MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tas-27 ta' Novembru, 2013

Citazzjoni Numru. 40/2002/1

G. & Z. Construction Limited

-vs-

Vincent Gauci u martu Maria Rosaria Gauci; u b'digriet tat-13 ta' Marzu 2002 ġie kjamat fil-kawża r-Reġistratur tal-Artijiet; u b'digriet tal-5 ta' Frar 2007 ġew kjamati wkoll fil-kawża L&D Attard Ltd u Charles Ciantar.

Il-Qorti,

Rat iċ-ċitazzjoni preżentata fis-16 ta' Jannar 2002 li permezz tagħha s-soċjeta' attriċi ppremettiet illi permezz ta' kuntratt notarili ta' bejgħ fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar datat 16 ta' Marzu 1995 (hawn anness u mmarkat Dok. GZ 1) is-soċjeta' attriċi akkwistat mill-poter tas-socjeta' L & D Attard Company Limited u Carmelo u Maria Anna kunjuġi Ciantar il-porzjon art formanti parti minn art

fabbrikabbli, f'*building scheme* approvata għall-bini ta' *terraced houses*, fil-limiti tal-Kalkara formanti parti mill-art imsejħa 'Tal-Wileġ' tal-kejl ta' 221.84m^2 *area* fabbrikabbli *oltre* 150m^2 *area* stradali hekk kif aħjar deskritta fl-istess kuntratt u delinejata bil-kulur aħmar fil-pjanta annessa mal-istess kuntratt.

U illi s-soċjeta' L & D Attard Company Limited u Carmelo Ciantar kienu akkwistaw l-imsemmija art mingħand Maria Carmela Gatt armla minn Giovanni Gatt, f'isimha proprju u għan-nom ta' wliedha Brian Mario, Godfrey Mario lkoll aħwa Gatt, u Matilde Caruana f'isimha proprju u għan-nom ta' ħutha Carmela Cauchi, John Mary Paris, Anthony Paris, Mary Grace Gatt, Mary Anne Delceppo, Maria Dolores Gatt u Raymond Paris, permezz ta' kuntratt notarili ta' bejgħ fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar datat 14 ta' Novembru 1990 (hawn anness u mmarkat Dok GZ 2).

U illi preċedentement l-art in kwistjoni kienet ġiet akkwistata minn Carmelo Gatt kwantu għal erbgħa minn ħamsa partijiet indiviżi b'titolu ta' *Datio in Solutum* in virtu ta' kuntratt notarili fl-atti tan-nutar Nicola Said datat 20 ta' Ottubru 1962 (hawn anness u mmarkat Dok GZ3), filwaqt li r-rimanenti kwint indiviż wirtu l-istess Carmelo Gatt mill-poter ta' missieru u ommu Joseph u Matilde konjuġi Gatt.

U illi l-art in kwistjoni ddevolviet mingħand Carmelo Gatt għal fuq imsemmija Marija Carmela Gatt proprio et nomine u Matilde Caruana proprio et nomine bil-mod segwenti, u ċjoe' billi Carmelo Gatt miet fl-20 ta' Jannar 1977 u l-wirt tiegħu għadda a favur ta' ħutu Kathie, Maria Dolores u Giovanni in forza ta' testment ippubblikat min-Nutar Nicola Said fis-26 ta' Ottubru 1962. Kathie mietet xebba u l-wirt tagħha għadda a favur ta' ħutha l-oħra. Maria Dolores Paris armla minn Charles mietet fit-8 ta' Diċembru 1988 u l-wirt tagħha għadda a favur ta' wliedha. Giovanni miet fis-7 t'Awissu 1988 u l-wirt tiegħu għadda a favur ta' wliedu kwantu għan-nuda proprietas u a favur ta' martu kwantu għall-użufrutt in forza ta' testment *unica carta* ppubblikat min-Nutar Joseph Sciberras fis-7 ta' Mejju 1979.

U illi ċ-ċens annwu u perpetwu li kien jiggrava l-istess art ġie debitament mifdi in virtu ta’ att pubbliku fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino tad-19 ta’ Jannar 1979.

U illi s-soċjeta’ attriċi hija proprjetarja unika u assoluta tal-art sudetta u d-dokumenti esebiti jindikaw provenjenza ta’ titolu li tirrisali lura sa mill-1930.

U illi parti minn din l-art kif jirriżulta minn dokument maħruġ mir-Reġistru ta’ l-Artijiet hija wkoll reġistrata f’isem is-soċjeta’ attriċi mar-Reġistratur tal-Artijiet li da parti tiegħu ħareġ ukoll f’isem is-soċjeta’ attriċi ċertifikat ta’ titolu garantit.

U illi l-konvenut mingħajr ebda titolu validu fil-liġi qabad u kkapparra għalih biċċa mill-art proprjeta’ tas-soċjeta’ attriċi u bena anke benefikati fuq l-istess art liema parti qiegħda tiġi mmarkata bil-kulur isfar fis-*site plan* hawn annessa u mmarkata bħala Dok GZ4.

U illi l-konvenut interpellat inutilment mis-soċjeta’ attriċi sabiex jirritorna lura dik l-art immarkata bil-kulur isfar proprjeta’ tas-soċjeta’ attriċi, filwaqt li jneħħi kull benefikati li seta’ għamel u fil-fatt is-soċjeta’ attriċi kienet anke talbet il-ħruġ ta’ Mandat ta’ Inibizzjoni kontra l-istess konvenut.

U li l-konvenut irreġistra kawzjoni mar-Reġistratur tal-Artijiet a tenur tal-artikolu 36(3) tal-Kap 296 tal-Liġijiet ta’ Malta.

