



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI**

Seduta tal-25 ta' April, 2007

Citazzjoni Numru. 473/1994/1

Mario Galea Testaferrata.

-vs-

Lawrence Fino bħala direttur għan-nom u in rappresentanza ta' Seafront Properties Limited u Registratur tal-Artijiet għal kull interess li jista' jkollu u b'digriet tad-19 ta' Ottubru, 1994 ġew kjamati fil-kawża 1) Anton Borg Olivier; Josette Zammit Maempel f'isimha proprju u għan-nom u fl-interess tal-assenti Robert Borg Olivier; Paul Borg Olivier; Rosemary u Monica aħwa Borg Olivier De Puget; Reverendu Saċerdot Edward Borg Olivier; Rosa Buttigieg; Concetta sive Connie Borg Olivier f'isimha proprju u għan-nom u fl-interess ta' l-assenti uliedha Adrian Borg Olivier u Grace Demarco; Alexandra Borg Olivier għan-nom u fl-interess ta' l-assenti binha l-Avukat Dr. Alexander Borg Olivier LL.D; Peter Borg Olivier; Angela Simonds; Vivian Galea Pace; Joan Gaffiero f'isimha proprju u għan-nom u fl-interess ta'

I-assenti Julie Jones; Edward Borg Olivier; James Borg Olivier, u Frederick Borg Olivier; Patricia Anastasi; Frederick Borg Olivieri; Maurice Micallef għan-nom u fl-interess ta' I-assenti Lilian Stellini; Kevin Pace; Nigel Pace; Clare Pace; Antoinette Pace, Maria Helena sive Marlene Micallef; u Joan sive Vanna Arrigo; u

2) Grazio Mula.

Il-Qorti;

Rat l-att taċ-ċitazzjoni pprezentat fit-12 ta' April, 1994 li permezz tagħha l-atturi ppremettew:

Illi l-attur huwa proprjetarju ta' l-għalqa msejġha Ta' San Anton, imsejġha wkoll ta' l-Imrieġhel fil-kuntrada ta' Vestru, limiti ta' F'Attard, tal-kejl superfiċjali ta' ċirka tomna, żewġ sigħan u sitt kejljet (l1-2s-6K) ekwivalenti għal ċirka elf, sitt mija u għaxra punt tnejn metri kwadri (1610.2m.k.) konfinanti mit-tramuntana u majjistral ma' Valletta Road u mil-Lvant u Grigal ma' sqaq bla isem, libera u franka, kif murija fl-anness pjanta mmarkata Dokument A, liema art kienet ġiet assenjata lill-attur bl-att tad-

diviżjoni fl-atti tan-nutar Dr. Francis Micallef tal-25 ta' Mejju, 1991;

U illi b'kuntratt fl-atti tan-nutar Dr. Tonio Spiteri tat-28 ta' Janar, 1989 ad insaputa ta' l-attur is-soċjeta' konvenuta Seafront Properties Limited xtrat l-art fuq imsemmija ossija tnax-il parti minn tlettax-il parti indiviża ta' l-istess art meta l-art ma kinitx tappartjeni lill-vendituri, imma kienet tappartjeni lill-attur f'dak iż-żmien in komun ma' persuni oħra li ma kinux il-predeċessuri fit-titolu ta' l-istess soċjeta' konvenuta Seafront Properties Limited;

Kopja Informali ta' Sentenza

U illi ad insaputa ta' l-attur is-soċjeta' konvenuta kienet applikat biex tirreġistra f'isimha t-titolu tagħha għall-fuq imsemmija art;

U illi l-konvenut Registratur ta' l-Artijiet wara dik l-applikazzjoni da parti tas-soċjeta' konvenuta Seafront Properties Limited, kien waqaf milli joħroġ titolu ta' reġistrazzjoni favur is-soċjeta' konvenuta fuq dik l-art;

U illi dik l-art kienet dejjem fil-pussess ta' l-istess attur u għadha sal-lum fil-pussess ta' l-istess attur;

Jgħidu l-konvenuti għaliex ma għandhiex dina l-Qorti:

1. tiddikjara li l-art fuq deskritta magħrufa bħala ta' San Anton imsejña wkoll ta' l-Imrieñel fil-kuntrada ta' Vestru, limiti ta' F'Attard, tal-kejl superfiċjali ta' ċirka tomna, żewġ sigħan u sitt kejljet (T1-2s-6K) ekwivalenti għal ċirka elf, sitt mija u għaxra punt tnejn metri kwadri (1610.2m.k.) konfinanti mit-tramuntana u majjistral ma' Valletta Road u mil-Lvant u Grigal ma' sqaq bla isem, tappartjeni esklussivament lill-attur;

2. tiddikjara lill-konvenuti responsabbli għad-danni kollha

sofferti mill-attur bl-aġir tagħhom fuq imsemmi jew min minnhom liema danni jibqgħu riservati għal-likwidazzjoni b'għudizzju separat;

Bl-ispejjeż inklużi dawk ta' l-ittra uffiċjali tas-26 ta' Frar, 1993 u bl-ingunzjoni tal-konvenuti għas-subizzjoni.

