MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

ANTHONY ELLUL

Seduta tal-15 ta' April, 2014

Citazzjoni Numru. 68/2003

Vica Limited

Vs

Phoenix Domestic Appliances Limited u b'digriet tas-17 ta' April 2007 il-Qorti ordnat is-sejha fil-kawza tal-kumpannija Stoneware Limited u Permar Limited u b'digriet tat-12 ta' Marzu 2010 il-qorti ordnat li ghall-kumpannija Stoneware Limited jidher l-istralcarju Anthony R. Valvo; b'digriet tas-26 ta' Marzu 2009 gew kjamati fil-kawza Francis Dingli, Anton Dingli, Mary Dingli, Carmen Vella u Josephine Cilia; b'digriet tat-2 ta' Frar 2011 il-Qorti ordnat it-trasfuzjoni tal-atti fuq Phoenix Group Limited bhala successur fit-titolu ta' proprjeta minghand Phoenix Domestic Appliances Limited

Permezz ta' citazzjoni prezentata minn Vica Limited fit-22 ta' Jannar 2003 ippremettiet u talbet:-

1. *Billi s-socjeta attrici hija propjetarja ta' porzjon art diviza mill-artijiet maghrufa 'Ta' Taħt il-Gnien' sive 'Ta' Misrah il-Barrieri', fl-inhawi ta' Misrah il-Barrieri sive 'Ta' Triq il-Harrub' fil-limiti ta' Santa Venera.*

2. *Billi s-socjeta konvenuta kienet xtrat art adjacenti għal dik tas-socjeta attriċi.*

3. *Billi l-art appartenenti lis-socjeta attrici kienet giet affetta minn dikjarazzjoni ta' esproprju li giet sussegwentament emendata u parti mill-istess art rilaxxjata mill-esproprju.*

4. *Billi s-socjeta konvenuta fil-frattemp kienet abbusivament u llegalment fil-kors tal-kostruzzjoni tal-propjeta minnha akkwistata invadiet u approprijat ruhha minn proprjeta appartenenti lis-socjeta attrici u cioe' dik il-proprjeta murija mberfla bl-aħmar fuq l-annessa pjanta dokument 'A'.*

Vica talbet lill-qorti sabiex:-

1. *Tiddikjara li l-art murija mberfla bl-ahmar fuq l-annessa pjanta Dokument 'A' li tinsab fl-inhawi ta' Misrah il-Barrieri, Santa Venera, tmiss ma' Regional Road u ma' Psaila Street, Santa Venera tappartjeni esklussivament lis-socjeta attrici.*

2. *Tikkundanna lis-socjeta konvenuta sabiex fi żmien qasir u perentorju tnehhi kull kostruzzjoni li hija għamlet fuq l-istess art u tirrilaxxja l-istess libera u hielsa f' idejn is-socjeta attrici.*

3. *Tawtorizza lis-socjeta attrici sabiex, in difett taghmel ix-xoghol kollu mehtieġ biex tirripristina l-istess art fl-istat originali tagħha u dan għas-spejjeż tas-socjeta konvenuta taht id-direzzjoni ta' Perit nominand.*

Twegiba Phoenix Domestic Appliances Limited.

Is-socjeta konvenuta Phoenix Domestic Appliances Limited wiegbet:

1. *Illi preliminarjament is-soċjeta attriċi trid iġġib il-prova illi Vincent Camilleri kien debitament awtorizzat sabiex jirraprezentaha guridikament skont l-Art. 181A(2) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta.* Eccezzjoni li giet irtirata (ara nota a fol. 78).

2. *Illi wkoll preliminarjament u mingħajr pregudizzju ghall-premess, fid-dikjarazzjoni guramentata min halef dwar il-fatti, u cioe' Vincent Camilleri ma ddikjartax liema mill-fatti mahlufa jafhom di scentia propria, skont kif jitlob l-Art. 156(3) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta.* Eccezzjoni li giet irtirata (ara nota a fol. 78).

3. *Illi wkoll preliminarjament u minghajr pregudizzju ghall-premess, fil-lista ta' xhieda ma giex dikjarat dwar kull xhud x'fatti u xi prova bi hsiebha taghmel is-socjeta attriċi skont kif jitlob l-Art. 156(4) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta.* Eccezzjoni li giet irtirata (ara nota a fol. 78).

4. *Illi wkoll preliminarjament u minghajr pregudizzju għall-premess, l-irritwalita' tat-talbiet attrici stante n-nuqqas tat-talba għal dikjarazzjoni li l-art giet effettivament invaża u approprijata mis-socjeta konvenuta qabel talba għal dikjarazzjoni li l-art de quo tappartjeni lis-socjeta attrici.*

5. *Illi wkoll preliminarjament u mingħajr pregudizzju għall-premess, it-talbiet attrici huma preskritti ai termini ta' Artikolu li ghad irid jigi determinat wara li jigi dikjarat mis-socjeta attrici a bazi ta' liema Artikolu tal-ligi qieghdha tigi bbazata il-kawza de quo u dan kif imfisser fl-eccezzjonijiet numru 6 u 10.*

6. *Illi wkoll preliminarjament u minghajr pregudizzju ghall-premess, m'huwiex car a bazi ta' liema Artikolu tal-Ligi hija bbazata l-azzjoni odjerna, b' dan illi jekk il-kawza hija wahda ta' spoll, tapplika wkoll l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni a bazi pero tal-Art. 535 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.* Eccezzjoni li giet irtirata.

7. *Illi wkoll in linea preliminari u minghajr pregudizzju ghall-premess, is-socjeta konvenuta ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju stante in-nuqqas ta' rabta guridika bejn min-naha wahda is-socjeta attrici u min-naha l-ohra s-socjeta konvenuta li per altro m'hijiex il-legittima kontradittrici kif jista' jiġi pruvat ahjar fil-mori tal-kawza. Fil-fatt l-art okkupata mis-socjeta konvenuta inxtrat mingħand terzi u cioe' Stoneware Limited u Permar Limited f' Ġunju 1990 wara li saru d-debiti ricerki, u ghaldaqstant dato ma non concesso jekk giet invaza jew approprijata art appartenenti lis-socjeta attrici ghandhom jirrispondu għalih u jekk hu l-kaz jiġu kjamati in kawza l-imsemmija socjetajiet vendituri stante illi meta sar l-imsemmi bejgh, gja kienu gew effettwati xogħlijiet ta' skavar fl-art de quo, u ġja kienu tqieghdu l-pedamenti b'dan illi b'tali trasferiment is-socjeta konvenuta akkwistat drittijiet assoluti fil-godiment tal-proprjeta appartenenti lilha mertu ta' din il-kawza u l-pretensjonijiet tas-socjeta attriċi m'ghandhomx jimpingu fuq l-istess.*

8. *Illi fil-mertu u minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi m'huwiex minnu illi s-socjeta konvenuta abbuzivament u llegalment invadiet u approprijat ruhha mill-art mertu ta' din il-kawza. Fil-fatt l-art okkupata mis-soċjeta konvenuta tappartjeni unikament u esklussivament lilha bhala sid assolut u bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħha.*

9. *Illi di piu' u minghajr pregudizzju għall-premess, it-talbiet attrici huma fittizji u inveritieri għall-aħħar stante illi la kien hemm l-intenzjoni min-naħa tas-socjeta eccipjenti li tinvadi u tapproprija ruħha mill-art mertu ta' din il-kawza, u lanqas ma jista jinghad illi effettivament seħħ tali invazjoni jew approprijazzjoni. Tant hu hekk li nonostante l-fatt illi permezz tal-kuntratt ta' akkwist datat Gunju 1990, is-socjeta konvenuta akkwistat area komplessiva ta' 1700 metri kwadri, in realta' hija dejjem okkupat u għadha sal-gurnata tal-lum tokkupa area ferm inferjuri għal dak minnha akkwistat stante illi l-area okkupat minnha huwa tal-kejl limitat ta' 800 metri kwadri. Dan ifisser illi li kieku s-soċjeta konvenuta kellha bżonn tokkupa area verjuri minn dak okkupat minnha sal-ġurnata tal-lum, setghet testendi l-okkupazzjoni tagħha fuq area verjuri proprju fuq l-art akkwistata minnha u zgur li ma kienx ikollha bzonn tirrikorri għall-okkupazzjoni tal-art propjeta tal-atturi.*

10. *Illi f'ogni każ u minghajr pregudizzju ghall-premess, jekk jispettaw xi drittijiet lis-socjeta attrici, dawn m'humiex dawk pretizi bl-istanza de quo stante illi dato ma non concesso, li kieku il-fatti dikjarati huma minnhom, ai termini tal-Artikolu 571 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, l-azzjoni pertinenti kellha tkun dik ta' kawza għar-rizarciment u danni jekk hu il-kaz għall-okkupazzjoni u l-iżvilupp tal-art allegatament appartenenti lilha.*

11. *Illi għalhekk it-talbiet attrici għandhom jiġu miċhuda bl-ispejjeż kontra taghha.*

<u>Twegiba Stoneware Limited (fol. 170)</u>.

