MALTA

# QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF**
**SILVIO CAMILLERI**

**ONOR. IMHALLEF**
**GIANNINO CARUANA DEMAJO**

**ONOR. IMHALLEF**
**NOEL CUSCHIERI**

Seduta tas-7 ta' Awwissu, 2013

Appell Civili Numru. 928/2002/1

**Marija Teresa Vella f'isimha proprio u bhala prokuratrici ta' hutha assenti Carmelo Penza, Agnes Mangion, Frances Frendo, Mary Cini, Maria Dolores McMaman, Salvu Penza, Josephine Cini, Cecilia Fenech, Maryrose Sharp u Andrew Penza**

**v.**

**1. Andrew Penza u b'digriet tal-25 ta' Frar 2013 stante l-mewt ta' Andrew Penza (Snr) l-atti gew trasfuzi f'isem Mary Theresa Cutajar, Joseph Penza, Mary Rose Spiteri, Mary Abela, Grazia Casha, Raymond Penza u wkoll f'isem Mary armla ta' Andrew Penza (Jnr)**

**2. Darkar Building Construction Ltd u ghall-interess li jista' jkollhom:**

**3. Carmel u Catherine konjugi Cardona,**

**4. Georgina Curmi u b'digriet tas-27 ta` Gunju, 2007 il-kunjom Curmi gie mibdul ghal Mallia,**

**5. Martin u Anna konjugi Croucher,**

**6. David u Maria Dolores konjugi Parnis,**
**7. Joseph u Carmen konjugi Barbara,**

**8. Andrew u Patricia konjugi Costa,**

**9. Raymond u Josephine konjugi Bajada,**

**10. Louis u Josette konjugi Camilleri u**

**11. Joseph u Pauline konjugi Aquilina.**

**Preliminari**

**1.** F'din is-sentenza ser jigi deciz biss l-appell incidentali intavolat mis-socjeta` konvenuta Darkar Building Construction Ltd, minn sentenza moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-21 ta' Mejju 2008, u dan wara li l-konvenut Andrew Penza, ceda l-appell principali tieghu tal-10 ta' Gunju 2008 permezz ta' nota datata 9 ta' Settembru 2010 u pprezentata fl-udjenza tas-6 ta' Gunju 2011.

**Is-sentenza appellata**

Ghall-ahjar intendiment ta' din is-sentenza ser tigi riprodota hawn taht is-sentenza appellata tal-ewwel Qorti tal-21 ta' Mejju 2008 li fiha hemm riproduzzjoni tal-premessi u talbiet fic-citazzjoni promotrici tal-gudizzju, l-eccezzjonijiet li nghataw mill-konvenuti, il-kunsiderazzjonijiet li wasslu ghas-sentenza appellata u kif iddisponiet mit-talbiet attrici l-ewwel Qorti:-

"Rat l-att tac-citazzjoni pprezentat fit-12 ta' Awissu, 2002 li permezz tieghu l-atturi ppremettew:

"Illi b'kuntratt ta' divizjoni u assenjazzjoni tal-25 ta' Awissu, 1986 in atti Nutar George Cassar (Dok. A), bejn Francis, Andrew u Gaetano Penza, Francis Penza, missier u awtur ta' l-atturi gie assenjat tliet porzjonijiet art "Ta' Gonzales" f'Hal Luqa mmarkati B1, B2, B3 fil-pjanta annessa ma' l-imsemmi kuntratt tal-kejl superficjali ta' 755.15 metri kwadri, 329.33 metri kwadri u 491.80 metri kwadri rispettivament u kif ahjar deskritti fl-imsemmi kuntratt u pjanta, filwaqt illi l-konvenut Andrew Penza gie assenjat tliet porzjonijiet art mill-istess art "Ta' Gonzales" immarkati C1, C2 u C3 fl-istess pjanta tal-kejl superficjali ta' 756.15, 276.63 u 491.80 metri kwadri rispettivament u kif ahjar deskritti fl-istess kuntratt u pjanta, u hallew komuni art ohra kontigwa biex isservi bhala access ghall-plots in divizjoni.

"U illi l-konvenut Andrew Penza tella' binja fuq parti mill-plots assenjati lilu izda nvada u bena fuq u uza parti mill-proprjeta' komuni riservata bhala access ghall-plots retroposti, li taghha l-istanti huma proprjetarji ta' terz indiviz.

"U illi b'kuntratt tat-30 ta' Novembru, 1993 in atti Nutar Pierre Falzon (Dok. "B"), il-konvenut Andrew Penza kien illegalment u abbuzivament biegh lis-socjeta' konvenuta Darkar Building Construction Limited porzjoni art Ta' Gonzales tal-kejl superficjali ta' 294.24 metri kwadri kif indikata u deskritta ahjar fl-imsemmi kuntratt u pjanta annessa mieghu meta kien konsapevoli li parti biss mill-art trasferita kienet proprjeta' tieghu u l-parti l-ohra kienet proprjeta' ta' l-istanti.

"U illi s-socjeta' konvenuta Darkar Building Construction Ltd ikkostruwiet blokk ta' *flats* u *garages* liema blokk jokkupa iktar minn 294.24 metri kwadri b'mod li kompla jinvadi iktar art ta' l-istanti kif ukoll okkupa art komuni riservata ghall-access tal-plots retroposti proprjeta' ta' l-istanti.

“U illi l-konvenuti l-ohra akkwistaw numru ta’ *flats* u/jew *garages* mis-socjeta’ Darkar Building Construction Ltd li *in parte* jew *in toto* huma kostruwiti fuq art ta’ l-istanti.

“Jghidu l-konvenuti ghaliex ghar-ragunijiet imsemmija, m’ghandhiex din il-Qorti:

“1. tiddikjara u tiddeciedi li l-atturi huma s-sidien ta’ l-art “Ta’ Gonzales” f’Hal Luqa mmarkati B1, B2, B3 fil-pjanta annessa ma’ l-imsemmi kuntratt tal-25 ta’ Awissu, 1986 in atti Nutar George Cassar Dok. “A” tal-kejl superficjali ta’ 755.15 metri kwadri, 329.33 metri kwadri u 491.80 metri kwadri rispettivament u kif ahjar deskritti fl-imsemmi kuntratt u pjanta, kif ukoll ko-proprjetarji ta’ terz indiviz ta’ art li l-kondividendi hallew komuni biex isservi bhala access ghall-plots retroposti assenjati bl-istess kuntratt;

“2. tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenut Andrew Penza bena fond fuq art ikbar milli kellu u b’hekk invada, u okkupa art riservata bhala access ghall-plots retroposti tal-istanti f’Ta’ Gonzales, f’Hal Luqa u b’dan irrenda plot ta’ l-atturi inaccessibbli;

“3. tiddikjara null u bla effett fil-ligi l-kuntratt tat-30 ta’ Novembru, 1993 in atti Nutar Pierre Falzon bejn il-konvenuti Andrew Penza u s-socjeta’ konvenuta Darkar Building Construction Limited, kwantu jirreferi ghat-trasferiment ta’ l-art ta’ l-atturi u fil-proprjeta’ li ghadha komuni riservata bhala access ghall-plots retroposti ta’ l-atturi;

