



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO**

Seduta tat-8 ta' Frar, 2012

Citazzjoni Numru. 575/1986/1

Maurice Portelli ghan-nom u in rappresentanza tas-
socjeta` Ports Limited u b'digriet tad-29 ta' Settembru
2010 l-atti gew trasfuzi f'isem Capital M Limited

VS

Mary Abela u b'digriet ta' l-10 ta' Marzu 1995 Dr. Frank
Saviour Vassallo gie mahtur bhala kuratur tal-wirt battal
ta' Mary Abela u b'nota tal-21 ta' Frar 2002 l-atti gew
legittimati f'isem Anthony, Frank u Joseph ahwa Abela u
dan limitatament ghas-sehem tagghom ta' 4/15 parti
indiviza ta' l-eredita` ta' Mary Abela u li b'nota tal-21 ta'
Frar 2002 l-atti gew legittimati f'isem Carmelo u Joseph
Abela, Frank Buttigieg u Marlene Thompson u Joyce
Connor, Inez Sultana, Joseph Sultana u Carmen Vergenst
u dan limitatament ghas-sehem tagghom bhala eredi ta'
Mary Abela u li b'nota tal-25 ta' Frar 2002 l-atti jew
legittimati f'isem Joseph, Doris, Reginald u Mario Ikoll
ahwa Calleja u dan fis-sehem tagghom li
komplessivament jammonta ghal 1/15 u li b'digriet tal-11
ta' Gunju, 2002 Dr. Chris Cilia u l-P.L. Liliana Buhagiar
gew mahtura Kuraturi *ad litem* minhabba l-mewt tal-

konvenuta Mary Abela u b'digriet tas-17 ta' Ottubru, 2007 Ruggier Holdings Company Limited in segwitu li xtrat minghand Reginald Calleja, Joseph Calleja u Maria Dolores Cassar u Julian Abela, Carlo Abela, Marvin Abela, Philippa, Frank Abela u Joseph Abela assumiet l-atti biss in kwantu s-sehem minnha akkwistat ossija 4/15 skond nota tat-28 ta' Jannar, 2010

Il-Qorti,

A. CITAZZJONI:

Rat ic-citazzjoni ta' l-attur *nomine* li biha eccepixxa:

Illi in forza ta' kuntratt ricevut minn Nutar Dottor George Bonello Dupuis fl-24 ta' Giunju 1967 (Dokument 'A') il-konvenuta tat u ikkoncediet b'titolu ta' enfitewsi perpetwa lil Seaview Properties Limited li llum giet amalgamata mas-socjeta` attrici, *block* ta' bini f'Paceville, San Giljan ahjar deskritt fl-istess kuntratt u bil-pattijiet u kundizzjonijiet hemmhekk stipulati.

Illi a tenur ta' l-istess kuntratt, Seaview Properties obligat ruhha li tibni a beneficciu tal-konvenuta *garage*, hanut u *ground-floor flat* u l-istess socjeta` ottemperat ruhha ma` dana l-obbligu;

Illi l-konvenuta abusivament u minghajr l-awtorizzazzjoni da parti ta' l-attur *nomine* u ghalhekk minghajr titolu validu fil-ligi, okkupat u bniet dik il-parti tratteggiata bl-isfar; u okkupat il-*garages* immarkati 'A' u 'B' fil-pjanta annessa mac-citazzjoni Dokument 'B', proprjeta ta' l-attur *nomine*; u

Illi l-konvenuta giet interpellata diversi drabi biex tizgombra minn dawna l-kumditajiet izda baqghet inadempjenti;

L-attur *nomine* talab lill-Qorti biex:

1. jigi dikjarat u deciz illi l-konvenuta okkupat u bniet abussivament dik il-parti tratteggiata bl-isfar, proprjeta` ta' l-attur *nomine*, u li l-konvenuta qed tokkupa

Kopja Informali ta' Sentenza

minghajr titolu validu fil-ligi l-*garages* immarkati bl-ittra 'A' u 'B' fil-pjanta annessa mac-citazzjoni;

2. jigi prefiss lill-konvenuta zmien qasir u perentorju sabiex tiddemolixxi l-bini kostruwit f'dik il-parti tratteggiata bl-isfar fil-pjanta annessa mac-citazzjoni taht direzzjoni ta' perit li jigi nominat ghal dan l-iskop u tirritornaha libera favur l-attur *nomine*; u

3. fil-kaz illi tonqos milli taghmel dan fit-terminu li jigi lilha prefiss is-socjeta` attrici tigi awtorizzata taghmel l-istess xoghol hi a spejjez tal-konvenuta; u

4. jigi prefiss lill-konvenuta terminu sabiex tikkonsenja lill-attur *nomine* l-pussess tal-*garages* immarkati bl-ittri 'A' u 'B' fil-pjanta annessa mac-citazzjoni.