1. Is-socjeta konvenuta ma ghandha ebda relazzjoni guridika mas-socjeta attrici u ghaldaqstant ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju.
2. Minghajr pregudizzju ghas-suespost, is-socjeta Stoneware Limited giet citata hazin u dana peress li l-istess socjeta kjamata in kawza qieghda in likwidazzjoni. Eccezzjoni li giet sorvolata meta fil-kawza ddahhal l-istralcarju.

<u>Permar Limited (fol. 197)</u>.

1. It-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, in kwantu kull zvilupp li sar kien entro l-kejl tal-bejgħ li sar mis-socjeta attrici favur Leonard Martin Pankhurst, predecessur fit-titolu tas-soċjetajiet kjamati fil-kawża, permezz tal-kuntratt tat-12 ta' Marzu 1970 fl-atti tan-Nutar George Bonello DuPuis (fol. 15 et seq.). Illi jekk hemm diskrepanza bejn il-pjanta u l-kejl li hemm fl-imsemmi kuntratt, tali diskrepanza tahti esklussivament għaliha s-socjeta attriċi, billi hija riżultat ta' qerq jew ta' zball min-naħa tagħha biss, dan in kwantu l-akkwirent fuq l-imsemmi kuntratt kien imsiefer u rappreżentat minn prokuratur.

2. Illi Leonard Martin Pankhurst, mill-gdid rapprezentat minn prokuratur, biegh lil Francis Dingli permezz tal-kuntratt tad-19 ta' Jannar 1987 fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat, u jidher li din id-darba, il-pjanta oriġinali giet sostitwita ghal oħra li kienet turi l-linja tat-triq kif kienet dakinhar; jekk (għalkemm ma jidhirx li hu l-kaz) permezz ta' dan il-kuntratt Pankhurst biegh lil Dingli parti zgħira hafna li ma kenitx inkluza fil-pjanta annessa mal-kuntratt tal-1970, xorta waħda zgur li tirrijentra fil-kejl globali citat fil-kuntratt tal-1970, tant illi l-kejl dikjarat baqa' l-istess; ir-riferenza ghall-pjanta l-gdida tinsab f'paragrafu (2) tal-kuntratt tal-1987 a fol. 21 u 22 tal-process.

3. Illi Dingli biegh lis-soċjetajiet kjamati fil-kawza, Stoneware Ltd u Permar Ltd, permezz ta' kuntratt tal-15 ta' Frar 1990 fl-atti tan-Nutar Marthese Felice, u ntuzaw l-istess pjanta u l-istess kejl użati fil-kuntratt tal-1987, u dan kif jirrizulta mid-deskrizzjoni li tinsab fl-ewwel paġna tal-kuntratt, a fol. 25 tal-process; Stoneware Ltd u Permar Ltd a lor'volta bieghu lis-socjeta konvenuta ftit xhur wara, permezz ta' kuntratt tat-28 ta' Ġunju 1990 fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat (fol. 27 et seq.), u reggħu ghamlu referenza għall-istess pjanta u kejl tal-kuntratt tal-1987; bl-unika differenza kienet illi l-esponenti din id-darba annettew ukoll pjanti ta' zvilupp kif approvati mill-awtoritajiet kompetenti, imfassla fuq l-istess pjanta tal-1987.

4. Illi jekk (kif jidher li hu l-każ) is-socjeta konvenuta bniet u zviluppat iktar art minn dik murija fil-pjanta tal-1987 u fil-pjanta tal-permess anness mal-kuntratt ta' Ġunju 1990, jiġi eccepit illi s-socjetajiet kjamati fil-kawża ma ghandhom f' ebda każ jaghmlu tajjeb għall-iżvilupp li sar oltre tali konfini fil-konfront tas-socjeta konvenuta, iżda jippreċiżaw li f'kull każ zgur illi kull żvilupp li sar jirrijentra fil-kejl globali ċitat fil-kuntratt tal-1970, b'mod li sar mis-socjeta konvenuta in *buona fede* u b' mod illi tibqa' tagħmel tajjeb għal tali zvilup s-socjeta attrici stess.

5. Illi f' kull każ, l-art kif delinejata fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt tal-1987 giet okkupata mis-socjetajiet kjamati fil-kawża immedjatament kif sar il-kuntratt ta' Frar 1990, tant illi bejn Frar u Gunju, meta l-art reġgħet inbieghet, lahqu hammluha u poggew parti mill-pedamenti skont il-permessi li kellhom; b' mod illi l-art murija fil-pjanta tal-1987 ilha okkupata in *buona fede* u *animo domini* mis-socjetajiet kjamati fil-

kawza u mis-successuri fit-titolu tagħhom iktar minn ghaxar snin qabel ma nfethet il-kawza odjerna; u ghaldaqstant tigi eċċepita l-preskrizzjoni akkwiżittiva decennali fil-konfront biss tal-art kif murija fil-pjanta tal-1987 a fol. 24 tal-process.

6. Illi finalment, jekk stess dina l-Onorabbli Qorti kellha ma taqbilx mal-eccezzjonijiet fuq elenkati tas-soċjeta eccipjenti, is-socjeta eccipjenti xorta ma għandha ggorr ebda responsabbilita, stante li bieghet ezattament kif akkwistat ftit xhur qabel minghand Francis Dingli; u ghalhekk billi Francis Dingli kien qieghed jagxxi bħala kap tal-komunjoni tal-akkwisti ezistenti bejnu u martu, u billi martu Veneranda Dingli mietet fl-14 ta' April 1995 u halliet bhala eredi taghha lill-erba' wlied tagħhom Mary, xebba, Anthony, guvni, Carmen mart Emanuel Vella u Josephine mart Joseph Cilia, kull responsabilita li tista' tiġi attribwita lis-socjetajiet kjamati fil-kawża għandha tingarr mill-imsemmija Francis Dingli u wliedu; dwar din l-eccezzjoni, qed isir rikors kontestwali għall-kjamata fil-kawża tal-imsemmija Francis Dingli u uliedu.

Twegiba ta' Dingli (fol. 251).

1. Preliminarjament l-azzjoni odjerna kontra l-esponenti hija preskritta a termini tal-Artikolu 2140 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

2. L-esponenti biegħu dak kollu li xtraw mingħand Pankhurst, li kien akkwista mingħand id-ditta attriċi nfisha, xejn anqas u xejn aktar, u għalhekk kull responsabbilta dwar xi żball jew qerq taqa kollha fuq is-soċjeta attriċi.

3. Illi l-esponenti mhux responsabbli għal dak li qed tallega s-soċjeta attriċi, stante li dak li sar, sar fl-iżvilupp mill-eventwali xerrejja, mhux mill-esponenti.

4. Illi kienu Stoneware Ltd u Permar Ltd, flimkien mas-soċjeta konvenuta li żviluppaw il-propjeta fuq l-art allegatament tas-soċjeta attriċi u għalhekk ma hemm l-ebda rabta ġuridika bejn l-esponenti u d-ditta attriċi u allura m' humiex il-leġittimi kontradittturi.

