



QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI**

Illum il-Ġimgħa, 11 t' Ottubru 2019

Kawża Nru: 16

Rik Ġur Nru: 537/ 11 JA

Joseph Zammit

-vs-

Dreamline Limited (C16292)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat tal-atturi pprezentat fit-3 ta' Ġunju 2011 fejn premettew:

Illi permezz ta' kuntratt in atti Nutar Antoine Agius tat-23 ta' Marzu 1981, l-esponent flimkien ma ħuh Carmelo Zammit xtraw mingħand Lay Lay Company Limited *“biċċa art fabbrikabli Marsascala fi triq ġdida bla isem, liema art fiha kejl ta' ċirca elf erba' mija hamsa u sebghin punt sebgha metri kwadri (1457.7) komprisa l-parti stradali u tmiss minn nofsinhar mal-imsemmija triq ġdida bla isem mill-Lvant ma' triq ġdida bla isem oħra u mill-punent ma' beni tal-bejjiegh nomine jew irjiegħ verjuri bħala libera u franka*

u liema art hi markata plots numru tlieta u erbghin, erbgha u erbghin, hamsa u erbghin, sitta u erbghin, u sebgha u erbghin fi pjanta annessa ma' kuntratt ippubblikat ... (minn l-istess Nutar) fl-għaxra ta' Frar elf disa' mija wiehed u tmenin”;

Illi permezz ta' kuntratt in atti Nutar Dottor George Cassar tat-13 ta' Lulju 1992, l-esponent resaq għad-diviżjoni ta' din l-art għad-diviżjoni ta' din l-art flimkien ma' hüh Carmelo Zammit b'dan li lill-esponent giet assenjata l-porzjon art konsistenti *“fi tlett plots f'Marsascala kontigwi għal xulxin markati plots numri tlieta u erbghin, erbgha u erbghin u hamsa u erbghin (43, 44, 45) fil-pjanta fuq imsemmija mill-art fuq deskritta tal-kejl komplessiv ta' sitt mija tlieta u erbghin punt tnejn u sebghin metri kwadri (643.72m²) area fabbrikabbli oltre tlett mija tminja u sittin punt erbgha metri kwadri (368.4m²) area stradali jmissu flimkien peress li huma kontigwi għal xulxin majjestral ma' Triq Sqaq in-Nadur, xlokk mal-plot numru sitta u erbghin (46) tal-istess terrfitorju, u lbiç ma' Triq ir-Ramla...”*.

Illi r-rikorrenti kien żviluppa parzjalment l-art assenjata lilu u permezz ta' kuntratt tal-ħdax ta' Awwissu elf disa' mija tnejn u disgħin (11.08.1992) in atti Nutar Dottor George Cassar huwa ttrasferixxa parti minn din l-art *lil Martin Camilleri, residenti Marsascala u detentur tal-karta tal-identita' 26563(M) u lil Joseph Falzon residenti Santa Venera f'isem u in rappreżentanza tas-soċjeta' Flower Investments Company Limited u senjatament:*

- a) *sit fabbrikabbli b'façcata ta' sitta punt tmienja u ghoxrin metru (6.28m) fuq Triq in-Nadur, ta' kejl ta' ċirca mija tnejn u sebghin punt sebgha metru kwadrat (172.7m²), tmiss mit-tramuntana ma' Triq in-Nadur, nofsinhar ma' beni ta' Carmelo, mlaqqma Ta' Pennellu u mill Punent ma'*
- b) *sala bla numru u bla isem b'façcata minnhom fuq Triq in-Nadur, mill-punent tmiss ma' Triq il-Gardiel ġia' Triq ir-Ramla, u mil-lvant tmiss*

ma' l-art deskritta fil-paragrafu ta' qabel dan u li tinkludi wkoll tlett flats bla numru fuq l-arja tas-sala;

