



**QORTI TA' L-APPELL**

**S.T.O. PRIM IMHALLEF  
VINCENT DE GAETANO**

**ONOR. IMHALLEF  
ALBERT J. MAGRI**

**ONOR. IMHALLEF  
TONIO MALLIA**

Seduta tas-6 ta' Lulju, 2007

Appell Civili Numru. 446/2000/1

**Peter u Cecilia konjugi Warren**

**v.**

**Maurice Portelli, C.P.L. Developments Limited, u Nead  
Limited**

**Il-Qorti:**

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-atturi li tghid hekk:  
"Peress illi huma l-unici eredi ta' Elvira Marguerite Dean li  
mietet fl-20 ta' Frar, 1998 (Kopja tac-certifikat tal-mewt u  
ta' l-ahhar testament esebiti bhala dokument A u B);

## Kopja Informali ta' Sentenza

"Peress illi r-ragel ta' Elvira Marguerite Dean, certu James Andrew Dean kien akkwista minghand C.P.L. Developments Limited taht titolu ta' sub emfitewsi perpetwa, bicca art maghrufa bhala "Ta' Spinola u Ta' Kanonku", f'San Giljan waqt li xtara minghand Garden Properties Limited bicca art fl-istess akwati sabiex jigu zviluppanti, kollox kif jirrizulta mill-kuntratt atti nutar George Bonello Dupius tal-4 ta' Jannar tal-1969 (Dokument C);

"Peress illi l-imsemmi James Andrew Dean miet fil-25 ta' Lulju 1971, u halla bhala unika eredi lill-martu l-imsemmija Elvira Marguerite Dean (Dokument D);

"Peress illi permezz ta' sentenza tal-Qorti tal-Kummerc tal-5 ta' April 1979, fl-ismijiet John Lowell et vs Elvira Marguerite Dean il-Qorti ddikjarat xolta s-subkoncessjoni emfitewtika msemmija fic-citazzjoni stante li kien hemm morozita` fil-pagament ta' cens ta' tlett skadenzi u l-imsemmija Dean ma hallsitx meta nghatat zmien mill-Qorti tal-Kummerc (Dokument E);

"Peress illi permezz ta' sentenza ohra tal-Qorti tal-Kummerc tas-27 ta' Kummerc (sic!) 1981, il-Qorti ffissat il-valur tal-miljoramenti li kellha tithallas lill-imsemmija Dean ghas-somma ta' sitta u disghin elf lira (Lm96,000) (Dokument F). Wara din is-sentenza l-konvenuta C.P.L. Developments Limited okkupat il-bini u bdiet toperah bhala "Dean Hamlet" Holiday Complex;

"Peress illi dan il-kreditu jinsab munit b'ipoteka specjali, numru 9735/81 fuq il-proprijeta` "Dean Hamlet" Upper Ross Street, San Giljan waqt li l-kreditrici f'dik il-kawza C.P.L. Developments Limited, hawnhekk konvenuti, ghazlet li tavvelixxi ruhha mid-dispost ta' l-Artikolu 1611 tal-Kap. 16 (illum abrogat) li ta l-jedd li jithallas l-imghax u mhux il-kapital;

"Peress illi C.P.L. Developments Limited ma onoratx l-obbligi legali u sal-lum ghandha taghti s-somma ta' erba' u sebghin elf erba' mija u tnejn u sebghin (Lm74,472.21) kapitali u tnejn u tmenin tlett mija u tmintax-il lira (Lm82,318.58) bhala imghax sal-1999;

"Peress illi l-imsemmija Elvira Marguerite Dean mietet fqira, f'appartament "misluf" mill-konvenuta C.P.L. Developments Limited, pero` bid-dawl u l-ilma maqtugh u minghajr flus biex tixtri l-ikel;

"Peress illi l-atturi appenna accettaw il-wirt bil-beneficcju ta' l-inventarju ndunaw mir-ricerki taghhom li l-kumpless "Dean Hamlet" kien okkapat u gestit mill-konvenuta C.P.L. Developments Limited in parte abbuzivament u llegalment peress illi s-sentenza tal-5 ta' April 1979 (Dokument E) xoljiet il-koncessjoni maghmula mill-konvenuta C.P.L. Developments Limited imma mhux dik maghmula minn Garden Properties Limited fl-istess kuntratt;

"Peress illi ghalhekk mill-1981, il-konvenuta C.P.L. Developments Limited mhux talli ma hallsitx il-kumpens u imghaxijiet stabbiliti mill-Qorti tal-Kummerc imma okkapat u gestit ghall-profitt taghha porzjon ta' bini konsistenti f'appartamenti, stores, restaurant u pool kif muri fic-certifikat peritali (Dokument G);

"Peress illi permezz ta' kuntratt atti nutar Dottor Pierre Cassar tad-9 ta' Frar 1990, il-konvenuta C.P.L. Developments Limited ittrasferiet il-proprjeta` li taghha kienet giet xolta l-koncessjoni emfitewtika lill-konvenuta Nead Limited kif soggetta ghal dik l-ipoteka specjali pero` mhux dik imsemmija fil-paragrafu 10 tad-dikjarazzjoni. Il-konvenuta Nead Limited tiggstixxi flimkien mal-konvenuta C.P.L. Developments il-kumpless "Dean Hamlet" li jikkompreni kemm l-art u l-benefikati rkuprati u kemm dawk li baqghu proprjeta` ta' l-atturi bhala aventi kawza tal-mejta Elvira Marguerite Dean (Dokument H);

