1976, jaqbad u jikkopja bla ebda modifika, dak li kien registrat fil-kuntratt ta' Lulju 1976. Il-fatt li fil-kuntratt ta' Settembru 1976, in-Nutar elimina l-ittra (a) wara d-deskrizzjoni ta' f'hiex kienet tikkonsisti s-*service station* u qabel ma ghamel deskrizzjoni tal-art trasferita, juri li ma kienx qieghed sempliciment jirriproduci x'kien hemm fil-kuntratt ta' Lulju 1976, u li parti wahda biss miz-zewg porzjonijiet ta' art kellha tigi trasferita. Kieku, fil-kuntratt ta' Settembru, 1976, in-Nutar kiteb li s-*service station* kienet mibnija fuq il-porzjon (a), iddeskriva dik il-porzjoni u waqaf hemm, wiehed jkun jista' jargumenta li la semma porzjoni (a), kellu jkun hemm porzjoni ohra, u n-nuqqas tan-Nutar li jiddiskrivi dik il-porzjoni l-ohra ghandha tigi accettata bhala zball. La darba, pero`, in-Nutar elimina d-distinzjoni bejn iz-zewg porzjonijiet (dawk mnizzla bl-(a) u bil-(b)), u ddeskriva biss porzjoni wahda, jidher li l-hsieb kien li <u>l-porzjoni wahda biss kellha tigi trasferita</u>. Fil-kuntratti precedenti l-akkwist da parti tas-socjeta` konvenuta, dejjem saret distinzjoni bejn iz-zewg porzjonijiet ta' art;

biex issa, f'dan l-ahhar kuntratt, tissemma biss parti wahda, jidher li sar bi skop.

Mill-provi ma jidhirx li kien il-hsieb tal-partijiet li jigu ttrasferiti z-zewg porzjonijiet ta' art u fuq il-kuntratt sar "zball ta' ommissjoni". Joseph Bonello, meta xehed in subizzjoni, qal li l-ftehim kien "li nixtru l-pompa *bl-area taghha* li wrieni hu". F'seduta sussegwenti, iccara li hu xtara l-pompa u l-bini kollu li kien hemm "u l-ghalqa maghha ta' wara l-pompa". Ir-repensament ta' dan il-konvenut jimmilita kontra t-tezi tieghu mressqa f'isem is-socjeta` tieghu.

Inoltre sal-1989, ghalkemm mhux eskluz li s-socjeta` konvenuta setghet ghamlet xi uzu mill-ghalqa ta' wara, ma saru ebda atti permanenti ta' proprjeta` fuq dik il-porzjoni ta' art. Kien biss fl-1989 li s-socjeta` konvenuta ittentat tizviluppa dik l-art, bl-attur joggezzjona mill-ewwel. Qabel dan, jidher li s-socjeta` konvenuta kienet kemm-il darba avvicinat lill-attur biex tipprova tixtri l-art ta' wara, izda qatt ma sar ftehim finali. Wara li l-attur induna bl-izvilupp fuq l-art ta' wara, huwa kellem lill-avukat tieghu u regghu bdew diskussjonijiet bi skop li s-socjeta` konvenuta tixtri l-art fuq wara. Ma jidhirx illi kieku s-socjeta` konvenuta kienet gia` proprjetarja tal-art, kienet tkun lesta li toffri madwar Lm10,000 biex tixtriha mill-gdid! Interessanti wkoll li meta xehed l-avukat tal-attur (li kien jakkompanjah ghad-diskussjonijiet ghall-akkwist tal-art) qal li l-impressjoni tieghu kienet li *"kien ovvju illi bejn il-partijiet kien hemm qbil dwar is-sustanza tal-vertenza, jigifieri x'porzjoni tal-art kienet giet trasferita bil-kuntratt tal-1976, pero`, kien hemm nuqqas ta' qbil dwar l-ammont ghat-trasferiment tal-art li ma kinitx kompriza fl-ewwel kuntratt u li kienet retroposta ghall-istation."*

Il-Qorti tirrileva wkoll li l-konvenuti, ghalkemm qalu li hallew kollox f'idejn in-Nutar, bhala nies fin-negozju, kellhom jindunaw li l-art kollha li huma qalu li gew murija, kienet bil-hafna akbar mill-463.8 qasab kwadru li gew mnizzla fil-kuntratt. L-art kollha fiha kejl ta' 'l fuq minn 700 qasba kwadra, u d-differenza mhix wahda zghira. Ghalkemm bejn il-partijiet hemm dizgwid dwar jekk bejn

iz-zewg porzjonijiet ta' art kienx hemm hajt tas-sejjiegh jifred, hu zgur li l-parti ta' quddiem kienet miksija bil-konkos u dik ta' wara kienet ghada ghalqa, u kwindi jaghmel sens dak li jghid l-attur li l-hsieb kien li tigi trasferita l-pompa tal-petrol u l-art ta' madwar "fejn kien kollu *concrete*", accessibbli kif kienet mit-triq principali.

