Zgumbrament minghajr titolu;
Artikoli 167(1)(b) u 536(A) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta;
Artikolu 418 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta

QORTI CIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMHALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 8 ta' Ottubru, 2018

Numru 8

Rikors Numru 132/08 TA

Euro Finance Corporation Limited (C 1914)

vs

Fal-Con Limited (C 5190) u b'digriet tat-23 ta' April, 2008 gie msejjah fil-kawza Henry Falzon

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Guramentat tas-Socjeta` Attrici prezentat fit-8 ta' Frar 2008 u mahluf fl-istess data minn Stephanie Bezzina Wettinger li permezz tieghu ppremettiet u talbet is-segwenti:-

> "Illi s-socjeta` rikorrenti hija l-propjetarja ta' porzjoni art fil-Marsa tal-kejl ta' cirka sitt mija u erbgha u tletin metri kwadri u li tmiss mill-grigal ma' proprjeta`

ta' George Pace, mill-lbic mal-Malta Ship Building Company Limited u mill-majjistral ma' triq jew irjieh verjuri jew l-aventi kawza taghhom, u dan kif jirrizulta mill-kuntratt tad-9 ta' Settembru 2003 fl-atti tan-Nutar Dottor Vincent Miceli (**Dok. EF1**).

Illi s-socjeta` intimata qed tokkupa illegalment u minghajr ebda titolu validu fil-ligi parti minn din il-porzjoni art proprjeta` tas-socjeta` rikorrenti, liema parti hija kkulurita bl-isfar u bil-burdura hamra fil-pjanta hawn annessa u mmarkata **Dok. EF2**.

Illi ghalkemm is-socjeta` intimata giet mitluba tizgombra minn dina l-bicca art propjeta` tas-socjeta` rikorrenti hija baqghet inadempjenti.

Illi jezistu l-elementi kollha rikjesti mil-ligi ai termini ta' l-Artiklu 167(1)(b) tal-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili (Kap.12 tal-Ligijiet ta' Malta), stante li s-socjeta` intimata m'ghandha ebda difiza xi tressaq kontra t-talba ghall-izgumbrament taghha, u s-socjeta` rikorrenti qed tannetti affidavit li qed jigi hawm anness u mmarkat bhala **Dok EF3**.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, is-socjeta` rikorrenti titlob bir-rispett illi dina l-Onorabbli Qorti joghgobha:-

1. Tisma' u tiddeciedi din il-kawza bid-dispens tas-smiegh a tenur ta' l-artikoli 167 sa 170 tal-Kodici ta' l-Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12 ta' Ligijiet ta' Malta); u

2. Tordna lis-socjeta` intimata sabiex tizgombra mill-porzjoni art proprjeta` tas-socjeta` rikorrenti kkulurita bl-isfar u bil-burdura hamra fil-pjanta hawn annessa u mmarkata bhala **Dok. EF2** fi zmien qasir u perentorju li joghgboha tiffissa dina l-Onorabbli Qorti.

Bl-ispejjez kontra s-socjeta` intimata li r-rappresentanti guridici taghha huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni u b'rizerva ghal kull azzjoni ohra spettanti lis-socjeta` rikorrenti inkluz azzjoni ghad-danni ghall-okkupazzjoni illegali."

Rat li b'digriet tal-4 ta' Marzu 2008, is-Socjeta` Konvenuta inghatat il-permess li tikkontesta l-kawza;

Rat ir-Risposta Guramentata tas-Socjeta` Konvenuta prezentata fis-17 ta' Marzu 2008 u mahlufa fl-istess data minn Henry Falzon li permezz taghha wiegbet u eccepiet is-segwenti:-

"1. Illi l-proprjeta` mertu tat-talba attrici kienet originalment parti minn *art akbar* li kienet giet moghtija b'sub-cens perpetwu lil Henry Falzon permezz tal-kunratt fl-Atti tan-Nutar Lia tat-18 ta' Dicembru, 1969. Dina l-art koncessa kienet tmiss mal-proprjeta` tal-familja tal-istess Henry Falzon provenjenti minn titlu iehor;

2. Illi fis-sena 1974, l-art koncessa lil Henry Falzon giet espropriata mill-Gvern u sussegwentement is-socjeta` attrici u l-istess Henry Falzon permezz ta' kuntratt iehor tan-Nutar George Bonello Dupuis tat-22 ta' Gunju, 1976, iddikjaraw l-imsemmija koncessjoni ta' sub cens rexissa, u dan in vista tal-espropriazzjoni li saret mill-Gvern;

3. Illi l-art koncessa u l-propjeta` tal-familja Falzon li kienu jmissu ma' xulxin kienu separati minn xulxin minn hajt li kien mibni fuq il-linja medjana ta' bejniethom, izda wara li l-Gvern sar propjetarju tal-art, il-Gvern bil-kunsens tal-familja Falzon, nehha l-hajt divisorju esistenti, u minfloku tella' hajt divisorju gdid li nbena fuq l-art tal-Gvern tal-hxuna ta' ghoxrin pied u gholi ta' izjed minn tletin pied. Il-pedamenti ta' dan il-hajt il-gdid u l-qafas tieghu kellhom ikunu ta' dina l-hxuna peress illi bejn il-proprjeta` tal-familja Falzon u l-art espropriata kien hemm, u ghadu, hemm distakk fl-gholi ta' xi tletin pied. Dan id-dislivell kien inholoq matul iz-zmien illi l-post kient iservi ghar-rimi ta' materjal sfus Il-hajt huwa "retaining wall" li sar b'mod illi jistabilizza s-sottoswol maghmul minn dan il-materjal;

