QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI

Seduta ta' nhar il-Gimgha 30 ta' Settembru 2016

Numru

Citazzjoni numru 575/86 LFS

Maurice Portelli ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta` Ports Limited u b'digriet tad-29 ta' Settembru 2010 l-atti gew trasfuzi f'isem Capital M Limited C44164

v.

Mary Abela u b'digriet tal-10 ta' Marzu 1995 Dr Frank Saviour Vassallo gie mahtur bhala kuratur tal-wirt battal ta' Mary Abela u b'nota tal-21 ta' Frar 2002 l-atti gew legittimati f'isem Anthony, Frank u Joseph ahwa Abela u dan limitatament ghas-sehem taghhom ta' 4/15 parti indiviza ta' l-eredita' ta' Mary Abela u li b'nota tal-21 ta' Frar 2002 l-atti gew legittimati f'isem Carmelo u Joseph Abela, Frank Buttigieg u Marlene Thompson u Joyce Connor, Inez Sultana, Joseph Sultana u Carmen Vergenst u dan limitatament ghas-sehem taghhom bhala eredi ta' Mary Abela u li b'nota tal-25 ta' Frar 2002 l-atti gew legittimati f'isem Joseph, Doris, Reginald u Mario lkoll ahwa Calleja u dan fis-sehem taghhom li komplessivament jammonta ghal 1/15 u li b'digriet tal-11 ta' Gunju 2002 Dr Chris Cilia u P.L. Liliana Buhagiar gew mahtura Kuraturi ad litem minhabba l-mewt tal-konvenuta Mary Abela u b'digriet tas-17 ta' Ottubru 2007 Ruggier Holdings Company Limited in segwitu li xtrat minghand Reginald Calleja, Joseph Calleja u Maria Dolores Cassar u Julian Abela, Carlo Abela, Marvin Abela, Philippa, Frank Abela u Joseph Abela assumiet l-atti

biss in kwantu s-sehem minnha akkwistat ossija 4/15 skond nota tat-28 ta' Jannar 2010 u b'digriet tal-5 ta' April 2016 Ruggier Holdings Company Limited assumiet l-atti tal-kawza wkoll ghas-sehem relattiv ta' parti minn hmistax (1/15) indiviza akkwistat minghand Reginald, Mario, Joseph u Maria Dolores ahwa Calleja permezz ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar datat 29 ta' Mejju 2001, biex b'hekk is-socjeta` Ruggier Holdings Company Limited tkun assumiet hames partijiet minn hmistax (5/15), ossia terz (1/3) indiviz

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni li permezz taghha l-atturi ppremettew hekk:

> "Premess illi in forza ta' kuntratt ricevut minn Nutar Dottor George Bonello Dupuis fl-24 ta' Giunju 1967 (Dokument 'A') il-konvenuta tat u kkoncediet b'titolu ta' enfitewsi perpetwa lil Seaview Properties Limited li llum giet amalgamata mas-socjeta` attrici, *block* ta' bini f'Paceville, San Giljan ahjar deskritt fl-istess kuntratt u bil-pattijiet u kondizzjonijiet hemmhekk stipulati.
>
> "Premess illi a tenur ta' l-istess kuntratt, Seaview Properties obbligat ruhha li tibni a beneficcju tal-konvenuta *garage*, hanut u *ground-floor flat* u l-istess socjeta` ottemperat ruhha ma' dana l-obbligu;
>
> "Premess illi l-konvenuta abusivament u minghajr l-awtorizzazzjoni da parti ta' l-attur *nomine* u ghalhekk minghajr titolu validu fil-ligi, okkupat u bniet dik il-parti tratteggiata bl-isfar; u okkupat il-*garages* immarkati 'A' u 'B' fil-pjanta annessa mac-citazzjoni Dokument 'B', proprjeta ta' l-attur *nomine*; u
>
> "Premess illi l-konvenuta giet interpellata diversi drabi biex tizgombra minn dawna l-kumditajiet izda baqghet in adempjenti;
>
> "Tghid ghalhekk l-istess konvenuta il-ghaliex, ghar-ragunijiet premessi, m'ghandux minn dina il-Qorti:
>
> "1. jigi dikjarat u deciz illi l-konvenuta okkupat u bniet abussivament dik il-parti tratteggiata bl-isfar, proprjeta` ta' l-attur *nomine*, u li qeda tokkupa minghajr titolu validu fil-ligi l-*garages* immarkati bl-ittra 'A' u 'B' fl-annessa pjanta;
>
> "2. jigi prefiss lilha zmien qasir u perentorju sabiex tiddemolixxi l-bini kostruwit f'dik il-parti tratteggiata bl-isfar fl-annessa pjanta taht

direzzjoni ta' perit illi jigi nominat ghal dana l-iskop u tirritornaha libera favur l-attur *nomine*; u

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

"4. jigi prefiss lilha terminu sabiex tikkonsegna lill-attur *nomine* l-pussess tal-*garages* immarkati bl-ittri 'A' u 'B' fl-anness pjanta.