5. Illi jekk il-fatti premessi mis-soċjeta attriċi huma minnhom u jekk jispettaw xi drittijiet lid-ditta attriċi dawn huma dawk previsti mill-Artikolu 571 tal-Kap 16 li hija azzjoni għal danni, li hija preskritta bl-Artikolu 2153 tal-Kap. 16.

Konsiderazzjonijiet.

1. Il-kawza titratta dwar porzjon art markata bil-kulur ahmar fil-pjanta a fol. 5. L-attrici qeghda ssostni li l-kumpannija Phoenix Domestic Appliances Limited (hawn taht tissemma bhala Phoenix) kienet:

"..... fil-kors tal-kostruzzjoni tal-proprjeta minnha akkwistata invadiet u approprjat ruhha minn proprjeta appartenenti lis-socjeta attrici u cioe' dik il-proprjeta murija mberfla bl-ahmar fuq l-annessa pjanta dokument A" (fol. 3).

2. Waqt is-seduta tal-24 ta' Jannar 2008, il-qorti nkarigat lill-perit Alan Saliba sabiex *".....jirrelata dwar l-aspetti tekniċi marbuta mal-ewwel talba attriċi u d-disa' eċċezzjoni tal-kumpanija konvenuta."*.

3. Fir-rapport li jikkonsisti fi studju dettaljat u komprensiv tal-provi kollha li ngabru, il-perit tekniku ghamel riferenza ghall-kuntratti rilevanti ghall-meritu tal-kawza. Il-qorti ser tirriproduci din il-parti tar-relazzjoni:-

"29 TA' NOVEMBRU 1969 ATTI NUTAR ANTHONY GATT - **Vica akkwistat mingħand l-aħwa Bugeja**:

"B' titolu ta' emfitewsi perpetwa dekorribli millum:

(a) L-għalqa denominata 'Ta' Taħt il-Ġnien' Santa Venera sive 'Ta' Misraħ il-Barrieri' fil-kontrada 'Ta' Misraħ il-Barrieri' jew 'Ta' Triq il-Ħarrub' limiti Santa Venera attraversata mill-ferrovija, tal-kejl dina l-għalqa ta' xi erbat itmiem skarsi u ċirka li in rigward il-kejl qiegħedha tiġi konċessa tale quale u tmiss min-Nofsinhar ma' beni ta' aħwa Randon, mit-Tramuntana ma' beni tal-eredi ta' Gio Batta Grech u mill-Lvant mal-għalqa deskritta fil-paragrafu (b), jew kwalunkwe irjieħ oħra verjuri soġġetta għar-rata tagħha ta' piż fis-sena ta' ħmistax-il xelin, tlett soldi u sitt ħabbiet (15s/3½d) parti minn piż akbar ta' Lira, għaxar xelini u seba' soldi kif riżultanti minn atti tan-Nutar Theodoro Azzopardi tas-sena 1826 u kostitwit mill-Chieriku Paolo Xuereb, u liema piż illum jitħallas lis-Saċerdot Dun Lorenzo Saliba li joqgħod 60, St Peter's Street, Qormi bħala Amministratur tal-legat relattiv, u għandha dritt ta' dħul minn passaġġ li jinfed fi Triq il-Ħarrub u fl-istess ħin soġġetta għal passaġġ u minn piżijiet oħra libera u franka u bid-drittijiet u ġustijiet tagħha kollha, u kwalunkwe drittijiet li il-konċendenti għandhom minn porzjoni oħra tal-istess art tal-kejl ta' ċirka siegħ li tiġi fuq it-Triq tal-Ħarrub, fl-istess kontrada u limiti u tmiss mill-Punent ma' ġid tal-Gvern Ċivili, min-Nofsinhar ma' passaġġ jew Sqaq u mix-Xlokk ma' ġid f' idejn Francesco magħruf 'Ta' Xiftu' jew kwalunkwe irjieħ oħra verjuri libera u franka u

(b) Tlett kwarti indiviżi ta' terren ta' ċirka erbat itmiem, li dari kien attraversat mill-linja tal-ferrovija u segregat mill-għalqa msejjħa 'Ta' Misraħ il-Barrieri' li tinsab fil-kontrada omonima, fil-limiti ta' Santa

Venera, u tikkonfina mill-Lvant ma' beni tal-Knisja ta' San Pawl Nawfraġju tal-Belt Valletta, min-Nofsinhar ma' beni ta' familja Randon u mill-Punent ma' beni li dari kienu propjeta tan-Nutar Francesco Catania u llum hija propjeta tal-konċedenti ġja deskritta fil-paragrafu (a) soġġetti dawn l-erbat itmiem għal piż perpetwu ta' ħmistax-il xelin u tlett soldi u nofs (15s/3½d) fis-sena u aċċessibli minn Sqaq privat li għandu d-dħul tiegħu minn Carob Street (Triq il-Ħarrub) u li huwa komuni għal parti oħra diviża tal-għalqa appartenenti lill-konċedenti fuq deskritta bid-drittijiet ġustijiet u pertinenzi tagħhom kollha.

L-imsemmija żewġ għelieqi deskritti fil-paragrafi (a) u (b) jinsabu delinejati bl-aħmar fil-pjanta hawn annessa markata bħala dokument bl-ittra 'A'[1]."

27 01 TA' DIĊEMBRU 1969 ATTI NUTAR ANTHONY GATT - **Vica akkwistat mingħand Francis Vella**:

"L-utile dominju perpetwu tal-kwart indiviż tal-għalqa msejħa 'Ta' Taħt il-Ġnien', kontrada ta' Santa Venera, limiti ta' Santa Venera, tal-kejl ta' tlett itmiem, tlett siegħan u erba' kejliet, maqsuma bil-linja tal-ferrovija, konfinanti mill-Lvant ma' beni tal-Knisja ta' San Pawl tal-Belt Valletta, min-Nofsinhar ma' beni tal-familja Randon u mill-Punent ma' beni tal-eredi tan-Nutar Francesco Catania, għandha dritt ta' passaġġ minn Sqaq privat fuq in-naħa tal-Punent kif aħjar deskritt kollox fir-relazzjoni peritali annessa ma' att ta' diviżjoni pubblikat min-Nutar Dr Paul Pullicino fit-02 ta' Mejju 1964 bid-drittijiet ġustijiet u pertinenzi tal-kwart indiviż hawn mibjugħ kif soġġetta għar-rata tagħha tal-piż annwu u perpetwu ta' ħmistax-il xelin, tlett soldi u nofs (15s/3½d) fis-sena liema għalqa tinsab aħjar deskritta u delinejata bir-rigi blu fil-pjanta li tinsab annessa ma' att minni ppubblikat bejn il-venditur u l-familja Stivala u Anthony Darmanin fis-26 ta' Awwissu 1969 fejn tinsab markata bħala dokument bl-ittra 'A' u kif soġġetta din il-kwota ta' kwart indiviż għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' Lm100 pagabbli kull sena bil-quddiem u dekorribli mis-26 ta Awwissu tas-sena kurrenti."

28 12 TA' MARZU 1970 ATTI NUTAR GEORGE BONELLO DU PUIS - permuta fejn .... **Leonard Martin Pankhurst akkwista mingħand Vica**:

"A plot of land forming part of the lands named 'Ta' Taħt il-Ġnien' sive 'Ta' Misraħ il-Barrieri' in the district known as 'Misraħ il-Barrieri' sive 'Ta' Triq il-Ħarrub' within the parochial limits of Santa Venera having a total area of 386.93 square canes and numbered plots 7, 8, 9, 10, 11 and 12 on the attached plan 'C' being bordered on the North and South by proposed unnamed new roads, and on the East in part by property of the company

[1] 'Dok. VC1' fol. 50.

(Vica) and in part by proposed unnamed new road and being subject to their share of annual and perpetual subground rent of £193.10, the aforesaid area also includes roads, value at £2000."