4. Illi dan il-hajt il-gdid divisorju nbena fis-sena 1978 u l-familja Falzon appogga mal-istess hajt immedjatament wara. B'hekk irrenda lill-istess hajt ta' ghoxrin pied hxuna komuni u dan permezz ta' galjaturi li nbnew fuq l-istess hajt minn naha tal-istess familja Falzon;

5. Illi fis-sena 1978, allura, l-feles tal-art, li hija l-mertu ta' din il-kawza giet utilizzata u destinata kompletament mill-istess gar tal-familja Falzon ghall-impostar u bini ta' dan il-hajt gholi xi tletin pied u bil-hxuna ta' ghoxrin pied, li immedjatament gie res komuni bl-appoggar tal-istess familja Falzon;

6. Illi l-kuntratt li sar fis-sena 2003, fl-Atti tan-Nutar Vincent Miceli, li sar bejn il-Gvern u s-socjeta` attrici, waqt li jitkellem dwar bejgh ta' art huwa in fatti biss attentat tal-akkwist tal-hajt divisorju bejn l-art tal-Gvern u l-

proprjeta` tal-familja Falzon. Dan huwa bejgh bla effett, ghaliex ko-propjetarju ta' hajt divisorju komuni ma jistax ibiegh dik il-ko-propjeta` ta' hajt divisorju lit-terz bhala *quid unum* ghax hajt divisorju bejn zewg fondi ta' girien differenti huwa accessorju analjenibbli;

7. Illi fis-sena 2004, is-socjeta` intimata akkwistat erba minn hames cippijiet tal-propjeta` tal-familja Falzon, l-hames parti indivisa ghadha propjeta` personali tal-istess Henry Falzon.

Eccezzjoni

8. Illi biex it-talba attrici trid tirnexxi, s-socjeta` attrici trid tipprova t-titlu taghha ta' dan il-hajt divisorju li jokkupa l-art kollu bejn l-art tal-Gvern u l-propjeta` provenjenti mill-familja Falzon, li nbena fis-ena 1978 milll-istess Gvern, u li dan it-titlu huwa validu jew effettiv skond il-ligi;

9. Illi hajt divisorju bejn zewg fondi girien ma jistax jigi trasferit lil terz estranju, u jibqa' l-fatt illi dan l-istess hajt fis-sena 1978 kien gie res hajt komuni u wara dan, il-Gvern ma setax jittrasferixxi l-propjeta` tas-socjeta` intimata u ta' Henry Falzon fl-istess hajt komuni ghax *nemo dat quod non habet*."

Rat li b'digriet tat-23 ta' April 2008 gie kjamat fil-kawza Henry Falzon;

Rat ir-risposta tal-kjamat in kawza Henry Falzon tad-9 ta' Mejju, 2008 fejn eccepixxa:-

"Illi l-esponent jassocja ruhu kompletament mal-eccezzjonijiet u mal-kontenut tar-risposta tas-socjeta` konvenuta li giet ukoll mahlufa minnu in rappresentanza tal-istess, u ghal kull buon fini jikkonferma l-korrettezza tal-fatti li gew esposti f'dik ir-risposta."

Rat l-avviz tat-23 ta' Frar 2017 dwar l-assenjazzjoni ta' dmirijiet lill-Imhallfin ai termini tal-artikolu 11(3) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta, li bis-sahha tieghu l-kawza odjerna giet assenjata lil dina l-Qorti kif presjeduta meta kienet diga` mhollija ghas-sentenza;

Rat l-atti kollha tal-kawza;

Rat id-dokumenti li gew esebiti in atti;

Qrat ix-xhieda fil-kawza;

Rat il-verbal tal-udjenza tas-16 ta' April 2018 fejn il-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

<u>Punti ta' fatti</u>

Bis-sahha ta' din il-Kawza s-Socjeta` Attrici qed timmira ghall-izgumbrament tal-Konvenuti minn porzjoni ta' art fil-Marsa tal-kejl ta' circa sitt mija u erbgha u tletin metri kwadri u li tmiss mill-grigal ma' propjetá ta' George Pace, mill-lbic mal-Malta Ship Building Company Limited u mill-majjistral ma' triq jew irjieh verjuri jew l-aventi kawza taghhom. Skont is-Socjeta` Attrici din il-porzjon art hija okkupata mill-Konvenuti "illegalment u minghajr ebda titolu validu fil-ligi" (ara t-tieni premessa tar-rikors promotur a` fol 1).

Mill-atti johorgu s-segwenti fatti inkontestati:

I. Il-proprjeta' inkwistjoni kienet originarjament tifforma parti minn art akbar akkwistata mis-Socjeta` Attrici minghand Francis Bezzina Wettinger, li kien id-direttur tal-istess Socjeta`, b'kuntratt datat 18 ta' Dicembru 1969 (ara Dok CF2 a' fol 64).

II. Kontestwalment mal-kuntratt tal-akkwist imsemmi, is-Socjeta` Attrici kkoncediet il-proprjeta’ inkwistjoni, li kienet tmiss mal-proprjetá tal-kjamat in kawza Henry Falzon, lill-istess Henry Falzon b’titolu ta’ sub-cens perpetwu permezz ta’ kuntratt datat 18 ta’ Dicembru 1969 (ara Dok CF5 a’ fol 94).

