MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta ta' l-14 ta' Frar, 2012

Citazzjoni Numru. 573/2006

Mace Developments Limited (C 119)

kontra

Joseph u Mary Grace, konjugi Debattista

Il-Qorti :

I. <u>Preliminari</u>

Rat ir-rikors guramentat tal-kumpannija attrici prezentat fit-<u>23 ta` Gunju 2006</u> li jaqra hekk –

Billi s-socjeta` attrici Mace Developments Limited kienet ittrasferiet il-Plot 19 lil Svea Borg b`kuntratt datat it-28 ta` Dicembru 1968, ippublikat fl-atti tan-Nutar John Spiteri Maempel, liema art ghandha kejl superficjali ta` 11,700 piedi kwadri u tinsab gewwa Triq il-Qaliet, St. Thomas Bay ;

Billi Svea Borg sussegwentement ittrasferiet it-titolu taghha lil Joan Kathleen Naylor, li fuq l-art in kwistjoni bniet villa bungalow bl-isem 'Rozel', Triq il-Qaliet, St. Thomas Bay, liema villa nbniet tokkupa kejl superficjali ta` 14,870 piedi kwadri u ghalhekk in eccess minn dak spettanti lilha ;

Billi sussegwentement b`sentenza moghtija fil-5 ta` Ottubru 1994 mill-Onorabbli Prim`Awla tal-Qorti Civili fil-kawza fl-ismijiet "Avv. Edwin G. Bonello bhala Direttur tas-socjeta` Hawkins Development Trust Ltd., u Cornelius sive Maurice Scifo Diamantino, it-tnejn bhala diretturi u in rapprezentanza tas-socjeta` Mace Developments Limited vs Herbert L. Naylor kif appuntat bhala kuratur biex jirraprezenta l-interessi ta` bintu Joan Kathleen Naylor, b`digriet ta` din il-Qorti fid-9 ta` Ottubru 1991" (Citazz. Nru. 113/92), dina l-Onorabbli Qorti sabet lil Joan Kathleen Naylor hatja ta` agir abbuziv u ghalhekk ikkundannata sabiex tirreintegra lis-socjeta` attrici fid-drittijiet taghha ta` proprjeta` u tirrilaxxja favur ta` l-istess socjeta` attrici l-art minnha indebitament approprjata (Dokument `MDL1`) ;

Billi inoltre, fis-sentenza appena citata, l-istess Onorabbli Qorti ddikjarat lil Joan Kathleen Naylor responsabbli ghad-danni konsegwenzjali ghall-agir illegali u abbusiv taghha skond kif kien gie mitlub originarjament mis-socjeta` attrici ;

Billi sussegwentement Joan Kathleen Naylor ittrasferiet it-titolu taghha fuq l-imsemmija proprjeta` lill-

konvenuti odjerni Joseph u Mary Grace, konjugi Debattista, permezz ta` kuntratt ta` bejgh datat 7 ta` Dicembru 1995 ppublikat fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Tabone (Dokument `MDL2`) ;

Billi fl-imsemmi kuntratt issir referenza ghad-decizjoni ta` dina l-Onorabbli Qorti u in vista` ta` dan, il-partijiet ossija l-komparenti fuq l-imsemmi att qablu fuq is-segwenti u cioe` `vendor declares that there exists a disputed strip of land presently forming part of the garden of the said property which strip of land is subject of a court case pending before the Court of Appeal in the names `Dr. E. Bonello noe vs H. L. Naylor noe`. Purchasers hereby declare that they have understood the possible consequences of the said pending court case and agree to assume all responsibility for whatever the outcome of the said case may be (ara paragrafu 7 tal-pagna 4 tad-Dokument `MDL2`) ;

Billi l-appell li ghalih issir riferenza fl-imsemmi kuntratt gie ddikjarat dezert fil-31 ta` Ottubru 1995 u ghalhekk is-sentenza moghtija fil-5 ta` Ottubru 1994 fl-ismijiet "Dr. E. Bonello noe vs H.L. Naylor noe" giet reza res judicata (ara fol 1 tad-Dokument `MDL1`) ;

Billi in virtu` tas-sentenza hawn fuq citata, is-socjeta` attrici giet reintegrata fil-pussess ta` dik il-porzjoni ta` art tal-kejl superficjali ta` 3,050 pied kwadru bil-konfini tal-istess art indikati bl-ittri "A", "B", "C" u "D" u delinjeata bil-kulur isfar fuq il-pjanta hawn annessa bhala Dokument `MDL3` u esebita wkoll a fol 58 fl-atti tal-kawza hawn fuq citata, liema pjanta tindika b`mod car u inekwivoku l-linja divizorja bejn il-propjetajiet rispettivi tal-kontendenti bhala dik indikata bl-ittra "A" sa "D" fuq l-istess pjanta ;

Billi llum il-hajt divizorju li kien jifred iz-zewg propjetajiet rispettivi tal-kontendenti fuq il-lina indikata bl-ittri "A" sa "D" fuq id-Dokument `MMDL3` gie demolit

filwaqt illi dawk it-tlett hitan rispettivament indikati bl-ittri `A – B`, `B – C` u `C – D` gew mghollija b`madwar tliet filati dawra tond ;