Bl-ispejjez u b-riserva ghal kull azzjoni spettanti lill-attur *nomine* senjatament dik ghad-danni kontra l-konvenuta li giet ingunta ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti, il-lista tax-xhieda, u d-dokumenti prezentati mill-attur *nomine*.

B. ECCEZZJONIJIET:

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet ta' Mary Abela li biha eccepiet:

1. Preliminarjament illi l-attur *nomine* m'ghandux *locus standi in iudicio* billi qiegħed jagixxi għan-nom tas-socjeta` Ports Limited li mhux la l-kumpanija utilista fil-kuntratt u lanqas qatt ma hallset ic-cens f'dawn l-ahhar ghaxar snin.

2. Illi l-konvenuta ma gietx informata bit-trasferiment qatt, illi la c-cens u lanqas il-laudemji ta' diversi trasferimenti li ghamlet is-Seaview Properties ma huma mhallsin, illi l-obbligazzjonijiet assunti minn Seaview Properties baqghu inadempjenti.

3. Illi l-attur *nomine* fil-kwalita` ta' direttur ta' Seaview Properties dam snin ma jimplimenta l-ftehim rigward il-

Kopja Informali ta' Sentenza

benefikati li kellu jaghmel u dan allavolja d-direttur messu kien insista li jottempera ruhu mal-ftehim originali.

4. Illi jekk Ports Limited xtrat il-kumpanija Sea View Properties kellha thallas l-arretrati tal-kanone u l-laudemju pre-stabbilit. L-attur biex jikkordina l-*locus standi* tieghu ghandu jottempera ruhu mal-ligi u ma jibqax moruz. Ghaldaqstant l-azzjoni attrici hi intempestiva anke jekk jirrizulta trasferiment ta' l-utile dominju – it-talba attrici ghandha tigi rigettata bl-ispejjez.

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xhieda prezentati mill-konvenuta .

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet ulterjuri ta' Mary Abela li biha eccepjet:

Illi l-konvenuta ilha tippossjedi l-*area* li qed jirreklama l-attur *nomine, in buona fede* u b'assenjazzjoni ta' l-istess awtur ta' l-attur *nomine* ghal aktar minn ghaxar (10) snin u dan in forza ta' att pubbliku ta' l-1967 bejn Seaview Properties u l-istess Mary Abela u ghalhekk teccepixxi l-preskrizzjoni decennali ghall-fini ta' l-Artikolu 2245 (1) (2) tal-Kodici Civili [u b'digriet ta' l-14 ta' Dicembru 1989 fuq talba tal-konvenuta dan l-artikolu gie sostitwit bl-artikolu 2145 (1) (2)]. Illi din l-*area* kellha bieb bic-cavetta li giet moghtija lil Mary Abela fil-presenza ta' l-Avukat Dottor Frank Vassallo b'ordni ta' Mr. Nissen li allura kien il-propretarju tal-*major shareholding* ta' Seaview Properties;

Illi rigward il-*garages* ma jirrizultax li l-kumpanija attrici qatt talbet il-kanone taghom f'dawn l-ahhar ghaxar (10) snin jew li giet rikonoxxuta bhala enfitewta. Il-konvenuta hi d-direttarja ta' l-enfitewsi u ma giet qatt interpellata tirrikonoxxi lil Ports Limited. Ma jirrizultax li Ports Limited qatt hallset cens lill-konvenuta u l-konvenuta ghandha dritt ma tirrikonoxxihex minhabba din l-inadempjenza u ghandha dritt titlob ir-risoluzzjoni tal-kuntratt minhabba l-morozita` ta' l-enfitewti jew sub-enfitewti.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Kopja Informali ta' Sentenza

Semghet lix-xhieda bil-gurament.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. PROVI:

Rat in-nomina tal-Perit Tekniku Edwin Calleja tas-17 ta' Frar, 1987.

Rat id-digriet ta' l-20 ta' April, 1988 li permezz tieghu gie nominat Dr. Francis Lanfranco bhala perit legali.

Rat id-digriet tas-27 ta' Jannar, 2004 li permezz tieghu l-Perit Valerio Schembri gie nominat bhala perit arkitett.

Rat id-digriet ta' l-1 ta' Dicembru, 2006 li permezz tieghu Peter Caruana gie nominat bhala *surveyor*.

Rat ir-rapport tal-Perit Valerio Schembri li fih ghamel is-segwenti konsiderazzjonijiet u konkluzjonijiet.