III. Din il-koncessjoni giet sussegwentment rexxissa b’kuntratt iehor datat 23 ta’ Gunju 1976 (ara Dok CF3 a’ fol 70) wara li fis-sena 1974 il-Gvern beda procedura ta’ esproprjazzjoni tal-art mertu tal-kawza flimkien ma art hafna ikbar ghall-progett tal-‘Malta Shipbuilding’. L-esproprjazzjoni giet konkjuza b’kuntratt datat 19 ta’ Novembru 1976 markat Dok EF 4 a` fol 18 (ara affidavit Perit Carmel Ellul a` fol 61 u l-ewwel zewg eccezzjonijiet tas-Socjeta` Konvenuta a` fol 47).

IV. Meta nbniet il-Malta Shipbuilding, il-Gvern ma ghamilx uzu mill-istrixxa art mertu tal-kawza u ghalhekk s-Socjeta` Attrici kellha dritt tehodha lura (affidavit Francis Bezzina Wettinger a` fol 129).

V. Konsegwentement permezz tal-kuntratt datat 9 ta’ Settembru 2003 (Dok EF 1 a` fol 5), il-Gvern trasferixxa l-art in kwistjoni lura lis-Socjeta` Attrici.

VI. Fis-26 ta' Lulju 1995 inhareg *renewal* ta' permess mill-Awtoritá tal-Ippjanar f'isem it-tifel tal-Konvenut Joe Falzon ghal-bini ta' *warehouse* fuq art li tinkludi dik in kwistjoni (ara permess a` fol 112 u xhieda ta' Ivor Robinich a` fol 118 u 178). Is-Socjeta` Attrici baghtet tinforma lill-Perit Ian Zammit, il-Perit li applika ghal permess imsemmi (ara applikazzjoni a` fol 115), li l-familja Falzon ma kellhiex titlu ghall-porzjon ta' art mertu tal-kawza (ara punt numru 8 tal-affidavit ta' Francis Bezzina Wettinger a` fol 129, zewg ittri mmarkti Dok. FBW1 u Dok FBW2 a` fol 130 u 131, kif ukoll punt numru 11 tal-affidavit ta' Stephanie Bezzina Wettinger a` fol 133).

VII. Minkejja dan, il-Konvenuti ssoktaw b'xogholijiet ta' thammil fl-art in dizamina (ara ritratt Dok SBW1 a` fol 134A). Is-Socjeta` Attrici, ghalhekk, prezentat fid-19 ta' Dicembru 2006 protest li bih intimaw lill-Konvenut Henry Falzon u ibnu Joseph Falzon personalment sabiex jiddezistu milli jkomplu ghaddejjin bix-xogholijiet ta' thammil (ara protest a` fol 134). B'dana kollu, dawn baqghu inadempjenti (ara punt numru 6 tal-affidavit ta' Stephanie Bezzina Wettinger a` fol 132).

VIII. Is-Socjeta` Attrici talbet laqgha mal-Konvenuti sabiex jaslu ghal ftehim bl-iskop li jinbena hajt divizorju biex jaqsam l-art in kwistjoni

minn ma dik tal-Konvenuti. Il-Konvenuti kienu qablu mal-proposta li jinbena dan il-hajt divizorju izda umbaghad bidlu l-fehema taghhom (ara punti numri 7, 8 u 9 tal-affidavit ta' Stephanie Bezzina Wettinger a` fol 132 u 133 kif ukoll numru ta' korrispondenzi markati Dok SBW 3 sa SBW 8 a` fol 142 sa 147).

IX. Mis-sena 2007 is-Socjeta` Konvenuta kriet l-art in kwistjoni lis-Socjeta` Advanced Shipping (ara xhieda Tony Bone a` fol 191 u affidavit ta' Martin Bezzina Wettinger a` fol 148). Ghalhekk is-Socjeta` Attrici kellha taghmel din il-Kawza.

<u>Punti ta' Ligi</u>

Mit-termini ta' kif inhuwa imfassal ir-rikors guramentat huwa facilment deducibbli li l-azzjoni ezercitata mis-Socjeta` Attrici ma hijiex wahda ta' natura rivendikatorja ai termini tal-artikolu 322(1) tal-Kodici Civili kif sostnut mill-partijiet fit-trattazzjoni taghhom (a' fol 261), izda hija wahda ghall-izgumbrament tas-Socjeta` Konvenuta permezz tal-procedura stabbilita taht l-artikolu 167(b) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

Kif sewwa qalet il-**Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri fis-sentenza Maria Grech et vs Carmel sive Charlie Bajada moghtija fit-23 ta' Novembru 2007** u anke konfermata mill-**Qorti tal-Appell permezz ta'**

sentenza moghtija fis-26 ta' Marzu 2010, "*…kif tajjeb jindika l-konvenut fin-nota ta' l-Osservazzjonijiet responsiva tiegħu, "l-elementi essenzjali ta' azzjoni ta' rivendika ġew delinjati li jinkludu talba għal dikjarazzjoni ta' dominju jew proprjeta' f'min jeżerċita l-azzjoni, kif ukoll talba biex il-konvenut possessur jagħti l-pussess ta' din il-proprjeta' lil min jeżerċita l-azzjoni." (Ara f'dan is-sens: Prim'Awla: Aluminium Limited vs Earli Limited et.: 21.3.2002; J. Demanuele et. vs S.Bonnici : 28.5.2003) Jekk tonqos xi waħda minn dawn it-talbiet, l-azzjoni ma tibqax waħda ta' dan it-tip. Fil-każ in eżami ma nsibux talba biex l-atturi jiġu dikjarati s-sidien ta' l-art in kwistjoni, u allura żgur li hawnhekk m'għandniex kawża rivendikatorja, imma waħda tipika ta' żgumbrament.*"