Illi permess ta' tlett kuntratti tal-erbgħa ta' Ġunju tas-sena elf disa' mija sebgha u disghin, tat-tlieta u ghoxrin ta' Novembru tas-sena elf disa' mija disgha u disghin u t-tnejn u ghoxrin ta' Mejju tas-sena elfejn u tnejn, kollha in atti tan-Nutar John Gambin l-intimata akkwistat art u / jew proprjeta' immobbli mingħand is-soċjeta' Flower Investments Company Limited deskritti bil-mod segwenti;

- a. ***The premises including its front terrace, without number, bearing the name 'Palm Valley, in Triq il-Gardiel (formerly Triq ir-Ramla) corner with Triq in-Nadur, Marsascula, bounded by the East by property of vendor, West by Triq il-Gardiel formerly Triq ir-Ramla, and South by property of vendor, which premises is shown bordered in red on the plan annexed hereto marked as Exhibit 'C', with all its rights and appurtenances, free and unencumbered, as presently let to purchaser in terms of a lease agreement dated the thirteenth day of June of the year nineteen hundred and ninety four (13.6.1994).***

The premises herein transferred is situated at elevated ground floor level and included in the sale is the ground under the premises herein transferred and the premises transferred underlies a Block of four (4) flats without named "Flower Park A";

- b. ***The ground floor level tenement (terrano) with its front garden and back yard and with the land underlying it, with entrance from Triq il-Gardiel, Marsascula, unnamed and unnumbered, underlying other property of third parties namely two (2) other flats, (one flat on top of the other), bounded West by Triq il-Gradiel, and North and East by other property of purchaser, which premises herein transferred is shown bordered in green on the plan annexed hereto marked as document "y", as subject to the servitude of passage of drains in favour***

of the overlying property, with vacant possession, with all its rights and appurtenances, in shell form only, and saving what is stipulated in this deed as in all respects free and unencumbered;

- c. *Il-garage f' semi-basement level, bla numru u bla isem, fi Triq in-Nadur, Marsascalea.*

Dan il-garage huwa sottopost għal fond kummerċjali tal-istess komprattriċi f' elevated ground floor level, u liema fond kummerċjali huwa da parti tiegħu sottopost għal blokk ta' żewġ (2) appartamenti, wieħed fuq l-ieħor, u liema blokk ta' żewġ appartamenti huwa mingħajr numru estern u huwa magħruf bħala Power Park Block 'C', fi Triq in-Nadur, Marsascalea, liema blokk intir jikkonfina Tramuntana ma' Triq in-Nadur, Punent in parti ma' Palm Valley Restaurant u in parti ma' beni tas-suċċessuri in titolu tal-istess vendittriċi, Nofsinhar ma' beni ta' ċertu bniedem magħruf bħala Ta' Pennellu u Lvant ma' beni ta' Francis Portelli, jew irjieħ iżjed korretti.

Il-garage in vendita jikkonfina Tramuntana ma' Triq in-Nadur, Punent ma' beni tas-suċċessuri in titolu tal-istess vendittriċi, Nofsinhar ma' beni ta' ċertu bniedem magħruf bħala Ta' Pennellu, u Lvant ma' beni ta' Francis Portelli, jew irjieħ iżjed korretti.

Illi jiġi rilevat mill-kuntratt tal-ħdax (11) ta' Awwissu 1992 li l-porzjon tal-art. Ta' kejl ta' ċirca erbghin punt hamsa metru kwadrat (40.5m²) li tinsab tmiss mit-tramuntana ma' Triq il-Gardiel ġia' Triq ir-Ramla, mil-lvant tmiss mas-sit fabbrikabbi, msemmi hawn fuq, u min-nofsinhar tmiss mas-sala, ukoll msemmija hawn fuq qatt ma ġiet trasferita u għaldaqstant huwa s-sid tal-istess art;

Illi fl-2006 u wara s-soċjeta' intimata daħlet fuq din l-imsemmija art, kif ukoll daħhlet ingenji fil-proprjeta' tal-esponent u għamlet żvilupp fuq din l-istess art għaliex hija tgħid li din il-porzjon art hija tagħha u mhux tar-rikorrent;