29 19 TA' JANNAR 1987 ATTI NUTAR JOSEPH BRINCAT - **Dingli akkwista mingħand Leonard Martin Pankhurst**:

"That portion of land known as 'Ta' Taħt il-Ġnien' sive 'Ta' Misraħ il-Barrieri' in the district of 'Misraħ il-Barrieri' sive 'Ta' Triq il-Ħarrub' limits of Santa Venera measuring 1700 square metres approximately and bounded on the North by Psaila Street, South by Triq il-Blata l-Kaħla and North East and South East by the road Ta' Misraħ il-Barrieri as shown in the plan annexed to the Permit of the Commissioner of Land."

Fl-istess kuntratt il-komparenti ddikjaraw is-segwenti:

"The parties premise:

That by a deed in the records of Notary George Bonello Du Puis of the 12th March 1970 the vendor had obtained by title of exchange from the Company Vica (Malta) Limited a portion of Land known as 'Ta' Taħt il-Ġnien' sive 'Ta' Misraħ il-Barrieri' in the disrict of 'Misraħ il-Barrieri' sive 'Ta' Triq il-Ħarrub' in the parochial limits of Santa Venera, A portion of land known as 'Ta' Taħt il-Ġnien' sive 'Ta' Misraħ il-Barrieri' in the district of 'Misraħ il-Barrieri' sive 'Ta' Triq il-Ħarrub' in the parochial limits of Santa Venera, measuring 386.93 square canes equivalent to 1700 square metres and numbered plots 7, 8, 9, 10, 11 and 12.

That the said land so transferred formed part of a larger area of adjacent land as follows:

(i) (a) Field known as 'Ta Taħt il-Ġnien' Santa Venera, sive 'Ta' Misraħ il-Barrieri' in the district 'Ta' Misraħ il-Barrieri' sive 'Ta' Triq il-Ħarrub' limits of Santa Venera, measuring approximately four tumoli and (b) Three fourths undivided part of the land measuring about eight tumoli formerly crossed by the railroad and separated from the field known 'Ta' Misraħ il-Barrieri' in the same district, these two portions of land were transferred by title of perpetual emphyteusis to Vincent Camilleri as Director and in representation of Vica (Malta) Limited, by Paul, Andrea and Joseph brothers Bugeja.

(ii) One fourth undivided part of the land mentioned under (b) above, which was transferred to the said Vincent Camilleri nomine by title of perpetual empytheuses, by Francis Vella by a deed in the records of Notary Anhony Gatt dated 1st December 1969.

That in the year 1975 the Government of Malta expropriated part of the said plots.

That by writ-of-summons number 1496/85 filed in the Civil Court, First Hall, on the 29th October 1985, appearer Francis Dingli, together with the other heirs of the above-mentioned Paul, Andrea and Joseph brothers Bugeja, asked for the devolution in their favour of the above-mentioned property belonging to Leonard Martin Pankhurst and this in view of alleged default in the payment of groundrent.

Having premised the above appearers are hereby agreeing as follows:

(1) Any reference to property hereinafter made, shall be construed as a reference to the rights and obligations pertaining to Martin Leonard Pankhurst on the above-mentioned plots, including ownership and any right for compensation from the Government for any land expropriated, and all obligations binding the said Martin Leonard Pankhurst, including any payment of arrears of groundrent.

(2) Appearer Dr Victor Borg Grech nomine is selling and transferring to appearer Francis Dingli, who accepts and purchases all his principal's property above-mentioned namely that portion of land known as 'Ta' Taħt il-Ġnien' sive 'Ta' Misraħ il-Barrieri' in the district of 'Misraħ il-Barrieri' sive 'Ta' Triq il-Ħarrub' limits of Santa Venera measuring 1700 square metres approximately and <u>bounded on the North by Psaila Street, South by Triq il-Blata l-Kaħla and North East and South East by the road Ta' Misraħ il-Barrieri as shown in the plan annexed to the Permit of the Commissioner of Land</u>."

30 <u>15 TA' FRAR 1990 ATTI NUTAR MARTHESE FELICE</u> - **<u>Stoneware u Permar</u> flimkien akkwistaw mingħand <u>Dingli</u>**:

"Biċċa art imsejħa 'Ta' Taħt il-Ġnien' sive 'Ta' Misraħ il-Barrieri', fil-kuntrada 'Ta' Misraħ il-Barrieri', sive 'Ta' Triq il-Ħarrub', limiti ta' Santa Venera tal kejl ta' ċirka 1700 metri kwadri liema art fiha barriera ġo fiha[2], konfinanti mit-Tramuntana ma' Psaila Street, min-Nofsinhar ma' Triq il-Blata l-Kaħla u mill-Grigal u mix-Xlokk mat-Triq ta' Misraħ il-Barrieri, liema art hija murija fuq pjanta annessa mal-atti tan-Nutar Dr Joseph Brincat tad-19 ta' Jannar 1987 fl-istess ħin il-venditur bil-kunsens tal-kumpratur qed jimponi fuq l-imsemmija art ċens annwu u perpetwu ta' Lm200 li jibda jgħodd millum, jitħallas kull sena bil-quddiem u bid-dritt tal-lawdemju. L-imsemmija art hija minn ħaġa oħra libera u franka, bid-drittijiet u l-ġustijiet kollha tagħha."

31 <u>28 TA' ĠUNJU 1990 ATTI NUTAR JOSEPH BRINCAT</u> - **<u>Phoenix</u> akkwistat mingħand Stoneware u Permar**:

[2] Il-kliem *"liema art fiha barriera ġo fiha"* qed jissostitwixxu tnax-il kelma mħassra u ċioe' *"inkluż f' dan il-kejl nofs il-wisgħa tat-toroq ta' quddiem l-<u>imsemmija art u parti intiża għall-formazzjoni</u>) ta' roundabout"* iżda l-kliem sottolinejati ċioe' *"<u>imsemmija art u parti intiża għall-formazzjoni</u>"* mhux indikati bħala mħassra fl-istess kuntratt.

"Biċċa art imsejħa 'Ta' Taħt il-Ġnien' sive 'Ta' Misraħ il-Barrieri' sive 'Ta' Triq il-Ħarrub' limiti ta' Santa Venera tal-kejl ta' ċirka 1700 metri kwadri liema art fiha barriera ġo fiha, konfinanti mit-Tramuntana ma' Psaila Street, Nofsinhar ma' Triq il-Blata l-Kaħla u mill-Grigal u Xlokk ma' Triq Misraħ il-Barrieri, soġġetta għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' Lm200 liema art hija murija fuq pjanta annessa mal-atti tiegħi tad-19 ta' Jannar 1987."

Fil-lista ta' pattijiet f' dan il-kuntratt hemm:

"4. Il-prezz jinkludi kwalunkwe benefikat li jinsab fuq l-istess art liema benefikati l-istess vendituri jiddikjaraw li jinsabu totalment imħallsa."

"6. Qed tiġi annessa pjanta tal-fabbrikat li qed jinbena, markata Dokument 'B' u l-vendituri jiddikjaraw illi għal din il-pjanta għandhom il-permessi kollha neċessarji."

"7. Il-vendituri jiggarantixxu wkoll illi kwalunkwe fabbrikat li sa issa ġie erett, ġie mtella' skont l-arti u skont is-sengħa."

4. Il-perit tekniku, wara li ezamina l-kuntratti rispettivi tal-kontendenti, ipprezenta pjanta (Dok. AS a fol. 330) u kkonkluda:

"62 Fuq il-parti tal-art fil-mertu tat-talba odjerna bil-kulur aħdar fuq Dok. 'AS' ta' kejl ċirka wieħed u sittin metri kwadri (61m.kw.) illum hemm parti mill-bini tal-konvenuta Phoenix. Din l-art bil-kulur aħdar tifforma parti mill-art oriġinarjament akkwistata mill-attriċi Vica fis-sena 1969 u kienet ġiet esproprijata mill-Gvern fis-sena 1975 u sussegwentament rilaxxjata fis-sena 2004.