Ghal konsiderazzjonijiet legali marbutin ma' din l-azzjoni, l-Qorti ticcita estensivament mis-**Sentenza tal-Prim Awla Qorti Civili tas-16 ta' Frar 2018 fl-ismijiet HSBC Bank Malta plc vs Carmelo Sciberras et:**

"*Kif tajjeb insenjat mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza* ***Dr. Jean-Philippe Chetcuti et vs Maurice Vassallo Eminyan et moghtija fis-7 ta' Frar 2008***, "*l-kunsiderazzjoni legali ewlenija li din il-Qorti trid tistħarreġ f'dan il-każ hija jekk huwiex minnu li l-imħarrkin qegħdin iżommu f'idejhom il-post "mingħajr ebda titolu". Dan irid isir fil-qafas tal-pretensjoni ta' l-imħarrkin li huma, fil-fatt, qegħdin igawdu l-post b'titolu li jiswa u li għalhekk iwaqqa' l-bażi kollha ta' l-azzjoni attriċi;*

… …

*Illi l-ġurisprudenza llum ġeneralment tagħraf u żżomm li għall-eżami dwar jekk persuna li għanda f'idejha post hijiex qegħda żżommu b'titolu li jiswa jew le huma kompetenti l-qrati ta' ġurisdizzjoni ordinarja, li, f'każ bħal dan, ikollhom id-dmir li mhux biss jistabilixxu t-titolu li jkun imma wkoll jekk tali titolu jiswiex (**App. Inf. 10.7.2003 fil-kawża fl-ismijiet Michael Caruana vs Emanuel Micallef**). Huwa biss meta l-Qorti ordinarja tistabilixxi titolu bħal dak u f'każ li tali titolu jkun wieħed ta' lokazzjoni, li dik il-qorti titlef is-setgħa ġurisdizzjonali tagħha li tkompli tqis iżjed dwar il-kwestjoni (**App. Inf. 21.1.1986 fil-kawża fl-ismijiet Camilleri noe vs Muscat (Kollez. Vol: LXXVIII.iii.306**). Dan minħabba li l-mertu jista' jidħol fil-kompetenza ta' tribunal mogħti setgħat ġurisdizzjonali speċifiċi bis-saħħa ta' liġi speċjali;*

Għalhekk, fejn attur jitlob dikjarazzjoni li l-parti mħarrka tkun qegħda iżżomm dak il-post bla ebda titolu, jaqa' fuq l-attur il-piż li jipprova dak li jallega;

*Illi dan ifisser li, f'kawża mibnija fuq il-kawżali tan-nuqqas ta' titolu, li r-regola hija xorta waħda li l-piż jaqa' fuq min qiegħed jallega n-nuqqas ta' titolu skond ir-regola ġenerali tal-proċedura (Art. 562 tal-Kap 12). Iżda mbagħad hemm xi fatturi li jistgħu jxaqilbu dak il-piż (**App. Inf. 27.6.1953 fil-kawża fl-ismijiet Żammit vs Ħili (Kollez. Vol: XXXVII.i.577**). Tqum ukoll il-kwestjoni dwar jekk l-attur jistax ikun mistenni li jipprova fatt negattiv jew nonfatt, u dan skond ir-regola "negativa non sunt probanda";*

*Illi meta jingħad li persuna qegħdha żżomm ġid immobbli "bla titolu validu fil-liġi" tali frażi tfisser li l-parti mħarrka sa mill-bidu ma kellhiex jedd tutelabbli għall-post minnha miżmum (***App.Inf. 12.8.1994 fil-kawża fl-ismijiet Camilleri et vs Mifsud et (Kollez. Vol:LXXVIII.iii.306).*** *Il-frażi "bla titolu" għandha titqies li legalment iġġib magħha għamla ta' okkupazzjoni li,* ***sa mill-bidu nett tagħha****, ma kienitx konsentita, jew għaliex tkun twettqet mingħajr ir-rieda ta' sid il-post li jkun, jew għaliex tkun ittieħdet b'mod abbużiv jew bi vjolenza jew arbitrarjament, jew bil-moħbi tas-sid, liema illegalita' tkun issoktat sal-waqt li tinbeda l-kawża. F'każ bħal dan, is-setgħa tal-qorti biex tisma' kawża bħal din tieqaf malli jirriżulta li l-imħarrek kellu tassew xi titolu (***App. Inf. 2.8.1994 fil-kawża fl-ismijiet Lawrence Grima et vs Emanuel Frendo (mhix pubblikata);***

*Illi f'dan ir-rigward għandu jkun iċċarat li f'azzjoni bħal din, il-Qorti kellha tindaga u tistabilixxi l-eżistenza tat-****titolu fil-konfront tal-parti attriċi****. Ma jkun jgħodd xejn għall-parti mħarrka li turi bi prova li hija kienet qegħda żżomm fond bis-saħħa ta' relazzjoni ġuridika li seta' kellha ma' ħaddieħor. Trid turi li r-relazzjoni ġuridika leġittima kienet bejnha u l-parti attriċi (App. Ċiv.* ***30.3.2001*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Żammit vs Galea et*** *(Kollez. Vol:* ***LXXXV.ii.170****)."*