Billi s-socjeta` attrici ricentement skopriet illi konvenuti, in mala fede, ottkenew il-hrug ta` permess ghall-izvilupp mill-Awtorita` ta` Malta dwar l-Ambjent u l-Izvilupp (Dokument MDL4), u bis-sahha ta` liema permess bin-numru PA07269/04 l-istess konvenuti, abbuzivament u minghajr il-kunsens jew l-awtorizzazzjoni tas-socjeta` attrici, bdew bix-xoghol ta` kostruzzjoni ta` basement garage u xogholijiet ohra fuq dik il-parti mill-art tas-socjeta` attrici illi tinsab ikkulurita bil-vjola u identifikata bl-ittri X, Y, F u Z fuq isd-Dokument MDL3 anness, u dana kif ikkonfermat sew mit-tliet ritratti hawn ezebiti bhala Dokument MDL5 u sew mic-certifikat mahrug mill-Perit Arkitett u Inginier Civili Anthony Spiteri Staines, hawn mehmuz bhala Dokument MDL6 ;

Billi nonostante interpellati sabiex jiddesistu minn dan l-agir illegali u sabiex jirripristinaw il-porzjoni ta` art in kwistjoni, propjeta` tas-socjeta` attrici, fl-istat originali tieghu, l-istess konvenuti baqghu nadempjenti minghajr ebda raguni valida fil-ligi ;

Billi ghalhekk is-socjeta` attrici, in kawtela tad-drittijiet ta` propjeta` taghha fuq il-porzjoni diviza ta` art in kwistjoni, ottjeniet il-hrug ta` Mandat ta` Inibizzjoni numru 893/06 illi permezz tieghu il-konvenuti gew inibiti milli jaghmlu kwalsiasi tip ta` zvilupp fuq l-istess porzjopni ta` art in kwistjoni, inkluz kwalsiasi uzu mill-istess art, minghajr il-kunsens u kontra l-volonta` espresso tas-socjeta` attrici ;

Ghaldaqstant ighidu l-konvenuti `il ghaliex ma ghandhiex dina l-Onorabbli Qorti ghar-ragunijiet premessi u prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna :

1. Tordna u tikkundanna lill-konvenuti sabiex, fi zmien qasir u perentorju li joghgobha tipprefigi dina l-Onorabbli Qorti ghal dan l-iskop, jirreintegraw lis-socjeta` attrici fid-drittijiet taghha ta` propjeta` fuq il-porzjoni ta` art bhawn fuq deskritta, u jirrilaxxjaw favur l-istess socjeta` attrici l-art minnhom indebitament approprijata, u dan billi l-istess konvenuti jigu, occorrendo that is-supervizjoni u direzzjoni ta` perit arkitett nominat ghal dan l-iskop, kundannati li, fl-istess terminu prefiss mill-Qorti, jiddemolixxu l-izvilupp minnhom kostruwit fuq l-art tas-socjeta` attrici u li jispostaw ossija jibnu l-hajt prezentement mibni fuq il-linbja indikata bl-ittri `B – C` fuq id-Dokument `MDL3` ghal fuq il-linja medjana bejn il-propjeta` tal-konvenut u dik tas-socjeta` attrici indikata bl-ittri `A – D` fuq l-istess Dokument `MDL3` ; u

2. Tawtorizza minn issa lis-socjeta` attrici sabiex, fil-kaz illi l-konvenuti jibqghu nadempjenti fl-ezekuzzjoni tax-xogholijiet ordnati minn dina l-Onorabbli Qorti, taghmel ix-xogholijiet mehtiega ghas-spejjez tal-istess konvenuti, bix-xogholiujiet f`kull kaz isiru taht id-direzzjoni tal-istess perit arkitett nomninat mill-Qorti ghalk dan l-iskop.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-Mandat ta` Inibizjoni numru 893/06 kontra l-konvenuti li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-kumpannija attrici u l-elenku tad-dokumenti esebiti minnha.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti li kienet prezentata fl-<u>24</u> <u>ta` Ottubru 2006</u> li taqra hekk –

1. Preliminarjament l-azzjoni attrici hija preskritta ai termini tal-artikolu 2140 tal-Kodici Civili billi l-esponenti akkwistaw il-villa "Rozel", Triq il-Qaliet, St. Thomas Bay,

Marsascala, ga mibnija, bl-appoggi u bil-konfini attwali, b`kuntratt tan-Nutar Dottor Joseph Tabone tas-7 ta` Dicembru 1995, u minn dakinhar baqghu jokkupaw l-istess propjeta` uti domini minghajr interruzzjoni.

2. Minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, ghalkemm l-esponenti kienu jafu bil-kawza li l-awtur taghhom kellu mas-socjeta` attrici, huma qatt ma setghu ssejhu f`dawk il-proceduri u ghalhekk is-sentenza fl-ismijiet "Dr. E. Bonello noe vs H L Naylor noe" deciza mill-Prim`Awla fil-5 ta` Ottubru 1994 ma taghmilx stat fil-konfront taghhom. Fil-fatt, is-socjeta` attrici qatt ma ppruvat tesegwixxi dik is-sentenza, minkejja li kienet taf li l-esponenti kienu qed jokkupaw id-dar kollha bhala residenza taghhom.

3. Inoltre s-socjeta` attrici rrikonoxxiet it-titolu tal-esponenti bhala utilisti tal-fond kollu fil-pussess taghhom billi dejjem accettat minghandhom il-hlas tac-cens tal-fond fil-pussess taghhom.

4. F`kull kaz u minghajr pregudizzju wkoll, mhux minnu li l-basement garage li l-esponenti ghamlu fil-propjeta` taghhom fil-kors ta` dawn ix-xogholijiet jinsab mibni fil-parti reklamata mis-socjeta` attrici.

5. Minghajr pregudizzju wkoll ghas-sueccepit, f`kull kaz huwa applikabbli l-Artikolu 571 tal-Kodici Civili.;

Rat il-kontrotalba li taqra hekk –

L-esponenti konvenuti qeghdin jipprevalixxu ruhhom minn din il-kawza sabiex jaghmlu kontrotalba u ghalhekk, minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet ta` hawn fuq, in linea ta` rikonvenzjoni, premessi d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni :

1. Billi tenut kont tal-konfigurazzjoni u l-iskema tal-bini, l-istrixxa ta` art, mertu tal-pretensjonijiet tal-attrici, ma ghandha ebda utilita` ghall-istess socjeta` attrici ;

2. Minghajr pregudizzju ghar-risposta u l-eccezzjonijiet tal-esponenti, billi f`kaz li din il-Qorti tilqa` t-talbiet attrici kif dedotti minnha, u tordna lill-esponenti jirrilaxxjaw favur taghha l-imsemmija strixxa ta` art, il-fond residenzjali tal-esponenti jigi minghajr hrug fuq triq pubblika ;

3. Billi ghalhekk f`tali eventwalita` ikun mehtieg li din il-Qorti tikkostitwixxi favur il-villa "Rozel", Triq il-Qaliet, St. Tomas Bay, Marsascala, servitu` ta` moghdija mehtiega sabiex l-istess fond ikollu hrug fuq triq pubblika ;

4. Billi f`dak il-kaz, l-imsemmija strixxa ta` art hija l-unika parti minn fejn l-esponenti jkunu jistghu jezercitaw is-servitu ta` moghdija, bir-rigel u bil-vetturi, ghall-imsemmi fond residenzjali taghhom biex ikunu jistghu jaccedu ghalih minn triq pubblika ;

5. U billi l-istess strixxa ta` art ma ghandha ebda utilita` ghas-socjeta` attrici, tali moghdija ma ggib ebda hsara lill-istess socjeta` attrici u inoltre kienet l-istess socjeta` attrici li bieghet il-fond tal-esponenti fl-istat attwali tieghu, ghalhekk ma hemmx lopk ghale bda indennizz.

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet premessi l-esponenti konvenuti kitolbu bir-rispett li din il-Qorti joghgobha :

(i) Tikkundanna lis-socjeta` attrici sabiex taghti lill-esponenti l-moghdija mehtiega sabiex l-istess esponenti jaccedu ghall-propjeta` taghhom kemm mill-bieb principali tad-dar kif ukoll mill-bieb tal-garaxx tal-istess fond "Rozel", Triq il-Qaliet, St. Tomas Bay, Marsaskala ;

(ii) Konsegwentement tiffissa, occorrendo bl-ghajuna ta` perit tekniku, il-lok minn fejn ghandha tigi ezercitata l-imsemmija moghdija, u tawtorizzahom jaghmlu ix-xogholijiet kollha mehtiega biex dan l-access ikun jista` jigi ezercitat kemm mill-bieb principali kif ukoll mill-bieb tal-garaxx tal-fond tal-esponenti.

Bl-ispejjez kontra s-socjeta` attrici li tibqa` ngunta ghas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-konvenuti ghall-iskop tal-kontrotalba.

Rat ir-risposta guramentata tal-kumpannija attrici (ghall-kontrotalba) li kienet prezentata fit-2 ta` Frar 2007 u li taqra hekk –

Illi s-socjeta` Mace Developments Limited qatt ma cahdet lill-intimati l-moghdija mehtiega sabiex huma jaccedu ghall-propjeta` taghhom, u ghalhekk l-istess socjeta` rikorrenti ma ghandhiex tbati l-ispejjez konnessi mal-kontrotalba intimata ;

Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, is-socjeta` esponenti ma thossx illi l-intimati jehtiegu dritt ta` moghdija sabiex l-intimati jaccedu ghall-bieb tal-garaxx taghhom bil-vettura u dritt ta` moghdija iehor separat sabiex l-istess intimati jaccedu wkoll ghall-bieb principali

tad-dar taghhom partikolarment f`cirkostanzi fejn l-imsemmi bieb principali ma jmissx mal-art tas-soicjeta` esponenti izda jinsab ftit `il boghod minnu, u ghalhekk l-istess intimati jistghu ai termioni tal-artikolu 447(2) tal-Kap.16 jinghataw dritt ta` moghdija sew bil-vettura u sew bir-rigel biss fuq dik il-parti mnill-art tas-socjeta` esponenti li tiffronteggja d-dhul ghall-garaxx tal-fond tal-intimati sabiex b`hekk tkun ta` anqas hsara ghas-socjeta` esponenti u b`mod illi l-istess intimati ikunu mill-istess moghdija jaccedu wkoll ghall-bieb principali tal-fond taghhom minghajr il-htiega ta` moghdija separata ghal dan l-iskop ;

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, is-socjeta` esponenti ma taqbilx mal-allegazzjoni arbitrarja u bla bazi tal-intimati illi l-art in kwistjoni ma fiha ebda utilita`, u ghalhekk is-socjeta` esponenti qeghda minn issa tezigi d-dritt taghha ghall-hlas ta` kumpens adegwat ai termini tal-artikolu 447(1) tal-Kap.16 minghand l-intimati, u li ghalhekk dina l-Onorabbli Qorti hi mitluba illi, fl-akkoljiment limitat tat-talbiet intimati kif hawn fuq spjegat, tillikwida l-kumpens proporzjonat illi l-istess intimati ghandhom ikunu obbligati li jhallsu lis-socjeta` esponenti ghall-hsara li din il-moghdija ser iggib lill-istess socjeta` esponenti.

Rat il-lista tax-xhieda indikati mis-socjeta` attrici ghall-fini tar-risposta guramentata taghha ghall-kontrotalba.

Rat ix-xiehda bl-affidavit ta` Cornelius sive` Maurice Scifo Diamantino (fol 42 sa fol 44).

Rat id-digriet ta` din il-Qorti diversament presjeduta moghti fl-udjenza tal-21 ta` Mejju 2007 (fol 45) fejn laqghet it-talba attrici ghall-allegazzjoni tal-atti tal-Mandat ta` Inibizzjoni Nru.893/2006 fl-ismijiet *Mace Developments Limited vs Joseph Debattista.*

Rat ix-xiehda bl-affidavit tal-Perit Anthony Spiteri Staines (fol 50).

Rat il-kopja legali ta` sentenza moghtija minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-5 ta` Ottubru 1994 fil-kawza fl-ismijiet *"Avv. Edwin G. Bonello noe et vs Herbert L. Naylor noe"* (Citaz. Nru. 113/92 JSP) [fol 52 sa fol 60].

Rat it-traskrizzjoni tad-deposizzjoni in kontroezami ta` Cornelius sive` Maurice Scifo Diamantino (fol 63 sa fol 67 u fol 89).

Rat it-traskrizzjoni tad-deposizzjoni in kontroezami ta` l-Perit Anthony Spiteri Staines (fol 69 sa fol 81 u fol 86 sa fol 88).

Rat id-dokumenti li kienu esebiti waqt l-udjenza tal-25 ta` April 2008 quddiem din il-qorti diversament presjeduta.

Rat ix-xiehda bl-affidavit tal-konvenut (fol 92 u fol 93).

Rat it-traskrizzjoni tax-xiehda in kontroezami tal-konvenut (fol 96 sa fol 106).

Rat il-verbal tal-udjenza tal-10 ta` Marzu 2009 (fol 109).

Rat l-atti tal-Mandat ta` Inibizzjoni Nru.893/2006 fl-ismijiet *Mace Developments Limited vs Joseph Debattista*

li gew allegati wara digriet ta` din il-Qorti diversament presjeduta tal-21 ta` Mejju 2007 (fol 45).

Rat in-nota b`dokumenti li kienet ezebita mill-konvenuti fid-29 ta` April 2009 (fol 110 sa fol 113).

Rat id-dokument li kien esebit mill-kumpannija attrici fl-udjenza tal-5 ta` Mejju 2009.(fol 113 sa fol 122).

Rat il-verbal tal-access li sar fil-fond mertu tal-vertenza bejn il-partijiet fis-7 ta` Ottubru 2009 (fol 126).

Rat id-digriet moghti fl-udjenza tal-25 ta` Frar 2010 (fol 135 u fol 136) fejn ordnat li jigu trattati u decizi l-ewwel u t-tieni eccezzjonijiet tar-risposta guramentata tal-konvenuti.

Rat in-nota b`dokumenti li kienet prezentata mill-konvenuti fl-udjenza tal-31 ta` Mejju 2010 (fol 138 sa fol 142).

Rat ukoll dokument iehor (fol 143) li kien esebiti mill-konvenuti fl-istess udjenza.

Semghet ix-xiehda tal-konvenut (fol 146 sa fol 150) u dik ta` Cornelius sive` Maurice Scifo Diamantino (fol 151 sa fol 160) fl-udjenza tal-31 ta` Mejju 2010.