Jgħid għalhekk il-konvenut, il-għaliex m’għandiex din il-Qorti, għar-raġunijiet fuq imsemmija u prevja okkorrendo kull dikjarazzjoni meħtieġa u opportuna li:

1. Tiddikjara li l-art kollha delinejata bil-kulur aħmar fil-pjanti hawn annessi nkluż il-porzjon immarkat bl-isfar hija proprjeta’ unika u assoluta tas-soċjeta’ attrici.

2. Sussegwentement, tikkundanna u tordna lill-konvenut sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilu

prefiss minn din il-Qorti, okkorrendo bl-opera ta’ periti nominandi:

(i) iwaqqa’ u jiddemolixxi kull bini u strutturi li *talvolta* bena u kkostruwixxa fuq l-imsemmija porzjon art proprjeta’ tas-soċjeta’ attriċi; u

(ii) jirrilaxxjaha ħielsa u vakanti minn kull pussess u dana billi jiżgombra mill-istess art fiż-żmien lilu prefiss.

3. Tawtoriżża lis-soċjeta’ attriċi sabiex fin-nuqqas li l-konvenut jagħmel dak lilu ordnat fit-tieni talba, tagħmel dawk ix-xogħlijiet neċessarji għall-finijiet tal-istess talba a spejjeż esklussivament tal-konvenut.

4. Tordna lir-Reġistratur tal-Artijiet sabiex jagħmel korrezzjoni fir-Reġistru u dan billi skond artikolu 51 subinċiż 5 tal-Kap 296 tal-Liġijiet ta’ Malta jħassar u jissoprimi kull kawzjoni magħmula mill-konvenut Vincent Gauci kif fuq imsemmi, rigwardanti l-porzjoni art mertu ta’ din il-kawża.

Bl-ispejjeż inkluż tal-mandat ta’ inibizzjoni fl-istess ismijiet, u bil-konvenut minn issa nġunt għas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni ġuramentata tas-soċjeta’ attrici u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tal-konvenut Vincent Gauci preżentata fl-20 ta’ Frar 2002 li permezz tagħha eċċepixxa:

1) Illi preliminarjament il-ġudizzju mhuwiex integru:

a) Peress illi l-proprjeta’ in kwistjoni hija tiegħu kif ukoll ta’ martu Maria Rosaria Gauci;

b) Ir-Reġistratur tal-Artijiet għandu jkun ukoll parti f’dawn il-proċeduri u dana kif jirriżulta mid-dokument ‘F’;

2) Illi, fil-meritu, it-talbiet attriċi huma għal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt għaliex:

a) Oriġinarjament l-art in kwistjoni flimkien mar-razzett numru sebgħa (7) St Lawrence Street, Kalkara kienet ingħatat b'titolu ta' kera ossija qbiela mingħand is-Sur William Francia u dana in forza ta' skrittura privata tal-5 ta' Mejju 1980 li kopja tagħha tinsab hawn annessa bħala dokument 'A';

b) Sussegwentement u preċizament fid-29 ta' Ġunju 1984 il-konvenut xtara l-proprjeta' kollha – inkluża dik il-biċċa art li s-soċjeta' attriċi qiegħda tippretendi illi hija tagħha – u dana permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Carmelo Lia li kopja tiegħu qiegħed jiġi hawn anness bħala dokument 'B';

c) Mid-data tal-kuntratt 'l hawn parti mill-art li kien akkwista l-konvenut, inkluż l-art mertu ta' din il-kawża, fuq talba tiegħu stess daħlet fil-pjan tal-iżvilupp. Sussegwentement, parti minn dina l-proprjeta' reġgħet ġiet 'iffriżata' u wara ftit snin din il-parti reġgħet saret fabbrikabbli u fil-fatt fil-parti pretiża mis-soċjeta' attriċi l-konvenut fl-1999 bena l-garaxx tiegħu li għadu fuq l-istess art.

d) Is-soċjeta' attriċi u l-aventi kawża tagħha ppruvaw jirreġistraw l-art meritu ta' din l-kawża f'isimhom – dokumenti 'C' u 'D' – u fl-1 ta' Marzu 2000 il-konvenut għamel kawzjoni mar-Reġistratur tal-Artijiet a tenur tal-Artikolu 36(3) tal-Kap 296 tal-Liġijiet ta' Malta – dokumenti 'E' u 'F';

e) F'xi żmien bejn is-snin 1992 u 1994, Carmelo Zahra għan-nom tas-soċjeta' attriċi avviċina lill-konvenut u talbu jbegħlu l-biċċa art meritu ta' dina l-kawża, pero' l-konvenut irrifjuta li jagħmel dan;

f) Din il-kawża tifforma anell ieħor f'katina sħiħa ta' attentati da parti tas-soċjeta' attriċi sabiex tipprova tagħmel tagħha l-biċċa art in kwistjoni;

g) Salv eċċezzjonijiet oħra.

Rat d-dikjarazzjoni ġuramentata tal-konvenut u l-lista tax-xhieda;

Rat id-digriet relattiv li permezz tiegħu ġew ammessi fil-kawża l-persuni u s-soċjetajiet fuq indikati.

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tal-imsejjaħ fil-kawża, ir-Reġistratur tal-Artijiet preżentata fid-9 ta' Diċembru 2002 fejn ġie eċċepit:

Illi l-ħames premess taċ-ċitazzjoni huwa kontestat fis-sens illi mhux l-art kollha hija soġġetta għal titolu garantit kif allegat mis-soċjeta' attriċi. Infatti parti mill-art hija milquta b'kawzjoni, li ġġib in-numru LRC346/2000.