Din il-Qorti thoss li ghandha ticcara aspett partikulari li jaghmlu ghalih dawn is-Sentenzi u cioe`, li bla titolu jfisser okkupazzjoni ta' propjeta' li* ***sa*** *mill-bidu nett tagħha, ma kienitx konsentita, jew ghaliex tkun twettqet minghajr ir-rieda ta' sid il-post li jkun, jew ghaliex tkun ittiehdet b'mod abbuziv jew bi vjolenza jew arbitrarjament, jew bil-mohbi tas-sid, liema illegalita` tkun issoktat sal-waqt li tinbeda l-kawza. B'dawn il-kliem pero' din il-Qorti tifhem, li l-frazi mill-bidu nett m'ghandhiex tinftiehem li tfisser fis-sens litterali taghha biss. Tista' tfisser hekk jew, meta fil-perkors tal-okkupazzjoni b'titolu jispicca dak it-titolu skont il-ligi tal-okkupant.

*Di fatti, fid-***Decizjoni tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet Philip Agius -vs- Emmanuel Agius tat-30 ta' Mejju 2014** *l-insenjament huwa fis-sens li " bil-frazi 'bla titolu' wieħed ma jridx jifhem dejjem u f'kull każ, okkupazzjoni li mill-bidu nett kienet irregolari, jekk il-konċessjoni oriġinali tispiċċa, kif ġara fil-każ surriferit, l-okkupazzjoni ssir abbużiva u "bla ebda titolu validu fil-liġi". Eżempji oħra fejn dan ġie aċċettat hemm il-każ Vella v Hamed deċiża minn din il-Qorti fit-27 ta' Ġunju 2003. F'dik il-kawża il-konvenut kien jokkupa l-fond b'titolu ta' subinkwilinat li kellu mingħand l-inkwilin; darba li t-titolu tal-inkwilin ġie terminat, il-konvenut safa' "bla titolu" u kellu joħroġ mill-fond. Fil-kawża Pace v Tabone, deċiża minn din il-Qorti, Sede Inferjuri, fis-16 ta' Settembru 2009, kawżali għall-iżgumbrament fuq bażi ta' okkupazzjoni "bla titolu" ġiet aċċettata għal każ ta' inkwilin li baqa' in okkupazzjoni tal-fond*

wara konġedo – kif qalet il-Qorti, "una volta jiġi aċċertat illi jeżisti dan il-konġedo jikkonsegwi illi l-premessa ta' okkupazzjoni bla titolu preambulari għat-talba tal-iżgumbrament hi sew konċepita mill-attur." **Ara wkoll Vella Estates Limited vs Emanuel Borg, Prim' Awla tal-Qorti Civili, 22 ta' Gunju 2011).**

Konsiderazzjonijiet

Fid-dawl tal-punti legali fuq imsemmija u tat-taghlim gurisprudenzjali fuq imsemmi, din il-Qorti ser tghamel is-segwenti konsiderazzjonijiet.

Il-Konvenuti laqghu ghal din l-azzjoni billi eccepew li l-art mertu tal-kawza u l-proprjeta' tal-Konvenut Falzon biswit taghha kienu separati minn hajt mibni fuq il-linja medjana. Dejjem skont il-Konvenuti dan il-hajt tnehha wara li l-art in kwistjoni giet esproprjata mill-Gvern u minfloku fis-sena 1978 "ttella hajt divisorju gdid li nbena fuq l-art tal-Gvern" liema hajt kien iservi ta' retaining wall (ara eccezzjoni numru 3 a` fol 47). Il-Konvenuti komplew isostnu li l-art in kwistjoni "*giet utilizzata u destinata kompletament mill-istess gar tal-familja Falzon ghall-impostar u bini ta' dan il-hajt gholi xi tletin pied u bil-hxuna ta' ghoxrin pied, li immedjatament gie res komuni bl-appoggar tal-istess familja Falzon*" (eccezzjoni numru 5 a` fol 48).

Il-Konvenuti eccepew ulterjorment li l-kuntratt tad-9 ta' Settembru 2003 li bih il-Gvern trasferixxa l-art in kwistjoni lis-Socjeta` attrici huwa bla effett ghaliex

"*huwa in fatti biss attentat tal-akkwist tal-hajt divisorju bejn l-art tal-Gvern u l-proprjetá tal-familja Falzon. Dan huwa bejgh bla effett, ghaliex ko-propjetarju ta' hajt divisorju komuni ma jistax ibiegh dik il-ko-proprjetá ta' hajt divisorju lit-terz bhala quid unum ghax hajt divisorju bejn zewg fondi ta' girien differenti huwa accessorju inaljenibbli*" (ara eccezzjoni numru 6 a` fol 48).

Il-Konvenuti min-naha taghhom ma ppruvaw li ghandhom l-ebda titolu fuq l-istrixxa art in kwistjoni izda avvanzaw it-tezi li huma ko-proprjetarji tal-istess ghaliex skonthom din tikkonsisti f'hajt mibni fis-sena 1978 li "gie res komuni bl-appoggjar tal-istess Falzon". F'dan ir-rigward irid jinghad li kif ser jinghad aktar 'l isfel, qabel ma bdiet il-Kawza kien hemm mumenti meta bdew isostnu li akkwistaw il-propjeta' tal-istess permezz tal-preskrizzjoni akkwisittiva ossia bl-*usucapio*.