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

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti illi biha eccepew illi:

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

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

Rat il-verbali tal-kawza fosthom l-*affidavits* u depozizzjonijiet;

Rat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili moghtija fit-8 ta' Frar 2012 fejn gie deciz:

"***E. KONKLUZJONIJIET:***

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

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

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

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

"*Tichad it-tieni u t-tielet talba.*

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

"*Spejjez bin-nofs*".

Is-socjeta` attrici appellanti, Capital M Limited interponiet appell ghal din is-sentenza ppronunzjata parzjalment kontra taghhom in kwantu [fol 531]:

"*… thossha aggravata b'dik il-parti tas-sentenza tal-Ewwel Onorabbli Qorti fejn cahdet it-talbiet attrici ghal dak li jirrigwardja dik il-parti trattegjata bl-isfar fuq il-pjanta annessa mac-citazzjoni promotrici immarkata bhala Dok. B, u laqghet l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni decennali mqajma mill-konvenuta f'dan ir-rigward*".

Rat ir-rikors tal-istess appellanti li permezz tieghu talbu illi din il-Qorti:

"tirriforma l-precitata sentenza moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-8 ta' Frar 2012, fil-kawza fl-ismijiet premessi, billi filwaqt li tikkonferma dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-Ewwel Onorabbli Qorti laqghet it-talbiet tas-socjeta` appellanti ghal dak li jirrigwardja il-garaxxijiet immarkati bhala "A" u "B" fuq il-pjanta annessa mac-citazzjoni promotrici u immarkata bhala Dokument B, thassar u

tirrevoka dik il-parti tas-sentenza fejn giet milqugha l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni decennali ghar-rigward ta' dik il-parti trattegjata bl-isfar fuq il-pjanta annessa mac-citazzjoni promotrici u immarkata bhala Dokument B u konsekwentment gew michuda t-talbiet tas-socjeta` appellanti in konnesjoni mal-imsemmija parti trattegjata bl-isfar, u minflok tichad l-imsemmija eccezzjoni tal-preskrizzjoni u tilqa' t-talbiet tas-socjeta` appellanti ukoll in rigward ta' dik il-parti trattegjata bl-isfar fuq il-pjanta annessa mac-citazzjoni promotrici u immarkata bhala Dokument B. Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra il-konvenuti appellati flimkien u solidament bejniethom".

Rat ir-risposta (fol 590) tas-socjeta` konvenuta Ruggier Holdings Company Limited li permezz taghha talbu sabiex l-appell tas-socjeta` appellanti jigi michud bl-ispejjez ta' din l-istanza kontra l-istess appellanti filwaqt li tikkonferma s-sentenza tal-Qorti Civili Prim'Awla tat-8 ta' Frar 2012.

Illi l-ewwel Qorti fis-sentenza tat-8 ta' Frar 2012 waslet ghad-decizjoni taghha b'dan il-mod:

"***D2. <u>Allegazzjonijiet ta' l-attur</u>:***

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

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

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

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

> “Mary Abela tghid ukoll illi z-zewg *garages* imsemmija wkoll mill-attur *noe* fic-citazzjoni odjerna u li hu jghid gew illegalment okkupati mill-konvenuta gew mibnija fuq art taghha fejn l-attur *nomine* kellu jibni *garage* ghal Mary Abela u minflok bena tlett garaxijiet, wiehed ghaliha u tnejn ghalih, meta dan qatt ma kien l-arrangament bejn il-partijiet u minhabba dan Abela spiccat hadet *garage* ta` dimensjoni ferm izghar.”

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

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

“***D3. <u>Preskrizzjoni decennali</u>:***

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

“B’referenza ghall-PRESKRIZZJONI DECENNALI *ai termini* ta’ l-artikolu 2140 tal-Kap 16 jinghad li dan l-artikolu jghid hekk:
“(1) Kull min b'bona fidi u b'titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjetà, jipposjedi haga immobbli ghal zmien ta’ ghaxar snin, jakkwista l-proprjetà taghha.

“(2) Jekk it-titolu jkun gej minn att li, skond il-ligi, ghandu jkun inskritt fir-Registru Pubbliku, iz-zmien mehtieg ghall-preskrizzjoni ma jibdiex miexi hlief mill-jum ta’ l-iskrizzjoni ta’ dak l-att.”

“Ghalhekk hu car li biex wiehed jakkwista l-proprjetà bazat fuq dan l-aspett irid:

“a. Ikollu bona fidi

"b. Ikollu titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjetà

"c. Jippossjedi haga immobbli ghal zmien ta' ghaxar snin [liema pussess irid ikun kontinwu, mhux interrott, pacifiku, pubbliku, u mhux ekwivoku - sentenza tal-Onor Qorti tal-Appell Civili tad-19 ta' Jannar, 1983 fl-ismijiet **Kan Giuseppi Zammit vs Carmela Bonello**].