63. Fuq il-parti tal-art fil-mertu tat-talba odjerna bil-kulur vjola fuq Dok. 'AS' ta' kejl ċirka tnax metri kwadri (12m.kw.) illum hemm parti mill-bini tal-konvenuta Phoenix. Din l-art bil-kulur vjola tifforma parti mill-art oriġinarjament akkwistata mill-attriċi Vica fis-sena 1969 u kienet ġiet esproprijata mill-Gvern fis-sena 1975. Ma jirriżultax li din l-art qatt ġiet rilaxxjata.

64. Fuq il-parti tal-art fil-mertu tat-talba odjerna bil-kulur kannella fuq Dok. 'AS' ta' kejl ċirka tnejn u tletin metri kwadri (32m.kw.) illum hemm parti mill-bini tal-konvenuta Phoenix. Din l-art bil-kulur kannella tifforma parti mill-art oriġinarjament akkwistata mill-attriċi Vica fis-sena 1969 u kienet ġiet esproprijata mill-Gvern fis-sena 1975 u sussegwentament rilaxxjata fis-sena 2004.

65. Il-parti tal-art fil-mertu tat-talba odjerna bil-kulur <u>kannella</u> tifforma wkoll parti mill-art akkwistata mill-kjamat Dingli fis-sena 1987 għalkemm jirriżulta illi din il-parti bil-kulur <u>kannella</u> ma kenitx akkwistata minn Pankhurst (l-awtur ta' Dingli) mingħand Vica. Dingli ttrasferixxa din il-parti bil-kulur <u>kannella</u> flimkien mal-kumplament tal-art lill-kjamati Stoneware/Permar fis-sena 1990.

66. Il-parti tal-art fil-mertu tat-talba odjerna bil-kulur <u>kannella</u> kienet trasferita minn Stoneware/Permar lil Phoenix fis-sena 1990 wara li l-istess Stoneware/Permar kienu għamlu xogħlijiet ta' skavar u kif ukoll bini ta' pedamenti fuq l-istess parti tal-art bil-kulur <u>kannella</u>.

67. Fuq il-parti tal-art fil-mertu tat-talba odjerna bil-kulur <u>isfar</u> fuq Dok. 'AS' ta' kejl ċirka <u>mija u ħamsa u tmenin metri kwadri (185m.kw.)</u> illum hemm it-triq. Din l-art bil-kulur <u>isfar</u> tifforma parti mill-art oriġinarjament akkwistata mill-attriċi Vica fis-sena 1969 u kienet ġiet esproprijata mill-Gvern fis-sena 1975. Ma jirriżultax li din l-art qatt ġiet rilaxxjata".

Hadd mill-partijiet ma kkritika dawn il-konkluzjonijiet. Lanqas ma tressqu xi provi li jikkontradicu l-opinjoni tal-perit tekniku. Meqjus dak li rrelata l-perit tekniku, il-vertenza tista' tkun biss fuq il-porzjonijiet art murija bil-kulur kannella u ahdar, b'kejl komplessiv ta' 93 metri kwadri, gialadarba:-

(a) m'hemmx prova li fil-parti markata vjola, l-esproprijazzjoni giet revokata;
(b) il-parti kulurita bl-isfar m'hijiex okkupata mill-bini ta' Vica u f'kull kaz giet esproprijata mill-Gvern fis-sena 1975.

Fir-rapport tal-perit tekniku, li tinkludi l-pjanta annessa **Dok. AS a fol. 330,** jinghad li:

i. Vica ma ttrasferitx lil Pankhurst l-art murija bil-kulur kannella u ahdar. Fil-fatt l-art trasferita lil Pankhurst hi dik delinejata bil-kulur ahmar fid-Dokument AS a fol. 330, u dan kif jidher ukoll mill-pjanta mal-att tat-12 ta' Marzu 1970. F'dak il-kuntratt jinghad: *"....the aforesaid area also includes road...."* (fol. 405). Il-qorti tifhem li din kienet ir-raguni ghalfejn il-kejl tal-art trasferita lil Pankhurst giet dikjarata li hi 386.93 qasab kwadri, cjoe' 1,700 metri kwadri. **Il-qorti taqbel ma' din il-konkluzjoni**.

ii. L-art trasferita lil Phoenix minn Stoneware u Permar kienet tinkludi l-parti markata bil-kulur kannella izda mhux il-parti markata bil-kulur ahdar. Il-qorti ma taqbilx ma' din il-konkluzjoni, fis-sens li m'hijiex tal-fehma li t-titolu ta' Phoenix jinkludi l-art markata kannella. Fil-fehma tal-qorti m'huwiex car x'kienet ir-raguni li l-perit tekniku wasal ghal dik il-konkluzjoni. Hu veru li mill-provi rrizulta li meta

xtrat Phoenix kien hemm diga' l-pedamenti li kienu saru minn Stoneware u Premar, u jidher li din kienet tinkludi l-parti tal-art markata bil-kulur kannella fil-pjanta Dok. AS a fol. 330. F'dan ir-rigward issir per ezempju riferenza ghal dak li qalu:

- **Vincent Camilleri ghal Vica xehed** – *"Niftakar kif kienu mpoggija l-pedamenti meta kienet f'idejn Stoneware u Permar Ltd. Naf li l-pedamenti kienu fit-tond. Il-pedamenti kienu bejn wiehed u eihor kif indikat fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt tad-19 ta' Jannar 1987."* (fol. 13);
- **Joseph Mallia ghal Stoneware**: *"Qabel ma sar dan il-bejgh, l-art kienet diga' mhammla u kien hemm pedament."* (fol. 118);
- **Spiridione sive Parry Vella ghal Permar**: *"lahqu hammluha u poggew parti mill-pedamenti skont il-permessi li kellhom."* (fol. 200).
- **Stephen Petroni ghal Phoenix**: *"Meta xtrajna minghand Permar Limited u Stoneware Limited, il-pedamenti tal-bini li kienu ghamlu dawn is-socjetajiet venditrici kienu jsegwu l-linja celesti fuq Dok. PDA u kien jaqbel mal-pjanta approvata mill-PAPB."* (fol. 345). Stephen Petroni xehed ukoll li fis-sena 1991 kien beda l-bini.

Pero' meta fid-19 ta' Jannar 1987 xtara Francis Dingli hu evidenti li akkwista dak li Pankhurst kien akkwista minghand Vica. Tant hu hekk li fil-kuntratt jinghad: *"The parties premise: That by a deed in the records of Notary George Bonello Du Puis of the twelfth (12th) March of the year one thousand nine hundred and seventy (1970) the vendor had obtained by title of exchange from the company "Vica (Malta) Limited" a portion of land known as Ta Taht il-Gnien sive Ta Misrah il-Barrieri in the district of Ta Misrah il-Barrieri sive Ta Triq il-Harrub, in the parochial limits of Santa Venera, measuring three hundred and eighty six point nine three square canes (386.93 sq canes) equivalent to one thousand seven hundred square meters (1700 m2), and numbered plot seven, eight, nine, ten, eleven and twelve (7,8,9, 10, 11 and 12)....... (1)* ***Any reference to property herein after made, shall be construed as a reference to the rights and obligations pertaining to Martin Leonard Pankhurst on the above mentioned plots, including ownerships and any right for compensation from the Government for any land expropriated, and all obligations binding the said Martin Leonard Pankhurst, including any payment of arrears of groundrent."*** (enfazi mizjuda). Il-konkluzjoni tal-qorti hi li Dingli akkwista dak li kellu Pankhurst u **xejn iktar**. Dak kien l-oggett tal-kuntratt, irrispettivament x'turi l-pjanta annessa, li hu biss skizz maghmul *free hand* u m'huwiex skalat. Ghalhekk minn dak id-dokument ma jistax jittiehed kejl. Irrizulta kif dak id-dokument (fol. 24) kien intuza sabiex jinghata permess mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni biex isir negozju. Hu evidenti li kien intiz biex jidentifika l-art. Pero' mill-kontenut tal-kuntratt il-qorti tikkonkludi li l-art li akkwista Dingli kienet l-istess art li Pankhurst akkwista minghand Vica. L-istess jinghad fir-rigward tal-kuntratt li mbaghad sar fil-15 ta' Frar 1990 (fol. 25) li bih xtraw Stoneware u Premar. Fih jinghad li Dingli kien xtara l-art minghand