Il-Konvenuti ressqu din il-pretensjoni minghajr ma pproducew evidenza tangibbli, ta' sustanza u konkludenti sabiex isahhu l-pretensjoni taghhom, ghajr ix-xhieda ta' Henry Falzon b'affidavit (a` fol 189) u dik ta' Joseph Falzon fil-vesti rappresentattiva tieghu (a` fol 201). Fis-seduta tas-16 ta' Novembru 2010 is-Socjeta` Attrici ghalqet il-provi taghha (a` fol 210) u fit-2 ta' Marzu gie dikjarat il-provi tal-partijiet kollha maghluqa (a` fol 216).

Il-pretensjonijiet tal-Konvenuti gew kontradetti bil-qawwa mis-Socjeta` Attrici b'arsenal ta' provi, kemm dokumetali u kif ukoll orali, b'mod li minn ezami

mill-qrib taghhom jikkonfermaw it-titolu tas-Socjeta` Attrici ghall-propjeta` mertu ta' din il-Kawza. Fir-rigward it-titolu, huwa ta' valur li ssir referenza ghall-ittra tas-17 ta' Jannar 2008 mibghuta mill-konsulent legali tal-Konvenuti lill-konsulent legali tas-Socjeta` Attrici, fejn id-difiza li kienet qed tavvanza dak in-nhar kienet abbazi tal-akkwist bis-sahha tal-preskrizzjoni akkwisitiva. B'dana kollu fil-Kawza li ghandha quddiemha din il-Qorti, l-istess Konvenuti jidhru li abbandunaw din id-difiza tant li ma ssollevawhiex.

Is-Socjeta` Attrici inter alia, inkarigat lill-Perit ex parte Carmel Ellul biex jikkonsulta s-surveys fotografici mill-ajru mahruga ufficjalment mill-Awtoritá ta' Malta ghall-Ambjent u l-Izvilupp ghall-perjodu bejn l-1967 u l-2004 (Dok. X1 sa Dok. X6 a` fol 103 sa 108) biex jaghti l-fehma tieghu dwar il-kwistjoni. A` propositu ta' dan il-Perit, irid jinghad li meta fis-seduta tal-21 ta' Ottubru 2008 gie presentat l-affidavit tieghu permezz ta' nota seduta stante, ma saret ebda opposizzjoni ghalih minn naha tal-Konvenuti. Anzi gie kontro-ezaminat (a` fol 154 et sequens).

Dan kollu, fid-dawl ta' dak li jipprovdi l-artiklu 563A tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta, galadarba ma gewx attakkati l-kwalifiki ta' dan il-Perit bhala xhud espert fil-kwistjoni rilevanti, ghar-rigward tal-fehmiet kif imfissra minnu fl-affidavit fuq imsemmi, ghalkemm tassew ottenuti minn xhieda *ex-parte*, din il-Qorti xorta qieset b'reqqa l-logika tal-fehmiet hekk imfissra minnu. Ghalhekk, fil-kuntest tal-provi l-ohra kollha imressqa fil-kors tal-Kawza, u

wara li rat il-kwalifiki li dan x-xhud ihaddan fil-qasam tekniku li ghandha quddiemha l-Qorti, mhux biss sabet li dik ix-xhieda hija ammissibbli, izda ai fini ta' apprezzament tal-fatti, ta' min joqghod fuqha. (ara **Sentenza tal-Prim Awla Qorti Civili tat-3 ta' Ottubru 2002 per Imhallef Joseph R. Micallef fl-ismijiet Prof. Robert Ghirlando nomine -vs- Il-Kaptan Khaled Mohammed Elsayed Elbelassy nomine**).

Il-Konvenuti, safejn jirrigwarda punti teknici, hassew li kellhom joqoghdu fuq kontro-ezami u kkritikaw pjuttost fil-qosor, il-konkluzjonijiet raggunti minn dan il-Perit, fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha (a` fol 257 fil-hames paragrafu). Il-Konvenuti f'ebda hin ma hassew li kellhom similment jipprovdu Perit tekniku biex jaghti xhieda *ex-parte* fit-termini ta' dak li jipprovdi l-artiklu 563A tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta kif ghamlet is-Socjeta` Attrici biex jirribattu teknikament l-opinjoni tal-Perit fuq imsemmi, u dan minkejja li fil-lista tax-xhieda annessa mar-risposta tas-Socjeta` Konvenuta kien hemm numru ta' Periti indikati. Il-Qorti qrat ukoll il-Kontro-ezami tal-Perit fis-seduta tal-11 ta' Frar 2009 u ma sabet xejn ta' sustanza li sbussola l-osservazzjonijiet li ghamel dan il-Perit fl-Affidavit tieghu.

Il-Qorti taqbel mal-konkluzjonijiet raggunti mill-Perit Carmel Ellul u cioe`:-

A. Kien hemm hajt divizorju wisgha ta' kantun li gie demolit bejn l-1994 u l-1998 (ara wkoll f'dan is-sens punt numru 5 tal-affidavit ta' Francis Bezzina Wettinger a` fol 129).