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

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

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

> "Fil-ligi taghna l-*buona fede* mhux bizzejjed li tkun tezisti fil-mument tal-akkwist izda jehtieg li tissussisti matul il-perijodu kollu rikjest ghall-preskrizzjoni…"

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

> "*La giusta opinione del possessore di aver auquistata la propieta' della cosa che possiede*" [Prescriz No 28].

"Il-Voet jasserixxi li:

> "*il possessore deve avere la ferma fiducia di essere propietario della cosa*" [XLI.III.6].

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

> "il-*buona fede* tirrappresenta dak l-istat ta' animu tal-possessur, il-koxjenza u l-intima konvinzjoni tieghu li l-haga li jipposjedi hi tieghu: *'cum crediderit cum dominum esse'*. Il-possessur ghandu jkollu dik ic-

> certezza; u jekk ikollu xi dubju, tkun tezisti fih l-incertezza u konsegwentement tispicca il-buona fede fis-sens tal-ligi.”

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

> “(I) huwa possessur ta’ bona fide min, ghal motivi verosimili, jemmen li l-haga li jippossjedi hija tieghu u li, invece, huwa possessur ta’ mala fidi min jaf jew, fic-cirkostanzi, ghandu jipprezumi li dik il-haga mhix tieghu [artikolu 568 (illum 531) tal-Kodici Civili];
>
> “(II) li l-bona fidi hija presunta u l-malafede jinhtiegilha tigi ppruvata min min jallegaha [artikolu 569 (illum 532) tal-Kodici Civili];
>
> “(III) …li l-bona fide hija rikjesta mhux biss fil-mument tal-akkwist, imma matul iz-zmien kollu mehtieg ghal kompiment tal-preskrizzjoni…
> “(IV) …l-eventwali mala fede tal-possessur precedenti ma tippregudikax lis-successur tieghu [artikolu 2247(1) (illum 2142) tal-Kodici Civili] u lanqas tiggjovah fis-sens tas-subartikolu 2 ta’ l-istess artikolu…”

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

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

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

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

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

“Ara wkoll:

“**Pulis vs Ellul** PA 30/11/35 XXIX-II-812
“**Bonello vs Bruno Olivier** 22/10/37 XXIX-II-1249
“**Gauci vs Cassar** PA 20/1/61 XLV-II-533
“**Spiteri vs Saliba** 2/3/62 XLVI-I-160
“**Formosa Gauci vs Xuereb**: Kum Imh Refalo 17/1/75

“Huwa necessarju li l-bona fidi, flimkien mal-pussess tkun prezenti tul iz-zmien kollu li huwa mehtieg ghall-preskrizzjoni (art 2141 tal-Kap.

16). In-nuqqas ta’ bona fidi ta’ possessur precedenti m’hijiex ta’ hsara ghas-successur tieghu, ghalkemm iz-zmien tal-pussess b’mala fidi ma jigix kalkolat maz-zmien mehtieg ghall-preskrizzjoni (art 2142(1)(2) tal-Kap. 16.

“Illi l-element iehor mehtieg biex tigi ppruvata l-preskrizzjoni ta’ l-ghaxar snin huwa l-pussess. Fis-sentenza tal-Prim’Awla tal-Qorti Civili deciza fl-20 ta’ Jannar 1961 fil-kawza fl-ismijiet **Gauci vs Cassar** ***et*** [XLV.II.533) intqal li mhux kull pussess jghodd ghas-success tal-preskrizzjoni eccepita: irid ikun pussess ghal ghaxar snin u li ma jaqtax, bil-miftuh, bla xkiel jew kundizzjonijiet minn haddiehor u, fuq kollox, irid ikun b’mod li l-pussessur jidher li qieghed izomm il-haga b’tieghu. Meta dan jigi ppruvat il-possessur tal-fond jista’ jirrezisti t-talba ta’ min jallega li hu mhux propjetarju tal-fond billi jeccepixxi l-preskrizzjoni decennali.