Semghet lill-partijiet jiddikjaraw f`din l-udjenza tal-ahhar l-gheluq tal-provi taghhom dwar l-ewwel u t-tieni eccezzjonijiet tar-risposta guramentata tal-konvenuti.

Semghet is-sottomissjonijiet finali tad-difensuri tal-partijiet dwar dawn iz-zewg eccezzjonijiet.

Rat id-digriet taghha moghti fl-udjenza tal-31 ta` Mejju 2010 fejn halliet il-kawza ghas-sentenza dwar l-ewwel u t-tieni eccezzjonijiet tal-konvenuti.

Rat l-atti tal-kawza.

Ikkunsidrat :

II. L-ewwel eccezzjoni

L-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti taqra hekk –

Preliminarjament l-azzjoni attrici hija preskritta ai termini tal-artikolu 2140 tal-Kodici Civili billi l-esponenti akkwistaw il-villa "Rozel", Triq il-Qaliet, St. Thomas Bay, Marsascala, ga mibnija, bl-appoggi u bil-konfini attwali, b`kuntratt tan-Nutar Dottor Joseph Tabone tas-7 ta` Dicembru 1995, u minn dakinhar baqghu jokkupaw l-istess propjeta` uti domini minghajr interruzzjoni.

1. Provi

Din il-Qorti sejra taghmel riferenza **biss** ghal dawk il-provi li, fil-fehma taghha, jolqtu din l-ewwel eccezzjoni.

Permezz ta` kuntratt tat-28 ta` Dicembru 1968, l-attrici Mace Developments Limited (minn issa `l quddiem tissejjah "Mace") kienet ittrasferiet lil Svea Borg il-plot 19 ta` kejl superficjali ta` 11,700 piedi kwadri sitwata fi Triq il-Qaliet, St. Thomas Bay, limiti ta` Marsaskala. Svea Borg ittrasferiet it-titolu taghha fuq il-plot in kwistjoni lil Joan

Kathleen Naylor. Din tal-ahhar bniet villa u semmietha ‘Rozel’. Meta bniet il-villa, Naylor okkupat 14,870 piedi kwadri ta` art. Mace tghid li l-eccess ta` art bejn id-daqs tal-plot trasferita (11,700 piedi kwadri) u dak attwalment okkupat mill-villa ta` Naylor (14,870 piedi kwadri) kienu jappartjenu lilha. Ghalhekk Mace ipprezentat citazzjoni kontra Naylor fl-ismijiet *“Avv. Edwin G. Bonello noe vs Herbert L. Naylor noe” (Citaz. Nru. 113/92 JSP)* sabiex il-Qorti tikkundanna lil Naylor *inter alia* biex tirrilaxxja favur Mace area ta` art ta` 3,330 piedi kwadri.

Permezz ta` sentenza moghtija fil-**5 ta` Ottubru 1994**, din il-Qorti (diversament presjeduta) laqghet it-talbiet attrici. Din is-sentenza ghaddiet in gudikat, ghaliex l-appell li kien sar minn dik is-sentenza kien gie dikjarat dezert fil-**31 ta` Ottubru 1995.**

Permezz ta` kuntratt tas-**7 ta` Dicembru 1995** fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Tabone, Naylor bieghet u ttrasferiet lill-konvenuti *the utile dominium temporanium for the remaining period of one hundred and fifty years which started on the seventeenth October nineteen hundred and sixty five of an nunnumbered villa named Villa Rozel in Triq il-Qaliet, Saint Thomas Bay, Marsascala, formerly limits of Zejtun, and surrounding gardens built on plot numbered nineteen of the lands known as Tal-Mahsel in Saint Thomas Bay limits of Zejtun.*

Fil-kuntratt kien dikjarat hekk –

Vendor declares that there exists a disputed strip of land presently forming part of the garden of the said property which strip of land is the subject of a court case pending before the Court of Appeal in the names “Dr. Edwin Bonello noe vs H.L. Naylor noe” (citaz. 113/92 JSP). Purchasers hereby declare that they have understood the possible consequences of the said pending court case and agree to assume all responsibility

for same whatever the outcome of the said case may be. All expenses to date relative to said lawsuit have been all settled.

Fl-affidavit tieghu, Cornelius sive` Maurice Scifo Diamantino ighid hekk *inter alia* –

Ma nistax nghid bi preciz min, izda jidhirli wara li kienu dahlu l-konjugi Debattista fil-post, kienu tqeghdu linja balavostri fuq dik il-linja illi prezumibbilment kienet tifred l-propjeta` tal-konjugi Debattista mill-propjeta` illi kienet inghatat lura lill-kumpannija bis-sahha tas-sentenza hawn fuq imsemmija. Inzid nispjega illi l-kumpannija qatt ma kellha l-opportunita` tivverifika jekk dawn il-gebel kienux tqieghdu fuq il-linja divizorja korretta, billi c-cint originali (gholi madwar tlett filati u nofs) kien baqa` fl-istess stat li kien originarjament mibni llegalment minn Naylor (hlief ghall-kantuniera zghira … li kienet tnehhiet minn Naylor) …

Is-sitwazzjoni tbiddlet ftit gimghat qabel ma nbdew il-proceduri odjerni, meta osservajt illi dawk it-tlett hitan rispettivament indikati bl-ittri "A-B", "B-C" u "C-D" fuq id-Dokument MDL3 kienu gew mghollija b`madwar tlett filati ohra id-dawra tond – b`rizultat illi kien sar difficli illi wiehed jara x`kien qed isir fuq l-art tas-socjeta` attrici wara dawn il-hitan.