B. L-art mertu tal-kawza u l-art li baqghet ghand il-Gvern fejn hemm is-shipbuilding kienu fuq l-istess livell ghallinqas sas-sena 1967.

C. Mis-survey tas-sena 1978 jidher li thaffret il-parti fejn illum hemm is-shipbuilding minghajr ma intmesset bl-ebda mod il-porzjon art mertu tal-kawza, tant li fl-istess survey jidhru sigar u vegitazzjoni pristina. Il-Perit Ellul zied jghid li "huwa bil-wisq improbabbli li nbniet xi struttura taht is-sottoswol tal-istess art, kif qeghdin jallegaw il-Konvenuti." Fi kwalunkwe kaz, il-Konvenuti ma ressqu ebda prova dwar dan.

Apparti dan kollu, minn fost il-hafna ritratti mill-ajru li gew esebiti, hemm tnejn li fil-fehma ta' din il-Qorti, jikkonfermaw *icto oculi* s-sitwazzjoni. Meta wiehed jipparaguna r-ritratt mehud mill-ajru li jinsab f'pagna 103 tal-process, ma' dak li jinsab f'pagna 108, ma jistax ma jigix osservat is-segwenti. Fl-1967 il-linja li taqsam il-propjeta` fejn illum hemm is-Socjeta` Konvenuta, hija allinjata mal-ponta fejn jispicca s-saqaf tal-"corrugated iron" li jinsab fil-propjeta` tas-Socjeta` Attrici. Mentri fl-2004 din il-linja ressqet 'l barra. Dan jirrifletti ukoll dak li osservat il-Qorti meta accediet fuq il-post fit-8 ta' Novembru 2017 meta

l-istess Qorti osservat li fuq il-pjanta li giet immarkata fuq il-post " ... … illi l-hajt immarkat DB huwa linja wahda mal-hajt immarkat BE ... … ".

Il-Qorti tinnota ulterjorment li, wara li sar l-access fuq il-post minn din il-Qorti (ara fol 241), il-partijiet irrinunzjaw ghall-hatra ta' perit tekniku "biex jirrelata dwar il-mertu tal-kawza safejn jirrigwarda l-estensjoni li qed tigi reklamata" (ara verbali datati 17 u 20 ta' Novembru 2017 a` fol 244 u 245).

Minn dan kollu l-Qorti tikkonkludi, anke fid-dawl tal-provi hekk prodotti mis-Socjeta` Attrici, li l-pretensjoni avvanzata mill-Konvenuti ma hijiex minnha u ma ghandhiex mis-sewwa, izda tqis li hija pjuttost fallaci.

Il-provi migjuba mis-Socjeta` Attrici juru b'mod konkludenti li l-istrixxa art mertu tal-kawza ma ntmessietx. Li l-istess art ma gietx utilizzata mill-Gvern gie anke dikjarat mill-Gvern stess fil-kuntratt imsemmi datat 9 ta' Settembru 2003 a` fol 6: "*U peress li l-Gvern ma utilizzax l-art kollha, l-istess komparenti nomine talab biex jixtri lura l-bicca art li ma gietx ulitizzata…*". Tassew il-Gvern ma kellu ebda raguni ghalfejn itella' l-art in kwistjoni f' 'hajt' meta l-progett tas-shipbuilding ma nbeniex fuq l-istess.

Meta wiehed iqabbel il-pjanta li giet annessa mal-kuntratt tad-9 ta' Novembru 2003 fl-atti tan-Nutar Vincent Miceli li bis-sahha tieghu giet rilaxxjata a` favur tas-Socjeta` Attrici l-istrixxa art mertu ta' din il-Kawza (a` fol 11) mar-ritratt mill-ajru tal-1978 li jinsab f'pagna 104 tal-process, ma jistax ma jkunx

innotat, li d-delimitazzjoni fil-pjanta imsemmija tinfilza precisament ma' dak li jidher fir-ritratt imsemmi. Huwa minnu li f'dan ir-ritratt hemm hajt izda huwa tal-kantun u irqiq gallettina b'din l-istrixxa art hielsa minn kull benifikat u populata minn vegitazzjoni fitta bhal ma kienet il-bitha kbira minn fejn illum topera s-Socjeta' Konvenuta. Minn dan ir-ritratt, fl-istess sena li issir referenza ghaliha fil-hames (5) paragrafu tar-risposta guramentata tas-Socjeta` Konvenuta minn imkien ma jidher "il-hajt gholi xi tletin pied u bil-hxuna ta'ghoxrin pied (a` fol 48).

Maghdud ma' dan, li kieku l-Gvern bena l-art imsemmija bhala hajt skont kif imtenni mill-Konvenuti, ma kienx sejjer jobbliga lis-Socjeta` Attrici bhala l-kompratrici sabiex a` spejjez taghha tistabbilixxi fejn kienu l-hitan tal-istess art skont il-pjanta annessa, kemm-il darba jirrizulta li dawn gew imnehhija (ara klawsola (b) a` fol 7).

Fl-ahhar nett jigi osservat li anke li kieku l-art in kwistjoni hija hajt "li nbena fuq l-art tal-Gvern", skont kif qed jippretendu l-atturi, dan seta' jikkostitwixxi hajt komuni biss, kieku s-Socjeta` Konvenuta hallset lill-Gvern bhala sid ta' dan il-'hajt' in-nofs kemm jiswa u ghamel ix-xogholijiet mehtiega fit-termini ta' dak li jiddisponi l-artikolu 418 tal-Kodici Civili. Mill-atti ma jirrizultax li sar dan il-hlas u xogholijiet.