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

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

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

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

“***D4. <u>L-eccezzjoni li l-attur nomine m’ghandux locus standi in judicio</u>:***

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

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

"***D5. <u>L-eccezzjoni li ma sarx hlas ta' cens u anqas lawdemju</u>:***

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

"***D6. <u>Drittijiet fuq il-garages immarkati "A" u "B"</u>:***

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

"**E. KONKLUZJONIJIET:**

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

> "Dwar it-tieni eccezzjoni tan-nuqqas ta' pagament ta' cens u lawdemju, il-Qorti tirreferi ghal dak li nghad taht "D5" u tichad l-istess eccezzjoni.
>
> "Dwar l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni decennali sollevata fin-nota ta' eccezzjonijiet ulterjuri, il-Qorti tirreferi ghal dak li nghad taht "D3" u tilqa' l-istess ghall-parti tratteggjata bl-isfar fuq il-pjanta annessa mac-Citazzjoni a fol 12 tal-process.
>
> "Dwar l-ewwel tliet talbiet, riferibbilment ghall-parti tratteggjata bl-isfar, dawn huma michuda minhabba l-preskrizzjoni decennali, waqt li milqugha riferibbilment ghall-*garages* bl-ittra "A" u "B".
>
> "Tichad it-tieni u t-tielet talba.
>
> "Riferibbilment ghar-raba' talba, tiffissa terminu ta' xaghrejn zmien ghall-konsenja tal-pussess tal-*garages* indikati bl-ittra "A" u "B".

Rat il-verbal tas-seduta tal-14 ta' Gunju 2016 li permezz tieghu l-appell thalla ghas-sentenza ghat-30 ta' Settembru 2016;

FATTI FIL-QOSOR

Irrizulta li permezz ta' kuntratt pubbliku [esebit a fol 4 Dok. A] fl-atti tan-Nutar George Bonello Dupuis datat l-24 ta' Gunju 1967, Mary Abela, il-konvenuta, kienet ikkoncediet b'titolu ta' enfitewsi perpetwa lill-attur Portelli ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta` Seaview Properties Ltd, blokk ta' bini f'San Giljan, Paceville, konsistenti f'dar gewwa St. George's Road, bin-numru 103 bil-bieb numru 46 fuq Wilga Street kif ukoll *store* bla numru, ukoll fuq Wilga Street flimkien ma' art li taghti ghal fuq Wilga Street u fuq liema art kien hemm zewg *stores* ohra minghajr soqfa. Din l-art kienet tal-kejl ta' 92 qasab kwadri.

Il-kuntratt hawn fuq imsemmi jghid illi dan it-trasferiment jeskludi "*the airspace from ground-level up to the height of nine (9) feet overlying part of the said land, having an area of forty-one (41) square canes, being bordered on the North by Wilga Street and on the East by a passage way and on the South and West by the remaining part of said land, being bordered in red on the attached plan 'C'*". [fol 6]

L-attur *nomine* jikkontendu illi l-konvenuta okkupat u bniet abbusivament dik il-parti trattegjata bl-isfar, proprjeta` tal-attur nomine u li l-konvenuta qed tokkupa minghajr titolu fil-ligi l-*garages* bl-ittra 'A' u "B' fil-pjanta annessa mac-citazzjoni. Ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Da parti taghha l-konvenuta fil-mertu eccepiet ghal dak li jirrigwardja l-*area* li qed jirreklama l-attur *nomine* l-preskrizzjoni ta' ghaxar (10) snin u rigward il-*garages* ma jirrizultax li l-kumpanija attrici qatt talbet il-kanone taghhom f'dawn l-ahhar ghaxar (10) snin jew li giet rikonoxxuta bhala enfitewta. Il-konvenuta tikkontendi li hi direttarja tal-enfitewsi u ma giet qatt interpellata tirrikonoxxi lil Ports Limited. Ma jirrizultax li Ports Limited qatt hallset cens lill-konvenuta u l-konvenuta ghalhekk tikkontendi li ghandha dritt ma tirrikonoxxihiex minhabba din l-inadempjenza u ghandha dritt titlob ir-rizoluzzjoni tal-kuntratt minhabba l-morozita` tal-enfitewsi jew sub-enfitewsi.

AGGRAVJI

Fis-succint l-attur *nomine* ressaq zewg aggravji kontra s-sentenza appellata u cioe`:

(i). Illi l-ewwel Qorti ttrattat artikolu ta' preskrizzjoni differenti minn dak effettivament invokat mill-konvenuti.

(ii). Minghajr pregudizzju ghall-ewwel aggravju, l-ewwel Qorti ghamlet applikazzjoni hazina tal-fatti u tal-ligi meta ddecidiet illi l-konvenuta akkwistat il-parti tratteggjata bl-isfar fuq il-pjanta annessa mac-citazzjoni promotrici u mmarkata bhala Dok. B, permezz tal-preskrizzjoni decennali a tenur tal-Artikolu 2140(1) u (2) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

KONSIDERAZZJONIJIET LEGALI

Issa din il-Qorti ser tghaddi biex tikkonsidra l-aggravji mressqa f'aktar dettall:

I. L-ewwel Qorti ttrattat Artikolu ta' Preskrizzjoni differenti minn dak effettivament invokat mill-konvenuti.

L-attur *nomine* jilmenta illi (fol 536):

> "*8.1.4 Illi l-Ewwel Onorabbli Qorti, filwaqt illi rrikonoxxiet fis-sentenza taghha illi l-konvenuta invokat l-Artikolu tal-preskrizzjoni b'mod skorret, xorta wahda ddecidiet illi tghaddi sabiex titratta l-preskrizzjoni decennali ai termini tal-Artikolu 2140(1) u (2), minkejja li dan l-Artikolu qatt ma gie specifikament invokat mill-konvenuta, u dan peress li skont l-istess Onorabbli Qorti referenza ghall-dan l-artikolu kien jirrizulta mid-dicitura stess tal-eccezzjoni in kwistjoni*".