Illi bl-aġir tagħha s-soċjeta intimata għamlet qliegħ u gwadann billi approprijat għalija proprjeta' tar-rikorrenti;

Għaldaqstant in vista tal-permess l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti joghġobha:

1. Tiddikjara li r-rikorrent huwa s-sid tal-art ta' kejl ta' ċirca erbgħin punt ħamsa metru kwadrar (40.5m²) jew kejl ieħor verjuri stabbilit okkorrendo permezz ta' periti nominandi, li tinsab tmiss mit-tramuntana ma' Triq in-Nadur, mill-punent tmiss ma' Triq il-Gardiel ġia' Triq ir-Ramla, mil-lvant tmiss mas-sit fabbrikabbli, u min nofsinhar tmiss mas-sala ndikati fil-kuntratt tal-ħdax ta' Awwissu elf disa' mija tnejn u disgħin (11.08.1992) in atti Nutar Dottor George Cassar;
2. Tiddikjara li l-intimata qed tokkupa din l-art mingħajr ebda titolu validu fil-liġi;
3. Tordna lill-intimata sabiex f'terminu perentorju twettaq x-xogħlijiet neċessarji sabiex tirripristina l-art għas-sitwazzjoni qabel l-okkupazzjoni da parti tal-istess intimata okkorrendo taħt is-sorveljanza ta' periti nominandi;
4. Tawtorizza lir-rikorrenti li f'każ li l-intimata tibqa inadempjenti, jagħmel l-istess xogħlijiet huwa stess a spejjeż tal-intimata;
5. Tordna l-iżgumbrament tal-intimata mill-art in kwistjoni.

Bl-ispejjeż kontra l-intimata li d-diretturi u / jew rappreżentanti tagħha huma minn issa ngunti in subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-attur u l-lista tax-xhieda.

Rat ir-risposta ġuramentata tas-soċjeta' konvenuta Dreamline Limited li ġie pprezentata fl-24 ta' Awwissu 2011 fejn ġie eċċepit:

1. Illi preliminarjament l-azzjoni ma tistax tirnexxi għaliex hija kkampata fuq premissi inveritieri intiżi unikmanet sabiex jiżvijaw lil din l-Onorabbli Qorti. Dan għaliex:

(i) Għalkemm fil-kuntratt ta' akkwist in atti tan-Nutar Dott. Antoine Agius datat tlieta u għoxrin ta' Marzu elf disa' mija u wieħed u tmenin (23-03-81) jingħad illi r-rokkorrenti flimkien ma' ħuh Carmelo Zammit kienu qed jakkwistaw *plots* numerati minn tlieta u erbgħin (43) sa sebgħa u erbgħin (47) bil-kejl ta' elf erba' mija u ħamsa u sebgħin punt sebgħa metri kwadri (1,475.7mk) meta wieħed jara l-prospett tal-kejl tal-imsemmija *plots* annessa ma' l-istess att issib illi l-area totali ta' dawn il-*plots* huwa ta' tlett mija u sitta u tletin punt tlieta metri kwadri (336.3 mk) mhux kif indikat fil-kuntratt;

(ii) Illi meta l-aħwa Zammit ossija r-rokkorrenti qasmu l-fuq imsemmija *plots*, b'kuntratt in atti tan-Nutar Dott. Geroge Cassar data tlettax ta' Lulju elf disa' mija u tnejn u disgħin (13-07-92), ir-rokkorrenti Joseph Zammit kien ġie assenjat il-*plots* numerati tlieta u erbgħin sa ħamsa u erbgħin (43-45) fejn ġie dikjarat li dawn għandhom kejl totali ta' elf u tnax-il metru kwadru (1,012.mk) meta fil-fatt jekk wieħed jara l-prospett anness ma' l-istess att issib illi l-kejl hemm indikat ta' dawn it-tlett *plots* huwa ta' mitejn u tletin punt ħamsa (230.5mk).