“KUNSIDERAZZJONIJIET

Illi l-esponent qabel wasal ghall-konkluzjonijiet tieghu ghamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

1. Fid-depozizzjoni taghha quddiem il-Perit Tekniku precedenti a fol 107 tal-process il-konvenuta tghid li gej;

“Il-garaxxijiet A u B huma proprjeta` tas-socjeta` attrici. Jiena hawnhekk ghandi l-ghamara li ngarret hemm minn meta waqa' l-bini:

2. Dan tikkonfermah in kontro-ezami a fol 109 tal-process.

3. Illi l-esponent ezamina l-pjanta esebita mill-attur *nomine* mac-citazzjoni a fol 13 tal-process u dik esebita permezz ta' nota a fol 124 tal-process u jghid li dawn jirrispekkjaw ghajr ghal xi ffit diskrepanzi l-aktar fejn

jidhol *road alignment* mad-delijament riskontrat *in situ* mis-*surveyor* Peter Caruana nominat mill-Onarabbli Qorti.

4. A fol 129 tal-process tesisti vera kopja tad-dokument anness mal-kuntratt datat 24 ta' Gunju 1967 fl-atti tan-nutar George Bonello Du Puis. Minn dan id-dokument ghalkemm il-konfigurazzjoni tirispekkja l-pjanta a fol 124, huwa impossibli li wiehed jiskala.

5. Minn dan id-dokument hemm indikazzjoni li l-parti murija bl-isfar fuq il-pjanta a fol 124 u l-pjanta a fol 13 tac-citazzjoni hija eskluza mid-delinjament jew *bordering*.

6. Illi l-esponent ezamina l-pjanti esebita mill-attur *nomine* MP22 u MP23 a fol 189 u 190 tal-process u jghid li dawn jirispekkjaw ghajr ghal xi ftit diskrepanzi l-aktar fejn jidhol *road alignment* mad-delijament riskontrat *in situ* mis-*surveyor* Peter Caruana nominat mill-Onrabbli Qorti.

7. Meta l-esponent ezamina l-pjanti annessi mal-affidavit ta' Alfred Darmenia ma' ezercizzju simili li sar mis-*surveyor* Peter Caruana nominat mill-Onorabbli Qorti l-esponent illi r-rizultanzi huma identici f'dak li jirrigwarda d-delinjazzjoni.

8. Meta gie riprodott quddiem l-esponent Alfred Darmenia jikkoregi l-affidavit tieghu fis-sens li jghid li l-*area hatched* delinjata bl-ahmar fuq il-pjanta redatta minnu ghandha kejl ta' 42.72 sq. cns

9. Mir-rapport u l-pjanti redatti mis-*surveyor* Peter Caruana nnominat mill-qorti, l-esponent jirrizultalu illi l-*area* totali hekk kif murija fuq Dok PC 01 hija ta' 45.10 sq. cns u jidher illi din hija l-*area* okkupata fil-prezent mill-konvenuti.

10. Il-konfigurazzjoni murija *hatched* bl-ahdar fuq Dok PC 01 u cioe` dik li supost kellha Mary Abela skond il-kuntratt datat 24 ta' Gunju 1967 fl-atti tan-Nutar George Bonello Du Puis ghandha kejl ta' cirka 43.045 sq. cns.

11. Il-konfigurazzjoni murija *hatched* bl-ahmar fuq Dok PC 01 u cioe l-parti li l-attur qed jallega li giet uzurpata ghandha kejl ta' cirka 2.045 sq. cns.

KONKLUZJONIJIET

Mill-fatti kollha li gew a konjizzjoni ta' l-esponent u mill-konstatazzjonijiet li saru fuq il-post jidher illi:

1. Il-konvenuta Mary Abela fid-depozizzjoni taghha qablet illi l-*garages* A u B hekk kif murija fuq Dok B anness mac-citazzjoni ta' l-attur *nomine* huma proprjeta` ta' l-istess socjeta` attrici pero` kienu okkupati minnha.

2. Il-kuntratt ta' l-24 ta' Gunju 1967 fl-atti tan-Nutar George Bonello Du Puis jaghmel referenza ghal parti "*bordered in red*" ta' kejl ta' 41 sq. cns. fuq il-pjanta annessa ma' l-istess kuntratt. Vera kopja ta' din il-pjanta giet esebita in atti a fol 129 tal-process. Mhux possibli li wiehed teknikament jiskala minn din il-pjanta ghaldaqstant hija l-umli opinjoni ta' l-esponent illi wiehed ghandu joqghod fuq il-kejl indikat fl-istess kuntratt.