"Peress illi Garden Properties ittrasferiet id-dirett dominju u/jew is-sub dirett dominju ta' l-art imsemmija fid-29 ta' Jannar 1981, atti Nutar George Bonello Dupuis, lill-konvenuta C.P.L. Developments Limited;

"Peress illi l-atturi c-cens dovut fuq din l-art ghal hames (5) snin ammontanti ghal elfejn u seba' mitt lira u hamsa u

sebghin centezmu (Lm2,700.75), u qablu li ghandha ssir tpacija ma' ammont akbar dovut lilhom;

"Peress illi ghalkemm interpellati diversi drabi sabiex din il-vertenza tigi rizolta amikevolment u fin-nuqqas il-konvenuta C.P.L. Developments Limited trodd lura l-proprjeta` l-konvenuti baqghu inadempjenti;

"Jghidu ghalhekk il-Konvenuti ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:

"1. tiddikjara li l-konvenuti C.P.L. Developments Limited, Nead Limited u Maurice Portelli m'ghandhom ebda titolu fuq l-art u benefikati konsistenti f'erba' mija u sittin punt wiehed qasba kwadra (460sq.canes) bil-benefikati kollha fuqha maghrufa bhal Block A, Dean Court, Upper Ross Street, San Giljan kif deskritta ahjar fil-kuntatt atti Nutar George Bonello Dupius tal-4 ta' Jannar 1969, esebit bhala dokument C u fir-rapport peritali esebit bhala dokument G; u konsegwentement,

"2. tiddikjara li l-okkupazzjoni taghhom kienet u hija ingusta u/jew illegali;

"3 tikkundanna lill-konvenuta C.P.L. Developments Limited, Nead Limited u Maurice Portelli sabiex fi zmien qasir u perentorju jroddu lura lill-atturi/u/jew jizgumbraw mill-art u benefikati fuq deskritti; u

"4. tikkundanna lil C.P.L. Developments Limited, Nead Limited u Maurice Portelli ghall-hlas ta' profitti u frottijiet, wara li jigu likwidati minn din l-Onorabbli Qorti anke arbitrio boni viri, li huma ggeneraw u gawdew mill-okkupazzjoni ingusta u uzu ghall-skopijiet kummercjali tal-proprjeta` fuq imsemmija.

"Bi-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali 29 ta' Ottubru 1999, il-protest gudizzjarju tat-12 ta' Lulju 1999, ta' erba' ittri bonarji u tal-mandat ta' sekwestru pprezentat kontestwalment kontra l-konvenuti li minn issa ingunti ghas-subzzjoni."

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tas-socjeta` Nead Limited li in forza taghha eccepjet illi:

"1. Preliminarjament Elvira Marguerite Dean naqqset illi taghmel l-avviz dwar trasferiment 'causa mortis' ta' zewgha James Dean u ghalhekk il-proceduri odjerni jridu jitwaqqfu minnufih.

"2. Preliminarjament ukoll in kwantu diretti kontra taghha d-domandi attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt peress illi l-block ta' appartamenti proprjeta` taghha maghruf bhala 'Dean Court' mhux mibni fuq l-art ta' Garden Properties Limited imma fuq art ta' C.P.L. Developments Ltd kif jirrizulta mic-certifikat rilaxxjat mill-Perit Martin DeBono Dokument "X". Ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra taghhom. Del resto dan gie ammess mill-atturi stess fil-paragrafu 11 tad-dikjarazzjoni taghhom.

"3. Preliminarjament ukoll u bla pregudizzju ghal fuq espost l-irritwalita` tal-proceduri odjerni li huma mmirati biex jannullaw sentenza moghtija mill-Qorti tal-Kummerc fil-5 ta' April 1979, fl-ismijiet "John Lowell et vs Elvira Marguerite Dean" (Citaz. 598/78) li permezz taghha l-Qorti inter alia ordnat illi l-benefikati fuq l-art jirrivertu ghand is-socjeta` C.P.L. Developments Limited u ghalhekk ikun opportun illi jigu allegati l-atti ta' din il-kawza u l-atti tal-kawza "John Lowell et vs Elvira Marguerite Dean" (Citaz. 893/79).

"4. Preliminarjament ukoll u sabiex l-eccipjenti nomine tkun f'posizzjoni illi tiddefendi ruhha ahjar, l-atturi ghandhom jipprezentaw prospett tas-somma illi qeghdin jippretendu ghall-profitti u b'mod partikolari prospett ta' kif wasslu ghas-somma ta' Lm90,000 indikata fil-Mandat Ta' Sekwestru prezentat kontestwalment mac-citazzjoni.

"5. Il-preskrizzjoni akkwizittiva a tenur ta' l-Artikolu 2140 tal-Kap. 16.