Pankhurst b'kuntratt tad-19 ta' Jannar 1987. Dingli ttrasferixxa l-art li xtara minghand Pankhurst u xejn iktar jew inqas. L-istess gara fir-rigward tal-kuntratt tat-28 ta' Gunju 1990 li bih akkwistat Phoenix minghand Stoneware u Permar. Il-qorti tosserva wkoll li mill-iskizz (fol. 24) anness mal-kuntratt tal-21 ta' Jannar 1987 ma tistax tikkonkludi li l-art murija bil-kulur kannella u ahdar fil-pjanta Dok. AS (fol. 330) hi kompriza f'dik il-parti tal-art murija fl-imsemmi skizz. Dan meta l-perit tekniku stess qal li m'hijiex skalata. 'Il fatt li meta akkwistat Phoenix kien hemm diga' l-pedamenti li kienu jinkludi l-art markata kannella fil-pjanta Dok. AS ma jfissirx li din il-porzjon art hi kompriza fit-titolu ta' Phoenix, cjoe' l-kuntratt ta' xiri tat-28 ta' Gunju 1990. Fil-fehma tal-qorti dik hi biss konkluzjoni ta' Phoenix li ma tirrizultax mill-kuntratt.

Fil-fehma tal-qorti din il-kwistjoni nqalghet bla bzonn meta fil-kuntratt ta' akkwist ta' Dingli (19 ta' Jannar 1987 pubblikat min-nutar Dr Joseph Brincat) ma ntuzatx il-pjanta tal-kuntratt li bih akkwista Pankhurst (12 ta' Marzu 1970). Dik il-pjanta turi bic-car x'akkwista Pankhurst. Il-kejl ta' 1,700 metri kwadri hu rifless fil-pjanta annessa ma' dak il-kuntratt. Oggett li ma jinkludix dik il-parti tal-art markata bil-kulur kannella u ahdar fil-pjanta Dok. AS a fol. 330. Meta xehed Stephen Petroni ghamel riferenza ghall-pjanta PDA li pprezenta (fol. 435) u qal: *"Din il-boundary celesti tkopri madwar 800 metri kwadri pero l-kuntratt jghid illi ahna xtrajna 1700 metri kwadri li skond kif spjegawli l-vendituri u konformament ma' l-irjihat specifikati, il-proprjeta taghna kienet tasal sa nofs Regional Road kif delinejat bir-roza fuq Dok. PDA. Nghid li dak iz-zmien Regional Road kienet maghrufa bhala Misrah il-Barrieri."*. Fatt li ma giex konfermat minn Joseph Mallia ta' Stoneware. F'kull kaz dak li xehed Stephen Petroni ma jista' jkollu l-ebda rilevanza meqjus li l-qorti trid tibbaza d-decizjoni fuq dak li jirrizulta mill-kuntratti. Dan hu ezempju klassiku ta' x'jigri meta l-affarijiet ma jsirux sew, u facilment kien jigi evitat kieku ntuzat il-pjanta tal-kuntratt li sar bejn Vica u Pankhurst. Hu evidenti li l-invazjoni saret f'dawk il-porzjonijiet tal-art li fil-pjanta tal-kuntratt li sar bejn Pankhurst u Vica huma mmarkati bhala plots numru 6 u 5. Plots li qatt ma kienu oggett tal-kuntratt tad-29 ta' Novembru 1969.

5. Wara li l-qorti rat l-atti hi tal-fehma li:

I. **L-eccezzjoni tal-preskrizzjoni akkwizittiva ta' ghaxar snin** (Art. 2140) hi nfondata.

Waqt is-seduta tat-8 ta' Lulju 2013, id-difensur tal-attrici ddikjarat[3]:

[3] Ara l-verbal.

"1. L-akkwist tal-proprjeta' bil-preskrizzjoni ma jistax isehh f'dan il-kaz peress li mal-pubblikazzjoni tad-dikjarazzjoni ta' esproprijazzjoni taht il-Kap. 88 il-pussess legali jghaddi ghand il-Gvern;

2. Is-sid, minhabba l-esproprju, m'ghandux locus standi. Is-sid ippropona l-kawza mar-rilaxx tal-proprjeta' mill-Gvern, u dwar dan hemm dokumenti fl-atti.".

F'dan ir-rigward il-qorti tillimita ruhha biex tosserva li:-

- 'Il fatt li sehh esproprju ma jfissirx li ma kienx possibbli li ssehh il-preskrizzjoni akkwizittiva ta' ghaxar snin.
- Il-pubblikazzjoni tad-dikjarazzjoni tal-President fil-Gazzetta tal-Gvern ma wasslitx biex l-art saret il-proprjeta tal-Gvern.
- Ma jirrizultax li l-art li dwarha hemm il-vertenza, markata bil-kulur kannella u ahdar fil-pjanta Dok. AS, ma kenitx fil-pussess materjali tal-Gvern. Ghalkemm il-Gvern kellu jedd li jidhol fl-art, jidher li dan m'ghamlux.

L-Artikolu 2140 tal-Kodici Civili jipprovdi: *"Kull min b'bona fede u* ***b'titolu tajjeb*** *biex jittrasferixxi l-proprjeta, jippossjedi haga immobbli ghal zmien ta' ghaxar snin, jakkwista l-proprjeta taghha."* (enfazi mizjuda). Wiehed mir-rekwiziti sabiex tirnexxi eccezzjoni simili hi li jrid ikun hemm **titolu tajjeb**. Kuntratt ta' bejgh hu titolu derivattiv, pero' dan m'huwiex bizzejjed. L-art li l-konvenut jippretendi li akkwista bil-preskrizzjoni decennali trid tkun kompriza fit-titolu, cjoe' l-kuntratt tat-28 ta' Gunju 1990. Ghal finijiet tal-Artikolu 2140 m'huwiex bizzejjed li l-konvenuta taghmel riferenza ghal dak il-kuntratt. L-oggett li wiehed jippretendi li sar proprjetarju tieghu bil-preskrizzjoni *ai termini* tal-Artikolu 2140 tal-Kodici Civili, irid jissemma fit-titolu. Lanqas mhu bizzejjed li l-venditur u x-xerrej seta' kellhom l-intenzjoni li l-art markata bil-kulur kannella kienet parti mill-oggett in vendita. L-intenzjoni biss m'hijiex bizzejjed, u dan gialadarba l-preskrizzjoni akkwizittiva ghandha effett fil-konfront ta' terzi. Ghalhekk mill-kuntratt irid jirrizulta bic-car li l-art li dwarha hemm il-kontestazzjoni hi kompriza bhala parti mill-oggett li nbiegh. Fil-kaz in ezami, fit-titolu ta' Dingli (21 ta' Jannar 1987, nutar Joseph Brincat), Stoneware/Permar u Phoenix (15 ta' Frar 1990, nutar Marthese Felice) u Phoenix (28 ta' Gunju 1990 nutar Joseph Brincat), il-porzjon art markata kannella u hadra fil-pjanta Dok. AS (fol. 330) ma kenitx tifforma parti mill-art oggett ta' dawk il-kuntratti. Ghalhekk Phoenix qatt ma setghet akkwistat bil-preskrizzjoni ta' ghaxar snin (Art. 2140) il-proprjeta' ta' din l-art.

Jirrizulta li l-imsejhin fil-kawza Permar Limited u Dingli wkoll iddefendew ruhhom b'din l-eccezzjoni. F'dan ir-rigward japplika dak li nghad hawn fuq, apparti li jekk qatt kellhom il-pussess materjali dan zgur li ma kienx ghall-perjodu ta' ghaxar snin.