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

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut Lawrence Fino nomine pprezentata fit-13 ta' Ġunju, 1994 li permezz tagħha eċċepixxa;

Kopja Informali ta' Sentenza

1. Illi t-talbiet ta' l-attur huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċuda bl-ispejjeż kontra tiegħu peress illi s-soċjeta' konvenuta Seafront Properties Limited akkwistat l-art in kwistjoni leġittament mingħand il-familja Borg Olivier u Grazio Mula permezz ta' żewġ kuntratti tat-28 ta' Jannar, 1989, u tas-7 ta' Ġunju, 1989, rispettivament, u in segwitu ttrasferiet l-istess art lis-soċjeta' Tamarac Limited permezz ta' kuntratt tal-25 ta' Frar, 1991;

2. Illi fi kwalunkw każ u bla preġudizzju għall-premess għandhom jiġu kjamati fil-kawża l-familja Borg Olivier u Grazio Mula li fuq l-atti ta' trasferiment iggarantaw il-paċifiku pussess u reali godiment tal-proprjeta';

3. Salvi eċċezzjonijiet oħra permessi mil-liġi.

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

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut ir-Registratur ta' l-Artijiet ipprezentata fit-13 ta' Lulju, 1994 li permezz tagħha eċċepixxa;

1. Illi l-preżenza tiegħu fil-kawża odjerna hija meħtieġa esklussivament għall-iskop ta' l-eventwali esegwibilita' ta' xi ġudizzju relattiv għall-applikazzjoni għar-registrazzjoni tal-proprjeta' imsemmija fiċ-ċitazzjoni.

2. Illi għalhekk huwa jirrimetti ruħu għall-provi u għad-deċiżjoni tal-Qorti għar-rigward tat-talbiet, salv pero' li fi kwalunkw każ m'għandux ibati spejjeż.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-digriet tagħha tad-19 ta' Ottubru, 1994 li permezz tiegħu ġew imsejña fil-kawża l-persuni indikati fl-okkju.

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat ir-rapport tal-perit legali u l-perit tekniku.

Rat l-atti proċesswali nkluzi l-verbali tal-Qorti u tas-seduti quddiem l-espert.

Rat id-digriet ta' tagħha tad-19 ta' Jannar, 2005 li permezz tiegħu giet miċħuda t-talba biex tissejjaħ fil-kawża s-socjeta' Tamarac Limited u dak tas-7 ta' Frar, 2007 li permezz tagħhom l-istess talba reġgħet giet miċħuda.

Rat il-verbal tas-seduta tas-7 ta' Frar, 2007 li permezz tiegħu l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidrat;

Illi huwa interessanti hafna l-fatt li matul il-kors tal-kawża ttiehdet l-impressjoni anke da parti ta' l-abbli espert legali li l-kawża in kwistjoni hija dik rivendikatorja. Infatti anke n-nota ta' l-osservazzjonijiet tal-konvenuti hija f'dan is-sens u minhabba f'hekk qamet kwistjoni jekk tissejjahx fil-kawża s-socjeta' Tamarac Limited li akkwistat minghand il-konvenuti. Il-Qorti, diversament preseduta, cahdet din it-talba għaliex kien

messha saret qabel billi l-konvenuti mill-ewwel eccepew dan il-fatt.

Il-Qorti pero' ma taqbilx li din hija azzjoni rivendikatorja minhabba raguni semplici. L-awtur **Torrente** jiddefinixxi din l-azzjoni b'dan il-mod;

La rivendicazione e' la principale delle azione petitorie ed e'

concessa a favore di colui che si afferma proprietario di un bene, ma non avendo il possesso, ne pretende la consegna da colui che lo possiede o detiene.

Fil-kawza deciza mill-Qorti tal-Appell fl-20 ta' Gunju, 1983 fl-ismijiet Louis Manduca vs Frances Manduca et intqal hekk; *Jekk l-oggett f'kawza huwa immobbli li qiegħed fil-pussess tal-konvenut u l-attur irid jiehu minn idejn il-konvenut*, (sottolinear tal-Qorti) *l-azzjoni esercitata mill-attur hija dik rivendikatorja*.