"6. Dejjem bla pregudizzju ghas-suespost l-ewwel talba attrici li s-socjeta` eccipjenti ma ghandhiex titolu fuq l-art de quo hi insostenibbli gialadarba d-dirett u/jew sub-dirett

dominju hu vestit fis-socjeta` C.P.L. Developments Limited kif mill-atturi stess premess fil-korp tac-citazzjoni.

"7. Illi l-okkupazzjoni tas-socjeta` eccipjenti qatt ma kienet illegali ghaladarba din qatt ma saret bl-abbuz jew b'xi mod klandestin jew arbitriju.

"8. Illi ghaladarba l-okkupazzjoni ma kenitx illegali u l-eccipjenti ma kenitx in mala fede l-atturi m'humiex intitolati ghal dak minnhom pretiz fir-raba' talba; anzi fis-sitwazzjoni korrenti hija l-istess eccipjenti li hija intitolata ghar-rizarciment tad-danni illi qeghda ssofri minhabba l-proceduri odjerni u qeghda tiriserva kull dritt spettanti lilha fir-rigward kontra l-atturi.

"Salv, jekk ikun il-kaz, eccezzjonijiet ohra."

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet ta' Maurice Portelli li in forza taghha eccepixxa illi:

"1. Preliminarjament Elvira Marguerite Dean naqqset illi taghmel l-avviz dwar trasferiment 'causa mortis' ta' zewgha James Dean u ghalhekk il-proceduri odjerni jridu jitwaqqfu minnufih.

"2. Preliminarjament ukoll l-eccipjent mhux il-legittimu kontradittur u ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju peress illi l-proprjeta` in kwistjoni tappartjeni lis-socjetatjiet l-ohra konvenuti. La qatt kien u lanqas hu proprjetarju ta' l-immobbli de quo u ghalhekk fil-konfront tieghu d-domandi attrici ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-istess atturi.

"3. Preliminarjament ukoll u bla pregudizzju ghal fuq espost l-irritwalita` tal-proceduri odjerni li huma mmirati biex jannullaw sentenza moghtija mill-Qorti tal-Kummerc fil-5 ta' April 1979, fl-ismijiet "John Lowell et vs Elvira Marguerite Dean" (Citaz. 598/78) li permezz taghha l-Qorti inter alia ordnat illi l-benefikati fuq l-art jirrivertu ghand is-socjeta` C.P.L. Developments Limited u ghalhekk ikun opportun illi jigu allegati l-atti ta' din il-kawza u l-atti tal-kawza "John Lowell et vs Elvira Marguerite Dean" (Citaz. 893/79).

"4. Preliminarjament ukoll u sabiex l-eccipjenti nomine tkun f'posizzjoni illi tiddefendi ruhha ahjar, l-atturi ghandhom jipprezentaw prospett tas-somma illi qeghdin jippretendu ghall-profitti u b'mod partikolari prospett ta' kif wasslu ghas-somma ta' Lm90,000 indikata fil-Mandat Ta' Sekwestru prezentat kontestwalment mac-citazzjoni.

"5. Illi huwa la qatt okkupa u mhux qed jokkupa l-art imsemmija fic-citazzjoni.

"Salv, jekk ikun il-kaz, eccezzjonijiet ohra."

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tas-socjeta` C.P.L. Developments Limited li in forza taghha eccepjet illi:

"1. Preliminarjament Elvira Marguerite Dean naqqset illi taghmel l-avviz dwar trasferiment 'causa mortis' ta' zewgha James Dean u ghalhekk il-proceduri odjerni jridu jitwaqqfu minnufih.

"2. Preliminarjament ukoll l-irritwalita tal-proceduri odjerni li huma mmirati biex jannullaw sentenza moghtija mill-Qorti tal-Kummerc fil-5 ta' April 1979, fl-ismijiet "John Lowell et vs Elvira Marguerite Dean" (Citaz. 598/78) li permezz taghha l-Qorti inter alia ordnat illi l-benefikati fuq l-art jirrivertu ghand is-socjeta` eccipjenti u ghalhekk ikun opportun illi jigu allegati l-atti ta' din il-kawza u l-atti tal-kawza "John Lowell et vs Elvira Marguerite Dean" (Citaz. 893/79).

"3. Preliminarjament ukoll u sabiex l-eccipjenti nomine tkun f'posizzjoni illi tiddefendi ruhha ahjar, l-atturi ghandhom jipprezentaw prospett tas-somma illi qeghdin jippretendu ghall-profitti u b'mod partikolari prospett ta' kif wasslu ghas-somma ta' Lm90,000 indikata fil-Mandat Ta' Sekwestru prezentat kontestwalment mac-citazzjoni.

"4. Il-preskrizzjoni akkwizittiva a tenur ta' l-Artikolu 2140 tal-Kap. 16.

5. Dejjem bla pregudizzju ghas-suespost l-ewwel talba attrici li s-socjeta` eccipjenti C.P.L. Developments Limited

ma ghandhiex titolu fuq l-art de quo hi insostenibbli ghaladarba d-dirett u/jew sub-dirett dominju hu vestit fis-socjeta` kif mill-atturi stess premess fil-korp tac-citazzjoni.

"6. Illi l-okkupazzjoni tas-socjeta` eccipjenti qatt ma kienet illegali ghaladarba din qatt ma saret bl-abbuz jew b'xi mod klandestin jew arbitriju.