3. L-ezercizzju li sar *in situ* mis-*surveyor* Peter Caruana nominat mill-Onorabbli Qorti jikkonferma ghajr ghal xi diskrepanzi zghar l-aktar fl-*alignment* tat-triq, d-delinjazzjonijiet u l-konfigurazzjonijiet tal-pjanti esebiti mis-socjeta` attrici a sostenn tat-tezi taghha.

4. Jirrizulta minn dak riskontrat *in situ* mis-*surveyor* Peter Caruana li l-konvenuti qed jokkupaw total ta' cirka 45.10 sq. cns.

5. Skond ir-rapport ta' l-istess Peter Caruana jirrizulta li l-parti li s-socjeta` attrici qed tallega li hija okkupata mill-konvenuti ghandha kejl ta' cirka 2.045 sq. cns. u dan hekk kif murija *hatched* bl-ahmar fuq PC 01.

Minn dak elenkat fin-numri 2 sa 5 supra jirrizulta fl-umli opinjoni ta' l-esponent illi l-parti murija bl-isfar fuq Dok B anness mac-citazzjoni tas-socjeta` attrici hija okkupata mill-konvenuti *nonostante* l-fatt li fid-delinjazzjoni u l-kejl

elenkat fil-kuntratt ta' l-24 ta' Gunju 1967 fl-atti tan-Nutar George Bonello Du Puis din ma kellhiex tkun okkupata minn Mary Abela.”

Rat ir-risposti tal-Perit Valerio Schembri ghad-domandi in eskussjoni fejn indika f'pagna 8 tar-relazzjoni fol 375 tal-process li l-*area* totali hija ta' 45.10 sq cns u meta indika l-*area* totali hax in konsiderazzjoni l-*area* mmarkata bil-kulur isfar, il-Perit Schembri irrisponda li iva, meta giet indikata l-*area* totali giet mehuda in konsiderazzjoni l-*area* immarkata bil-kulur isfar fuq il-kopja annessa. Mistoqsi jekk mill-kalkoli tieghu x'inhil l-*area* ta' l-art indikata bil-kulur isfar, semma li skond dak indikat mis-*surveyor* Peter Caruana din hija ta' 9.90 sq mt jew 2.26 sq cns.

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

D1. Fatti fil-qosor:

Irrizulta li permezz ta' kuntratt pubbliku datat l-24 ta' Gunju, 1967, Mary Abela, il-konvenuta, kienet ikkoncediet b'titolu ta' enfitewsi perpetwa lill-attur Portelli ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta' Seaview Properties Ltd, blokk ta' bini f'San Giljan, Paceville, konsistenti f'dar gewwa St. George's Road, bin-numru 103 bil-bieb numru 46 fuq Wilga Street kif ukoll store bla numru, ukoll fuq Wilga Street flimkien ma' art li taghti ghal fuq Wilga Street u fuq liema art kien hemm zewg stores ohra minghajr soqfa. Din l-art kienet tal-kejl ta' 92 qasab kwadri. Il-kuntratt jghid illi dan it-trasferiment jeskludi “*the airspace from ground-level up to the height of nine (9) feet overlying part of the said land, having an area of forty-one (41) square canes, being bordered on the North by Wilga Street and on the East by a passage way and on the South and West by the remaining part of said land, being bordered in red on the attached plan 'C'*”. Irid jinghad illi kif xehed in-Nutar Dr. Franco Pellegrini a fol 148 l-ebda wahda mill-pjanti li kienu annessi mal-kuntratt originali ma kienet fil-fatt immarkata bhala *Plan 'C'*.

Illi l-attur *nomine* kien ittollera lill-konvenuta Mary Abela minghajr ebda titolu, taghmel uzu miz-zewg garaxxijiet immarkati “A” u “B” fuq il-pjanta annessa mac-citazzjoni u mmarkata Dok B sabiex tahzen xi ghamara taghha. Illi

dan il-fatt huwa ammess mill-istess konvenuta meta fix-xhieda taghha tghid:

“Nikkonferma illi l-attur *nomine* kien obbliga ruhu li jibni ghal beneficcju tieghi *garage* li, fil-fatt, inbena. Dan, bhal issa, qieghed fil-pusses tieghi. Naf ukoll illi l-attur, ma genb dan l-istess *garage*, kien bena zewg *garaxxijiet* ohra. Dawn iz-zewg *garaxxijiet* huma proprjeta tal-attur *nomine*. Ic-cwieviet ta` dawn gieghdin f`idejja. F`dawn iz-zewg *garaxxijiet* hemm storjati l-ghamra tieghi li kienet fid-dar mixtrija mill-attur *nomine*. L-ghamra qgheda fil-*garaxxijiet* tal-attur ghaliex ma ghandix fejn inpoggiha.” (a fol 109).