Illi rigward il-premessi l-oħra ta' dina ċ-ċitazzjoni, l-esponent mhux edott mill-fatti.

Illi l-preżenza tal-esponent fil-vertenza odjerna hija meħtieġa biss għall-finijiet tal-artikolu 51 subinċiż (5) tal-Kap 296 tal-Liġijiet ta' Malta u għaldaqstant huwa jirrimetti ruħu għall-provi miġjuba u għall-ġudizzju ta' dina l-Onorabbli Qorti Ċivili.

Illi in vista tas-suespost, l-esponent m'għandux jiġi soġġett għall-ispejjeż tal-istanti.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat d-dikjarazzjoni ġuramentata tal-kjamat fil-kawża r-Reġistratur tal-Artijiet u l-lista tax-xhieda;

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tas-soċjeta L & D Attard Company Limited (C2398) preżentata fit-13 t'Ottubru 2010 fejn ġie eċċepit:

Preliminarjament, illi s-soċjeta' eċċipjenti ġiet kjamata fil-kawża inutilment u dan peress li ma tirrikorri l-ebda raġuni sabiex tiġi ordnata l-kjamata fil-kawża;

Subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-premess, illi s-soċjeta’ eċċipjenti ġiet ippreġudikata *stante* li l-kawża tinsab fi stadju inoltrat u ma tistax tiddefendi ruħha issa li l-kawża tinsab differita għar-rapport tal-perit;

Subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-premess, illi għal dak li jirrigwardja l-ewwel talba tas-soċjeta’ attriċi, l-eċċipjent tirrimetti ruħha *stante* li hi taqbel li l-art indikata fid-dokument GZ 1 ġiet mibjugħa minnha u minn terzi lis-soċjeta’ attriċi;

Subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-premess, illi t-talbiet kif dedotti – sija dawk oriġinali kif ukoll dawk miżjuda skont digriet tal-24 ta’ Novembru 2003 – ma jistgħux jintlaqgħu fil-konfront tas-soċjeta’ eċċipjenti *stante* li l-eċċipjent m’għamel xejn mill-atti li qed tilmenta minnhom is-soċjeta’ attriċi u kwindi għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju;

Subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-premess, illi s-soċjeta’ eċċipjenti m’għandha tbati l-ebda spejjeż għaliex:

(i) il-preżenza tagħha fil-kawża ma tqiegħdhiex f’pożizzjoni li tiġi kkundannata; u

(ii) fi kwalunkwe każ l-azzjoni fil-konfront tas-soċjeta’ eċċipjenti hi ntempestiva;

Salvi eċċezzjonijiet oħra.

Rat d-dikjarazzjoni ġuramentata tal-kjamat fil-kawża L & D Attard Company Limited (C2398) u l-lista tax-xhieda;

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tal-imsejjaħ fil-kawża Carmelo Ciantar preżentata fil-21 t’Ottubru 2010 fejn ġie eċċepit:

Illi mill-atti li għadu kif irċieva l-eċċipjent, jidher li fil-5 ta’ Frar 2007 hu kien ġie kjamat f’din il-kawża, pero’ hu rċieva l-atti ftit tal-jiem ilu. Dan meta l-eċċipjenti jiġġestixxi fabbrika magħrufa sew lokalment u li tiftaħ tul il-jum kollu,

inkluż fi tmiem il-ġimgħa u għalhekk ċertament li ma kien hemm l-ebda diffikulta sabiex jiġi notifikat;

Illi mill-atti proċesswali jidher li l-eċċipjent ġie kjamat fil-kawża biex jiddefendi lis-soċjeta' attriċi fit-titolu tagħha u mhux sabiex iwieġeb għat-talbiet tal-istess soċjeta';

Fi kwalunkwe każ, l-eċċipjent jissottometti bir-rispett illi hu għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju, u jekk ma hux ser iseħħ hekk ser tiġi rrekata inġustizzja kbira miegħu. Dan għar-raġuni li din il-kawża waslet fi stadju inoltrat, tant li tinsab differita u ilha hekk differita għall-preżentata tar-rapport tal-perit tekniku, u għalhekk l-eċċipjent ma jista' qatt jiddefendi l-pożizzjoni tiegħu u tilef l-opportunita', darba għal dejjem, li jiddefendi sew il-jeddijiet tiegħu f'din il-kawża, u dan bl-akbar rispett billi min talab il-kjamat tiegħu għamel dan fi stadju inoltrat u barra minn hekk dam tliet snin minn mindu ġiet milqugħa din it-talba għall-kjamat fil-kawża sabiex jinnotifikah;

Ilil fil-mertu u mingħajr preġudizzju għall-premess, jidher ċar li l-eċċipjent m'għandux iwieġeb għat-talbiet tas-soċjeta' attriċi, tant illi l-kawża ma saritx kontrih u kien biss ħames snin wara li ġiet intavolata l-kawża li ntalbet il-kjamata fil-kawża tiegħu u t-talbiet m'humiex diretti fil-konfront tiegħu.

Illi l-eċċipjent ma naqas mill-ebda obbligu tiegħu *qua* wieħed mill-vendituri tal-art indikata fil-kuntratt tas-16 ta' Marzu 1995 in atti Nutar Pierre Cassar, anness maċ-ċitazzjoni u market bħala dokument GZ 1, u għalhekk ukoll għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju.

Illi għal dak li jirrigwardja l-ewwel talba tas-soċjeta' attrici, l-eċċipjent jirrimetti ruħhu u dana fis-sens illi hu jaqbel li l-art indikata fid-dokument GZ 1 ġiet mibjugħa minnu u minn terzi lis-soċjeta' attriċi.