"7. Illi ghaladarba l-okkupazzjoni ma kenitx illegali u l-eccipjenti ma kenitx in mala fede l-atturi m'humieq intitolati ghal dak minnhom pretiz fir-raba' talba; anzi fis-sitwazzjoni korrenti hija l-istess eccipjenti li hija intitolata ghar-rizarciment ghall-ispejjez li ghamlet riferibilment ghal benefikati eretti.

"Salv, jekk ikun il-kaz, eccezzjonijiet ohra."

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-7 ta' Dicembru 2004, li in forza taghha ddecidiet il-kawza fis-sens illi:

"1. teñles lil Maurice Portelli u lil *Nead Limited* mill-ñarsien tal-ġudizzju;

"2. tičnad l-eččezzjoni ta' preskrizzjoni taht l-art. 2140 tal-Kodiči Čivili;

"3 tilqa' l-ewwel žewġ talbiet ta' l-atturi safejn magħmula kontra *C.P.L. Developments Limited* billi tgħid illi dik il-konvenuta ma għandhiex titolu li jagħtiha jedd għall-pussess materjali ta' l-art, u għalhekk *C.P.L. Developments Limited* qiegħda žżomm l-art bi ksur tal-liġi;

"4. tilqa' t-tielet talba safejn magħmula kontra *C.P.L. Developments Limited* billi tordna l-iżgumbrament ta' dik il-konvenuta mill-art tal-kejl ta' erba' mija u sittin punt decimali wieñed qasba kwadra (460.1 q.k.), bil-benefikati kollha fuqha, magħrufa bñala *block A, Dean Court, Upper Ross Street, San Ġiljan* fi žmien xahrejn millum; u

"5. tipprovdi dwar ir-raba' talba billi tgħid illi l-frottijiet li kellhom jintraddu lill-atturi huma mpattija ma' l-ispejjež utli li għandhom jintraddu lill-konvenuta.



"L-ispejjeż ta' Maurice Portelli u ta' *Nead Limited* għandhom iħallsuhom l-atturi; l-ispejjeż l-oħrajn kollha għandha tħallashom *C.P.L. Developments Limited*."

Dik il-Qorti tat is-sentenza tagħha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Dwar l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti, li tgħid illi ma ngħatax l-avviż dwar trasferiment *causa mortis*, għandu jingħad illi kienet saret id-denunzja li kienet trid il-liġi fis-seħħ dak iż-żmien, kif tixhed il-kopja li hemm fl-atti. Għalhekk ma hux meħtieġ li nqisu aktar dik l-eċċezzjoni.

"Il-fatti li wasslu għal din il-kawża ġraw hekk:

"B'kuntratt ta' l-4 ta' Jannar 1969 fl-atti tan-Nutar George Bonello DuPuis<sup>1</sup>, James Dean, l-awtur ta' l-atturi, kien kiseb (a) mingħand *C.P.L. Developments Limited* biċtejn art b'titolu ta' sub-enfitewsi perpetwa b'ċens u sub-ċens ta' elf lira (Lm1,000) fis-sena, u (b) mingħand *Garden Properties Limited* biċċa art oħra bl-istess titolu ta' sub-enfitewsi perpetwa b'ċens u sub-ċens ta' sitt mitt lira (Lm600) fis-sena.

"James Dean miet sena u nofs wara, u l-armla tiegħu ma baqgħetx tħallas iċ-ċens. Għalhekk *C.P.L. Developments Limited* fetħet kawża kontra tagħha biex titlob illi tinħall is-sub-enfitewsi, u b'sentenza mogħtija fil-5 t'April 1979 fil-kawża fl-ismijiet **John Lowell u Maurice Portelli bħala diretturi u in rappreżentanza tas-soċjetà *C.P.L. Developments Limited* versus Elvira Marguerita Dean**, il-Qorti tal-Kummerċ qatgħetha illi "tiddikjara xjolta s-sub-konċessjoni enfitewtika magħmula mis-soċjetà attriċi taż-żewġ biċċiet art deskritti fl-att taċ-ċitazzjoni bil-kuntratt ta' l-4 ta' Jannar 1969, in atti tan-Nutar Dr George Bonello DuPuis, u tordna li dawn iż-żewġ biċċiet art fuq imsemmija bil-benefikati fuqhom jirrivertu għand l-atturi *nomine*".

"Għalkemm is-sentenza ssemmi biss il-biċtejn art li Dean kien kiseb mingħand *C.P.L. Developments Limited*, ġara

---

<sup>1</sup> *Foll. 134 et seqq.*

illi *de facto* ttieġdet lura l-art kollha, ukoll dik li kienet ingħatat lil Dean minn *Garden Properties Limited*. Billi din il-kawża tallum hija dwar din l-art li Dean kien kiseb mingħand *Garden Properties Limited*, u mhux il-biċtejn art li kiseb mingħand *C.P.L. Developments Limited*, ma hux minnu dak li jgħidu l-konvenuti illi b'din il-kawża l-atturi qegħdin ifittxu li jwaqqgħu is-sentenza tal-5 t'April 1979, u l-eċċezzjonijiet relattivi huma għalhekk miċħuda.