F'dan l-istadju huwa rilevanti li ssir referenza ghall-insenjament gurisprudenzjali fis-**Sentenza tal-Qorti tal-Appell Superjuri fl-ismijiet Neil Bianco -vs- A. Bonello Ltd tat-30 ta' Novembru 2012** fejn intqal hekk:

*"Huwa ovvju li l-prezunzjoni legali tibqa' tissussisti sakemm ma jkunx hemm prova kuntrarja. Il-ligi taghmilha cara li jekk naha wahda jkun hemm il-bini u n-naha l-ohra bitha, gnien jew ghalqa, il-hajt divizorju ghandu jitqies bhala li hu kollu ta' sid il-bini. Fil-kaz in ezami s-socjeta` konvenuta ma gabet ebda prova kuntrarja biex tirribatti lprezunzjoni legali. Fic-cirkostanzi l-Qorti tqis li l-hajt divizorju de quo huwa ta' proprjeta` tar-rikorrent. Kif insibu fuq fl-artikolu 418, sid jista' jaghmel komuni hajt li jmiss mal-fond tieghu billi jhallas lil sid dan il-hajt in-nofs ta' kemm jiswa kollu. Izda fil-kaz in ezami ma jirrizultax li l-hajt de quo gie maghmul komuni mis-socjeta` intimata. Interessanti f'dan ir-rigward hija **s-sentenza deciza millPrim'Awla, Imhallef G. Caruana Demajo, fis-7 ta' Dicembru 2001, fl-ismijiet Alfred Camilleri et vs Nicholas Cutajar**, fejn intqal: "Ladarba l-jedd li jgħolli l-ħajt diviżorju u li jdaħħal fih ittravi huwa jedd ta' komproprjetarju ta' ħajt komuni, u la lkonvenut ma huwiex komproprjetarju u lanqas il-ħajt ma hu komuni, mela l-konvenut ma għandux il-jedd li jagħmel ix-xogħlijiet li għamel. "Il-konvenut jista' jikseb il-komunjoni tal-ħajt billi jimxi kif igħid l-art. 418 tal-Kodiċi Ċivili: … "Il-konvenut mela kellu l-ewwel jikseb il-komunjoni, billi jħallas lill-attur u jagħmel ix-xogħlijiet imsemmija fl-art. 418, u b'hekk isir kompropretarju ta'*

ħajt komuni, biex hekk jikseb il-jedd li jagħmel dak li għamel. Din il-qorti tapprezza illi l-ġurisprudenza l-aktar reċenti, fost oħrajn issentenzi msemmija mill-konvenut fin-nota ta' osservazzjonijiet tiegħu, tgħid illi l-komunjoni tinkiseb bl-att materjali ta' l-appoġġ; din il-qorti iżda, bir-rispett kollu, ma taqbilx ma' din l-interpretazzjoni. Il-kliem espress tal-liġi jgħid ċar, fl-art. 413, illi l-jedd ta' appoġġ huwa jedd ta' komproprjetarju, mhux jedd ta' min irid isir komproprjetarju, u, fl-art. 418, illi l-komunjoni tinkiseb bil-ħlas, mhux bl-appoġġ materjali. Fi kliem ieħor, il-jedd t'appoġġ huwa l-konsegwenza mhux il-kawża tal-komunjoni: tista' tappoġġja għax int komproprjetarju u mhux sirt komproprjetarju għax appoġġjajt".”

Dan ifisser li, li kieku kellha tigi adottata t-tezi pretiza mil-Konvenuti, xorta ma jistghux jitqiesu ko-proprjetarji tal-istrixxa art taht ezami ghaliex ma ghamlux l-istess hajt wiehed komuni hekk kif jipprovdi l-artikolu 434 fid-dawl ta' dak li jipprovdi l-artiklu 418 tal-Kodici Civili. Isegwi ghalhekk, li galadarba jirrisulta li l-Konvenuti ma ghadhom ebda interess ta' propjeta` fl-istrixxa art mertu ta' din il-Kawza, ma japplikax il-principju ta' ‘nemo dat quod non habet' (presumibilment dak li jridu jghidu l-Konvenuti b'referenza ghal dak li jiddisponi l-artiklu 1374 tal-Kodici Civili) kif sollevata fid-disgha (9) paragrafu tar-risposta guramentata tal-Konvenuti.

Decide

Ghaldaqstant u ghar-ragunijiet fuq imsemmija, il-Qorti qieghda taqta' u tiddeciedi din il-kawza billi:-

Tastjeni milli tqis l-ewwel talba attrici billi l-azzjoni attrici ma setghetx tinqata' minghajr ma jsir is-smiegh ghall-finijiet tal-artikolu 167 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

Tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-Konvenuti.

Tilqa' t-tieni talba attrici u konsegwentement tordna lill-Konvenuti sabiex jizgombraw mill-porzjoni art proprjetá tas-Socjeta` Attrici kkulurita bl-isfar u bil-burdura hamra fil-pjanta annessa u mmarkata bhala Dok. EF2 (a` fol 12) fi zmien erbgha (4) xhur mid-data tas-sentenza.

L-ispejjez tal-Kawza jithallsu interament mill-Konvenuti.

Imhallef Toni Abela

Deputat Registratur