“4. tiddikjara lill-konvenuti Andrew Penza u Darkar Building Construction Limited, jew min minnhom responsabbli ghad-danni sofferi mill-atturi bhala rizultat ta’ l-uzurpazzjoni tal-proprjeta’ taghhom u kif ukoll in konsegwenza tax-xoghlijiet abbuzivi u llegali li saru fl-istess proprjeta’ ta’ l-atturi u fil-proprjeta’ li ghadha komuni riservata bhala access ghall-plots retroposti ta’ l-atturi;

“5. tillikwida, okkorrendo permezz ta’ periti nominandi, dawn id-danni sofferti mill-atturi;

“6. tikkundanna lill-istess konvenuti Penza u Darkar Building Construction Limited, jew min minnhom, ihallsu s-somma hekk likwidata *in linea* ta’ danni;

“7. tikkundanna lill-konvenuti, jew min minnhom sabiex fi zmien qasir u perentorju minnha ffissat, jizgumbraw mill-art proprjeta’ ta’ l-atturi u mill-art komuni riservata bhala access, inehhu minn fuqhom il-benefikati li l-istess konvenuti ghamlu abbuzivament u jirreintegraw lill-atturi fil-pussess shih ta’ l-istess beni; u

“8. tiffissa, prevja n-nomina ta’ nutar u kuraturi ghall-eventwali kontumaci, il-jum u l-hin u l-post ghall-pubblikazzjoni ta’ l-atti notarili relattivi.

“Bl-ispejjez, komprizi dawk ta’ l-ittra ufficjali tat-8 ta’ Marzu, 2002, kontra l-konvenuti li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni.

“Rat id-dikjarazzjoni ta’ l-attrici *proprio et nomine* mahlufa u l-lista tax-xhieda.

“Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenut Andrew Penza, ipprezentata fis-6 ta’ Novembru, 2002, li permezz taghha eccepixxa:

“1. Illi preliminarjament il-preskrizzjoni *ai termini* ta’ l-Artiklu 2140 tal-Kodici Civili;

“2. It-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt billi l-konvenut qatt ma bena fuq proprjeta’ ta’ l-atturi u qatt ma biegh proprjeta’ li ma kinitx tieghu u b’hekk ma kkaguna ebda danni lill-atturi;

“3. Illi l-esponent jichad li nvada u bena fuq u uza parti mill-proprjeta’ komuni riservata bhala access ghall-plots retroposti;

“4. Illi fi kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju l-konvenut Andrew Penza dejjem kellu l-kunsens ta’ l-atturi meta bena fl-art ta’ Gonzales, Luqa.

“5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

“Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenut mahlufa u l-lista tax-xhieda.

“Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuti Martin u Anna konjugi Croucher ipprezentata fit-8 ta’ Novembru, 2002, li permezz taghha eccepew:

“1. Illi preliminarjament l-eccipjenti ma ghandhom l-ebda interess guridiku in relazzjoni mat-talbiet numri tnejn (2), erbgha (4), hamsa (5) u sitta (6) u ghaldaqstant m’humiex legittimi kontraditturi ta’ tali talbiet;

“2. Illi preliminarjament ukoll ic-citazzjoni attrici hija nulla in kwantu kumulattiva ta’ azzjonijiet ta’ natura differenti u konfliggenti bejniethom in kwantu jikkomprendu sija talbiet ghar-restituzzjoni *in integrum* u sija talbiet ghad-danni, u in kwantu ntavolata kontra molteplicita’ ta’ konvenuti meta mhux it-talbiet kollha huma ndirizzati kontra l-konvenuti kollha;

“3. Illi preliminarjament jehtieg illi l-attrici taghti prova tal-kwalita’ taghha ta’ mandatarja ta’ hutha l-atturi l-ohra;

“4. Illi preliminarjament ukoll ic-citazzjoni m’hijiex cara f’dik li qed titlob mill-eccipjenti in kwantu ma jirrizultax bi kjarezza mic-citazzjoni x’inhu qieghed jigi allegat fil-konfront ta’ l-eccipjenti in partikolari u x’rimedju qieghed jintalab fil-konfront taghhom specifikament;

“5. Illi fil-mertu l-eccipjenti jinsabu fil-pussess tal-garaxx internament immarkat numru (9) fit-triq privata li tizbokka fi Triq Patri Indri’ Schembri, Luqa, liema pussess johrog minn att pubbliku; ghaldaqstant in kwantu l-azzjoni fil-konfront ta’ l-eccipjenti hija ta’ natura rivendikatorja, huma ghandhom id-dritt, liema dritt qeghdin javvalixxu

ruhhom minnu, li jittrinceraw ruhhom wara l-pussess taghhom u jistennew minghand l-attrici *pro et noe* il-prova konklussiva tat-titolu minnha vantat;

“6. Illi fil-mertu wkoll, jidher *ictu oculi* illi l-garaxx fil-pussess ta’ l-eccipjenti jinsab effettivament mibni fuq art li dwarha ma hemm l-ebda kontestazzjoni, u li fl-aghar ipotezi mid-dokumenti esebiti jirrizulta li l-kontestazzjoni tista’ biss tinvolvi allegazzjoni ta’ invazjoni parzjali li jikkoncerna jew il-garaxx innifsu jew il-partijiet komuni; isegwi minn dan illi l-azzjoni proprja kompetenti fil-konfront ta’ l-eccipjenti m’hijiex dik odjerna, izda hija iktar proprjament dik ta’ l-*actio finium regundorum*;

“7. Illi minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, jinghad fil-mertu wkoll illi l-awtrici ta’ l-eccipjenti, il-konvenuta Darkar Building Construction Limited, fi kwalunkwe kaz bniet il-garaxx illum fil-pussess ta’ l-eccipjenti *in buona fede* fuq l-art minnha posseduta in vista’ ta’ l-att ta’ l-akkwista taghha, u li ghaldaqstant l-allegazzjonijiet ta’ attrici *pro et noe* jistghu fil-pessima ipotezi jwasslu biss ghal likwidazzjoni ta’ kumpens *ai termini* ta’ l-Artiklu 571 Kapitlu 16, f’liema likwidazzjoni ta’ kumpens l-eccipjenti ma jkollhom l-ebda interess guridiku u ma jkunux il-legittimi kontraditturi in kwantu tali azzjoni tkun tikkoncerna esklussivament il-konvenuti Andrew Penza u Darkar Building Construction Limited.

“Bir-riserva ta’ eccezzjonijiet ulterjurri u bir-riserva ta’ kull azzjoni ta’ rivalsa kontra l-awturi ta’ l-eccipjenti.

“Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti mahlufa u l-lista tax-xhieda.
“Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuti Carmel u Catherine konjugi Cardona, David u Maria Dolores konjugi Parnis, Joseph u Carmen konjugi Barbara, Andrew u Patricia konjugi Costa u Raymond u Josephine konjugi Bajada, ipprezentata fil-11 ta’ Novembru, 2002, li permezz taghha eccepew:

“1. Illi l-azzjoni odjerna – illi tidher li hija bbazata fuq l-Artiklu 322 tal-Kapitlu 16 tal-Ligijiet ta’ Malta – in

kwantu tirrigwarda l-porzjoni ta’ l-art illi hija allegatament il-proprjeta’ ta’ l-atturi f’kontroproprjeta’ ma’ ohrajn hija nsostenibbli, billi, skond il-ligi u l-gurisprudenza prevalenti, azzjonijiet petitorji huma ezercitabbli mill-proprjetarji kollha ta’ l-art reklamata.

“2. Illi l-atturi ghandhom jipprovaw it-titolu minnhom vantat skond il-Ligi.

“3. Illi l-eccipjenti Raymond u Josephine, konjugi Bajada, jeccepixxu li huma m’humiex il-legittimi kontraditturi tat-talbiet attrici u ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju billi huma ttrasferew lil terzi l-garaxx minnhom akkwistat fl-areja meritu ta’ dina l-kawza, b’mod illi mhux biss ma fadlilhom ebda interess guridiku f’din il-vertenza izda jinsabu f’inkapacita’ assoluta li jottemporaw ruhhom mas-sentenza eventwali ta’ dina l-Onorabbli Qorti f’kaz ta’ ezitu favorevoli ghall-atturi.

“4. Illi t-tielet talba hija nsostenibbli billi l-ligi ma tippermettix li kuntratt jigi annullat mit-terzi, f’dan il-kaz mill-atturi, ghal motivi nvokati mill-atturi billi l-istess atturi m’ghandhomx interess fin-nullita’ ta’ kuntratti bejn terzi izda biss illi jirreklamaw il-proprjeta’ taghhom u jottjenu l-godiment u pussess ta’ l-istess.

“5. Illi nversament jekk in-nullita’ tal-kuntratt tat-30 ta’ Novembru, 1993 ippubblikat fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon hija ritenuta minn dina l-Onorabbli Qorti bhala prekondizzjoni guridikament essenzjali ghad-determinazzjoni tat-talbiet susseguenti, tali talbiet ghandhom bl-istess ragonament jigu retenuti nsostenibbli billi l-atturi ma talbux in-nullita’ tad-diversi kuntratti, illi bih il-konvenuti, successuri partikolari ta’ Darkar Building Construction Ltd., akkwistaw il-proprjetarjiet rispettivi taghhom.

“6. Illil l-uzu repetut tal-kliem “*riservata bhala access ghall-plots*” irid jigi spjegat mill-atturi b’mod legalment intelligibbli billi ebda dritt ta’ moghdija ossija ta’ passagg ma gie kreat konvenzjonalment mill-imsemmija Francis, Andrew u Gaetano (*proprio* u *nomine*) fl-att ta’

divizjoni tal-25 ta’ Awissu, 1986 u ebda dritt ta’ passagg ma jidher li gie akkwistat mill-atturi jew awturi taghhom bil-mod ikkontemplat fil-ligi.

“7. Illi *in oltre*, jidher illi skond id-dokumenti esebiti mill-istess atturi f’din l-istanza, il-garaxxijiet akkwistati mill-eccipjenti jinsabu effettivament mibnija fuq il-porzjoni ta’ art li ma hijiex meritu ta’ din il-kawza. Jista’ pero’ jirrizulta li l-areja utilizzata minn uhud mill-istess eccipjenti ghall-access ghall-proprjetajiet rispettivi taghhom tinsab *in parte* fuq art meritu ta’ din il-kawza. Tenut kont tal-bini erett fl-artijiet cirkostanti ghall-proprjeta’ ta’ l-eccipjenti, tali access (ghalkemm ezercitat possibilment fuq gid l-atturi) huwa necessarju u ghandu jithalla jippersisti a tenur tad-disposizzjonijiet ta’ l-Artikli 447 u 448 tal-Kapitlu 16 u dan, ghall-ekonomija tal-gudizzju, minghajr il-htiega tal-presentata ta’ proceduri *ad hoc* mill-istanti.

“8. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, ghandu finalment jigi stabbilit minn dina l-Onorabbli Qorti jekk is-socjeta’ konvenuta Darkar Building Construction Limited, bnietx jew le il-garaxxijiet fil-pussess ta’ l-eccipjenti *in buona fede* fuq l-art minnha posseduta.

“9. Salv eccezzjonijiet ulterjuri u b’riserva ghal kull azzjoni spettanti lill-eccipjenti skond il-ligi.

“Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti mahlufa u l-lista tax-xhieda.

“Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuta Georgina Mallia *gia’* Curmi, ipprezentata fit-2 ta’ Dicembru, 2002, li permezz taghha eccepiet:

“1. Preliminarjament, l-eccipjenti giet citata in gudizzjoni bil-kunjom ‘Curmi’ mentri kunjomha llum huwa ‘Mallia’ stante illi hija mizzewga lil Francis Mallia u ghaldaqstant ghandha tintalab u ssir l-opportuna korrezzjoni.

"2. Preliminarjament ukoll, l-attrici Maria Teresa Vella ghandha taghti prova tal-mandat illi hija tivvanta ghall-istituzzjoni ta' l-odjerna procedura minghand kull wiehed u wahda mill-assenti Carmelo Penza, Agnes Mangion, Frances Frendo, Mary Cini, Maria Dolores MacMaman, Salvu Penza, Josephine Cini, Cecilia Fenech, Maryrose Sharp u Andrew Penza.

"3. Preliminarjament ukoll, l-atturi ghandhom jaghtu prova tat-titolu minnhom vantat fuq l-art mertu ta' din il-kawza.

"4. Preliminarjament ukoll, l-azzjoni odjerna li prezumibbilment hija msejsa fuq il-provvedimenti ta' l-Artiklu 322 tal-Kodici Civili, in kwantu tirrigwarda l-porzjon ta' art illi allegatament tappartjeni lill-atturi f'komproprjeta' ma' ohrajn, hija legalment insostenibbli *stante* illi azzjonijiet petitorji, a tenur tal-ligi u d-dottrina prevalenti, huma esperibbli mill-proprjetajiet kollha ta' l-art in kwistjoni u mhux biss minn uhud mill-komproprjetarji.

"5. Preliminarjament ukoll, l-eccipjenti m'ghandha ebda relazzjoni guridika ma' l-atturi u ghalhekk ghandha tigi liberata '*ab observantia*'.
"6. *In linea* preliminari wkoll, it-tielet talba attrici hija legalment insostenibbli *stante* illi l-ligi ma tipprevedix u ma tippermettix l-annullament fuq talba ta' terzi, fil-kaz odjern l-atturi, ghar-ragunijiet invokati mill-istess atturi fil-premessi citattivi, *stante* illi l-atturi m'ghandhomx interess guridiku biex jannullaw tali kuntratti izda l-interess guridiku taghhom jikkonsisti biss filli jirreklamaw il-proprjeta' allegatament taghhom u jottjenu l-pussess u l-godiment taghha.