"Fid-29 ta' Jannar 1981 sar kuntratt fl-atti tan-Nutar Georje Bonello DuPuis<sup>2</sup> bejn *Garden Properties Limited*, imsejha "l-venditur", u *C.P.L. Developments Limited*, imsejha "l-kompratur". Il-kuntratt igħid hekk:

"... .. il-venditur qiegħed ibiġn u jittrasferixxi lill-kompratur li bl-istess titolu qiegħed jixtri u jakkwista d-dirett u/jew is-subdirett dominju perpetwu u relattiv ta' (£84.85) erbgħa u tmenin lira u ħamsa u tmenin ċenteżmu jew somma aktar eżatta iżgħar jew akbar riżultanti mid-differenza bejn is-somma ta' (£600) subċens li kien qabel dovut minn James Dean, u illi dan is-sub-ċens huwa soġġett għaċ-ċens ta' kull sena u in perpetwu ta' (£540.15) ħames mija u erbgħin lira u ħmistax-il ċenteżmu u liema sub-ċens ta' £600 hu impost u tiggrava [*sic*] biċċa art li tagħmel parti minn biċċa art akbar magħrufa *tal-Kanonku* li tinsab fil-kuntrada *The Gardens*, limiti ta' San Ġiljan ... .."

"Il-konvenuti issa qegħdin igħidu illi, ukoll jekk dak li *Garden Properties Limited* għaddiet lil *C.P.L. Developments Limited* bis-saħħa tal-kuntratt tad-29 ta' Jannar 1981 kien *res aliena*, għax is-sentenza tal-5 t'April 1979 ma kinitx tolqot dik l-art, il-kuntratt xorta huwa titolu tajjeb għall-għanijiet ta' l-użukapjoni taħt l-art. 2140 tal-Kodiċi Ċivili:

"**2140.** (1) Kull min b'bona fidi u b'titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjetà, jipposjedi ħaġa immobbli għal żmien ta' għaxar snin, jakkwista l-proprjetà tagħha.

---

<sup>2</sup> *Foll. 344.1 et*

"(2) Jekk it-titolu jkun ġej minn att li, skond il-liġi, għandu jkun inskritt fir-Reġistru Pubbliku, iż-żmien meħtieġ għall-preskrizzjoni ma jibdiex miexi flief mill-jum ta' l-iskrizzjoni ta' dak l-att.

"Dan l-argument tal-konvenuti huwa ħażin.

"Ma huwiex kontestat illi *Garden Properties Limited* kellha s-sub-dirett dominju ta' l-art. Il-kwistjoni hija jekk kellhiex ukoll is-sub-utli dominju. Rajna illi ma kellhiex is-sub-utli dominju għax dan baqa' vestit fis-suċċessuri ta' James Dean, ladarba *Garden Properties Limited* ma kinitx parti fil-kawża biex tinħall is-sub-enfitewsi. Għalhekk, ukoll jekk sa mill-1981 *C.P.L. Developments Limited* kellha l-pussess materjali ta' l-art, ma kellhiex it-titolu meħtieġ għall-użukapjoni għax it-titolu li kellha kien jagħtiha biss is-sub-dirett dominju u mhux ukoll is-sub-utli dominju. Is-sub-dirett dominju ma kisbitux bl-użukapjoni, li ma kinitx meħtieġa, iżda bis-saħħa tal-kuntratt, ladarba *Garden Properties Limited* tassew kienet sub-direttarja, u ma kinitx qiegħda tgħaddilha *res aliena*.

"Il-pussess waħdu, mingħajr titolu, ma jwassalx għall-użukapjoni wara għaxar snin; huwa meħtieġ il-pussess ta' tletin sena biex tinkiseb il-proprietà.

"Ladarba jonqos l-element tat-titolu, ma hux meħtieġ li naraw ukoll jekk *C.P.L. Developments Limited* kinitx *in bona fide*, u l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni akkwizittiva taħt l-art. 2140 tal-Kodiċi Ċivili hija miċħuda.

"Il-pussess materjali ta' l-art kien f'idejn il-konvenuta *C.P.L. Developments Limited*. Il-konvenuti l-oħrajn ma għandhomx u ma jivvantawx pussess. Għalhekk ma humiex kontraditturi legittimi għall-ewwel tliet talbiet ta' l-atturi. Lanqas ma huma kontraditturi legittimi għall-aħħar talba, għar-radd tal-qligħ u l-frottijiet. Dik it-talba, regolata taħt l-artt. 540 *et seqq.* tal-Kodiċi Ċivili, hija konsegwenza tar-relazzjoni bejn il-pussessur u s-sid, u għalhekk kontradittriċi legittima hija biss il-konvenuta *C.P.L. Developments Limited*.

"Dwar it-talba għar-radd tal-frottijiet ċivili li l-konvenuta ħadet mill-art, il-qorti tosserva illi l-konvenuta għamlet benefikati fuq l-art u għandha jedd għall-ispejjeż relattivi, li jitqiesu "spejjeż utli", taħt l-artt. 542 u 543 tal-Kodiċi Ċivili, u għandha wkoll jedd għall-frottijiet tal-miljoramenti li għamlet hi, taħt l-art. 548 tal-Kodiċi Ċivili.