Meta ttawwalt, sibt illi kienet qed issir kostruzzjoni illegali fuq l-art tal-kumpannija u li kienu tnehhew il-linja balavostri li semmejt qabel …

Permezz ta` applikazzjoni li dahlet il-MEPA fl-**<u>20 ta` Dicembru 2004</u>**, il-konvenuti talbu l-hrug ta` *full development permission* fil-villa "Rozel", Triq il-Qaliet, Marsaskala, *for construction of basement for private parking, pool construction, reservoirs, alterations internal and to façade, solar water panel on roof and wind breakers.* Il-permess inhareg fil-**<u>11 ta` April 2005</u>**. U l-konvenuti bdew l-izvilupp.

Fit-**22 ta` Mejju 2006**, il-Perit Anthony Spiteri Staines, fuq inkariku ta` Mace, hareg certifikat fejn iddikjara li *part of the proposed basement in the approved application* (tal-izvilupp li kien se jsir mill-konvenuti) *intrudes into my client`s property* kif ukoll li parti minn garage in konstruzzjoni *(approximately 10 courses high indicated as a basement in the application) … unquestionably intrudes into my client`s property* (u cioe` ta` Mace).

Fl-affidavit tieghu, Cornelius sive` Maurice Scifo Diamantino jixhed hekk –

Ghalhekk il-kumpannija ma kellhiex triq ohra hlief illi, in kawtela tad-drittijiet ta` propjeta` taghha fuq il-porzjon diviza ta` art in kwistjoni, titlob u tottjeni l-hrug tal-Mandat ta` Inibizzjoni numru 893/06 illi permezz tieghu l-konvenuti gew inibiti milli jaghmlu kwalsiasi tip ta` zvilupp fuq l-istess porzjoni ta` art in kwistjoni …

Ir-rikors ghall-hrug tal-Mandat kontra l-konvenuti kien prezentat fis-**6 ta` Gunju 2006,** il-konvenuti kienu notifikati bir-rikors fl-istess jum tas-**6 ta` Gunju 2006** u t-talba ghall-hrug tal-Mandat kienet milqugha fit-**12 ta` Gunju 2006**.

Fl-affidavit tieghu, il-konvenut jixhed illi meta huwa xtara minghand Naylor ... *il-villa kienet mibnija lesta u kienet imdawra bil-hitan kollha.* Ikompli jixhed hekk –

… *Ghal Naylor kien deher l-avukat Mark Fenech li kien qalli li kien hemm kawza pendenti minn Mace Developments Limited kontra Naylor minhabba li kellhom kwistjoni fuq l-art okkupata mill-villa.*

Wara li xtrajna morna noqghodu fid-dar. Xi sentejn wara naf li tkellimna jiena u Cornelius Scifo Diamantino li

ppretenda kumpens minghandi minhabba li skond hu Naylor fil-bini tad-dar kienet invadiet parti mill-art tal-kumpannija wara li kien hemm spostament fit-triq. Jiena permezz ta` l-avukat tieghi kont fakkartu li jiena ma kontx involut fil-kawza ta` Naylor u dik is-sentenza ma kenitx torbot lili. Fil-fatt meta inghatat is-sentenza l-propjeta` kienet diga` tieghi pero` ma hadd ma talab li niddahhal fil-kawza.

Fil-kontroezami, il-konvenut xehed illi huwa ma kienx jaf li l-kawza bejn Mace u Naylor kienet marret dezerta qabel ma akkwista hu pero` sostna li fl-istadju tal-konvenju ma` Naylor kien jaf li hemm il-problemi dwar id-daqs tal-villa li kien sejjer jixtri. L-avukat Mark Fenech kien qallu li Mace kienet rebhet il-kawza kontra Naylor pero` qallu wkoll li kien sar appell.

2. <u>Dritt</u>

Il-konvenuti qeghdin jistriehu fuq il-preskrizzjoni akkwizittiva ta` l-ghaxar snin taht l-**<u>Art. 2140 tal-Kap.16</u>**. Is-subinciz (1) jaqra hekk –

Kull min b`bona fidi u b`titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjeta` jippossjedi haga immobbli ghal zmien ta` ghaxar snin, jakkwista l-proprjeta` taghha.