"7. Illi, konsegwenzjalment ghall-hames eccezzjoni ta' l-umli eccipjenti, inversament jekk in-nullita' tal-kuntratt pubblikat fit-30 ta' Novembru, 1993 u iskritt fl-atti tan-Nutar Dr. Pierre Falzon LL.D. tigi retenuta minn din l-Onorabbli Qorti bhala prekondizzjoni guridikament essenzjali ghad-determinazzjoni tat-talbiet attrici sussegwenti, tali talbiet ghandhom bl-istess ragonament jigu ritenuti nsostenibbli *stante* illi l-atturi ma talbux ukoll

in-nullita’ tad-diversi kuntratti pubblici li permezz taghhom, il-konvenuti, fosthom l-eccipjenti, bhala successuri partikolari tas-socjeta’ ‘Darkar Building Construction Limited’, akkwistaw l-immobbli rispettivi taghhom.

“8. Illi m’huwiex minnu u ma jirrizultax illi fl-att ta’ divizjoni pubblikat fil-25 ta’ Awwissu, 1986 gie konvenzjonat jew ikkreat xi dritt ta’ passagg jew moghdija jew xi servitu’ simili kif donnhom jaghtu l-impressjoni li sar l-atturi bl-uzu ripetut tal-kliem “riservata bhala access ghall-*plots*” fil-premessi citattivi taghhom.

“9. Illi lanqas ma jirrizulta illi l-*maisonette* proprjeta’ ta’ l-eccipjenti tinsab mibnija fuq art proprjeta’ ta’ l-atturi, u ghaldaqstant it-talbiet attrici, in kwantu diretti kontra l-umli eccipjenti, ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

“10. Illi f’kull kaz l-eccipjenti xtrat u akkwistat il-*maisonette* in kwistjoni minghand is-socjeta’ kummercjali Darkar Building Construction Limited *in buona fede* u b’mod kontinwu u ininterrott ippossediet u gawdiet l-istess fond b’dan il-mod, u *cioe’ in buona fede*.

“11. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost din l-Onorabbli Qorti ghandha tinvestiga wkoll tistabbilixxi jekk is-socjeta’ konvenuta Darkar Building Construction Limited bnietx il-fond proprjeta’ ta’ l-eccipjenti *in buona fede o meno*.

“12. Illi f’kull kaz l-eccipjenti m’ghandhiex tigi kkundannata biex issofri l-ispejjez ta’ din il-procedura.

“13. Salv eccezzjonijiet ulterjuri u b’riserva ta’ kwalsiasi azzjoni spettanti lill-eccipjenti skond il-ligi jekk ikun il-kaz.

“Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuta mahlufa u l-lista tax-xhieda.

“Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tas-socjeta’ konvenuta Darkar Building Construction Limited, li permezz taghha eccepiet:

“1. Preliminarjament in-nullita’ tac-citazzjoni *stante* illi din hija azzjoni petitorja u ma jidhirx li s-sidien kollha tal-proprjeta’ komuni huma partijiet fil-kawza.

“2. Illi fir-rigward tat-talbiet li jikkoncernaw l-eccipjenti l-atturi ghandhom jigu prova tat-titolu taghhom fuq is-socjeta’ partikolari.

“3. Illi din il-kawza qed issir a bazi ta’ rapport tal-Perit Caccopardo (Dok. “C”). Ma jidhirx li l-eccipjenti bena fuq din l-art u jsostnu li effettivament bena fuq porzjoni art diversa u ghalhekk l-eccipjenti ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju.

“4. Illi fir-raba’ lok u minghajr pregudizzju ghall-premess u *in linea* sussidjarja, l-eccipjenti bena u zviluppa porzjoni art fl-inhawi “Ta’ Gonzales”, f’Hal Luqa diversi snin ilu, u dan l-izvilupp sar wara li hargu l-permessi relattivi mill-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar u sar *in buona fede* u minghajr interruzzjoni u ghalhekk, jekk jirrizulta li l-esponenti zviluppa art li kienet tappartjeni lill-atturi, ghandhom japplikaw id-disposizzjonijiet ta’ l-Artiklu 571 tal-Kodici Civili u f’dan ir-rigward it-tmien talba ghandha tigi akkolta.

“Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

“Rat id-dikjarazzjoni tas-socjeta’ konvenuta mahlufa minn John Mary Fsadni, numru tal-karta ta’ l-identita’ 360249(M), u l-lista tax-xhieda.

“Rat is-sentenza taghha tas-27 ta’ Gunju, 2007 li permezz taghha l-Qorti cahdet l-ewwel, it-tielet, ir raba’ u l-hames eccezjonijiet tal-konvenuti Cardona et, u t-tieni, ir-raba’, il-hames u s-sitt eccezzjoni tal-konvenuta Mallia *gia’* Curmi.

“Rat il-verbal tas-seduta tat-28 ta’ Novembru, 2007 li permezz tieghu l-atturi ddikjaraw illi *stante* l-eccezzjonijet

tal-konvenuti Penza u Darkar Limited, il-konvenuti l-ohra akkwistaw il-proprjeta' taghhom *in buona fede.*

"Rat iz-zewg rapporti ta' l-espert tekniku l-A.I.C Godwin Abela debitament mahlufa.

"Rat il-verbal tas-seduta ta' l-14 ta' April, 2008 illi permezz tieghu l-kawza thalliet ghas-sentenza.

"Ikkunsidrat;

"Il-konvenuti Darkar Limited u Penza eccepew il-preskrizzjoni ta' ghaxar snin. Il-Qorti pero' ma thossx illi din l-eccezzjoni giet b'xi mod sostenuta mill-provi li tressqu. Certament fejn jirrigwarda Darkar, din akkwistat fl-1993 u l-kawza giet istiwita fl-2002 u zgur ma jaghmilx sens dak illi allegat l-istess socjeta' fin-nota ta' osservazzjonijiet taghha li ladarba ma kienx indikat bi preciz kemm kienet l-art in kwistjoni l-preskrizzjoni baqghet ma gietx interrotta. Huwa car illi din giet interrotta bl-intavolar tal-kawza. Da parti tieghu l-konvenut Penza ma ressaq ebda prova ta' meta sar il-bini u nvada l-art u f'kull kaz zgur ma jistax jinghad illi huwa kien in *buona fede* ghaliex huwa kien parti mill-kuntratt ta' divizjoni u jidher li kien jaf x'inhu jaghmel u *cioe'* li approfitta ruhu mill-fatt illi huh, l-awtur ta' l-atturi kien imsiefer, kif irrizulta mill-provi. Dan qieghed jinghad ghaliex biex tirnexxi l-eccezzjoni tieghu hu ried ikun *in buona fede* (Artiklu 2140 (1) tal-Kodici Civili).

"Irid jinghad ukoll illi diversi konvenuti taw l-eccezzjoni dwar it-titolu ta' l-atturi izda ma hemm ebda dubju dwar dan it-titolu ghaliex huwa car mid-dokumenti esebiti li l-atturi li huma l-eredi ta' missierhom akkwistaw il-proprjeta in kwistjoni bil-wirt peress illi l-istess missierhom kien akkwista permezz tal-kuntratt ta' divizjoni esebit mac-citazzjoni. Ghalhekk anke jekk wiehed jaddotta t-teorija rigida li l-atturi ghandhom jippruvaw it-titolu taghhom minghajr ombra ta' dubju kif diversi drabi ritenut fir-rigward tal-kawza rivendikatorja l-istess atturi dan ippruvawh. Barra mill-istess kuntratt il-perizja teknika ppruvat illi sar l-inkrocju li lmentaw minnu l-atturi fic-citazzjoni.