Permezz ta' Nota (fol 603) is-socjeta` konvenuta, Ruggier Holdings Company, irrilevaw illi:

> "*Illi ghal kull buon fini Artikolu 2112 tal-Kodici Civili specifikament jirrileva illi l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni tista' titqajjem f'kull hin, imqar fl-appell.*
>
> *…*
>
> "*Illi ghalhekk permezz ta' din in-nota s-socjeta` esponenti qeghdin jecepixxu l-preskrizzjoni decennali tat-talbiet attrici ai termini ta' Artikolu 2140(1) u (2) ta' Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta kif fil-fatt diga' rrikonoxxiet l-ewwel Onorabbli Qorti fid-decizjoni gusta taghha, liema terminu ghandu jibda jiddekorri mid-data tal-att pubbliku tal-1967 bejn Seavier Properties u Mary Abela*".

L-ewwel Qorti a fol 516, osservat, kif gia` issemma, is-segwenti f'dan ir-rigward:

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

L-eccezzjoni konvenuta kienet taqra hekk (fol 26):

> "*Illi l-konvenuta ilha tipposjedi l-area li qed jirreklama l-attur nomine, in buona fede u b'assenjazzjoni tal-istess awtur tal-attur nomine ghal aktar minn ghaxar (10) snin u dan in forza ta' att pubbliku tal-1967 bejn Seaview Properties u l-istess Mary Abela u ghalhekk teccepixxi **l-preskrizzjoni decennali** ….*" (enfazi mizjud)

Il-lanjanza tal-attur *nomine* hija s-segwenti (fol 537):

> "*8.1.9 Illi fil-kaz l-Ewwel Onorabbli Qorti ghazlet illi flok tezamina l-Artikolu 2145(1) u (2) kif mitlub mill-konvenuti, minflok ezaminat l-preskrizzjoni a tenur tal-Artikolu 2140(1) u (2) tal-Kap 16. Ghalhekk l-Ewwel Onorabbli Qirti, minflok cahdet l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni mressqa mill-konvenuta bhala mhux applikabbli fil-kaz in ezami, ghaddiet biex minflokk titratta Artikolu ta' preskrizzjoni differenti minn dak invokat mill-konvenuta*".

Fil-kawza fl-ismijiet **Allcare Insurance Agency Limited v. Smash Communications Limited**, (Qorti tal-Magistrati) deciza 20 ta' Jannar 2014 saret referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **Joseph Gauci v. Saviour Farrugia** deciza fit-22 ta' Gunju 2005, il-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri) illi rriteniet hekk:

> "*(J)ibda biex jigi osservat illi skond l-Artikolu 2111 Kodici Civili "il-qorti ma tistax ex officio taghti effett ghall-preskrizzjoni jekk din ma tigix eccepita mill-parti interessata". Dan l-artikolu huwa car bizzejjed u l-interpretazzjoni dwaru hi din. Il-gudikant ma jistax jirricerka d' ufficio il-fatti kostituttivi ta' eccezzjoni rizervata mil-ligi lill-partijiet. Hekk ukoll lanqas jista' l-gudikant jassumi d' ufficio tali fatti fid-decizjoni tieghu ghall-fini li jiddikjara l-preskrizzjoni ta' l-azzjoni jekk din ma tkunx giet espressament dedotta;*
>
> "*Kif deciz, "peress li din hi preskrizzjoni invokata mill-appellant il-Qorti ma tistax tezamina jekk hijiex applikabbli xi disposizzjoni ohra f'materja ta' preskrizzjoni ghaliex gie dejjem stabbilit fil-gurisprudenza u del resto huwa konsentaneu ghar-raguni u ghall-ispirtu fundamentali fil-materja ta' preskrizzjoni, illi dik ghandha tigi nvokata millparti, u ma tistax il-Qorti tara u tezamina jekk hemmx xi preskizzjoni li tista' tkun*

opponibbli peress illi hija materja kollha ta' kuxjenza" – ***Kollez. Vol. XXXIII P I p 481****;*