Fis-sentenza taghha tal-20 ta` Jannar 1961 fil-kawza "**<u>Gauci vs. Cassar et</u>**." (Kollez. Vol. XLV. Part II. Pag 533) il-Qorti tal-Appell fissret l-elementi rikjesti mill-ligi ghall-akkwist tal-proprjeta` bil-preskrizzjoni akkwizittiva –

… Kwantu ghat-titolu dan jista` jkun jikkonsisti anke f`legat u l-validita` tat-titolu ghall-finijiet tal-preskrizzjoni tibqa` anke fil-kaz ta` legat ta` haga ta` haddiehor minghajr id-dikjarazzjoni preskritta mil-ligi.

In kwantu ghall-pussess, dan irid ikun ilu ghaxar snin bir-rekwiziti kollha li trid il-ligi …

Kwantu ghall-buona fede, din hija prezunta b`ligi, il-prova kuntrarja tinkombi lil min irid jattakkaha.

Kwantu ghaz-zmien, dan irid jirrizulta almenu ghal ghaxar snin minghajr ma jkun gie qatt interrott."

Mela din il-preskrizzjoni tehtieg mhux biss il-moghdija ta` ghaxar snin, it-titolu u l-*bona fides* izda wkoll il-pussess illi, fost hwejjeg ohra, ma jistax ikun ekwivoku.

3. <u>Risultanzi</u>

Din il-Qorti qieset il-gurisprudenza citata mill-konvenuti fis-sottomissjonijiet taghhom tal-ahhar.

U tghid illi mill-elementi li trid il-ligi sabiex tirrizulta l-preskrizzjoni akkwizittiva tal-ghaxar snin, issib illi huwa nieqes l-element tal-*bona fides*.

Fil-kaz tal-lum, din il-Qorti tghid li l-*bona fides* li trid takkumpanja l-pussess mid-data tal-akkwist u tul iz-zmien kollu mehtieg ghall-preskrizzjoni ma giex sodisfatt.

Hu minnu li l-*buona fede* hi prezunta u l-prova kuntrarja tinkombi fuq min irid jattakkaha.

Din il-Qorti tghid illi li l-gurisprudenza li gejja tghodd bil-bosta ghall-fatti tal-kaz tal-lum.

Fis-sentenza "**<u>Mizzi et vs Debono</u>**" deciza fl-14 ta` Ottubru 1966, il-Qorti tal-Appell qalet hekk –

"il-komment ta` Baudry Lacantinerie (Trattato Teorico – Pratico di Diritto Civili – Vol. XXVIII – Della Prescrizione para. 678. pag. 517) dwar il-buona fede huwa dan : La buona fede consiste nella legittima credenza del possessore che il suo titolo lo ha reso proprietario, `justa opinion quesiti dominii` ; egli ha questa credenza legittima pel solo fatto che ha pensato di trattare col vero proprietario …

il Pothier definiva la buona fede : "La giusta opinione che ha il possessore di aver acquistato la proprieta` della cosa che possiede". Cosi`, io compro un immobile da qualcuno che credo proprietario e non lo e`, `a non domino quem dominum esse credideram` ".

Din il-Qorti ma tistax tikkondividi l-fehmiet tal-konvenuti kif espressi fis-sottomissjonijiet taghhom tal-ahhar. Il-*buona fede* timplika l-konvinzjoni li l-awtur fit-titolu hu l-proprjetarju assolut u ghandu dritt li jaljena l-immobbli.

Fis-sentenza ta` din il-Qorti tal-5 ta` Ottubru 1995 fil-kawza "**Falzon vs Curmi**", saret riferenza ghall-insenjament tal-gurista Baudry-Lacantinerie - *"La buona fede consiste nella legittima credenza del possessore che il suo titolo lo ha reso proprietario, giusta opinio quaesiti dominii, egli ha questa credenza legittima per il sol fatto che ha pensato di trattare col vero proprietario."*

Anke fuq l-iskorta ta` dak li xehed il-konvenut, ma jistax jirrizulta li l-konvenut seta` kellu din il-*legittima credenza.*

Il-gurista **Ricci** josserva hekk fil-pagna 436 tal-*Corso Teorico Pratico di Diritto Civile –*

“Se dunque io so che e` viziato il titolo di colui dal quale ho causa, so pure che per cio` stesso e` viziato il titolo che mi riguarda, e tanto basta per escludere in me la buona fede.”

Fis-sentenza “**Warren et vs Portelli et**” deciza fis-6 ta` Lulju 2007, il-Qorti tal-Appell ghamlet riferenza ghad-decizjoni ta` din il-Qorti moghtija fid-19 ta` Jannar 1983 fil-kawza “**Zammit vs Bonello**” u kompliet hekk –

“ … il bona fede tirrapprezenta dak l-istat t`animu tal-possessur, il-koxjenza u l-intima konvinzjoni li l-haga li jippossjedi hi tieghu …

Il-possessur ghandu jkollu dik ic-certezza, u jekk ikollu xi dubju, tkun tezisti fih l-incertezza u konsegwentement tispicca l-bona fede fis-sens tal-ligi”