"Fiċ-ċirkostanzi, għalhekk, il-qorti hija tal-fehma illi l-konvenuta ma għandhiex tiġi kundannata trodd il-frottijiet mitluba fir-raba' talba billi saret tpattija ta' dawn il-frottijiet ma' l-ispejjeż taħt l-art. 547 tal-Kodiċi Ċivili."

Rat ir-rikors ta' l-appell imressaq mis-socjeta` C.P.L. Developments Ltd li, għar-ragunijiet hemm indikati, talbet: "illi din l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell joghgobha tbiddel il-precitata sentenza mogħtija mill-Onorabbli Prim Awla tal-Qorti Civili fis-7 ta' Dicembru 2004, fil-kawza fl-ismijiet premessi, billi filwaqt illi tikkonfermaha in kwantu tehles lil Maurice Portelli u lil Nead Limited mill-harsien tal-gudizzju, (1) thassar u tirrevokadik il-parti tas-sentenza fejn caħdet l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni taht l-Art. 2140 tal-Kodici Civili, qalet li C.P.L. Developments Limited qeghda zzomm l-art bi ksur tal-ligi, ordnat l-izgumbrament ta' dik il-konvenuta mill-art tal-kejl ta' erba' mija u sittin punt decimali wiehed qasba kwadra (460.1 q.k.), bil-benefikati kollha fuqha, magħrufa bhala block A, Dean Court, Upper Ross Street, San Giljan, fi zmien xahrejn mil-lum u provdiet li l-frottijiet li kellhom jintraddu lill-atturi huma mpattija ma' l-ispejjeż utli li għandhom jintraddu lill-konvenuta, u minflok tilqa' l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni taht l-Art. 2140 tal-Kodici Civili, u konsegwentement tichad it-talbiet attrici kollha fil-konfront tas-socjeta` appellanti C.P.L. Developments Limited, u (2) f'kaz li l-ewwel talba tiġi michuda, tvarja s-sentenza riferibilment għar-raba' talba attrici billi tagħti dawk il-provvedimenti opportuni biex isiru l-komputazzjonijiet necessarji u relattivi, bl-ispejjeż taz-zewg istanzi kontra l-appellati."

Rat ir-risposta ta' l-atturi fejn talbu li l-appell interpost jiġi michud;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Ikkunsidrat;

Illi s-socjeta` appellanti ghandha, bazikament, tlett aggravji li jistghu jigu sintetizzati hekk (i) li f'dan il-kaz japplika d-dispost ta' l-Artikolu 2140(1) tal-Kap. 16; (ii) li l-ewwel Qorti skorrettement iprovdiet illi l-frottijiet li kellhom jintraddu lill-atturi huma mpattija ma' l-ispejjez utili li ghandhom jintraddu lill-konvenuta; u (iii) li l-ewwel Qorti ma taghti ebda raguni fil-konsiderazzjonijiet taghha ta' kif waslet biex tilqa' r-raba' talba attrici u tikkundanna lill-appellanti ghall-hlas ta' profitti u frottijiet.

Illi fatti li wasslu ghal din il-kawza huma ben deskritti fis-sentenza ta' l-ewwel Qorti, u din il-Qorti ma tarax l-utilita` li toqghod hi wkoll taghmel riassunt tac-cirkostanzi li taw lok ghal din il-kawza. Li jista' jinghad hu li, kif sewwa osservat l-ewwel Qorti, bid-decizjoni li kienet inghatat fil-5 ta' April 1979, giet terminata biss is-sub-koncessjoni enfitewtika li l-awturi ta' l-atturi, James u Marguerite konjugi Dean, kienu hadu minghand C.P.L. Developments Ltd, u mhux ukoll dik li kien hadu minghand Garden Properties Ltd. Ghalhekk, ghalkemm wara dik is-sentenza, C.P.L. Developments Ltd u Garden Properties Ltd hadu pussess materjali tal-bicciet art li kien jappartjenu lilhom, filwaqt li C.P.L. Developments Ltd kellha dritt li tirkupra l-pussess tal-bicctejn art taghha (u dan in forza tas-sentenza ta' April 1979), Garden Properties Ltd ma kellhiex dritt simili. Ghalkemm, f'dik l-epoka, l-awtrici ta' l-atturi ma ndunatx li giet mcahhda b'mod illegali mill-pussess ta' dik l-art li hi u zewgha kienu hadu in sub-enfitewsi minghand Garden Properties Ltd, meta l-atturi, bhala eredi tal-konjugi Dean, ghamlu l-verifiki taghhom, sabu li l-art koncessa mis-socjeta` Garden Properties Ltd ma giet qatt legalment mehuda minn taht idejn l-awturi taghhom. L-atturi, ghalhekk, ghamlu din il-kawza biex jirkupraw il-pussess ta' l-art li ma kenitx giet kolpita bis-sentenza ta' April, 1979.

Gara, fil-frattemp, li wara li Garden Properties Ltd hadet il-pussess *de facto* ta' l-art in kwistjoni, b'kuntratt tad-29 ta'

Jannar 1981, bieghet lis-socjeta` C.P.L. Developments Ltd "id-dirett u/jew is-sub dirett dominju perpetwu" ta' l-istess art. Is-socjeta` C.P.L. Developments Ltd dahlet fil-pussess ta' l-art, u qed tirreklama titolu ta' proprjeta` assoluta fuq dik l-art bis-sahha tal-preskrizzjoni decennali kontemplat fl-Artikolu 2140 tal-Kodici Civili.