"*Irid jinghad ukoll illi l-proposizzjoni generika ta' l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni mill-parti interessata ma tawtorizzax lill-gudikant biex jindividwa hu t-tip talpreskrizzjoni li tghodd ghall-kaz. Dan ghaliex huwa l-parti li ghandu l-oneru jaghzel liema wahda mill-varji ipotesijiet prezunti mil-ligi hi applikabbli. Fin-nuqqas ta' indikazzjoni specifika l-eccezzjoni nnifisha ma tistax hlief tigi dikjarata inammissibbli. A propozitu anke f' dan il-kuntest gie deciz illi "l-eccepita preskrizzjoni bjennali mhix indikata b'mod sufficjentement car u specifiku in kwantu l-Artikolu 2254 (illum 2149) f'ben hames incizi distinti jiprospetta l-preskrizzjoni ta' azzjonijiet ghal kollox differenti wahda mill-ohra"* – ***"Joseph Grech -vs- Emanuele Camilleri et",*** *Appell Kummercjali, 21 ta' Marzu 1977;*

"*Minn dan kollu jitnissel illi fl-assenza ta' indikazzjoni cara u specifika tal-preskrizzjoni, il-gudikant ma jistax jiehu inizzjattiva biex jissupplixxi hu ghan-nuqqas tal-parti*".

Fid-dawl ta' dan l-insenjament tal-Qorti tal-Appell, ladarba l-konvenuti naqsu milli jindikaw l-Artikolu t-tajjeb li fuqu qed jibbazaw l-eccezzjoni taghhom tal-preskrizzjoni, dina l-eccezzjoni kienet inammissibbli u l-ewwel Qorti ma kelliex tiehu konjizzjoni ulterjuri taghha. Madankollu fil-kaz in dezamina l-konvenuti sa certu punt issanaw il-pozizzjoni taghhom *tramite* n-Nota (fol 603) surreferita u b'applikazzjoni tal-Artikolu 2112 tal-Kodici Civili li jistipula:

"*L-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni tista' tingħata f'kull waqt tal-kawża, imqar fl-appell*".

Ghalhekk din l-eccezzjoni ghandha tigi kkonsidrata u l-applikazzjoni *o meno* ta' dan l-artikolu ser jigi trattat fit-tieni aggravju. Dan anke ghaliex kif qalet l-ewwel Qorti l-appellata Abela kient ghamlet referenza cara

ghal din l-eccezzjoni u kien biss meta indikat l-artiklu li dan gie indikat hazin u allura l-probabilita` hi li kien 'lapsus calami'.

II. Applikazzjoni Hazina tal-Fatti u tal-Ligi

L-attur *nomine* jilmenta illi (fol 539):

> "*8.2.6 Illi s-socjeta` appellata ma tistax tifhem kif l-Ewwel Onorabbli Qorti waslet ghall-konkluzjoni illi l-konvenuta kienet qed tipposjedi l-parti trattegjata bl-isfar in buona fede u animo domini meta l-esperti taghha stess indikawlha illi dik il-parti de quo kienet effettivament giet trasferita lis-socjeta` Seaview Properties Limited. L-Ewwel Onorabbli Qorti ddecidiet illi jiskarta l-verzjoni tal-attur nomine Maurice Portelli li kienet ikkoroborata mill-esperti teknici imqabbda mill-istess Qorti u minflokk temmen il-verzjoni tal-konvenuta li dik il-parti qatt ma kienet intiza li tigi trasferita lis-socjeta` Seaview Properties Limited u li l-pussess taghha kienet baqghet f'idejha, liema verzjoni kif gja inghad hija kontradetta mill-konkluzjonijiet tal-esperti teknici imqabbda mill-ewwel Qorti*".

In konkluzjoni, l-attur *nomine* jirrileva illli (fol 548):

> "*8.2.29 Illi ghalhekk minn dak hawn fuq espost jirrizulta ampjament illi l-element tal-buona fede da parti tal-konvenuta Mary Abela u/jew il-prova tat-titolu, li huwa tajjeb biex jitrasferixxi l-proprjeta`, tal-konvenuta fuq il-parti trattegjata bl-isfar mertu ta' dan l-appell huma ghall-kollox nieqsa u ma gewx sodisfatti u konsegwentement l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni decennali ma setghetx tintlaqa kif lanqas ma ppruvat u qatt tista' tipprova li hija kienet fil-pussess ghal aktar minn tletin snin ossija l-usucapione trentennali*".