Illi għal dak li jirrigwardja l-bqija tat-talbiet, hu ċar li l-eċċipjent m'għamel xejn mill-atti li qed tilmeta minnhom is-soċjeta' attriċi, tant li jiġi ribadit li l-kawża ma saritx kontrih, u għal dak li qed tilmenta minnu s-soċjeta' attriċi

għandhom *semmai* iwieġbu l-konvenuti u mhux l-eċċipjent.

Salvi eċċezzjonijiet oħra.

Rat d-dikjarazzjoni ġuramentata tal-kjamat fil-kawża Carmelo Ciantar u l-lista tax-xhieda;

Rat il-verbali tas-seduti u r-rapport tal-perit tekniku l-A.I.C. Godwin Abela appożitament maħtur u debitament maħluf;

Rat ir-risposti tiegħu in eskussjoni;

Rat l-affidavits;

Rat ukoll in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet;

Rat l-atti proċesswali u l-verbal tal-10 ta' Lulju 2013 fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi r-rappreżentanti tas-soċjeta' attriċi qed jirreklamaw illi l-konvenut abbusivament qed jokkupa proprjeta' tagħhom u allura qed jitolbu l-iżgumbrament tiegħu minnha. Il-konvenut qed jeċċepixxi li l-proprjeta' hija fil-fatt tiegħu billi akkwistaha bis-saħħa tal-kuntratt imsemmi minnu. Ma hemmx dubju minn dak li ngħad allura illi din hija l-hekk imsejħa azzjoni rivendikatorja.

Illi hu risaput tradizzjonalment illi f'kawża simili l-attur irid jipprova t-titolu tiegħu mingħajr ebda ombra ta' dubju – ara per eżempju s-sentenza tal-Qorti tal-Appell mogħtija fl-1958 fil-kawża fl-ismijiet **"Giuseppe Buhagiar vs Guzeppi Borg"**. F'dik il-kawża ntqal illi kwalunkwe dubbju għandu *"jimmilita favur il-konvenut possessur."* Din hija biss eżempju għaliex hemm diversi sentenzi oħra simili. Wieħed jista' jsib rassenja dettaljata tagħhom fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti fl-ismijiet **"Anthony Mercieca vs Anthony Buhagiar"** fit-23 t'Ottubru 2001. Fiha ġie ċitat ukoll l-awtur **Torrente** li qal illi:

"La rivendicazione e' la principale delle azioni petitorie ed e' concessa a favore di colui che si afferma propietario di un bene, ma non avendo il possesso, ne pretende la consegna da colui che lo possiede o detiene. L' attore in conformita' delle regole generali, ha l' onere di dimostrare il suo diritto; ha l' onere di dare la prova del suo titolo di acquisto dei precedenti titolari fino ad arrivare ad un acquisto a titolo originale. A voler andare all' infinito, la prova sarebbe, se non addirittura impossibile, estremamente difficile (gli antichi parlavano di ***probatio diabolica****)."*

Illi fis-snin riċenti din il-pożizzjoni ċċaqalqet xi ftit tant illi l-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijet **"John Vella et vs Sherlock Camilleri"** mogħtija fit-12 ta' Diċembru 2002 adottat pożizzjoni kemmxejn differenti billi qalet illi:

*"... il-Qrati tagħna, konsapevoli bid-diffikolta' li ssir tali prova u fl-interess tal-ġustizzja aċċettaw il-possibbilta' li l-attur jirnexxi fil-kawża li jagħmel in forza tal-****actio publicana****. Hekk fil-kawża* ***"Attard nomine vs Fenech"*** *deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-1875 (Vol VII p 390) osservat, 'che l' azione intentata dell' attore nel suo libello quale procuratore dell' assente Angelo Zarb e' duplice, la rivendocaoria e la publicana, giusta i principii della legge romana; colla prima l' attore deve provare di aver il dominio della cosa che vuole rivendicare; colla seconda di averne avuto il possesso e di possederla il convenuto con un diritto minore e piu debole del suo. Che e' ricevuto nel foro che le dette due azioni si possono cumulare ed esercitare alternattivamente, nonostante che anche tendono allo stess oggetto. (Ara ukoll Fenech vs Debono deċiża mill- Prim Awla fl-14 ta' Mejju 1935)."*

Illi għalhekk għalkemm l-iżvilupp jidher riċenti fil-verita' l-hekk imsejħa ***actio publiciana*** kienet ġja' ġiet applikata aktar minn mitt sena ilu. Tenut kont tal-eċċezzjonijiet tal-konvenut allura dan l-insenjament japplika għall-kawża odjerna fil-konfront tiegħu.

Illi l-atturi mal-att promotorju esebew tlett kuntratti kompriż dak li permezz tiegħu huma akkwistaw l-art kontiża bejn il-

partijiet. Minn dawn il-kuntratti jirriżulta li huma akkwistaw mingħand is-soċjeta' L & D Attard Company Limited u Carmelo Ciantar b'att pubblikat minn Nutar Pierre Cassar fl-1995 u dawn kienu akkwistaw fl-1990 b'att pubblikat mill-istess Nutar fl-1990 mingħand diversi persuni. Esebew ukoll pjanti biex jindikaw l-art reklamata minnhom.