“Fl-ewwel relazzjoni tieghu l-perit tekniku kkonkluda in fatti hekk (fol 68);

*““a. Fl-opinjoni ta’ l-esponent, gew invazi u zviluppati mill-konvenuti cirka 451.14 metri kwadri ta’ art komuni bejn il-kontendenti a fol 6 et sequitur tal-process u li din l-art hija murija bl-ahmar fuq Dok. A hawnhekk anness;*

*“b. Illi fl-opinjoni ta’ l-esponent giet ivasa u zviluppata mill-konvenuti bicca art ta’ kejl ta’ 28.4 metri kwadri mill-porzjoni li kien miss lil Francis Penza u sussewgentement lill-atturi. Din l-art murija bl-isfar fuq il-pjanta Dok. A hawnhekk anness;*

*“c. Illi fl-opinjoni ta’ l-esponent il-valur ta’ l-art komuni li giet invasa u zviluppata mill-konvenuti hu ta’ mija u disgha u ghoxrin elf Lira Maltin (Lm129, 000);*

*“d. Illi fl-opinjoni ta’ l-esponent il-valur ta’ l-art illi tappartjeni lill-atturi u li giet zviluppata mill-konvenuti hu ta’ tmint elef u mitt Lira Maltin (Lm8,100).”*

“Imbaghad il-perit indika l-proprjetajiet li jinvadu l-proprjeta’ in kwistjoni. Fit-tieni relazzjoni tieghu mbaghad il-perit gie nkarigat jaqsam l-ammonti msemmija minnu bejn dik il-proprjeta’ li giet zviluppata mill-konvenut Penza u dik zviluppata minn Darkar Limited u fil-fatt ghamel dan a fol 104 *et sequitur*. Jirrizulta li giet usurpata art li kienet ta’ l-awtur ta’ l-atturi ghal terz indiviz u wkoll art li kienet tieghu biss. Gie hafna drabi repetut illi l-perizja teknika ma ghandhiex tigi skartata jekk mhux ghal ragunijiet eccezzjonali – ara s-sentenzi Giswalda Bugeja vs Emanuele Muscat (Appell 1967) u Philip Grima vs Carmelo Mamo (Appell - 29 ta’ Mejju, 1998).

“Il-kwistjoni ghalhekk l-iktar dibattibbli huwa jekk l-ammont li l-atturi ghandhom jigu kompensati (u tenut kont tal-verbal fuq indikat tat-28 ta’ Novembru, 2007 ma hemmx dubju li huma ghandhom jigu kompensati u mhux jinghataw lura l-proprjeta’) ghandu jkun l-ammont illi wiehed ihallas illum ghall-proprjeta’ jew meta saret l-

invazjoni hmistax-il sena ilu. In fatti llum l-art hija okkupata mhux minn min effettivament invada l-proprjeta' in kwistjoni izda minn persuni ohrajn (li huma wkoll konvenuti fil-kawza) u li mill-verbal imsemmi jirrizulta li kienu *in buona fede* meta akkwistaw il-proprjeta' li *gia'* kienet giet zviluppata u ghalhekk tenut kont ta' kollox il-Qorti thoss li ghandu japplika l-Artiklu 571 tal-Kodici Civili u *cioe'* li l-art issir tal-proprjetarji odjerni. Din il-Qorti ma ghandha ebda dubju li l-ammont ghandu jkun dak pagabbli llum ghal zewg ragunijiet principali – l-ewwel nett huwa llum li l-konvenuti qeghdin isiru l-proprjetarji ta' l-art ghaliex qed tigi sancita l-invazjoni u t-tieni ghaliex altrimenti tkun qed tippremja lil min ghamel il-hazin.

"Wara diversi sentenzi diskordji, recentement il-Qorti ta' l-Appell fis-sentenza taghha moghtija fl-1 ta' Frar, 2008 fl-ismijiet <u>Mario Sammut vs Tarcisio Gatt</u> ikkunsidrat fil-fond il-materja u qalet hekk:

*""Il-Qorti hija konsapevoli tal-linja gurisprudenzjali mehuda f'diversi sentenzi anke ricenzjuri u li hija fis-sens li l-kumpens ghandu jigi kkalkolat in bazi ghaz-zmien ta' l-invazjoni stante li kien f'dak iz-zmien li sar l-arrikkiment in debitu da parti ta' l-uzurpatur a skapitu ta' min sofra telf fil-patrimonju tieghu. Min-naha l-ohra pero' din il-Qorti hija propensa li tikkondividi u taddotta r-ragunament guridiku espost fis-sentenza moghtija minn din il-Qorti fil-kawza* <u>Carmel Vella vs Victor Sammut et</u> *deciza fit-18 ta' Frar, 2004 (Prim'Awla per Imhallef Philp Sciberras) u li jwassal ghal rizultat iktar ekwitattiv stante li jirrelata li-kumpens mal-valur ta' l-art fiz-zmien l-iktar qrib ghall-pronunzjament tas-sentenza.*
*"Illi l-applikazjzoni ta' dan il-kriterju huwa konfortat minn dak li jiddisponi l-Artiklu 571 (Kodici Civili) kif ukoll konformi mal-principji generali rigwardanti r-risarciment tad-danni. F'dan ir-rigward huma opportuni s-segwenti osservazzjonijiet:*

*"1. Skond din id-dispozzizzjoni meta jikkonkorru l-estremi hemm indikati ghall-applikazzjoni taghha jattiva ruhu l-principju ta' natura eccezzjonali li l-proprjeta' invasa taccetta mal-proprjeta' ta' l-awtur ta' l-*

*invazjoni u titqies bhala accessorja taghha. Dan isir biss in forza tal-gudizzju tal-Qorti li permezz tieghu jopera ruhu t-trapass tad-dritt ta' proprjeta' in forza ta' l-accessjoni tal-porzjoni zviluppata ta' min bena fuqha u ghalhekk il-valutazzjoni ghandha ssir in rapport maz-zmien l-iktar vicin id-decizjoni.*

*"2. Illi huwa pincipju generali in materja ta' anni jew kumpens risarcitorju li di regola l-persuna danneggjata jew f' dan il-kaz sid l-art ghandhom dritt jikkonsegwixxu r-risarciment li jirrintegra l-patrimonju taghhom minn kull konsegwenza ekonomika ta' l-event dannuz. (Ara <u>Antonio Zammit vs Mario Calleja</u> - Appell Inferjuri - 12 ta' Jannar, 1977.)*"