II. Tibqa' l-kwistjoni dwar l-accessjoni. Skond l-Artikolu 571 tal-Kodici Civili: *"Jekk fit-tlugh ta' bini tigi okkupata b'bona fidi bicca mill-fond li jmiss ma' dak il-bini u l-gar ikun jaf li qieghed isir dak il-bini u ma jaghmilx opposizzjoni, l-art li tigi hekk okkupata u l-bini li jsir fuqha jistghu jigu ddikjarati ta' proprjeta' ta' min bena, taht l-obbligu li jhallas lil sid l-art il-valur tal-wicc li jkun okkupa, u li jaghmel tajjeb ghal kull hsara li tkun saret."*[4]. Fis-sentenza **Carmel Vella vs Victor Sammut et** deciza minn din il-qorti[5] fit-18 ta' Frar 2004, gie osservat li r-rekwiziti ghall-accessjoni huma:

"(I) illi x-xoghol in kwistjoni jrid ikun xoghol ta' bini;

*(II) illi tkun giet okkupata porzjoni tal-fond kontigwu meta jkun qed jinbena edifizzju. Kieku l-okkupazzjoni tkun wahda in toto ta' l-art il-kaz hu regolat bid-disposizzjoni ta' l-Artikolu 569 (1) u mhux bl-Artikolu 571 de qua. Ara **Vol. XLIII P I p 446**;*

(III) illi l-okkupazzjoni trid tkun in buona fede;

(IV) illi sid l-art okkupata jkun jaf bil-fatt u baqa' inattiv;".

Mill-provi rrizulta li:-

(a) Il-bini meritu tal-kawza sar minn Phoenix Domestic Appliances Limited;
(b) Fl-10 ta' Gunju 2004 gie ppubblikat kuntratt ta' bejgh li bih Phoenix Domestic Appliances Limited bieghet lil Phoenix Group Limited il-bini "Phoenix", Old

[4] Il-qorti hi tal-fehma li din l-eccezzjoni ma tantx tidher kompatibbli mal-eccezzjoni tal-preskrizzjoni (Art. 2140). Qieghed jinghad hekk ghaliex filwaqt li fil-kaz tal-preskrizzjoni min jeccepiha jsir sid mad-dekors tal-ghaxar snin minghajr il-htiega li jkun hemm sentenza tal-qorti, fil-kaz tal-accessjoni jehtieg dikjarazzjoni tal-qorti. Ghalhekk hu biss permezz ta' sentenza li l-proprjeta' issir tifforma parti mill-patrimonju ta' min jecepixxi l-accessjoni. F'dan ir-rigward issir riferenza ghal sentenza tal-Qorti ta' Kassazzjoni Taljana numru 3103 tal-31 ta' Marzu 1987 (Tieni Sezzjoni) fejn inghad: *"la cosiddetta accessione invertita, in base alla quale a colui che abbia in buona fede occupato con un proprio edificio una parte del suolo del vicino puo' essere attribuita, a determinate condizioni, la proprieta' del terreno occupato (art. 938 c.c. vigente e art. 452 c.c. del 1865), **non opera mai automaticamente, ma, salvo l'effetto della volonta' delle parti interessate, e' sempre pronunciata dal giudice, il quale, controllato il concorso delle necessarie condizioni di legge, emette sul punto sentenza di natura costitutiva.**".* F'dan ir-rigward Giorgio Barilis (Diritto Civilie, Vol II, Giuffre' Editore, pagna 349) spjega: "L'acquisto della proprieta' in questa ipotesi none e' conseguenza del puro fatto fisico costituito dalla realizzazione di una parte dell'edificio, ma e' quanto si realizza in forza della pronuncia del giudice che, valutata la situazione e quindi valutata la convenienza economica nel disporre il mantenimento della costruzione, produce o costituisce colla sentenza il nuovo titolo di proprieta'." Principju li jirrizulta li gie applikat ukoll fis-sentenza ta' din il-qorti (Imhallef P. Sciberras) fil-kawza **Carmel Vella vs Victor Sammut et** deciza fit-18 ta' Frar 2004: *".... hu biss in forza tal-gudizzju tal-Qorti li,.........., jopera ruhu t-trapass tad-dritt tal-proprjeta' in forza ta' l-accessjoni tal-porzjoni zviluppata minn min bena fuqha.".* F'dan il-kuntest hu rilevanti wkoll il-principju li *electa una via non datur recursus ad alteram*. Madankollu gialadarba l-attrici ma ressqitx xi argument f'dan is-sens, il-qorti hi tal-fehma li ghandha tikkunsidra l-eccezzjoni fil-meritu.

[5] Imhallef P. Sciberras.

Railway Track, Psaila Street, Santa Venera. Fil-kuntratt jinghad li l-proprjeta qeghda tinbiegh *"....with all its rights and appurtenances."* (fol. 261). Kliem li jwassal lill-qorti biex tikkonkludi li Phoenix Group Limited akkwistat id-drittijiet kollha li seta' kellha Phoenix Domestic Appliances Limited.

(c) Permezz ta' rikors prezentat fis-16 ta' Dicembru 2010 Phoenix Group Limited talbet li tassumi l-atti minflok Phoenix Domestic Appliances Ltd. B'digriet moghti fit-2 ta' Frar 2011 il-qorti, wara li rat li ma saret l-ebda opposizzjoni, laqghet it-talba. Dan wassal sabiex Phoenix Domestic Appliances Limited harget 'il barra mill-process, u dan minkejja li baqghu jigu pprezentati atti f'isimha;

Irrizulta wkoll li:-

(a) Kienu Stoneware u Permar li ghamlu l-pedament tal-bini, u li jidher li kienu jinkludi l-parti kannella murija fil-pjanta Dok. AS a fol. 330;
(b) Jidher ukoll li minhabba li fiz-zmien li kien qieghed isir l-izvilupp kien qieghed isir il-progett tat-toroq, Phoenix kienet okkupat il-parti murija bil-kulur ahdar wara diskussjonijiet li kienu saru mal-Gvern;
(c) Vica kienet taf li kien qieghed isir zvilupp minn Phoenix. Biex issehh l-accessjoni m'huwiex mehtieg li s-sid veru tal-art ikun jaf li giet invaza l-art tieghu (ara **C. Gatt et vs R. Abela et** deciza minn din il-qorti[6] fit-30 ta' Settembru 2010).

Wara li l-qorti rat l-atti hi tal-fehma li hemm ic-cirkostanzi li jwassluha biex tikkonkludi li hemm lok ghall-accessjoni. Pero' dan ifisser li Phoenix Group Limited trid thallas kumpens lill-attrici, cjoe' l-valur tal-lum tal-art markata bil-kulur kannella u ahdar. Materja li fil-fehma tal-qorti ghandha tigi determinata f'din il-kawza gialadarba f'dan il-gudizzju qieghed jigi ddikjarat li tapplika l-accessjoni fir-rigward taz-zewg porzjonijiet art[7]. Certament li ma tkunx qeghda ssir gustizzja jekk il-qorti kellha tillimita ruhha biex tiddikjara l-accessjoni u tieqaf hemm. Fatt rikonoxxut minn Phoenix stess tant li fis-26 ta' Novembru 2012 gie pprezentat rikors (fol. 451) fejn intalab li l-qorti testendi l-inkarigu tal-perit tekniku sabiex jaghti valur tal-art allegatament okkupata minn Phoenix.

6. B'riferenza ghall-eccezzjonijiet ohra li nghataw minn Phoenix, il-qorti tosserva:

I – **Raba' eccezzjoni** – 'Il fatt li fic-citazzjoni m'hemmx talba *ad hoc* sabiex il-qorti tiddikjara li Phoenix invadiet l-art proprjeta tal-attrici, ma twassalx ghan-nullita' tac-citazzjoni. Din hi wahda mill-premessi tac-citazzjoni. Kull dikjarazzjoni li hi mehtiega

[6] Imhallef J. Zammit Mckeon.
[7] F'dan il-kuntest ara sentenza ta' din il-Qorti (Imhallef G. Caruana Demajo) fil-kawza **P. Bellizzi vs A. Bartolo** deciza fis-6 ta' Gunju 2002, fejn f'azzjoni rivendikatorja l-qorti laqghet eccezzjoni tal-accessjoni u kkundannat lill-konvenut ihallas kumpens.

ghal finijiet ta' decizjoni tat-talbiet ta' attur huma meqjusa li huma komprizi meta tkun saret premessa dwarhom.