L-ewwel Qorti ma accettatx din is-sottomissjoni tas-socjeta` C.P.L. Developments Ltd, wara li qieset li dak l-artikolu ma japplikax peress li s-socjeta` ma setghetx tivvanta "titolu tajjeb" ta' proprjeta` assoluta fuq l-art. L-imsemmija socjeta` appellat b'wiehed mill-aggravji taghha jkun li t-"titolu" hu, fil-fatt, il-kuntratt ta' Jannar 1981.

L-Artikolu 2140(1) invokat mis-socjeta` C.P.L. Developments Ltd jirrikjedi, apparti pussess ghal zmien ta' ghaxar snin, titolu tajjeb u bona fidi fil-possessur. Jekk, pero`, jikkonkorru dawn l-elementi, il-possessur jakkwista b'jedd assolut dak id-dritt indikat fit-titolu in kwistjoni, u mhux aktar. Fi kliem iehor, jekk b'kuntratt pubbliku persuna takkwista d-dirett dominju jew l-utili ta' fond, huwa dak il-jedd, hekk akkwistat, li jsir titolu rrexxindibbli, pero`, bis-sahha tal-preskrizzjoni decennali dak li jkun ma jistax jakkwista aktar milli jaghti t-"titolu tajjeb".

Issa, trasferiment ta' dritt reali permezz ta' kuntratt pubbliku jista' jirrizulta monk jew difettuz ghal diversi ragunijiet, u l-preskrizzjoni decennali sservi sabiex tissana dawk id-difetti, b'mod li l-bona fede u l-pussess materjali ghal 10 snin iservu biex jinnewtralizzaw kwalunkwe difett li jista' jkun hemm fit-titolu. Bil-preskrizzjoni decennali, a differenza minn dik ta' tletin sena, il-possessur jakkwista jedd cert u assolut tat-titolu li jkun akkwista bil-kuntratt, izda mhux aktar minn hekk. Huwa dak il-jedd akkwistat bit-titolu li jsir assolut, u mhux jeddijiet ohra mhux riflessi fit-titolu. Hija biss bil-preskrizzjoni ta' tletin sena li dak li jkun jakkwista jedd fuq proprjeta` li ghaliha ma jkollux titolu.

Kif jghid il-gurista **Ricci** ("Corso Teorico Pratico di Diritto Civile", Vol. V. para 240),

"Il titolo che serve di mezzo all'acquisto del possesso deve riferirsi all'immobile posseduta e deve essere un titolo abile a trasferire la proprietà di ciò che ne costituisce l'obbiettivo; che se per effetto del medesimo il diritto non può ritenersi trasferito nell'acquirente non può questi giovarsene per invocare a suo favore la prescrizione di dieci anni."

Ghalhekk, jekk it-titolu invokat ma wassalx biex jittrasferixxi l-jedd pretiz, dak li jkun ma jistax jinvoka l-preskrizzjoni decennali biex jakkwista dak il-jedd (ara bhala rifless fuq dan is-sentenza **Azzopardi noe v. Farrugia**, deciza minn din il-Qorti fit-23 ta' Novembru, 1962).

F'dan il-kaz, bis-sahha tal-kuntratt tad-29 ta' Jannar 1981, is-socjeta` C.P.L. Developments Ltd akkwistat biss id-dirett jew sub-dirett dominju ta' l-art, u mhux aktar, u hu dan il-jedd, bil-bona fidi u pussess ghal ghaxar snin, li jista' jigi kristallizat. Fil-fatt, mill-istess kuntratt jirrizulta car li ebda jedd ta' utili jew sub-utili ma gie trasferit lis-socjeta` C.P.L. Developments Ltd, u allura dan il-pretiz jedd ma jistax jigi kristallizat bil-preskrizzjoni ta' ghaxar snin. Dan is-sub-utili, kif sewwa qalet l-ewwel Qorti, baqa' vestit fis-sucsessuri ta' James Dean, peress li Garden Properties Ltd ma kenitx parti fil-kawza biex tinhall is-sub-enfitewsi. Ghalhekk, anke jekk sa mill-1981, is-socjeta` C.P.L. Developments Ltd kellha l-pussess materjali ta' l-art, ma kellhiex ukoll it-titolu mehtieg ghall-uzukapjoni ta' l-art b'titolu ta' proprjeta` assoluta, ghax it-titolu li kellha kien jaghtiha biss id-dirett jew is-sub-dirett dominju u mhux ukoll is-sub-utili dominju.

Apparti dan, din il-Qorti ghandha d-dubji taghha dwar kemm jista' jinghad li l-akkwirenti kienet in bona fede. Kif intqal fil-kawza **Zammit v. Bonello**, deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fid-19 ta' Jannar 1983, "il bona fede tirrapprezenta dak l-istat t'animu tal-possessur, il-koxjenza u l-intima konvinzjoni li l-haga li jippossjedi hi tieghu..... Il-possessur ghandu jkollu dik ic-certezza, u jekk ikollu xi dubju, tkun tezisti fih l-incertezza u konsegwentement tispicca l-bona fede fis-sens tal-ligi."