2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost l-esponenti għandhom titolu tajjeb peress illi akkwistaw l-fondi mertu ta' din l-istanza b'żewġ kuntratti ossija:

(i) Dak in atti tan-Nutar John Gambin datat erbgħa ta' Ġunju elf disa' mija u sebgħa u disgħin (04-06-97) li jiddeskrivi l-proprjeta'

akkwistata bħala in *Triq il-Gradiel corner with Triq in-Nadur*.

(ii) U dak in atti tan-Nutar Dott John Gambin datat tmintax ta' Awwissu elf disa' mija u tmienja u disgħin (18-08-98) fejn ukoll il-proprjeta' trasfertita hija deskritta bħala *in the said Triq in-Nadur*.

3. Illi *in ogni caso* fuq il-kuntratti msemmija ddekorra aktar minn għaxar snin u għalhekk ma humiex f'dan l-istadju attakkabbli.
4. Illi għalhekk it-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tas-soċjeta' konvenuta u l-lista tax-xhieda.

Rat id-digriet tagħha tal-1 ta' Lulju 2016 li permezz tiegħu, ġie sfilzat ir-rapport tal-A.I.C. Mario Cassar għar-raġunijiet indikati fil-verbal a fol. 169 tal-proċess;

Rat ir-rapport tal-A.I.C. Alan Saliba li ġie nominat permezz tad-digriet tal-istess data;

Ir-rapport tekniku.

Illi fir-rapport in kwistjoni l-espert tekniku kkonkluda illi *fis-sena 2008... jirriżulta wkoll li dan il-paprapett ġie isaqqaq f'kull sular u estiż 'il barra b'6.26 metri kif indikat bl-aħmar fuq Dok 'ASP'. B'hekk Triq tal-Gardiel reġgħat djieqet għal viċin l-istess konfigurazzjoni li kellha qabel.*

Il-Qrati tagħna għal diversi drabi qalu li huwa biss f'sitwazzjonijiet rari fejn dan ma jsirx u dan meta jikkonkorru ċerti ċirkostanzi; per eżempju fil-kawża fl-ismijiet "**Giswarda Bugeja vs Emanuele Muscat et**" (23 ta' Ġunju 1967) fejn il-Qorti tal-Appell qalet illi *għalkemm il-Qorti mhux marbuta li taċċetta l-konkluzjonijiet peritali kontra l-konvinzjonijiet tagħha nnifisha, u l-*

*konklużjonijiet peritali bħal materjali istrutturji oħrajn kontrollabbli mill-ġudikant, madankollu ‘il giudizio del’ arte’ espress mit-tekniku ma jistgħux u ma għandux,, jiġi skartat faċilment, ammenokke’ ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma fil-kumpless kollu taċ-ċirkostanzi irragonevoli. Bl-istess mod il-Qorti (Prim Awla) ippronunzjat ruħha fil-kawża fl-ismijiet “**Josephine Miċalleg vs Louis Zammit**”, deċiża fil-11 ta’ Ottubru 2010 u kkonfermata minn din il-Qorti fil-31 ta’ Ottubru 2014, u aktar riċentement il-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet “**Kummissarju tal-Artijiet vs Mugliette et**” deċiża fit-28 ta’ Marzu 2014 u “**Giulia Ċurmi et vs Guzeppi Schembri**” deċiża fl-24 ta’ April 2015.*

*Kif ukoll qalet il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha mogħtija fid-9 ta’ Frar 2001, fl-ismijiet “**Benjamin Camilleri nomine vs Charles Debattista nomine**” “*Din il-Qorti ta’ reviżjoni kienet ukoll fl-istess pożizzjoni bħall-ewwel Qorti, u setgħet, u kellha biss tikkonduċi l-eżerċizzju biex tiddetermina jekk fl-aggravju tal-konvenut nomine kienux jirriżultaw xi elementi li gravement jiskossaw ir-relazzjoni peritali u l-prova li tali relazzjoni kienet tikkostitwixxi fil-proċess tal-prim’istanza.*”*

