



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE**

Seduta tal-31 ta' Ottubru, 2007

Citazzjoni Numru. 278/1994/2

1. **Mary mart Salvino Galea.**
2. **Giuseppina Gatt.**
3. **Carmelina Fenech, legalment separata minn
zewgha, Dr. Peter Fenech.**

VS

**Salvino sive Silvio Buttigieg f'ismu propju kif wkoll
bhala rapprezentant u ghan-nom tas-socjetajiet "Buy
and Sell Properties Limited" u "Silved Developers
Limited".**

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ic-citazzjoni attrici datata 24 ta' Frar 1994 a fol. 1 tal-process, u pprezentata quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallel Joseph D. Camilleri fejn gie premiss:-

Illi l-atturi huma kopropretarji tal-bicca art fabbrikabbli divisa, li tinsab il-Marsa b'faccata fuq Jesuits Hill, gia` formanti parti mill-gnien li kien retropost ghall-fond numru 100 u 101 Marsa Cross Road, u ghall-fondi 2 sa 7 Triq Kapuccini, Marsa, tal-kejl ta' cirka 25 qasab kwadri cioe` 107.77 metri kwadri, u cioe` dik il-parti murija bin-numru III fuq il-pjanta annessa mal-Kuntratt ta' divisjoni tat-23 ta' Novembru 1957 atti Nutar Joseph Cachia (Dok. "A") u li kienet tmiss mil-Lvant ma' Jesuits Hill, Tramuntana ma' porzjoni divisa markata fuq l-istess pjanta bin-numru I, nofsinhar mal-porzjoni markata bin-numru V, libera u franka li kienet accessibbli minn passagg privat ta' proprjeta` komuni bejn l-koproprietarji kollha li messhom mill-istess gnien fl-imsemmija divisjoni.

Illi l-konvenut *proprio* jew *nomine* xtara l-porzjonijiet li jmissu mal-proprjeta` ta' l-attur minghand id-diversi proprjetarji l-oħra u kien f'negozjati ma' l-atturi biex jixtri l-art tagħhom wkoll liema negozjati spiccaw fix-xejn;

Illi *nonostanti* li ma akkwistax l-art ta' l-atturi l-konvenut *nomine* jew *proprio*, skond kif jirrizulta fil-kors tal-kawza, qabad u bena fuq l-art kollha, inkluza dik ta' l-atturi, korp ta' bini u llum l-atturi anqas ma jistghu jghidu b'ezattezza fejn kienet l-art tagħhom.

Illi l-konvenut *nonostante* li gie nterpellat mill-atturi b'ittra ufficjali tal-20 ta' Mejju 1992 sabiex jwaqqa' u jnehhi għal kollox il-bini li bena llegalment u klandestinament fuq l-art ta' l-attur baqa' ma għamel xejn u l-art tagħhom għadha okkupata mill-bini li bena.

Illi għalhekk l-istess atturi talbu lill-konvenuti jghidu għaliex din il-Qorti m'għandhiex:-

1. Tistabilixxi permezz ta' periti nominandi fejn qiegħda ezatt l-art ta' l-atturi okkupata minnu.
2. Tikkundannah li jwaqqa` kwalunkwe bini li bena fuq l-istess art u li jerga' jagħmel l-art kif kienet qabel a spejjes tieghu taht id-direzzjoni ta' l-istess periti nominandi.

3. Tikkundannah li jizgombra minn l-imsemmija art u jhalliha libera u a *piena* disposizzjoni ta' l-atturi u dan kollu fiz-zmien qasir u perentorju li jigi moghti lilu.

Bl-ispejjes inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali tal-20 ta' Mejju 1992 u bl-ingunzjoni tal-konvenut *proprio et nomine* ghas-subizzjoni u b'riserva ta' kwalunkwe azzjoni ghad-danni kompetenti lill-atturi skond il-ligi.

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-atturi a fol. 3 tal-process;

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokument esebit u mmarkat bhala Dok. "A" a fol. 4 u 5 tal-process;

Rat li din il-kawza kienet appuntata ghas-smigh minn din il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallel Joseph D. Camilleri ghas-seduta tat-18 ta' Mejju 1994.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut Salvino *sive* Silvio Buttigieg f'ismu proprju kif ukoll bhala rapprezentant tas-socjeta` Buy and Sell Properties Limited datata 18 ta' Marzu 1994 a fol. 63 tal-process fejn gie exceptit:-

1. Illi fil-konfront taghhom it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fil-ligi u ghandhom jigu rigettati bl-ispejjes, peress li l-eccipjenti *proprio et nomine* ma ghamlu xejn minn dak premess fic-citazzjoni.

2. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xhieda tal-konvenut Salvino *sive* Silvio Buttigieg f'ismu proprju kif ukoll bhala rapprezentant tas-socejta` 'Buy and Sell Properties Limited' a fol. 18 u 19 tal-process.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut Salvino *sive* Silvio Buttigieg bhala rapprezentant tas-socjeta` 'Silved Developers Limited' datata 18 ta' Marzu 1994 a fol. 66 tal-process fejn gie exceptit:-

Kopja Informali ta' Sentenza

1. Illi t-talbiet attrici ghandhom jigi rigettati bl-ispejjes, peress li l-eccipjenti *nomine* kien zviluppa l-art in kwistjoni *in bona fede* bil-konnoxxenza taghhom wara li kien intrabat b'konvenju minhabba zvilupp akbar li kien qed jaghmel.
2. Illi ghalhekk hemm lok ta' dikjarazzjoni *ai termini* ta' **l-artikolu 571 tal-Kodici Civili**.
3. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xhieda tal-konvenut Salvino sive Silvio Buttigieg bhala rapprezentant tas-socjeta' 'Silved Developers Limited' a fol. 67 u 68 tal-process.

Rat il-verbali tas-seduti kollha mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallel Joseph D. Camilleri fejn fis-seduta tat-18 ta' Mejju 1994 meta ssejhet il-kawza dehru d-difensuri tal-partijiet. Id-difensuri qablu li jigu nominati bhala periti gudizzjarji Dr. Pierre Lofaro bl-assistenza tal-AIC Frederick Doublet. Inghata digriet ghan-nomina tal-Perit Legali Dr. Pierre Lofaro, bl-assistenza Teknika tal-AIC Frederick Doublet bis-solitu inkarigu, spejjez provizorjament ghall-attur. Il-Perit Legali gie awtorizzat li jzomm is-seduti anke fl-assenza tal-Perit Tekniku jekk jaqblu d-difensuri. Il-kawza giet differita ghas-16 ta' Novembru 1994 ghar-rapport.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallel Gino Camilleri tas-26 ta' Frar 1996 fejn il-kawza giet differita biex tinstema' minn din il-Qorti diversament presjeduta u ghar-relazzjoni ghat-8 ta' Lulju 1996.

Rat il-verbali tas-seduti kollha mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallel Noel Arrigo u l-avviz tat-8 ta' Marzu 1999 fejn il-kawza giet differita biex tinstema' quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallel David Scicluna.

Rat il-verbali tas-seduti kollha mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallel David

Kopja Informali ta' Sentenza

Scicluna u l-avviz tal-10 ta' April 2002 fejn il-kawza giet differita biex tinstema' quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallel Anton Depasquale ghat-18 ta' April 2002.

Rat in-nota ta' l-attur Salvino Buttigieg f'ismu proprju u ghan-nom tas-socjetajiet "Buy and Sell Properties Limited" u "Silved Developers Limited", datata 27 ta' Settembru 2000 (fol. 96).

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallel Anton Depasquale u l-ordni ta' l-istess Qorti fejn il-kawza giet differita biex tinstema' quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallel Noel Cuschieri ghall-1 ta' April 2003.