D2. Allegazzjonijiet ta' l-attur:

Illi f`din il-kawza l-attur *nomine* qed isostni li Mary Abela okkupat u bniet il-parti tratteggjata bl-isfar fuq id-dokument immarkat bhala Dok B anness mac-citazzjoni meta din il-parti, kif jallega l-attur *nomine*, kienet proprjeta` tas-socjeta` Ports Ltd (jinghad mill-attur *nomine* illi Seaview Properties giet amalgamata f`Ports Ltd).

Is-socjeta` konvenuta Ruggier Holdings Company Limited insistiet li mal-kuntratt originali ma hemm l-ebda pjanta li turi xi parti tratteggjata bl-isfar u li din l-indikazzjoni saret mill-attur *nomine* ai finijiet ta` dina l-kawza. Lanqas il-kuntratt ma jsemmi din il-parti. L-attur *nomine* jghid ukoll illi Mary Abela okkupat ukoll illegalment il-*garages* immarkati bhala 'A' u 'B' li jghid huma propjeta` tieghu.

Kuntrarjament ghal dan, Mary Abela dejjem sostniet illi hija kellha ghal diversi snin il-pussess taghha dik il-parti tratteggjata bl-isfar b'assenjazzjoni ta' l-istess mill-awtur ta' l-attur *nomine*.

Inoltre, fin-nota taghha s-socjeta` Ruggier Holdings Company Limited ziedet li:

“Mary Abela tghid ukoll illi z-zewg *garages* imsemmija wkoll mill-attur *noe* fic-citazzjoni odjerna u li hu jghid gew illegalment okkupati mill-konvenuta gew mibnija fuq art taghha fejn l-attur *nomine* kellu jibni *garage* ghal Mary Abela u minflok bena tlett *garaxxijiet*, wiehed ghalih u tnejn ghalih, meta dan qatt ma kien l-arrangement bejn il-

partijiet u minhabba dan Abela spiccat hadet *garage* ta' dimensjoni ferm izghar.”

Mary Abela semmiet li Ports Ltd qatt ma hallsitha cens u hi semghet b'din il-kumpanija l-ewwel darba permezz tal-kawza odjerna. Spjegat illi s-socjeta` Seaview Properties giet moghtija l-utile dominju minn disa' piedi 'l fuq mill-art. Tghid pero`, li minflok li s-socjeta` Seaview uzat l-art kollha a beneficciu tal-konvenuta kif kien miftiehem, hija bniet kollox fic-cokon, tant li l-*flat* u r-*restaurant* li kellha tibni ghall-konvenuta saru haga wahda u flok *garage* inbnew tliet garaxxijiet biex Maurice Portelli jigi akkomodat u jiehu tnejn minnhom hu. Dwar il-parti tratteggjata bl-isfar mertu ta` dan il-kaz, Mary Abela tghid hekk:

“Il-kamra li l-attur *nomine* qed jippretendi giet ikkonsenjata lili u integrata sussegwentement bhala parti mir-*restaurant*. Din il-kamra giet konsenjata lili circa wiehed u ghoxrin sena ilu. Jiena ili nippossjedi l-proprjeta` kollha li semmejt fid-deposizzjoni tieghi lllum tal-inqas ghal dan l-ahhar sittax il-sena. Nzid nghid illi l-bini li nippossjedi jien hu kollu inqas gholi min disa` piedi mill-art.”

D3. Preskrizzjoni decennali:

Illi a fol 26 hemm in-nota ta' eccezzjonijiet ulterjuri fuq preskrizzjoni decennali izda li bi zvista gie ikkwotat l-artikolu 2245 (1) u (2). Fl-14 ta' Dicembru, 1989 saret it-talba ghall-korrezzjoni lil-artikolu jaqra 2145 (1) u (2). Hawnhekk ukoll in-numru gie ikkwotat hazin, izda l-Qorti tqis li ghandha xorta wahda tidhol fl-ezami tal-preskrizzjoni ta' l-ghaxar snin peress li d-dicitura kienet tghid hekk ghalkemm in-numru ikkwotat hazin.

B'referenza ghall-PRESKRIZZJONI DECENNALI *ai termini* ta' l-artikolu 2140 tal-Kap 16 jinghad li dan l-artikolu jghid hekk:

“(1) Kull min b'bona fidi u b'titolu tajjed biex jittrasferixxi l-proprjeta`, jipposjedi haga immobbli ghal zmien ta' ghaxar snin, jakkwista l-proprjeta` taghha.

(2) Jekk it-titolu jkun gej minn att li, skond il-ligi, ghandu jkun inskritt fir-Registru Pubbliku, iz-zmien mehtieg ghall-

Kopja Informali ta' Sentenza

preskrizzjoni ma jibdiex miexi hlief mill-jum ta' l-iskrizzjoni ta' dak l-att.”