Fil-kaz tal-lum, din il-Qorti hija tal-fehma li mhux biss kien hemm cirkostanzi bizzejjed biex l-appellant jiddubita mit-titolu ta` l-awtur tieghu fuq l-intier tal-immobbli li kien qed jigi trasferit lilu, sahansitra fl-istadju tal-konvenju, izda hija konvinta li d-dubju kien effettivament jezisti f`mohh il-konvenuti, liema dubju jwaqqa l-*bona fede* li tikoncedi l-ligi. Infatti meta l-konvenuti akkwistaw, kien diga` nghad fil-kuntratt tal-akkwist taghhom illi fuq parti mill-art li kienet tifforma l-immobbli li kienu qeghdin jakkwistaw kien hemm kawza li kienet pendenti quddiem il-Qorti tal-Appell. Li messhom kienu jafu l-konvenuti kien il-fatt illi fid-data meta ghamlu l-kuntratt, dik il-kawza kienet giet dikjarata dezerta u ghalhekk dak li kien deciz mill-Ewwel Qorti kien ghadda in gudikat. Li jkompli jfisser li ma kienx ghad hemm aktar tilwima u ghalhekk gie li fid-data tal-akkwist il-konvenuti ma kienux sejrin jokkupaw art kollha kemm hi in *bona fides* ghaliex parti minnha kienet giet dikjarata b`sentenza ta` qorti li kienet tappartjeni lil haddiehor u kellha tigi restitwita lil dak il-haddiehor li kienet Mace. Ghalhekk il-konvenuti ma jistghux jitqiesu in *bona fides*.

Din il-Qorti qeghda tichad l-ewwel eccezzjoni.

Ikkunsidrat :

III. It-tieni eccezzjoni

It-tieni eccezzjoni tal-konvenuti taqra hekk –

Minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, ghalkemm l-esponenti kienu jafu bil-kawza li l-awtur taghhom kellu mas-socjeta` attrici, huma qatt ma setghu ssejhu f`dawk il-proceduri u ghalhekk is-sentenza fl-ismijiet "Dr. E. Bonello noe vs H L Naylor noe" deciza mill-Prim`Awla fil-5 ta` Ottubru 1994 ma taghmilx stat fil-konfront taghhom. Fil-fatt, is-socjeta` attrici qatt ma ppruvat tesegwixxi dik is-sentenza, minkejja li kienet taf li l-esponenti kienu qed jokkupaw id-dar kollha bhala residenza taghhom.

1. Provi

Il-provi li ghalihom din il-Qorti ghamlet riferenza ghall-fini tal-ewwel eccezzjoni jghoddu wkoll ghal din it-tieni eccezzjoni.

2. Dritt

L-**Art.237 tal-Kap.12** jaqra hekk –

Is-sentenza ma` tista` tkun qatt ta` hsara ghal min, la huwa nnifsu u lanqas bil-mezz ta` l-awturi jew ta` rapprezentanti legittimu tieghu, ma jkunx parti fil-kawza maqtugha b` dik is-sentenza.

Din ir-regola tirrifletti l-massima antika - *res inter alios acta vel judicata aliis nec nocere nec prodesse potest*.

3. <u>Risultanzi</u>

It-tezi tal-konvenuti hija li s-sentenza tal-5 ta` Ottubru 1994 fil-kawza fl-ismijiet *“Avv. Edwin G. Bonello noe et vs Herbert L. Naylor noe”* (Citaz. Nru. 113/92 JSP) ma taghmilx stat fil-konfront taghhom.

Din il-Qorti mhijiex tal-istess fehma.

Qabel sar il-kuntratt, il-konvenuti kienu jafu bil-kawza u bil-kwistjonijiet li kienu jirrigwardaw l-immobbli li kienu sejrin jakkwistaw, tant li fil-kuntratt tal-akkwist li sar ma` Naylor **<u>accettaw</u>** li tidhol klawsola specifika li kienet tittratta propju dik l-kwistjoni. Mid-dicitura tal-istess klawsola, li ghaliha din il-Qorti diga` ghamlet riferenza, huwa evidenti li kienet intiza sabiex tittrasferixxi, minn hemm `il quddiem, ir-responsabilita` ta` l-kwistjoni anke ma` terzi ghal fuq il-konvenuti.

Ghal din il-Qorti, huwa rrilevanti jekk il-konvenuti, meta ffirmaw il-kuntratt, kienux jafu nkella le li s-sentenza kienet diga` ghaddiet in gudikat. Jibqa` l-fatt li l-klawsola inserita fil-kuntratt tal-akkwist tal-konvenuti kienet cara, ma taghti lok ghal ebda interpretazzjoni u kienet taghmel stat *erga omnes*.

Ghalhekk fil-kaz tal-lum il-konvenuti ma jistghux jinvokaw favur taghhom l-Art.237 tal-Kap.12.

<u>Din il-Qorti qeghda tichad it-tieni eccezzjoni wkoll</u>.

Ghar-ragunijiet kollha premessi, din il-Qorti qeghda qeghda taqta` u tiddeciedi billi tichad l-ewwel u t-tieni eccezzjonijiet tal-konvenuti, bl-ispejjez kontra taghhom, u tordna li l-kawza tkompli tinstema` fil-mertu.

< Sentenza In Parte >

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