Rat in-nota ta' Perit Tekniku I-AIC Frederick C Doublet datata 10 ta' Mejju 2005 a fol. 149 tal-process.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallel Noel Cuschieri fejn fis-seduta tat-18 ta' Ottubru 2005 meta ssejhet il-kawza dehru l-atturi assistiti minn Dr. Albert Camilleri. Deher il-Perit Frederick Doublet u kkonferma z-zewg relazzjonijiet maghmulha minnu, kemm dik originali u wkoll dak addizzjonali. Deher Dr. Pawlu Lia ghall-konvenuti. Xehed il-Perit Frederick Doublet. Dr. Lia qal li ser jipprezenta kopja tal-konvenju li huwa ndikat fix-xhieda. Dr. Camilleri ghall-atturi rrimetta ruhu ghar-relazzjonijiet tal-perit, filwaqt li jibqa' jsostni illi l-parti illi kienet intiza ghat-triq progettata llum m'ghandhiex tigi stmata bhala triq izda art fabbrikabbli, cioe` *nonostante* huwa accetta illi l-Qorti tiddeciedi *arbitro in boni viri* fuq il-valur tal-proprjeta` ta' l-attur illum. Dr. Pawlu Lia *previa* esebizzjoni ta' dokumenti ddikjara li m'ghandux provi aktar. Il-partijiet qablu li l-kawza tithalla ghat-trattazzjoni. Il-kawza giet differita ghat-13 ta' Jannar 2006 ghat-trattazzjoni.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Frederick Doublet mahluf *seduta stante* fis-seduta tat-18 ta' Ottubru 2005, il-verbali

tas-seduti minnu mizmuma, inkluz ix-xhieda kollha quddiemu prodotta, u d-dokumenti kollha pprezentati, l-istess rapport jinsab esebit a fol. 184 sa 260 tal-process.

Rat in-nota tal-konvenut Silvio Buttigieg *proprio et nomine* datata 24 ta' Ottubru a fol. 261 tal-process li permezz taghha esebixxa kopja tal-konvenju tal-24 ta' Lulju 1990.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem il-Qorti kif hekk presjeduta fejn fis-seduta tat-22 ta' Marzu 2006 meta ssejhet il-kawza deher Dr. Albert Camilleri ghall-atturi. Il-konvenuti u Dr. Pawlu Lia ssejjah diversi drabi baqghu ma deherx. Il-Qorti semghet lil Dr. Albert Camilleri u bla pregudizzju ghal dak kontenut fir-risposta tieghu, laqghet it-talba tal-konvenut fir-rikors tieghu tal-24 ta' Ottubru 2005, b'dan li l-konvenut ghandu jikkomunika u jinnotifka l-istess rikors lill-Perit Tekniku Frederick Doublet li fi zmien tletin (30) jum min-notifika lilu ta' l-istess, ghandu jaghti l-informazzjoni rikjesta b'nota fir-registru. Il-kawza giet differita ghal dan l-iskop u biex jidher il-Perit Tekniku u *occorrendo* finali trattazzjoni ghas-6 ta' Gunju 2006.

Rat in-nota tal-Perit Tekniku Frederick Doublet kif kien mitlub jaghmel fis-seduta tat-22 ta' Marzu 2006, datata 29 ta' Mejju 2006 kif tidher a fol. 280 tal-process

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem il-Qorti kif presjeduta fejn fis-seduta ta' l-1 ta' Frar 2007 deher Dr. Pawlu Lia ghall-konvenut. Deher ukoll il-Perit Tekniku Frederick Doublet. Dr. Albert Camilleri ssejjah diversi drabi baqa' ma deherx. Xehed bil-gurament il-Perit Frederick Doublet in eskussjoni. Dr. Lia ddikjara li t-talba tieghu fir-rikors tal-24 ta' Ottubru 2006 hija illum ezawrita u ghalhekk il-Qorti astjeniet milli tiehu aktar konjizzjoni ta' l-istess. Il-kawza giet differita ghall-finali trattazzjoni ghall-21 ta' Marzu 2007.

Rat ir-rikors ta' l-atturi pprezentat fit-28 ta' Frar 2007 (fol. 295) fejn talbu illi jigu awtorizzati minn din il-Qorti li jipprezentaw l-annessa nota ta' sottomissjonijiet; u l-Qorti laqghet it-talba bid-digriet moghti fl-1 ta' Marzu 2007.

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat in-nota ta' l-osservazzjonijiet ta' l-atturi annesa marrikors ta' l-atturi datat 28 ta' Frar 2007.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti Silvio Buttigieg *proprio et nomine* datata 27 ta' Marzu 2007.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma fil-21 ta' Marzu 2007 u fit-30 ta' Mejju 2007 fejn meta ssejhet il-kawza deher Dr. Pawlu Lia ghall-konvenut u Dr. Albert Grech ghall-atturi. Id-difensuri prezenti ddikjaraw li rrimettew ruhhom ghanoti t' osservazzjonijiet minnhom ipprezentati rispettivament u talbu li l-kawza tibqa' ghas-sentenza. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghall-31 ta' Ottubru 2007.