Illi da parti tiegħu l-konvenut esebixxa l-kuntratt tal-akkwist tiegħu li ġie pubblikat fid-29 ta' Ġunju 1984 min-Nutar Carmelo Lia li permezz tiegħu huwa akkwista l-fond numru 7, Triq San Lawrenz, il-Kalkara u l-art annessa miegħu. Huwa kien akkwista b'titolu ta' lokazzjoni l-istess fond xi snin qabel (1980). Fl-2002 u wara li ġiet istitwita l-kawza, il-konvenut għamel żewġ kuntratti korrettorji, pubblikati mill-istess Nutar; permezz tagħhom huwa ddikjara huwa u martu kienu krew u okkupaw *in bona fede* il-biċċtejn art 'il fuq u 'l isfel mid-dar tagħhom u meta xtraw fl-1984 kienu qed jakkwistaw bil-ħsieb li jakkwistaw dawn il-biċċtejn art ukoll; naturalment fuq dan l-att il-venditur Francia ma deherx għaliex kien ġja' miet. Madankollu jidher (għaliex it-testment ma ġiex esebit u d data tal-mewt tiegħu hija ndikata bħala preċedenti għall-att tal-1984 imsemmi!) li ħalla bħala werriet lil ċertu Joseph Gauci (apparentement hu l-konvenut) illi allura deher bħala werriet tiegħu ukoll. Fit-tieni kuntratt ġiet indikata b'aktar preċiżjoni l-qies tal-istess art.

Illi l-punti rilevanti tax-xhieda prodotti, huma ndikati a fol 155 *et sequitur* tal-proċess:

Carmel Zahra*, prodott mis-soċjeta' attriċi, xehed:*

Illi hu kien direttur tas-soċjeta' attriċi u li kien mar jara l-art qabel ma xtrawha flimkien mad-diretturi tas-soċjeta' L&D Attard Ltd mingħand minn akkwstawha;

Illi meta xtraw l-art huma, il-konvenut kien diġa' xtara l-art tiegħu;

Illi meta xtraw l-art ma kienitx mibnija u kien wara li mar hemm diversi drabi nduna li parti mill-art pretiża minnhom kienet inbniet u għamlu mandat biex jieqaf l-iżvilupp.

Disma Attard, *prodott mis-soċjeta' atttriċi xehed:*

Illi kient direttur tas-soċjeta L & D Attard Ltd li biegħet l-art in kwistjoni lis-soċjeta attrici;

Illi meta xtraw l-art kien mar fuq il-post pero' kejl ma kienx ħa iżda nnota minn fejn sa fejn kienu se jixtru, l-art ma kienitx okkupata u lanqas ma kien hemm bini fuqha, kien hemm taraġ użat mit-tfal tal-iskola li huma dawru kontra;

Illi meta ressqu t-taraġ ħadu xi nġenji fuq l-art biex iqattgħu l-blat u ħadd ma waqqafhom;

Illi s-sidien tal-art minn għand minn xtraw qatt ma qalulhom li kien hemm xi ħadd fuqha u lanqas li xi ħadd kellu xi pretensjoni fuqha;

Illi wara li xtraw l-art il-konvenut qallu li parti minnha kienet tiegħu;

Illi ma jiftakarx li ġie ordnat mill-Qorti tal-Maġistrati biex ipoġġi kollox kif kien fuq din l-art;

Illi ma kienx kellem lill Francia, lill-konvenut jew lil ħuh qabel ma xtara.

In-Nutar Pierre Cassar, *prodott mis-soċjeta' attriċi xehed:*

Illi jiftakar li kienet inqalgħet problema dwar l-art in kwistjoni wara l-pubblikazzjoni tal-att;

Illi l-problema li nqalgħet kienet dwar l-eredita' Francia u li l-amministratur ta' Francia Estates kienu kellmu dwar xi pretensjonijiet li kellhom fuq parti mill-art in kwistjoni.

Matilde Caruana, *prodotta mis-soċjeta' attrici xehdet:*

Illi kienet waħda mill-proprjetarji tal-art li nbiegħet lil Disma, huma kellhom tlett għelieqi li wirtu mingħand ommhom liema għelieqi kienet wirtet mingħand iż-żiju, u l-pjanta annessa mal-kuntratt turi għalqa minnhom;

Illi adjaċenti mal-art mibjugħa kien hemm dar vojta, fuq l-art mibjugħa ma kienx hemm bini, fid-dar illum hem mil-konvenut;

Illi huma kienu joqogħdu fil-qrib u l-ġnien tad-dar kien imiss mal-għalqa mibjugħa;

Illi kienet taf lill-konvenut u li dan kellu proprjeta' tmiss mal-appoġġ tal-għalqa tagħha, ħadd ma kellu xi pretensjoni fuq l-art tagħha;

Illi Francia kellu għelieqi aktar 'l fuq minn tagħhom u li z-ziju tagħha kien iħallas ċens lil Francia għat-tlett għelieqi pero' dan iċ-ċens infeda, ma kienitx taf li Francia irkupra parti minn dawn l-għelieqi mingħand iz-ziju.

Dott. Stephanie Pappalardo, *prodotta mis-soċjeta attriċi xehdet:*

Illi kienet qed tippreżenta żewġ ċertifikati ta' titolu rigwardanti l-art mertu tal-kawża kif ukoll kawzjoni reġistrata dwar l-istess ċertifikati ta' reġistrazzjoni.