"Ghalhekk il-Qorti ser taddotta l-kumpens indikat fil-perizja teknika. Minn din jirrizulta li l-konvenut Penza zviluppa ghalih parti mill-art li kienet komuni bejnu u l-awtur ta' l-atturi (flimkien ma' persuna ohra u kwindi kienet proprjeta' taghhom f'terz indiviz) ghall-ammont totali ta' tnejn u disghin elf, sitt mija, erbgha u sebghin Lira Maltin u erbghin centezmu (Lm92,674.40) u s-socjeta' Darkar (li eventwalment bieghet lill-konvenuti l-ohra) sitta u tletin elf, tliet mija, hamsa u ghoxrin Lira Maltin u sittin centezmu (Lm36,325.60). Ghalhekk Penza ghandu jaghti lill-atturi l-ekwivalenti f'Euro ghal tletin elf, tmien mija, wiehed u disghin elf Lira Maltin u sitta u erbghin centezmu (Lm30,891.46) u Darkar Limited tnax-il elf, mija u tmien Liri Maltin u tlieta u hamsin centezmu (Lm12,108.53). Imbaghad Penza ghandu jaghti elf, mija, sebgha u hamsin Lira Maltin u erbatax-il centezmu (Lm1,157.14) ohra ghal dik l-art illi kienet biss ta' l-awtur ta' l-atturi filwaqt li Darkar ghandha taghti sitt elef, disa' mija u tlieta u erbghin Lira Maltin (Lm6,943) ukoll fl-istess rigward (fol 107). B'kollox ghalhekk Penza ghandu jhallas lill-atturi tnejn u tletin elf u tmienja u erbghin Lira Maltin u sittin centezmu (Lm32,048.60), ekwivalenti ghal erbgha u sebghin elf, sitt mija u tlieta u hamsin Euro u sittax-il centezmu (€74,653.16); u Darkar Limited dsatax-il elf u wiehed u hamsin Lira Maltin u tlieta u hamsin centezmu (Lm19,051.53), ekwivalenti ghal erbgha u erbghin elf, tliet

mija u tmienja u sebghin Euro u tlettax-il centezmu (€44,378.13).

“Fir-rigward tal-konvenuti l-ohra dawn tharrku ghall-interess li seta’ kellhom u fil-fatt kellhom interess ghaliex il-kawza kienet tirrigwardja proprjetajiet taghhom. L-uniku zball li ghamlu kien li r-ricerki li saru meta akkwistaw ma kinux saru sew u ghalhekk il-Qorti ser takkollalhom biss l-ispejjez taghhom. Il-konvenuti Bajada pero’ kienu *gia’* bieghu l-proprjeta’ taghhom u ghalhekk ma kellhomx jigu citati.

**“Ghal dawn il-motivi l-Qorti filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti skond kif gej tiddeciedi l-kawza billi tilqa’ l-ewwel, it-tieni, ir-raba’, il-hames u s-sitt talba attrici u fir-rigward tas-sitt talba tordna lill-konvenut Penza jhallas bhala kumpens lill-atturi s-somma ta’ erbgha u sebghin elf, sitt mija u tlieta u hamsin Euro u sittax-il centezmu (€74,653.16) u s-socjeta’ Darkar Limited thallas ukoll lill-atturi bhala kumpens is-somma ta’ erbgha u erbghin elf, tliet mija u tmienja u sebghin Euro u tlettax-il centezmu (€44,378.13) u tastjeni milli tiehu konjizzjoni tat-talbiet l-ohra *stante* dak illi *gia’* inghad u tiddikjara li b’effett ta’ din is-sentenza l-konvenuti saru proprjetarji ta’ l-art invasa *ai termini* ta’ l-Artiklu 571 tal-Kodici Civili; l-ispejjez tal-kawza jithallsu mill-istess konvenuti Penza u Darkar Limited indaqs bejniethom; izda l-konvenuti l-ohra ghandhom ihallsu l-ispejjez taghhom *eccetto* l-konvenuti konjugi Bajada li l-ispejjez taghhom ghandhom jithallsu mill-atturi.”**

**L-appell tas-socjeta` konvenuta Darkar Building Construction Ltd**

**2.** Is-socjeta` konvenuta hassitha aggravata bis-sentenza surriferita u flimkien mar-risposta taghha ghall-appell principali, interponiet appell incidentali pprezentat fit-13 ta’ Marzu 2009 (a fol. 303).

**3.** L-aggravji principali taghha huma s-segwenti:-

1. Meta hija akkwistat l-art minghand il-konvenut l-iehor Andrew Penza, hija bniet fuq il-linji li nghataw lilha mill-istess Penza. Ghaldaqstant hija m'ghandhiex tbati ghall-izball tal-konvenut Penza u kwindi kwalunkwe kumpens dovut lill-atturi ghandu jithallas esklussivament mill-konvenut Andrew Penza;

2. jekk semmai hija tigi ritenuta responsabbli ghal xi hlas kif likwidat, il-konvenut Andrew Penza ghandu jigi kkundannat ihallas tali kumpens in solidum maghha u ghandha ssir riserva favuriha ghal dritt ta' rivalsa kontra l-istess Penza;

3. is-socjeta` appellanti tillamenta wkoll mill-*quantum* likwidat favur l-atturi. Hija ssostni li jekk semmai jigi likwidat kumpens dan ghandu jkun abbazi tal-prezz tal-art vicin meta bdiet tbiegh il-proprjeta` minnha zviluppata bl-interessi ta' 8% fis-sena fuq l-istess prezz;

4. is-sentenza appellata ghandha tigi riformata fis-sens li tithassar inkwantu giet ikkundannata thallas is-somma ta' erbgha u erbghin elf, tliet mija, tmienja u sebghinn Euro u tlettax-il centezmi (€44,378.13) lill-atturi u kif ukoll dik il-parti fejn giet ikkundannata thallas parti mill-ispejjez jew, f'kaz li din it-talba ma tigix milqugha u f'kaz li tigi kkundannata thallas xi ammont lill-atturi, l-istess ammont jizdied mal-ammont li ghandu jhallas il-konvenut Penza li f'din il-parti hekk mizjuda jigi tenut solidalment responsabbli u inoltre l-kumpens pagabbli lill-atturi jigi ridott.

**Ir-risposta tal-atturi**

**4.** Permezz ta' risposta intavolata fid-9 ta' Gunju 2009 (a fol. 327), l-atturi, in risposta ghall-appell incidentali tas-

socjeta` Darkar Building Construction Ltd, issottomettew is-segwenti:-

1. Is-sentenza appellata hija gusta u ghandha tigi konfermata stante li b'minimu ta' diligenza s-socjeta` appellanti setghet tivverifika dak li kienet se tixtri minghand il-konvenut Penza. Jibqa' wkoll bhala fatt illi kienet effettivament is-socjeta` appellanti li nvadiet u okkupat l-art inkwistjoni;

2. il-kriterju adottat mill-ewwel Qorti ghal-likiwidazzjoni tad-danni u l-*quantum* taghhom kien wiehed gust. Inoltre jekk id-danni jigu bbazati fuq id-data tal-invazjoni, din tkun stedina sabiex isir abbuz mill-uzurpatur billi jkaxkar saqajh fil-proceduri legali u kwindi jkun qed jigi ppremjat l-uzurpatur.