Ghalhekk hu car li biex wiehed jakkwista l-proprjeta' bazat fuq dan l-aspett irid:

- a. Ikollu bona fidi
- b. Ikollu titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjeta'
- c. 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 Giuseppe Zammit vs Carmela Bonello**].

Ara f'dan is-sens **Giuseppe Aquilina vs Concetta Portanier** - Appell Civili Superjuri 8 ta' Novembru 1922 XXV-I-257 fejn insibu:

"Che come e' notorio si puo' acquistare la proprieta' con la prescrizione mediante un possesso continuo, non interrotto, pacifico, pubblico e non equivoco per un tempo determinato dalla legge, ed il possessore di buona fede per un titolo atto a trasferire la proprieta' prescrive un immobile in dieci anni. E' anche noto che il possesso si acquista mediante il concorso dei due elementi che lo costituiscono, <del corpus> cioe' e dell' <animus>, e come il <corpus> deve essere accompagnato dall' <animus> cosi' l'<animus> dall' <corpus> che e' importante a far acquistare il possesso, e quindi chi ha cominciato a possedere in una data maniera non puo' per solo atto della sua volonta' dar vita ad un possesso di diversa natura".

Dwar l-ewwel element u cioe` dak tal-bona fidi fil-kawza deciza mill-Onor Qorti tal-Appell Civili Superjuri fl-ismijiet **Ester Degabriele et vs Joseph Rocco** fis-26 ta' Frar 1965 [XLIX-I-238] jinghad:

“Fil-ligi taghna l-*buona fede* mhux bizzzejjed li tkun tezisti fil-mument tal-akkwist izda jehtieg li tissussisti matul il-perijodu kollu rikjest ghall-preskrizzjoni...”

Il-Pothier jiddefinixxi l-*buona fede* b'dawn il-kliem:

“La giusta opinione del possessore di aver auquistata la proprieta' della cosa che possiede” [Prescriz No 28].

Il-Voet jasserixxi li:

“il possessore deve avere la ferma fiducia di essere proprietario della cosa” [XLI.III.6].

Ara f'dan is-sens is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza fid-19 ta' Novembru 1935 fil-kawza fl-ismijiet **Abela noe vs DeDomenico et** [XXIX.II.778). Fis-sentenza ta' l-Onor. Qorti ta' l-Appell Civili Superjuri tat-28 ta' Marzu, 1955 fl-ismijiet **Borg vs Zammit** [XXXIX-I-139] intqal:

“il-buona fede tirrappresenta dak l-istat ta' animu tal-possessur, il-koxjenza u l-intima konvinzjoni tieghu li l-haga li jipposjedi hi tieghu: *‘cum crediderit cum dominum esse’*. Il-possessur ghandu jkollu dik ic-certezza; u jekk ikollu xi dubju, tkun tezisti fih l-incertezza u konsegwentement tispicca il-buona fede fis-sens tal-ligi.”

Fil-kawza deciza fil-21 ta' Jannar 1977 mill-Onor. Qorti ta' l-Appell Civili Superjuri fil-kawza fl-ismijiet **Ganna Grima vs Giuseppe Camilleri** gew enuncjati d-diversi artikoli applikabli u ntqal li:

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

(II) li l-bona fidi hija presunta u l-malafede jinhtiegilha tigi ppruvata min min jallegaha [artikolu 569 (illum 532) tal-Kodici Civili];

(III) ...li l-bona fide hija rikjesta mhux biss fil-mument tal-akkwist, imma matul iz-zmien kollu mehtieg ghal kompiment tal-preskrizzjoni...

(IV) ...l-eventwali mala fede tal-possessur precedenti ma tippregudikax lis-successur tieghu [artikolu 2247(1) (illum 2142) tal-Kodici Civili] u lanqas tiggjovah fis-sens tas-subartikolu 2 ta' l-istess artikolu...”

Ghalhekk il-bona fidi hija presunta u tibqa' tezisti sakemm ma ssirx prova kuntrarja. Infatti l-artikolu 532 tal-Kap. 16 jghid hekk:

“Ghandu dejjem jinghadd li wiehed huwa bona fidi, u min jeccepixxi l-mala fidi ghandu jippruvaha.”

Ara wkoll Appell Civili Superjuri tal-21 ta' Jannar, 1977 fil-kawza fl-ismijiet **Grima et vs Camilleri et**.

Jinghad ukoll li din il-fehma trid titqies minn kif ic-cirkostanzi kienu jidhru f'ghajnejn il-persuna li teccepixxi favuriha l-preskrizzjoni akkwizittiva. Kull dubju f'persuna dwar il-pussess taghha tal-haga jitqies bhala nuqqas tal-bona fidi.