Il-konvenut Vincent Gauci *xehed:*

Illi permezz ta' skrittura privata datata 5 ta' Mejju 1980 hu u martu kienu krew ir-razzett numru 7 St. Lawrence Street, Kalkara bl-art ta' madwaru; fid-29 ta' Ġunju 1984 huma xtraw l-istess razzett u art madwaru;

Illi fl-għaxra snin minn mindu bdiet il-kirja u eventwalment l-akkwist, ħadd ma vvanta xi tip ta' pretensjoni fuq din il-proprjeta', kien jipparkja l-vetturi fuqha kif ukoll kellu fossa fil-parti tal-art pretiża mis-soċjeta' attriċi, liema fossa kienet waħda antika u baqgħet tintuża sakemm qabbad mas-sistema tad-drenaġġ għall-ħabta tal-1987;

Illi l-art mertu tal-kawża kienet green area u fis-27 ta' Diċembru 1988 kien qabbad lill-Perit Joseph Spiteri japplikalu għal change of scheme u t-talba ġiet milqugħa w l-art saret fabbrikabbli;

Illi f'Ottubru 1990 is-soċjeta' L & D Attard daħlu fuq l-art bl-iskuża li kienu se jagħmlu xi xogħol fuq l-iskola pero' dan ma kienx minnu u wara li għamel rapport l-għassa tal-pulizija dawn ġew imħarrkin u ordnati mill-Qorti biex jieqfu minn tali xogħlijiet;

Illi f'1993 l-istess soċjeta' L & D Attard applikaw għar-reġistrazzjoni tal-art in kwistjoni u li hu kien għamel il-kawzjoni meħtieġa kontra dan;

Illi fl-istess żmien kien ra lil Carmelo Zahra fl-art in kwistjoni u meta tkellmu Zahra qallu li kien se jixtriha pero' qallu li dik l-art kienet tiegħu;

Illi kien sar jaf li kien hemm xi ħsieb minn naħa tal-Gvern biex jesproprja l-art in kwistjoni pero' dan ma seħħx applika biex jibni garaxx u nħariġlu l-permess neċessarju u l-garaxx inbena fuq fejn kien hemm il-fossa.

Maria Rosaria Gauci *xehdet:*

Illi kienet qed tikkonferma x-xhieda tar-raġel tagħha u li kienet dehret quddiem in-Nutar Dott. Lia in konnessjoni mal-proprjeta' tal-Kalkara.

In-Nutar Dott. Carmelo Lia *xehed:*

Illi minn riċerka li għamel fuq John Baptist Francia sab li dan kien xtara bi dritt ta' rkupru r-razzett u l-art b'kejl ta' xi tlett tomniet (c.3,372 metri kwadri) magħrufa bħala Tal-Wileġ, il-Kalkara;

Illi l-eredi ta' John Baptist Francia u ċjoe' William Nathaniel Francia biegħ biċċa minn din l-art b'kejl ta' 1,383 metri kwadri lil aħwa Carmelo u Joseph Farrugia fis-16 t'April 1980;

Illi l-istess eredi William Nathaniel Francia kera r-razzett u l-art ta' madwaru li kien fadal wara l-bejgħ lill-aħwa Farrugia lil Vincent Gauci u dan fit-8 ta' Mejju 1980;

Illi fid-29 ta' Ġunju 1984 William Nathaniel Francia biegħ id-dar u l-art madwarha b'kejl ta' 490 metri kwadri lil Vincent Gauci;

Illi l-eredi ta' William Nathaniel Francia kien Joseph Gauci ħu l-konvenut, u l-istess Joseph Gauci u Vincent Gauci fl-1 ta' Marzu 2002 ikkorreġew l-att tad-29 ta' Ġunju 1984 billi mal-490 metri kwadri żiedu bicc' art oħra b'kejl ta' 166.50 metri kwadri li fuqha bena garaxx Vincent Gauci;

Illi fil-11 ta' Settembru 2002 Joseph Gauci u l-konjuġi Vincent u Maria Rosaria Gauci reġgħu kkoreġew l-att tad-29 ta' Ġunju 1984 billi ddikjaraw li l-art kollha mibjugħa bl-istess att kellha kejl ta' 1,026.68 metri kwadri u ċjoe' l-art kollha li kien baqa' mill-art irkuprata minn John Baptist Francia wara li dan kien biegħ 1,383 metri kwadri lill-aħwa Farrugia; f'din il-korrezzjoni ġew emendati wkoll il-konfini biex jirriflettu l-ismijiet tat-toroq il-ġodda li ġew żviluppati madwar l-art in kwistjoni.

***Joseph Gauci**, prodott mill-konvenut, xehed:*

Illi hu kien impjegat fl-uffiċju t'amministrazzjoni tal-beni tal-familja Francia minn 1970;

Illi l-familja Gatt kienu fdew iċ-ċens perpetwu fuq art li kellhom f'Tal-Wileġ, Kalkara, f'liema kuntratt sar tpartit bejn il-partijiet fejn Francia spusta dritt ta' passaġġ li kellu għal fuq il-bqija tal-art tiegħu m'art tal-familja Gatt adjaċenti mar-razzett tiegħu;

Illi fl-1980 kienet inbiegħet porzjon art lill-aħwa Farrugia u fl-istess sena inkera r-razzett u l-art tal-madwar lil Vincent Gauci li eventwalment u ċjoe' fl-1984 xtara din il-proprjeta';

Illi wara li miet William Francia f'1988 ġie avviċinat minn persuna li staqsietu jekk l-art fil-Kalkara għadhiex ta'

Francia u hu kien qal lil din il-persuna li l-art kienet inbiegħet;

Illi fl-2000 sar jaf li sar trasferiment bejn żewġ kumpaniji ta' parti mill-art proprjeta' ta' Vincent Gauci u dan wara li nfetħet kawża kontra l-istess Vincent Gauci; kien kellem lin-Nutar Dott. Pierre Cassar u staqsih kif seta' sar dan il-kuntratt u n-Nutar qallu li hu stess kien wissa lill-partijiet f'dak il-kuntratt li kien ser jkollhom l-inkwiet;

Illi wara dan l-avveniment mar jara l-kuntratt ta' Vincent Gauci u nnota li kellhom isiru xi korrezzjonijiet u fil-fatt, wara li flimkien man-Nutar Lia kellmu lin-Nutar Paul Pullicino dwar l-iżball li kien hemm, dawn il-korrezzjonijiet saru.