**5.** Permezz ta' risposta intavolata fil-5 ta' Awwissu 2009 (a fol. 331), Joseph u Gulia, maghrufa bhala Lily, konjugi Aquilina, sostnew is-segwenti:-

1. L-ismijiet taghhom huma Joseph u Gulia maghrufa bhala Lily Aquilina u mhux kif indikat fl-atti tal-kawza;

2. huma ma ghandhom ebda parti u qatt ma kellhom b'xi mod x'jaqsmu mal-proprjeta` mertu tal-kawza u dwar l-istess proprjeta` huma m'ghandhom l-ebda hjiel u ma jafu xejn;

3. huma qatt ma gew notifikati bl-atti ta' din il-kawza u qatt ma kienu parti fil-proceduri quddiem l-ewwel Qorti;

4. ghaldaqstant huma ghandhom jigu immedjatament estromessi minn dawn il-proceduri.

**Fatti tal-kawza**

**6.** Mill-provi jirrizulta illi Francis Penza, missier u awtur tal-atturi, u hutu Andrew u Gaetano Penza, permezz ta' kuntratt ta' divizjoni u assenjazzjoni datat 25 ta' Awwissu, 1986 qasmu bejniethom bicca art maghrufa bhala "Ta' Gonzales" f'Hal-Luqa. Jirrizulta mill-istess kuntratt illi t-tliet ahwa hallew komuni art ohra kontigwa biex isservi bhala access ghall-*plots* li gew divizi bejniethom.

**7.** Gara pero` illi l-konvenut Andrew Penza tella' binja fuq parti mill-*plots* assenjati lilu u nvada u bena parti mill-proprjeta` li messet lill-awtur tal-atturi u wkoll il-proprjeta` komuni msemmija aktar 'il fuq.

**8.** Sussegwentement l-istess konvenut Penza biegh lis-socjeta` appellanti art li kien konsapevoli li parti biss minnha kienet proprjeta` tieghu mentri l-parti l-ohra kienet proprjeta` tal-awtur tal-atturi.

**1.** Min-naha taghha s-socjeta` appellanti bniet blokk *flats* u *garages* fuq l-art akkwistata minghand il-konvenut Andrew Penza, fejn numru ta' *flats* u/jew *garages* gew mibjugha lill-konvenuti l-ohra f'din il-kawza.

**2.** Stante li parti mill-mertu ta' din il-kawza kien wiehed strettament tekniku, l-ewwel Qorti inkarigat lill AIC Godwin Abela biex jirrelata fuq jekk effetivament dak li kienu qed isostnu l-atturi kienx jikkorrispondi ma' dak li kien hemm fuq is-sit. L-istess Perit Tekniku ikkonkluda illi kienu gew invazi u zviluppati mill-konvenuti cirka 451.14 metru kwadru ta' art komuni, liema art hija murija bl-ahmar fuq Dokument A a fol. 70 tal-process. Ikkonkluda wkoll illi giet ukoll invaza u zviluppata mill-konvenuti bicca art ta' kejl ta' 28.4 metru kwadru mill-porzjon li kienet messet lil Francis Penza u sussegwentement lill-atturi, liema porzjon hija mmarkata bl-isfar fuq l-istess Dokument A.

**3.** L-istess Perit Tekniku kien inghata inkarigu ulterjuri sabiex jillikwida l-ammonti separati ghal kull parti

mill-proprjeta` li giet invaza skont ir-rapport originali tieghu. Minn dan ir-rapport jirrizulta illi l-konvenut Andrew Penza invada art komuni li l-Perit illikwida l-kumpens attwali taghha fl-ammont ta' tnejn u disghin elf Liri Maltin (Lm92,000), filwaqt li ghall-fondi*garages* l-ohra mibnija fuq art tal-atturi u art komuni gie likwidat l-ammont ta' erbgha u erbghin elf, erba' mija, hamsa u ghoxrin Liri Maltin u sittin centezmi (Lm44,425.60) (tmient elef u mitt Lira Maltin (Lm8,100) ghall-art tal-atturi u sitta u tletin elf, tliet mija u hamsa u ghoxrin Liri Maltin u sittin centezmi (Lm36,325.60) ghall-art komuni).

**4.** L-ewwel Qorti rat li ma kellha l-ebda gustifikazzjoni ghala tiskarta dawn il-perizji u ghalhekk addottathom biex setghet taghti l-gudizzju taghha, pero` dahlet fid-dettal jekk il-*quantum* li ghadu jigi likwidat in linea ta' kompensazzjoni ghall-art uzurpata ghandux jitkejjel bil-prezzijiet korrenti jew inkella b'referenza ghaz-zmien meta l-art effettivament giet uzurpata. L-ewwel Qorti ghar-ragunijiet indikati fl-istess sentenza adottat il-kumpens indikat fil-perizja teknika li kien jirrifletti l-valur kurrenti.

**Kunsiderazzjonijiet**
*Preliminari*

**9.** Qabel xejn qieghed jigi rilevat li mill-atti tal-process jirrizulta li l-appellati Joseph u Pauline konjugi Aquilina sive Joseph u Gulia, maghrufa bhala Lily, konjugi Aquilina qatt ma gew notifikati bl-atti tal-kawza fl-ewwel istanza. Fis-seduta quddiem din il-Qorti tal-10 ta' Gunju 2013 l-avukati Dr. Joseph Zammit Maempel, Dr. Maria Azzopardi u Dr. Carmelo Mifsud Bonnici, ghall-partocinati taghhom iddikjaraw li jidher li s-sentenza appellata ma taghmilx stat fil-konfront ta' Joseph u Pauline konjugi Aquilina u/jew Joseph u Gulia sive Lily Aquilina ghar-ragunijiet moghtija fir-risposta taghhom ghall-appell. Effettivament, in vista tal-fatt li, kif inghad, l-appellati Joseph u Pauline konjugi Aquilina sive Joseph u Gulia, maghrufa bhala Lily, konjugi Aquilina qatt ma gew notifikati bl-atti tal-kawza fl-ewwel istanza s-sentenza appellata ma taghmilx stat fil-konfront

taghhom u ghalhekk din il-Qorti ser tiddikjara dan fil-parti dispozittiva tas-sentenza taghha.