Issa, meta, f'dan il-kaz, kellu jirrizulta *ictu occuli* li l-koncessjoni li s-socjeta` Garden Properties Ltd kienet ghamlet a favur il-konjugi Dean ma gietx xjolta bis-sentenza tal-5 ta' April, 1979 (u dan ghax dik is-socjeta` ma kenitx parti f'dik il-kawza), kellu jirrizulta zgur dubju dwar it-titolu ta' proprjeta` assoluta li s-socjeta` akkwirenti qeghda issa tivvanta.

F'kull kaz, din il-Qorti taqbel mal-konkluzjoni milhuqa mill-ewwel Qorti li ladarba jonqos l-element tat-titolu, l-eccezzjoni ta' preskrizzjoni akkwizittiva taht l-Artikolu 2140 tal-Kodici Civili ma tistax tintlaqa', u l-aggravju tas-socjeta` appellanti fir-rigward qed jigi michud.

Is-socjeta` appellanti C.P.L. Developments Ltd hasset ruhha aggravata wkoll mill-ahhar parti tad-decizjoni ta' l-ewwel Qorti fejn din ordnat li s-socjeta` appellanti ma ghandhiex tigi kundannata trodd il-frottijiet mitluba fir-raba' talba attrici, peress li qieset li saret tpattija ta' dawn il-frottijiet ma' l-ispejjez utili li ghandha jedd ghalihom taht il-ligi s-socjeta` appellanti, u dan fit-termini ta' l-Artikolu 547 tal-Kodici Civili. L-ilmenti tas-socjeta` konvenuta huma indirizzati lejn il-fatt li hi kienet possessur in bona fede, u allura ma kellhiex obbligu trodd il-frottijiet, u, f'kull kaz, din it-tpattija saret wara ezercizzju *arbitrio et boni viri* maghmul mill-ewwel Qorti, mentri kieku sar kalkolu preciz kien jirrizulta li l-ispejjez li hi ghamlet fuq l-art jeccedi l-frottijiet li hi qatt tista' tkun ikkundannata trodd lura.

Il-Qorti tirrileva li f'din il-kawza, ma saret ebda talba ghal hatra ta' esperti biex isir kalkolu preciz tal-frottijiet u ta' l-ispejjez utili, u s-socjeta` appellanti ma tistax issa tilmenta bin-nuqqas ta' hatra ta' esperti ghall-fini tal-kalkolu pretiz. Rinfaccata b'din is-sitwazzjoni, il-Qorti ghamlet sew li mxiet *ex aequo et bono*. Kif qalet il-Qorti Taljana ta' Kassazzjoni f'sentenza tas-27 ta' Marzu, 1997 (kaz numru 2745),

*"il giudice deve, anche d'ufficio, procedere alla liquidazione equitativa dei danni in cui riconosce l'esistenza, tanto nell'ipotesi in cui sia completamente mancata la prova del lora ammontare, a causa*



Kopja Informali ta' Sentenza

*dell'impossibilita` di fornire congrui ed idonei elementi a riguardo, quanto nell'ipotesi in cui, pur essendosi svolta attivita` processuale per fornire tali elementi, per la notevole difficulta` di una precisa quantificazione, non siano ritenuti di sicura efficacia."*

(ara ghall-applikazzjoni ta' dan il-principju, il-kawza **S.M.W.Cortis Ltd v. Grima** deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fid-9 ta' Novembru, 2006).

Ghar-rigward ta' l-ilment l-iehor tas-socjeta` appellanti, hu veru li l-ewwel Qorti ma ppronunzjatx ruhha dwar il-bona fidi o meno tas-socjeta` appellanti, u li skond l-Artikolu 540, possessur ta' bona fidi jiehu hu l-frottijiet tal-haga, pero`, meta fuq l-art isiru spejjez utili u jkun hemm ukoll il-frottijiet, ghandha dejjem topera t-tpattija (tal-frottijiet ma' l-ispejjez), anke f'kaz li l-possessur ikun in bona fide (Artikolu 547 tal-Kodici Ciivli). Kien ghalhekk, li l-ewwel Qorti, wara li pprexendiet milli tezamina jekk is-socjeta` fil-pussess kenitx jew li in bona fede, setghet xorta wahda tipprocedi sabiex, bl-applikazzjoni ta' l-Artikolu 547 u *ex aequo et bono*, tohloq tpattija tal-frottijiet ma' l-ispejjez.

Kwindi, dan l-aggravju tas-socjeta` appellanti hu ghalhekk michud ukoll.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell interpost mis-socjeta` C.P.L. Developments Ltd billi tichad l-istess u tikkonferma fl-intier taghha s-sentenza ta' l-ewwel Qorti. It-terminu ta' xahrejn ghall-izgumbrament jibda jiddekorri mil-lum.

L-ispejjez tal-prim istanza jibqghu kif decizi, filwaqt li l-ispejjez tal-proceduri quddiem din il-Qorti jithallsu mis-socjeta` appellanti C.P.L. Developments Limited.

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----

Pagna 17 minn 17

Qrati tal-Gustizzja