Rat ix-xhieda kollha hemm moghtija.

Rat l-atti kollha pprezentati mill-partijiet u d-digrieti relattivi.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi din hija kawza fejn l-atturi qed jallegaw li l-konvenuti jew min minnhom dahlu fil-proprjeta' taghhom indikata u bnew l-istess illegalment b'tali mod u manjiera li l-istess atturi lanqas setghu iktar jidentifikaw il-proprjeta' taghhom u ghalhekk talbu li din il-Qorti tidentifika fejn hija ezatt il-proprjeta' ta' l-atturi, tikkundanna lill-konvenuti jew min minnhom sabiex iwaqqghu l-bini li sar fuq l-istess art ta' l-atturi u tikkundanna lill-istess konvenuti jizgombraw mill-istess art u jhalluha favur l-atturi.

Illi s-saru eccezzjonijiet fis-sens li l-konvenut Silvio Buttigieg personalment u l-socjeta' "Buy and Sell Properties Limited" ma kellhom x' jaqsmu xejn ma l-istess artijiet, fil-waqt li s-socjeta' konvenuta "Silved Developments Limited" sostniet li kienet zviluppat l-art *in*

bona fede bil-konoxxenza ta' l-atturi wara li kien sar konvenju minhabba zvilupp akbar li kien qed isir u b'hekk ghandu jkun hemm dikjarazzjoni a bazi ta' l-**artikolu 571 tal-Kap 16**.

Illi mill-provi prodotti jidher li l-atturi huma proprjetarji ta' l-art kollha ndikata fic-citazzjoni attrici u dan minhabba li l-istess art kienet messet lill-omm l-atturi permezz ta' att ta' divizzjoni datat 14 ta' Ottubru 1981 fl-atti tan-Nutar Alessandro Stilon De Piro datat 23 ta' Novembru 1957, u wara l-mewt ta' l-istess din l-art miset lill-atturi uliedha. L-istess atturi kienu dahlu f'konvenju datat 24 ta' Lulju 1990 redatt minn Nutar Charles Mangion ghall-bejgh ta' l-istess art lis-socjeta' konvenuta Silved Developments Limited (Dok. "XY1" – fol. 233) li kellu jiskadi fi zmien sitt xhur, u jidher li dan skada peress li ma sarx il-kuntratt relattiv u lanqas saru l-proceduri gudizzjarji sabiex l-istess konvenju jibqa' validu u ssir l-esekuzzjoni ta' l-istess; Jidher li kienet inkitbet ittra datata 19 ta' Settembru 1991 (Dok. "XY 2") minn Nutar Carmel Mangion sabiex l-partijiet fil-konvenju jersqu ghall-kuntratt ta' trasferiment (li hija data wara li l-istess konvenju kien skada ghaliex saret *oltre* l-perjodu ta' sitt xhur stipulat), izda dan ma sehhx, u sadanittant jidher li s-socjeta' konvenuta Silved Developments Limited u l-konvenut Silvio Buttigieg baqghu jizviluppaw l-istess sit u haffru u bnew l-istess art ta' l-atturi.

Illi meta l-atturi skoprew li l-istess konvenut anke fil-kwalita' tieghu premessa kien baqa' ghaddej bl-izvilupp ta' l-istess art huma kitbu ittra ufficjali datata 20 ta' Mejju 2002 (Dok. "XY 3") lill-konvenuti kollha odjerna sabiex inehhu l-istess bini li sar fuq l-art taghhom, u l-konvenut personali rrisponda b'ittra datata 29 ta' Mejju 1992 (Dok. "XY 4") li huwa kien lest li jersaq sabiex jaghmel il-kuntratt abbazi tal-konvenju li hu kien iffirma ma' l-atturi, u l-atturi rrispondew b'ittra datata l-1 ta' Gunju 2002 (Dok. "XY 5") li jekk il-konvenut irid jixtri l-art indikata kellhu jhallas is-somma ta' Lm1,000 (€ 2,329.37) ohra.