***Frans Pace,** prodott mill-konvenut, xehed:*

Illi minn meta kellu tmien snin sa kemm għalaq wieħed u tletin sena, kien jgħix ma' ċertu Neriku Calleja f'razzett li kien mibni fuq art magħrufa bħala Tal-Wileġ fil-Kalkara u li kien jaħdem l-art tal-madwar;

Illi r-razzett u l-art kien proprjeta' ta' Francia u mqabbla lil Neriku Calleja; meta miet Neriku marret toqgħod hemm oħtu Karmni li baqgħet tħallas il-qbiela lil Francia;

Illi r-razzett ma kienx imqabbad mad-drenaġġ pero' kellu fossa li tinsab fil-ħabel biswit ir-razzett;

Illi llum flokk ir-razzett hemm id-dar residenza ta' Vincent Gauci u fejn kien hemm il-fossa hemm garaxx ukoll ta' Vincent Gauci;

Illi l-biċċa l-kbira tal-art ta' Francia ġiet żviluppata u parti quddiem ir-razzett saret triq u allura ma kienx baqagħlu art biżżejjed biex tinħadem u wara li daħal Vincent Gauci ma baqax jaħdem l-art in kwistjoni.

Dokumenti Esebiti

Is-segwenti huma wħud mid-dokumenti esibiti meqjusin mill-esponent bħala l-aktar dokumenti rilevanti għall-kawża.

A. Kuntratt datat 16 ta' Marzu 1995 fl-atti tan-Nutar Dott. Pierre Cassar li permezz tiegħu s-soċjeta' L & D Attard Ltd u Carmelo Ciantar biegħu lis-soċjeta' attriċi G & Z Construction Ltd, biċċa art fabbrikabbli magħrufa bħala Tal-Wileġ fil-Kalkara, b'kejl ta' 221.84 metri kwadri fabbrikabbli u 150 metri kwadri l-parti stradali; ma' dan il-kuntratt kien hemm pjanta annessa bil-konfigurazzjoni tal-art mibjugħa.

B. Kuntratt datat 14 ta' Novembru 1990 fl-atti tan-Nutar Dott. Pierre Cassar li permezz tiegħu Maria Carmela Gatt u t-tfal tagħha biegħu lis-soċjeta' L & D Attard Company Ltd u lil Carmelo Ciantar, biċċa art fabbrikabbli magħrufa bħala Tal-Wileġ fil-Kalkara, b'kejl ta' 221.84 metri kwadri fabbrikabbli u 150 metri kwadri l-parti stradali; ma' dan il-kuntratt kien hemm pjanta annessa bil-konfigurazzjoni tal-art mibjugħa.

C. Skrittura privata datata 5 ta' Mejju 1980 li biha l-konvenut Vincent Gauci kera razzett bin-numru 7 St Lawrence Street, Kalkara u art madwaru b'kejl mhux speċifikat mingħand W.N. Francia għall-perjodu ta' tlett snin; ma kienx hemm pjanta annessa ma' din l-iskrittura.

D. Kuntratt datat 29 ta' Ġunju 1984 fl-atti tan-Nutar Dott. Carmelo Lia li permezz tiegħu l-konvenut Vincent Gauci akkwista d-dar numru 7 fi triq bla isem msejħa New Street off St. Lawrence Street, Kalkara flimkien ma' biċċa art b'kejl ta' 490 metri kwadri konfinanti minn Nofsinhar mat-triq bla isem ġja' msemmija, mill-Lvant ma' Watermill Street u mit-Tramuntana ma' proprjeta' tal-Gvern; il-pjanta annessa ma' dan il-kuntratt fejn fl-1 ta' Marzu 2002 ġew inklużi 166.5 metri kwadri fejn illum hemm il-garaxx tal-konvenut u fil-11 ta' Settembru 2002 ġie dikjarat lill-art mibjugħa fil-kuntratt oriġinali kellha kejl ta' 1026.68 metri kwadri.

E. Kuntratt datat 19 ta' Jannar 1979 fl-atti tan-Nutar Dott. Paul Pullicino li permezz tiegħu Maria Paris, Catherine Gatt, u John Gatt xtraw id-dirett dominju perpetwu ta' biċċa art magħrufa bħala Tal-Wileġ fil-limiti tal-Kalkara b'kejl ta' 2810 metri kwadri mingħand William Francia; din l-art tmiss mill-Grigal ma' beni tal-venditur Francia, mit-Tramuntana ma' l-iskola tal-Gvern u mill-Lbiċ ma' St. Lawrence Street; l-art kienet ukoll soġġetta għal dritt ta' passaġġ bir-riġel u bil-bhima għal fuq il-porzjon t'art adjaċenti proprjeta' ta' Francia l-venditur, liema art hi deskritta bħala għalqa bir-razzett magħha b'kejl komplessiv ta' 3372 metri kwadri; f'dan l-att il-pożizzjoni tal-passaġġ ġiet mibdula skont kif muri fuq il-pjanta annessa mal-istess dokument.

F. Pjanta tad-Dipartiment tal-Artijiet li tindika l-art li kienet se tiġi esproprjata mill-Gvern fil-Kalkara li minnha tifforma parti l-art tal-konvenut; din l-esproprijazzjoni qatt ma saret.