Ara wkoll **Fenech vs Debono** deciza 14 ta' Meju, 1935 mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili [Imh. W. Harding] [XXIX-II-488] dwar l-*animus domini* u l-artikolu 1904 ta' l-Ordinanza VII tal-1968, li wara sar l-artikolu 2245 tar-*Revised Edition*, u llum hu l-artikolu 2140.

Ara wkoll:

Pulis vs Ellul PA 30/11/35 XXIX-II-812

Bonello vs Bruno Olivier 22/10/37 XXIX-II-1249

Gauci vs Cassar PA 20/1/61 XLV-II-533

Spiteri vs Saliba 2/3/62 XLVI-I-160

Formosa Gauci vs Xuereb: Kum Imh Refalo 17/1/75

Huwa necessarju li l-bona fidi, flimkien mal-pussess tkun prezenti tul iz-zmien kollu li huwa mehtieg ghall-preskrizzjoni (art 2141 tal-Kap. 16). In-nuqqas ta' bona fidi ta' possessor precedenti m'hijiex ta' hsara ghas-successur tieghu, ghalkemm iz-zmien tal-pussess b'mala fidi ma jigix kalkolat maz-zmien mehtieg ghall-preskrizzjoni (art 2142(1)(2) tal-Kap. 16).

Illi l-element iehor mehtieg biex tigi ppruvata l-preskrizzjoni ta' l-ghaxar snin huwa l-pussess. Fis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza fl-20 ta' Jannar 1961 fil-kawza fl-ismijiet **Gauci vs Cassar et** [XLV.II.533) intqal li mhux kull pussess jghodd ghas-success tal-preskrizzjoni eccepita: irid ikun pussess ghal ghaxar snin u li ma jaqtax, bil-miftuh, bla xkiel jew kundizzjonijiet minn haddiehor u, fuq kollox, irid ikun b'mod li l-pussessor jidher li qieghed izomm il-haga b'tieghu. Meta dan jigi ppruvat il-pussessor tal-fond jista'

jirrezisti t-talba ta' min jallega li hu mhux propjetarju tal-fond billi jeccepixxi l-preskrizzjoni decennali.

Fil-kaz in ezami, dwar l-element tal-preskrizzjoni, il-Qorti tiddistingwi bejn il-garaxxijiet għall-qatgha l-oħra tratteggjata bl-isfar. Fil-kaz tal-parti tratteggjata bl-isfar, jidher li kien hemm il-bona fede u kien jissussti certament fil-mument illi sar it-trasferiment *ai termini* tal-kuntratt pubbliku tal-1967 kif ukoll tul il-perjodu kollu li Mary Abela ippossjediet din il-parti u għalhekk għal circa ghoxrin sena qabel ma infethet il-kawza odjerna. Mary Abela xehdet illi l-parti tratteggjata bl'isfar qatt ma kienet intiza li tigi trasferita u baqghet fil-pussess tagħha bhala parti mir-restaurant li kien u baqa` tagħha wara t-trasferiment *de quo*. Il-kuntratt stess jagħti xhieda ta` dan għaliex huwa car illi t-trasferiment favur is-socjeta` Seaview kien limitat għal disa` piedi 'l fuq mill-art b'dan illi ma kienx previst l-ebda akkwist ta' xi proprjeta` fil-pjan terran minn dik li kienet is-socjeta` Seaview.

Il-pussess f'idejn Mary Abela kien kontinwu u hadd ma fixkilha f'dan il-pussess hlief snin twal wara, ben oltre ghaxar snin, meta il-kawza odjerna fl-1986. Illi wkoll, il-fatt illi l-*area* tratteggjata bl-isfar kienet originarjament kamra b'bieb, u li giet mogħtija lil Mary Abela minn Mr. Nissen fil-prezenza ta` l-Av. Frank Vassallo gie wkoll ikkonfermat minn Reginald Calleja, li kien in-neputi ta` Mary Abela, fix-xhieda tieghu a fol 218.

Illi *inoltre*, fix-xhieda ta` Mary Abela mogħtija fis-17 ta` Novembru, 1987 hija tghid illi l-bicca art indikata bil-kulur isfar fuq il-pjanta Dok B qatt ma kienet trasferita lill-attur *nomine* għaliex kienet fil-fatt tiffirma parti integrali mill-hanut li dejjem baqa` proprjeta` tagħha tul is-snin u li din il-parti kienet f'forma ta` kamra.

Jinghad ukoll li l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni decennali certament ma tistax titqajjem riferibbilment għall-garaxxijiet.