Is-socjeta` konvenuta tirrileva li, f'kull kaz, hi akkwistat l-art ta' wara bil-preskrizzjoni akkwizittiva ta' ghaxar snin fit-termini tal-Artikolu 2140(1) tal-Kodici Civili.

Din is-sottomissjoni giet michuda mill-ewwel Qorti, wara li sabet li s-socjeta` konvenuta kienet in mala fede, u li ma kienitx fil-pussess tal-art qabel il-1989, sentejn biss qabel il-ftuh ta' din il-kawza. Din il-Qorti, wara li ezaminat il-provi, taqbel mal-konkluzzjoni milhuqa mill-ewwel Qorti. Kif qalet din il-Qorti fil-kawza **Spiteri v. Saliba**, deciza fit-2 ta' Marzu 1962, il-pussess irid ikollu l-karatteristici preskritti mil-ligi fl-Artikolu 2107(1) tal-Kodici Civili, u cioe`, kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku (ara wkoll fl-istess sens il-kawza **Aquilina v. Portanier** deciza minn din il-Qorti fit-8 ta' Novembru 1922). Fuq kollox kif osservat il-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-kawza **Mercury plc v. Muscat et** deciza fl-20 ta' Ottubru 2005, b'approvazzjoni ghal dak li qal il-gurista Dunod *"Perche` esso sia efficace, occorre che il possesso che si potra` un giorno invocare contro il proprietario* <u>*sia da lui conosciuto*</u>*: questo non e` sufficiente; bisogno che esso annunzi, con i suoi caratteri, che il possessore intende essere il proprietario e che egli agisce come tale".*

Issa, f'dan il-kaz, ghalkemm is-socjeta` konvenuta tghid li kienet fil-pussess tal-art sa mid-data tal-kuntratt, ma giex muri f'hiex kien jikkonsisti dan il-"pussess" u jekk kienx fid-deher. Mix-xhieda tal-attur, jidher li kien biss fl-1989 li fuq l-art in kwistjoni saret xi haga konkreta li wriet lil-proprjetarju pretensjoni minn terz ta' jedd fuq l-istess. Lanqas ma jista' jinghad li s-socjeta` kienet in bona fede ghax kellu jkun car ghaliha li hi akkwistat il-pompa tal-petrol bl-art taghha, u mhux oltre.
Fid-dawl tal-premess, din il-Qorti, bhal l-ewwel Qorti qabilha, tara li l-attur irnexxielu jipprova t-tezi tieghu, u ma

tarax li l-argumenti li ressqu l-konvenuti fir-rigward tac-cens gravanti z-zewg porzjonijiet ta' art jistghu jitfghu aktar dawl fuq il-materja. Hu veru li l-attur mhux dejjem mexa kif kellu jimxi f'din il-kwistjoni (l-ewwel Qorti irrikonoxxiet dan, tant li ordnat li l-ispejjez tal-att korrettorju jinqassmu bin-nofs bejn il-partijiet "billi l-izball kien tat-tnejn"), pero` kollox ma' kollox din il-Qorti taqbel li l-intendiment tal-partijiet kien li lis-socjeta` konvenuta tigi trasferita l-parti ta' barra tal-art (fejn hemm il-pompa tal-petrol) u mhux aktar. Ghal bqija, tikkondividi l-konkluzzjonijiet l-ohra milhuqa mill-ewwel Qorti, anke jekk ma tressqux aggravji specifici fir-rigward.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell interpost mill-konvenuti billi tichad l-istess u tikkonferma *in toto* s-sentenza appellata, b'dan li, ghall-fini tat-tielet *decide*, tiffissa l-jum tal-gimgha, 15 ta' Mejju 2009, fl-10:00am, bhala l-jum meta ghandu jigi ppubblikat l-att ta' korrezzjoni, u ghal-fini tar-raba' *decide*, it-terminu ta' tlett xhur hemm impost ghandu jibda jiddekorri mil-lum.

L-ispejjez tal-kawza in prim istanza u dawk ancillari jibqghu kif decizi mill-ewwel Qorti, waqt li dawk konnessi ma' din it-tieni istanza jithallsu kollha mill-konvenuti appellanti *in solidum*.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------