II – **Seba' eccezzjoni** – eccezzjoni li nghata bla bzonn. L-attrici pproponiet kawza biex tiehu lura l-pussess ta' art li hi proprjeta taghha. Kawza li pproponiet kontra Phoenix Domestic Appliances Limited, li fiz-zmien li giet proposta l-kawza (21 ta' Jannar 2003) kienet qeghda tokkupa l-art markata bil-kulur kannella u ahdar fil-pjanta Dok. AS a fol. 330.

7. Stoneware Limited eccepiet li m'hijiex legittimu kontradittur. Filwaqt li l-attrici ma ressqet l-ebda pretensjoni kontra taghha, il-presenza taghha kienet mehtiega gialadarba kienet hi u Permar Limited li:-

(a) Ghamlu l-pedamenti;
(b) Bieghu lil Phoenix bil-kuntratt tal-15 ta' Frar 1990 (fol. 25).

8. Fl-eccezzjonijiet Permar Limited qalet li mal-att ta' bejgh tat-28 ta' Gunju 1990 pubblikat min-nutar J. Brincat giet annessa *"panti ta' zvilupp kif apporvati mill-awtoritajiet kompetenti, imfassla fuq l-istess pjanta ta' l-1987"*. Fil-fehma tal-qorti ma jistax jinghad li l-pjanta Dok. B giet imfassla fuq il-pjanta annessa mal-pjanta tal-kuntratt li sar bejn Pankhurst u Dingli (19 ta' Jannar 1987), u dan ghaliex id-dokument anness mal-kuntratt tal-1987 hu biss skizz u xejn iktar. Mill-kuntratt tat-28 ta' Gunju 1990 hu car li dak li xtrat Phoenix kienet l-art li kien akkwista Pankhurst minghand Vica bil-kuntratt. Fil-fatt fil-parti tal-provenjenza jinghad li Francis Dingli kien xtara l-art minghand Pankhurst b'att tad-19 ta' Jannar 1987. Mill-provi rrizulta li dak li akkwista Dingli minghand Pankhurst ma kienx jinkludi plots 5 u 6 murija fil-pjanta annessa mal-kuntratt ta' permuta li sar bejn Vica u Pankhurst (12 ta' Marzu 1970), izda plots 7, 8, 9, 10, 11 u 12. Ghalhekk il-konkluzjoni ta' x'kien l-oggett tal-kuntratt ma jistax jigi bbazat biss fuq pjanti. Mill-korp tal-kuntratt il-qorti m'ghandix dubju dwar x'kien l-oggett li nbiegh bl-att li sar bejn Pankhurst u Dingli. It-trasferiment li saru wara ma kienu xejn iktar ghajr trasferiment tal-proprjeta li kien akkwista Dingli u xejn iktar.

9. Dingli jsostnu li -

(a) M'hemmx relazzjoni guridika ma' Vica. M'hemmx dubju li l-attrici ma ghamlet ebda pretensjoni kontra Dingli. Pero' l-presenza taghhom kienet mehtiega gialadarba huma kienu bieghu lil Stoneware u Permar.
(b) talba taht l-Artikolu 571 tal-Kodici Civili hi preskritta ai termini tal-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili. F'dan ir-rigward il-qorti hi tal-fehma li:

i. Eccezzjoni simili ma tistax tinghata mill-konvenuti Dingli. Il-hlas hu dovut minn Phoenix, u semmai hi kellha taghti l-eccezzjoni;

ii. L-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili ma japplikax. Il-qorti kkonkludiet li l-attrici ghandha jedd li tigi kkumpensata l-valur tal-art li ttiehdet meta nbena l-kumpless ta' Phoenix. Dawn m'humiex danni.

(c) Kull responsabbilta' dwar xi zball jew qerq taqa' kollha fuq is-socjeta attrici (eccezzjoni numru 2). Mill-provi rrizulta li l-attrici m'ghandha l-ebda responsabbilta' ghal dak li gara. Ghalhekk din l-eccezzjoni hi nfondata.

(d) Hu minnu li Dingli ma ghamel ebda zvilupp fuq l-art. Il-qorti kkonkludiet ukoll li biegh dak li akkwista minghand Pankhurst.

(e) Ghalkemm Dingli jsostnu li m'humiex legittimi kontradittur, il-presenza taghhom kienet mehtiega gialadarba bieghu lil Stoneware u Permar, u dawn kienu qeghdin isostnu li l-oggett tal-kuntratt ta' akkwist taghhom kienet l-art li eventwalment inbniet minn Phoenix. Tezi li l-qorti ma taqbilx maghha ghar-ragunijiet fuq moghtija.

Ghal dawn il-motivi tiddeciedi l-kawza billi:-

1. **Tichad ir-raba' eccezjoni ta' Phoenix, spejjez a karigu taghha.**
2. **Tichad is-seba' eccezzjoni ta' Phoenix, spejjez a karigu taghha.**
3. **Tichad l-eccezzjonijiet fil-meritu ta' Permar, spejjez a karigu taghha.**
4. **Tichad l-ewwel eccezzjoni ta' Stoneware, spejjez a karigu taghha.**
5. **Tichad it-tieni ta' Dingli, spejjez a karigu taghhom.**
6. **Tichad ir-raba' eccezzjoni ta' Dingli, spejjez a karigu taghhom.**
7. **B'riferenza ghat-tielet eccezzjoni ta' Dingli tikkonferma li hi ma ghamlet ebda zvilupp fl-art in kwistjoni.**
8. **Tichad il-hames eccezzjoni ta' Dingli, spejjez a karigu taghhom.**
9. **Tiddikjara li l-art markata bil-kannella u ahdar fil-pjanta Dok. AS a fol. 330 u b'kejl ta' tlieta u disghin metri kwadri (93mk) hi proprjeta' tal-attrici, u giet okkupata minn Phoenix meta l-attrici kienet ghadha s-sid ta' din il-porzjon art. Tichad it-talba tal-attrici fir-rigward tal-kumplament tal-art li dwarha ghandha pretensjoni.**
10. **Tichad l-eccezzjonijiet tal-preskrizzjoni akkwizittiva a tenur tal-Artikolu 2140 tal-Kodici Civili, fir-rigward ta' dik il-porzjon art proprjeta tal-attrici, spejjez a karigu ta' dawk il-partijiet li tawha.**
11. **Tilqa' l-eccezzjoni tal-accessjoni *ai termini* tal-Artikolu 571 tal-Kodici Civili, u ghalhekk tiddikjara li b'effett ta' din is-sentenza l-art markata bil-kannella u ahdar fil-pjanta Dok. AS a fol. 330 u b'kejl ta' tlieta u disghin metri kwadri (93mk) hi proprjeta tal-konvenuta Phoenix Group Limited, b'dan li fl-istess hin tiddikjara li ghandha obbligu li thallas**

kumpens lill-attrici li hu l-valur tal-lum ta' din il-porzjon art. F'dan ir-rigward tinnomina lill-perit Alan Saliba sabiex jaghmel stima tal-valur taz-zewg porzjonijet art li fil-pjanta Dok. AS a fol. 330 huma mmarkati bil-kulur kannella u ahdar u li fihom kejl ta' tlieta u disghin metri kwadri (93mk)[8]. Spejjez provizorjament a karigu tal-attrici.

12. Tichad it-tieni u tielet talbiet.

Spejjez tal-eccezzjonijiet michuda jkunu a karigu tal-parti li tathom, filwaqt li spejjez tal-attrici a karigu ta' Phoenix. Phoenix, Stoneware, Permar u Dingli[9] ghandhom jaghmlu tajjeb ghall-ispejjez rispettivi taghhom.

< Sentenza In Parte >

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

[8] L-istima m'ghandix tinkludi l-bini peress li dan sar minn Phoenix.

[9] Dingli ghandhom jaghmlu tajjeb ghall-ispejjez taghhom in kwantu fil-kuntratt ta' bejgh li bih akkwistaw Stoneware u Permar, gie anness skizz li seta' wassal ghad-dizgwid bla bzonn.