**10.** Inoltre, din il-Qorti tirrileva illi ghalkemm ma jirrizulta l-ebda verbal fejn l-atturi rrinunzjaw ghas-seba' talba taghhom, u cioe` li jigu reintegrati fil-pussess tal-partijiet uzurpati, effettivament id-direzzjoni li jidher li hadet il-kawza kienet illi jekk jirrizulta li kien hemm l-allegata uzurpazzjoni, jigi likwidat kumpens favur l-atturi u mhux li l-konvenuti jergghu jirripristinaw l-art kif kienet. Dan hu rifless anke fl-inkarigu li gie moghti l-Perit Tekniku ghall-perizja ulterjuri tieghu. Di piu`, l-ewwel Qorti fis-sentenza taghha hasset li ghandu japplika l-Artikolu 571 tal-Kodici Civili u cioe` li l-art inkwistjoni ssir tal-proprjetarji parti fil-kawza u fil-fatt astjeniet milli tiehu konjizzjoni tal-istess talba stante li ddikjarat li b'effett tal-istess sentenza l-konvenuti saru proprjetarji tal-art invasa *ai termini* tal-Artikolu 571 tal-Kodici Civili. Din il-Qorti tirrileva wkoll illi kif inghad fis-sentenza **Guze` Azzopardi v. Francis Baldacchino et**, Appell Civili, 25 ta' April, 1975, *"l-Artikolu 571 jikkonsakra favur l-edilizju principju ta' natura eccezzjonali li min jikkostruwixxi fuq art mhux tieghu jista' jottjeni, purke jikkonkorru dati kondizzjonijiet, li l-art tigi fil-proprjeta` tieghu."*

*L-Aggravji*

**11.** Wara l-osservazzjonijiet premessi din il-Qorti sejra issa tezamina l-aggravji tas-socjeta` appellanti.

**12**. L-ewwel u t-tieni aggravju se jigu trattati flimkien stante li huma konnessi. Is-socjeta` appellanti tissottometti illi hija xtrat in *buona fede* u zviluppat fuq il-linji moghtija lilha mill-konvenut Andrew Penza. Din il-Qorti taghmel referenza ghall-verbal tat-28 ta' Novembru 2007 (a fol. 190) fejn l-atturi ddikjaraw illi b'eccezzjoni tal-konvenuti Andrew Penza u Darkar Building Construction Limited, il-konvenuti l-ohra akkwistaw il-proprjeta` taghhom bi zball genwin, u cioe' in *buona fede*. Kwindi l-atturi allegaw il-*mala fede* unikament fil-konfront tas-socjeta` appellati u ta' Andrew Penza u l-oneru ta' prova kien jinkombi fuq l-istess atturi. L-ewwel Qorti kienet tal-fehma illi tenut kont

ta' kollox thoss li ghandu japplika l-Artikolu 571 tal-Kodici Civili u din il-Qorti sejra tadotta din il-linja stante li ma sar l-ebda appell da parti tal-atturi fuq l-istess materja.

**13.** Ghalkemm din il-Qorti thoss li ma gietx ippruvata sodisfacentement il-*mala fede* da parti tas-socjeta` appellanti, madankollu hija tal-fehma li l-istess socjeta` setghet b'minimu ta' kawtela tivverifika jekk effettivament l-art akkwistata minnha tikkorrispondix effettivament mal-art akkwistata mill-awtur taghha l-konvenut l-iehor Andrew Penza. Ghalkemm tajjeb li jinghad li ma giex effettivament ippruvat mill-atturi li l-prezz tax-xiri ma kienx wiehed li jirrifletti l-prezz kummercjali fiz-zmien meta sar l-akkwist, din il-Qorti xorta hija tal-fehma li l-istess socjeta` ma kellhiex toqghod biss fuq kliem il-venditur imma kellha taghmel il-verifiki taghha. Ghalhekk din il-Qorti hija tal-fehma li s-socjeta` appellanti ghandha tigi tenuta unikament responsabbli ghall-art li zviluppat u li ma kinitx tal-awtur taghha. Dan naturalment minghajr pregudizzju ghad-dritt ta' rivalsa taghha, jekk ikun il-kaz, kontra l-awtur taghha jew is-successuri tieghu.

**14.** Ghaldaqstant l-ewwel u t-tieni aggravji qeghdin jigu michuda.

**15.** Jibqa' issa li tigi deciza l-vertenza dwar id-determinazzjoni tal-*punctum temporis* li ghandu jservi ta' bazi ghal-likwidazzjoni tal-kumpens li ghandhom jinghataw l-atturi ghal tali invazjoni, u cioe` jekk hux iz-zmien tal-invazjoni, jew iz-zmien l-aktar qrib ghal-pronunzjament gudizzjarju. Jirrizulta illi fuq il-valur attwali tal-porzjonijiet uzurpati m'hemm l-ebda kontestazzjoni da parti tas-socjeta` appellanti. Bhall-ewwel Qorti, din il-Qorti hija konsapevoli tal-linja gurisprudenzjali mehuda f'diversi sentenzi fis-sens li l-kumpens ghandu jigi kkalkolat in bazi ghaz-zmien tal-invazjoni stante li kien f'dak iz-zmien li sar l-arrikkiment indebitu da parti tal-uzurpatur a skapitu ta' min sofra telf fil-patrimonju tieghu. Min-naha l-ohra pero` din il-Qorti, bhall-ewwel Qorti, tikkondividi u taddotta r-ragunament guridiku espost fis-sentenzi moghtija minn din il-Qorti, diversament preseduta, fil-kawzi **Carmel Vella v. Victor Sammut** tat-18 ta' Frar 2004, **Mario Sammut v.**

**Tarcisio Gatt** tal-1 ta' Frar 2008, **Alex Spiteri et v. Joseph Sciberras et** tal-10 ta' Novembru 2008, u **Victor Mangion et v. Raphael Aquilina et** tat-30 ta' April 2009, liema decizjonijiet iwasslu ghal rizultat aktar ekwu, stante li jirrelataw il-kumpens mal-valur ta' l-art fiz-zmien l-aktar qrib ghall-pronunzjament tas-sentenza u dan abbazi tar-ragunament illi din ix-xorta ta' accessjoni, nota mill-guristi Taljani bhala *accessione invertita*, ma taghmilx lill-kostruttur, sid tal-istess art minnufih mal-accessjoni, izda, biex il-proprjeta` tghaddi ghandu hu rikjest pronunzjament gudizzjarju f'dan is-sens.

**16.** Fil-kawza odjerna ma jistax jinghad li l-atturi kienu traskurati biex inizjaw dawn il-proceduri stante illi malli kellhom il-konferma li parti mill-art taghhom u dik komuni giet uzurpata, f'qasir zmien intavolaw l-opportuni proceduri. Huwa minnu li l-izvilupp jidher li kien lest qabel nofs is-snin disghin pero` huma ndunaw b'dawn l-irregolaritajiet biss meta x-xerrejja prospettivi tal-art taghhom bdew jinfurmawhom illi l-kejl ma kienx skont kif prospettat fuq il-pjanta tal-akkwist tal-awtur taghhom. Ghalhekk, hi l-fehma ta' din il-Qorti li l-atturi m'ghandhomx jigu penalizzati ghal xi prokrastinar da parti taghhom.

**17.** Ghaldaqstant it-tielet aggravju qieghed jigi michud.
**Decide**

Ghal dawn il-motivi l-appell incidentali tas-socjeta` Darkar Building Construction Ltd qieghed jigi respint u s-sentenza appellata konfermata fl-intier taghha salv li qieghed jigi dikjarat li l-istess sentenza ma taghmilx stat fil-konfront ta' Joseph u Pauline konjugi Aquilina sive Joseph u Gulia, maghrufa bhala Lily, konjugi Aquilina.

B'riserva ghal kull dritt ta' rivalsa li s-socjeta` appellanti jista' jkollha kontra l-konvenut Andrew Penza jew is-successuri tieghu.

Bl-ispejjez ta' dan l-appell kontra s-socjeta` appellanti Darkar Building Construction Limited.

**< Sentenza Finali >**

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