Ezami ta' l-atti ta' din il-kawza juru pero li l-attur mhux qed jitlob li jiehu lura l-pussess mingħand il-konvenut anzi għamilha cara fic-citazzjoni li l-art ghadha fil-pussess tieghu (u kkkonferma dan meta xehed u qal li kien jammonitra l-proprjeta' anke qabel ma saret id-divizjoni fl-1991 u baqa' jagħmel hekk). Huwa qed jitlob pero' dikjarazzjoni li din l-art, għalkemm ceduta lill-konvenuti mill-imsejha fil-kawza, fil-fatt hija tieghu u qed jitlob ukoll li l-konvenuti jigu dikjarati responsabbli għad-danni li sofra. Għalhekk dak kollu li ingħad fl-atti rigward il-presenza tas-socjeta Tamarac Limited fir-rigward tal-presenza essenzjali tagħha fl-azzjoni rivendikatorja ma hux applikabbli. Huwa minnu li l-presenza tagħha kienet tevita possibilta' ta' litigazzjonijiet futuri dwar il-propjeta in kwistjoni, izda ma jfissirx li l-kawza ma tistax tirnexxi għaliex ibbazata fuq premessi differenti u anke tikkontjeni talbiet differenti minn dik tal-azzjoni rivendikatorja. Kif sewwa

semma wkoll il-perit legali, probabilment dan ma sarx għaliex minn ezami tal-kuntratti in kwistjoni s-socjeta' Tamarac Limited hija ta' l-istess proprjetarji tas-socjeta' konvenuta, (direttur li deher f'isem is-socjeta konvenuta fl-ewwel kuntratt deher għan-nom ta' Tamarac fit-tieni wiehed) anke jekk naturalment għandha personalita' guridika distinta. Minhabba f'hekk wiehed jista' jgħid ukoll li fil-waqt l-attur messu talab għad-dhul fil-kawza ta' Tamarac Limited, din l-istess socjeta' certament li kienet taf bil-kawza u setgħet talbet li tiddahhal ukoll anke jekk dan għandu rilevanza relattiva *per se* fil-mertu essenzjali tal-kawza kif proposta.

Stabbilit dan wiehed allura irid jara jekk it-talba attrici gietx ipprovata. Dwar dan il-Qorti thoss li l-attur ried xorta wahda jipprova konvincentement t-titolu tieghu ghaliex naturalment min jallega irid jipprova.

Il-perit tekniku wasal ghal-konkluzjoni illi l-art in kwistjoni tappartjeni lill-attur u ghalhekk it-talbiet tieghu ghandhom jigu milqugha u li meta xtraw l-art il-konvenuti Fino nominee huma ma kienux qed jixtru art li verament kienet tappartjeni lill-familja Borg Olivier izda art illi lllum tappartjeni lill-attur.

Li gara kien, skond il-perit, illi l-familja Borg Olivier kienet giet zvjijata minn espropjazzjoni li saret mill-Gvern fl-1957. Dak iz-zmien id-dipartiment tal-art kien irrikonoxxihom bhala sid izda anke l-istess dipartiment eventwalment irrikonoxxa lill-attur bhala l-propjetarju fl-1982. Kif spiss qalu l-Qrati taghna, sakemm ma jkunx hemm ragunijiet eccezzjonali, il-Qorti normalment tistrieħ fuq ir-rapporti teknici li jsiru mill-esperti nominati minnha ghaliex dawn jinhatru appunti biex jaghtu l-opinjoni speċjalizzata taghhom ibbazata fuq it-tahrig professjonali taghhom u liema tahrig il-Qorti wahedha ma ghandiex (ara per eżempju s-sentenzi ta' din il-Qorti Agius vs Mifsud u Ellul vs Busuttil it-tnejn decizi fl-2006).

Ghalhekk l-ewwel talba attrici hija ampjament ipprovata. Jirrizulta wkoll mill-provi li l-attur dejjem zamm pusses tal-art u pproceda legalment meta sar jaf bil-proceduri tal-konvenut nomine biex jirregistra l-art bhala tieghu. Il-Qorti pero' ma hijiex se tilqa' t-tieni talba ghaliex biex din tintlaqa' kien hemm bzonn li ssir il-prova tal-malafede tal-konvenuti u l-imsejja fil-kawza. Dan bl-ebda mod ma saret u huwa principju tal-ligi taghna li l-frodi ghandha tigi ipprovata u ma hijiex presunta. Ladarba dan ma sarx il-konvenuti u l-imsejja fil-kawza ma jistghux ikunu passibbli ghad-danni li seta' soffra l-attur.

Kopja Informali ta' Sentenza

Ghal dawn il-mottivi l-Qorti tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, salv il-premess u tilqa' l-ewwel talba billi tiddikjara lill-attur proprjetarju ta' l-art imsemmija; tichad pero' t-tieni talba. L-ispejjez tal-kawza ikunu bla taxxa.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----