D4. L-eccezzjoni li l-attur nomine m'ghandux locus standi in iudicio:

L-ewwel eccezzjoni tal-konvenuta kienet in-nuqqas ta' *locus standi in judicio* ta' l-attur *nomine*. Dan kien bazat fuq il-fatt li l-kumpanija attrici la kienet l-utilista fil-kuntratt, u anqas qatt ma hallset ic-cens matul is-snin.

Issa, fil-Kap 386 artikolu 354(1) (a) hemm insibu li bhala konsegwenza ta' amalgamazzjoni ta' kumpaniji, il-kumpanija akkwirenti (f'dan il-kaz Ports Limited) tidhol ghall-attiv, il-jeddijiet, ir-responsabbiltajiet u l-obbligazzjonijiet kollha tal-kumpanija akkwistati (f'dan il-kaz Seaview Properties Limited) inkluz fir-rigward ta' terzi u dan minghajr il-htiega ta' xi formalitajiet zejda. Dan iwassal li in segwitu ta' l-amalgamazzjoni, is-socjeta` Ports Limited awtomatikament dahlet fiz-zarbun tas-socjeta` Seaview Properties Limited u *ex lege* tezisti relazzjoni guridika bejn l-istess Ports Limited u l-konvenuta Mary Abela proprju naxxenti mill-istess kuntratt ta` koncessjoni enfitewtika fl-Atti tan-Nutar George Bonello Du Puis datat 24 ta` Gunju 1967 u b'konsegwenza tad-disposizzjonijiet li jirregolaw l-effetti ta` amalgamazzjoni ta` kumpaniji. Kwindi ma hemmx htiega ta' xi rikonoxximent formali da parti mid-direttarja, u cioe` l-konvenuta Mary Abela, kif allegat.

D5. L-eccezzjoni li ma sarx hlas ta' cens u anqas lawdemju:

Il-konvenuta ppruvat tissollewa li l-azzjoni ma setghetx tigi ezercitata minhabba n-nuqqas ta' hlas ta' cens u ta' lawdemju. Izda l-Qorti thoss li din mhix necessarja biex tista' tirnexxi l-kawza odjerna u thalli impregudikati d-drittijiet tal-konvenuta f'dan ir-rigward. Huwa veru li jekk cens huwa dovut ghandu jithallas, u huwa veru wkoll li in segwitu ta' l-amalgamazzjoni tas-socjetajiet imsemmija, Ports Ltd dahlet fl-obbligu tal-hlas ta' cens.

D6. Drittijiet fuq il-garages immarkati "A" u "B":

Il-Qorti tirreferi a fol 376 tal-process paragrafu 1 pagna 9 tar-rapport tal-Perit Schembri minn fejn jirrizulta li Mary Abela qablet li l-garaxxijiet A u B fuq pjanta B annessa mac-Citazzjoni huma proprjeta` tas-socjeta` attrici, izda li kienu okkupati minnha. Kien inbena garaxx wiehed iehor ghall-beneficcjju taghha. L-imsemmija zewg garaxxijiet mertu ta` din il-kawza u cioe` dawk immarkati bl-ittri 'A' u

Kopja Informali ta' Sentenza

'B' huma mibnija l-barra mill-parti li ghandha bordura hamra u li tirrapprezenta l-arja li kienet riservata ghal Mary Abela.

E. KONKLUZJONIJIET:

Illi ghalhekk dwar l-ewwel eccezzjoni tal-*locus standi in judicio*, il-Qorti filwaqt li tirreferi ghal dak li nghad taht "D4", tichad l-istess eccezzjoni.

Dwar it-tieni eccezzjoni tan-nuqqas ta' pagament ta' cens u lawdemju, il-Qorti tirreferi ghal dak li nghad taht "D5" u tichad l-istess eccezzjoni.

Dwar l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni decennali sollevata finnota ta' eccezzjonijiet ulterjuri, il-Qorti tirreferi ghal dak li nghad taht "D3" u tilqa' l-istess ghall-parti tratteggjata bl-isfar fuq il-pjanta annessa mac-Citazzjoni a fol 12 tal-process.

Dwar l-ewwel tliet talbiet, riferibbilment ghall-parti tratteggjata bl-isfar, dawn huma michuda minhabba l-preskrizzjoni decennali, waqt li milqugha riferibbilment ghall-*garages* bl-ittra "A" u "B".

Tichad it-tieni u t-tielet talba.

Riferibbilment ghar-raba' talba, tiffissa terminu ta' xaghrejn zmien ghall-konsenja tal-pussess tal-*garages* indikati bl-ittra "A" u "B".

Spejjez bin-nofs.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----