*Illi din il-Qorti wara li eżaminat l-atti, jidhrilha li għandha tasal għall-istess konklużjoni tal-perit tekniku. Il-pjanti li għalihom hemm riferenza fir-rapport huma biżżejjed biex l-art giet identifikata u fuq dan il-perit tekniku kien ċar ħafna (addirittura reġa’ issottolinja huwa stess il-konklużjoni tiegħu fir-rigward); ġie nfatti ritenut mill-Qorti tal-Appell fil-kawża “**John Saliba vs Joseph Farrugia**” deċiża fit-28 ta’ Jannar 2000 illi:-*

“Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tiegħu jikkostitwixxu skont il-liġi prova ta’ fatt li kellhom bħala tali jiġu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taċċetta r-rapport tekniku bħala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setgħet tiskarta kull prova oħra. Mill-banda l-oħra pero’, huwa ritenut minn dawn il-Qorti li kellu jingħata piż debitu lill-fehma teknika tal-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex legġerment tinjora dik il-

prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors tal-appell illi l-mertu tal-preżenti istanza kien kollu kemm hu wieħed ta' natura teknika li ma setgħax jigi epurat u deċiz mill-Qorti mingħajr l-assistenza ta' espert in materia. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex tħares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex teżita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx waħda sodisfaċentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk ilkonkluzjoni ma kenitx sewwa tirrisolvi l-kweżit ta' natura teknika.” (Artikolu 681 tal-Kap. 12).

Illi din allura hija azzjoni rivendikatorja u huwa magħruf li f'azzjoni bħal din, l-attur irid jipprova t-titolu tiegħu mingħajr ebda ombra ta' dubju – ara per eżempju s-sentenza tal-Qorti tal-Appell mogħtija fl-1958 fil-kawża fl-ismijiet “Borg vs Buhagiar”. F'dik il-kawża intqal illi kwalunkwe dubju għandu jimmilita favur il-konvenut possessor. “*L'attore rivendicante deve provare in modo positivo la proprietà che reclama e basta il semplice dubbio sulla pertinenza della proprietà perché il convenuto che è al possesso dev'essere assolto delle domanda*”. (Vol. XXIX.ii.488). Dan huwa biss eżempju għaliex hemm diversi sentenzi oħra simili. Wieħed jista' jsib rassenja dettaljata tagħhom fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti fl-ismijiet “**Anthony Mercieca vs Anthony Buhagiar**” fit-23 ta' Ottubru 2001. Fiha ġie citat ukoll l-awtur **Torrente**.

Għalhekk in vista ta' dan l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tas-soċjeta' konvenuta huma nfondati għaliex l-attur ipprova t-titolu tiegħu fuq l-art kontestata. L-aħħar eċċezzjoni hija li ddekorrew għaxar snin mill-pubblikazzjoni tal-kuntratti relattivi; jidher hawnhekk li qed teċċepixxi l-preskrizzjoni deċennali. Il-preskrizzjoni ta' għaxar snin hija regolata mill-artikolu 2140 (a) tal-Kap. 16 li jgħid li “*Kull min b'bona fidi u b'titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjeta', jipposjedi haġa immobbli għal żmien ta' għaxar snin, jakkwista l-proprjeta' tagħha.*” Dan ifisser li biex persuna tipprevalixxi ruħha minn dan l-artikolu jrid ikollu titolu tajjeb, bona fidi u t-trapass ta' għaxar snin. Huwa evidenti li f'dan il-każ id-difiza tal-konvenuta tfalli anke mal-ewwel rekwiżit għaliex fil-

kuntratt ta' akkwist tiegħu ma jirriżultax li akkwistat l-art in kwistjoni kif indikat fir-rapport peritali.

DEĊIŻJONI

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeciedi l-kawża billi tiċhad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta u tilqa' t-tabiet kollha attriċi; tinnomina l-A.I.C. Alan Saliba biex jissorvelja x-xoghlijiet neċessarji.

L-ispejjeż kollha jkunu a kariku tas-soċjeta' konvenuta.

Moqrija.

**Joseph Azzopardi
S.T.O. Prim Imhalledf**

**Mario Debono
Deputat Registratur**