Illi l-perit tekniku allura wasal għall-konklużjoni illi:

i. Illi fl-opinjoni tiegħu, mill-provi w dokumenti mressqin u mill-eżerċizzju magħmul minnu, jirriżulta li parti mill-art mixtrija mis-soċjeta' attriċi, murija bil-kulur isfar fuq Dok B hawn anness, kienet proprjeta' tal-konvenut, għaldaqstant l-ewwel talba attriċi għandha tiġi miċħuda.

ii. Illi fl-opinjoni tiegħu, mill-provi u dokumenti mressqin u mill-eżerċizzju magħmul minnu, jirriżulta li l-konvenut fil-fatt bena l-garaxx fuq art proprjeta' tiegħu, liem' art hi murija bil-kulur isfar fuq Dok B hawn anness, għaldaqstant it-tieni u t-tielet talbiet attriċi għandhom jiġu miċħudin.

iii. Illi fl-opinjoni tiegħu, mill-provi u dokumenti mressqin u mill-eżerċizzju magħmul minnu, jirriżulta li l-art murija bil-kulur isfar fuq Dok B kienet tifforma parti mir-razzett mixtri mill-konvenut u għaldaqstant l-ewwel eċċezzjoni 1a u t-tieni eċċezzjoni 2a, b u c tal-konvenut għandhom jiġu milqugħin."

Illi normalment, il-Qorti fuq l-iskorta ta’ diversi sentenzi, ma jkollhiex għalfejn ma taddottax u tagħmel tagħha l-konklużjonijiet tal-espert tekniku. Kif qalet il-Qorti tal-Appell fil-kawża deċiża fit-23 ta’ Ġunju 1967 fl-ismijiet **“Giswarda Bugeja vs Emanuele Muscat et”**:

“Għalkemm il-Qorti mhux marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet peritali kontra l-konvinzjonijet tagħha nnifisha, u l-konklużjonijiet peritali bħal materjali istruttorji oħrajn kontrollabbli mill-ġudikant, madankollu ‘il giudizio del’ arte’ espress mit- tekniku ma jistgħux u m’għandux, aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta’ lilha mogħtija b’talba ta’ nomina ta’ periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke’ ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma fil-kumpless kollu taċ-ċirkostanzi irraġonevoli.”

Illi bl-istess mod ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet **“Grima vs Mamo”** (deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta’ Mejju 1998), kif ukoll **“Josephine Micallef vs Louis Zammit”** deċiża fil-11 ta’ Ottubru 2010 minn din il-Qorti).

Illi f’dan il-każ pero’ huwa evidenti li meta l-perit tekniku kkonkluda li l-art reklamata mis-soċjeta’ attriċi *“kienet proprjeta’ tal-konvenut”* huwa kien qed jinkludi l-art tad-daqs imsemmija fl-atti korrettorju tal-2002. Dan il-fatt huwa konfermat sija mill-istess perit tekniku in eskussjoni u anke mill-istess konvenut meta ġie kontro-eżaminat.

Illi għalhekk meta l-konvenut akkwista fl-1984 definittivament ma kienx qed jakkwista l-art reklamata mis-soċjeta’ attriċi, kontrarjament għal dak li huwa inizjalment eċċepixxa. Kwindi ma jistax jinvoka favur tiegħu l-preskrizzjoni deċennali skond l-artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili illi jgħid:

“Kull min b’bona fidi u b’titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-propejeta’, jippossjedi l-ħaġa immobbli għal żmien għaxar snin, jakkwista l-proprjeta’ tagħha.”

Illi dan għaliex, meta ġiet intavolata l-kawża huwa ċertament **ma kellux titolu fuq l-art**. Għal kuntrarju l-atti pubblikati mis-soċjeta' attriċi jikkonfermaw it-titolu tagħhom. Barra minn hekk kif intqal fis-sentenza riportata fil-**Vol. XLVI.II.619** fl-ismijiet **"Abela vs Zammit"**:

"… jekk l-istess ċitat jagħżel ... li għall-azzjoni attriċi jeċċepixxi dritt ta' proprjeta' huwa jkun qiegħed impliċitament jirrikonoxxi d-dominju jew titolu tal-attur, iżda jkun qiegħed jgħid lit-titolu tiegħu huwa aktar validu u kwindi skont ir-regoli probatorji 'reus in excipiendo fit actor', din id-difiża timporta li l-konvenut jgħaddi għall-provi tat-titolu tiegħu u jekk ma jirnexxix fil-mertu, ikollha tipprevali l-massima 'melius est non habere titolum quam habere vitiosum".

Illi fl-istess sens wieħed jista' jiċċita s-sentenzi fl-ismijiet **"Mizzi nomine vs Azzopardi"** (deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Marzu 1996). Fil-każ in eżami m'hemmx dubju għall-Qorti li t-titolu tas-soċjeta' attriċi ċertament meta ġiet intavolata l-kawża kien superjuri għal dak tal-konvenut; u l-atteġġjament tiegħu li jikkoreġi l-att tal-akkwist tiegħu huwa sintomatiku ta' min jaġixxi malajr biex jipproteġi l-interessi tiegħu għaliex iħoss li m'humiex tutelati bis-sitwazzjoni legali prevalent f'dak iż-żmien.

DEĊIŻJONI

Għal dawn il-motivi, il-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenut u tal-imsejħa fil-kawża u tilqa' t-talbiet kollha attriċi, u għall-fini tat-tieni u t-tielet talba tipprefiġġi terminu ta' xahar. Il-Qorti qed tinnomina għall-istess skop lill-perit arkitett A.I.C. Godwin Abela.

L-ispejjeż tal-kawża (inklużi tar-Reġistatur tal-Artijiet) jkunu a kariku tal-konvenuti konjuġi Gauci, filwaqt li l-imsejħa fil-kawża l-oħra għandhom iħallsu l-ispejjeż tagħhom.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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