B'mod preliminari l-ewwel Qorti tissolleva s-segwenti fatti pertinenti ghall-kaz in dezamina:

(i). Illi kif xehed in-Nutar Dr. Franco Pellegrini a fol 148 l-ebda wahda mill-pjanti li kienu annessi mal-kuntratt originali ma kienet fil-fatt immarkata bhala Plan ‘C’;

(ii). Illi l-attur *nomine* kien ittollera lill-konvenuta Mary Abela minghajr ebda titolu taghmel uzu miz-zewg garaxxijiet immarkati “A” u “B” fuq il-pjanta annessa mac-citazzjoni u mmarkata Dok B sabiex tahzen xi ghamara taghha. Illi dan il-fatt huwa ammess mill-istess konvenuta meta fix-xhieda taghha tghid:

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

Imbaghad l-ewwel Qorti taghmel is-segwenti konkluzjonijiet fuq dan il-punt(fol 520):

> “*Fil-kaz in ezami, dwar l-element tal-preskrizzjoni, il-Qorti tiddistingwi bejn il-garaxxijiet ghall-qatgha l-ohra tratteggjata bl-isfar. Fil-kaz tal-parti tratteggjata bl-isfar, jidher li kien hemm il-bona fede u kien jissussti certament fil-mument illi sar it-trasferiment ai termini tal-kuntratt pubbliku tal-1967 kif ukoll tul il-perjodu kollu li Mary Abela ippossjediet din il-parti u ghalhekk ghal circa ghoxrin sena qabel ma infethet il-kawza odjerna. … Il-pussess f’idejn Mary Abela kien kontinwu u hadd ma fixkilha f’dan il-pussess hlief snin twal wara, ben oltre ghaxar snin, meta il-kawza odjerna fl-1986*”.

Ghaldaqstant din il-Qorti se tanalizza jekk l-ewwel Qorti kellhiex ragun tilqa' l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni decennali ghal dak li jirrigwardja l-qata' tratteggjata bl-isfar.

Din il-Qorti tosserva illi avolja l-attur *nomine* jaghmel referenza ampja ghall-pjanta suppost immarkata bhala Dok C skont ix-xhieda tal-istess Nutar Dr Franco Pellegrini a fol 148 l-ebda wahda mill-pjanti li kienu annessi mal-kuntratt originali ma kienet fil-fatt immarkata bhala Plan 'C'. Huwa rilevanti hafna dak li kkonkludew is-*surveyor* Peter Caruana u l-Perit Arkitett Valerio Schembri, nominati mill-ewwel Qorti, f'dan ir-rigward (fol 376):

> "*3. L-ezercizzju li sar in situ mis-surveyor Peter Caruana nominat mill-Onorabbli Qorti jikkonferma ghajr ghal xi diskrepanzi zghar l-aktar fl-alignment tat-triq, ddelinjazzjonijiet u l-konfigurazzjonijiet tal-pjanti esebiti mis-socjeta` attrici a sostenn tat-tezi taghha.*
>
> "*4. Jirrizulta minn dak riskontrat in situ mis-surveyor Peter Caruana li l-konvenuti qed jokkupaw total ta' cirka 45.10 sq. cns.*
>
> "*5. Skond ir-rapport ta' l-istess Peter Caruana jirrizulta li l-parti li s-socjeta` attrici qed tallega li hija okkupata mill-konvenuti ghandha kejl ta' cirka 2.045 sq. cns. u dan hekk kif murija hatched bl-ahmar fuq PC 01. Minn dak elenkat fin-numri 2 sa 5 supra jirrizulta fl-umli opinjoni ta' l-esponent illi l-parti murija bl-isfar fuq Dok B anness mac-citazzjoni tas-socjeta` attrici hija okkupata mill-konvenuti nonostante l-fatt li fid-delinjazzjoni u l-kejl elenkat fil-kuntratt ta' l-24 ta' Gunju 1967 fl-atti tan-Nutar George Bonello Du Puis din ma kellhiex tkun okkupata minn Mary Abela*".

Huwa pertinent ukoll l-argument issollevat mill-attur *nomine* fin-nota ta' osservazzjonijiet (fol 443) fuq dan il-punt:

> “*Illi ghalhekk la darba l-konvenuta Mary Abela kienet effettivament ttrasferiet din il-parti murija bl-isfar lis-socjeta` Seaview Properties Limited, il-konvenuti ma jistghux jinvokaw il-kuntratt tal-24 ta’ Gunju 1967 bhala prova ta’ titolu ta’ Mary Abela fuq il-parti in kwistjoni. Barra minnhekk, jekk il-konvenuta Mary Abela ittrasferiet il-parti murija bl-isfar lis-socjeta` Seaview Properties Limited kif anke ikkonferma il-Perit Tekniku, ma jistax jigi invokat il-preskrizzjoni akkwizittiva, ghaliex ikun qed jonqos ukoll l-element tal-bona fide rikjest mill-Artikolu 2140 tal-Kap 16*”.

Min jeccepixxi l-preskrizzjoni decennali jrid jipprova s-segwenti:

i. Li jkollu *bona fede*;

ii. ikollu titolu tajjeb biex jitrasferixxi l-proprjeta`;

iii. jipposjedi haga immobbli ghal zmien ta’ ghaxar (10) snin.

Jirrizulta mill-atti tal-kawza illi l-esperti teknici mqabbda mill-Qorti stess fir-rapport taghhom, riprodott aktar ‘il fuq, kienu cari hafna fil-konkluzjonijiet taghhom:

> “*… fl-umli opinjoni ta’ l-esponent illi l-parti murija bl-isfar fuq Dok B anness mac-citazzjoni tas-socjeta` attrici hija okkupata mill-konvenuti nonostante l-fatt li fid-delinjazzjoni u l-kejl elenkat fil-kuntratt ta’ l-24 ta’ Gunju 1967 fl-atti tan-Nutar George Bonello Du Puis din ma kellhiex tkun okkupata minn Mary Abela*”.

Normalment, il-Qorti fuq l-iskorta ta’ diversi sentenzi, ma jkollhiex ghalfejn ma tadottax u ma taghmilx taghha l-konkluzjonijiet tal-espert tekniku. Kif qalet il-Qorti tal-Appell fil-kawza deciza fit-23 ta’Gunju 1967 fl-ismijiet **Giswarda Bugeja v. Emanuele Muscat et** “*ghalkemm il-Qorti*

mhux marbuta li taccetta l-konkluzjonijiet peritali kontra l-konvinzjonijet taghha innifisha, u l-konkluzjonijiet peritali bhal materjali istruttorji ohrajn kontrollabbli mill-gudikant, madankollu 'il giudizio del' arte' espress mit-tekniku ma jistghux u ma ghandux, aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruhha mill-fakolta lilha moghtija b' talba ta' nomina ta' periti addizjonali, jigi skartat facilment, ammenokke' ma jkunx jidher sodisfacentement illi l-konkluzjonijiet peritali huma fil-kumpless kollhu tac-cirkostanzi irragonevoli". Bl-istess mod hija deciza l-kawza fl-ismijiet **Grima v. Mamo (Qorti tal-Appell, 29 ta' Mejju 1998)** – (Ara wkoll **Josephine Micallef v. Louis Zammit**, deciza fil-11 ta' Ottubru 2010 fil-Prim'Awla u wara kkonfermata minn din il-Qorti).

L-ewwel Qorti naqset milli taghti ragunijiet konvincenti ghalfejn ghazlet illi tiddipartixxi mill-konkluzjonijiet tal-periti teknici minnha mqabbda. Issa galadarba l-periti teknici mqabbda mill-Qorti kkonkludew illi l-parti murija bl-isfar skont il-kuntratt mertu tal-kawza ma kellhiex tkun okkupata minn Mary Abela ghaliex hija ttrasferiet dik il-proprjeta` dan necessarjament ifisser li hija ma kellhiex it-titolu biex tkompli izzommha; kwindi huwa mankanti l-ewwel rekwizit biex tippreskrivi taht id-dispozizzjoni imsemmija. Ghalhekk naqas ukoll it-titolu taghha li bih setghet tittrasferixxi l-proprjeta`. "*Mankanti t-titolu allura, l-konvenuti ma jistghux jirreklamaw favur taghhom ebda preskrizzjoni* decennali". (**Bonavia Properties v. Bonello – 24 ta' Frar 2012, Prim'Awla**). Oltre

dan wiehed isib ukoll fis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civli fl-ismijiet **Dr Louis Vella et v. Joseph Gatt et** (12 ta' April 2004) illi "*il-preskrizzjoni tal-ghaxar snin tissoda akkwist li jkun sar b' titolu izda ma tapplikax ghal art mhux akkwistat b' titolu, izda okkupat ghax wiehed jahseb li tkun inkluza fl-akkwist*" (sottolinear tal-istess Qorti). Naturalment, fil-kaz in ezami seta' gara bil-kontra – Mary Abela setghet **hasbet** li ma kenitx trasferiet dik il-parti meta fil-fatt hekk kienet ghamlet. Din il-possibbilita` apparti pero`, dawn il-fatti jimpingu sew fuq il-pozizzjoni assunta mill appellati fir-rigward tal-bona fede tal-persuna koncernata.

Ghaldaqstant dan l-aggravju qed jigi milqugh.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti tiddisponi mill-appell imressaq billi tilqghu, u thassar u tirrevoka dik il-parti tas-sentenza appellata fejn giet akkolta l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni ta' ghaxar snin ghar-rigward tal-parti trattegata bl-isfar fuq il-pjanta annessa mac-citazzjoni u markata Dokument B. Kwindi tichad eccezzjoni msemmija u tilqa' t-talbiet attrici wkoll fir-rigward tal-parti msemmija. Il-bqija tas-sentenza (hlief ghal kap tal-ispejjez) huwa kkonfermat u t-terminu impost mill-ewwel Qorti jibda ghaddej millum, naturalment issa fuq il-propjetajiet kollha.

L-ispejjez taz-zewg istanzi a kariku tal-konvenuti solidalment bejniethom.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Tonio Mallia Imhallef	Joseph Azzopardi Imhallef

Deputat Registratur
mb