Illi fl-4 ta' Gunju 2002 l-istess atturi kitbu lill-konvenut personalment sabiex l-istess jindika u jaghtihom kopja tal-konvenju li huwa allega li kellu maghhom (fol. 271), haga

li ma saritx ghaliex il-konvenut personalment ma kien iffirma l-ebda konvenju; fit-8 ta' Gunju 1992 l-istess konvenut personalment kiteb lill-atturi fejn qalilhom li kien lest li jhallas l-ammont ta' Lm1,000 (€ 2,329.37) fuq is-somma ndikata fuq il-konvenju ndikat, izda fil-15 ta' Gunju 2002 (fol. 273) l-atturi permezz tal-konsulent legali taghhom Dr. Albert Camilleri nformaw lil Dr. Pawlu Lia bhala konsulent tal-konvenut Silvio Buttigieg li fil-fatt huma kienu jridu s-somma ta' Lm10,000 (€ 23,293.73) ghall-art taghhom, peress li l-figura ta' Lm1,000 (€ 2,329.37) msemija fl-ittra ta' l-1 ta' Gunju 1992 kien zball ta' *typing* min-naha tieghu. *In verita'* l-ittra ta' l-1 ta' Gunju 2002 tghid li l-atturi riedu l-ammont ta' Lm1,000 (€ 2,329.37) sabiex ibieghu l-proprjeta' indikata lill-konvenut tant li l-kliem ezatt huwa "*trid tithallas s-somma ta' Lm1,000*", u b'hekk jidher car li hemm zball, b'dan pero' li l-konvenut ghal xi raguni interpreta l-istess bhala li l-atturi riedu Lm1,000 fuq l-ammont indikat fil-konvenju li kienu ffirmaw u li sa dak iz-zmien kien skada.

Illi mill-provi kollha prodotti din il-Qorti thoss li minkejja li l-konvenut kien jaf li l-istess art ma kienitx tieghu, tant li kien iffirma konvenju ma' l-atturi ghall-akkwist ta' l-istess, huwa personalment (kif jidher mill-ittra datata 29 ta' Mejju 2002) u ghan-nom tas-socjeta' konvenuta Silved Developers Limited ghamlu xoghol ta' tqattiegh ta' blat fuq l-istess *plot* ta' l-atturi, u mhux biss izda wkoll komplew bl-izvilupp ta' bini tant li nkorporaw l-istess mal-izvilupp li kien qed isir fuq *plots* adjacenti akkwistati presumibbilment mill-istess socjeta' konvenuta Silved Developers Limited.

Illi l-istess socjeta' konvenuta u l-konvenut jghidu li l-istess atturi kienu jafu b'dan l-izvilupp, izda fil-verita' dan mhux biss huwa negat mill-atturi, izda ma hemm xejn fl-istess konvenju datat 24 ta' Lulju 2000 li juri li l-istess atturi awtorizzaw lill-kompratur prospettiv li jiehu pussess ta' l-istess art, u wisq inqas ma hemm l-ebda awtorizzazzjoni sabiex l-istess konvenut fil-kwalita' tieghu hemm premessa jaghmel xi xoghol fuq l-istess art.

Illi barra minn din l-allegazzjoni tal-konvenut Silvio Buttigieg li l-atturi awtorizzawh jaghmel xi xoghol fuq l-istess *plot*, hija kontradetta mix-xhieda ta' l-atturi, u ma tirrizultax lanqas mill-konvenju iffirmit mill-komparenti ta' l-istess, u l-istess konvenut ma gab l-ebda xhieda kwalunkwe sabiex b'xi mod jikkorrobora x-xhieda tieghu u dan inkluz ix-xhieda ta' l-istess Nutar li rrediga l-istess skrittura privata u lis-sieheb tieghu fl-istess socjeta' konvenuta Silved Developers Limited ghalkemm l-istess konvenut jaghmel riferenza ghalih fix-xhieda tieghu.

Illi anzi l-provi juru li l-atturi li kienu jghixu Ghawdex u meta ndunaw li l-konvenut anke fil-kwalita' tieghu premessa kien kompli bix-xoghol, mill-ewwel insistew mieghu sabiex iregga kollox kif kien u ta' dan hemm ukoll l-ittra ufficjali indikata u wkoll ix-xhieda ta' Giuseppina Gatt. Din il-Qorti thoss li mill-provi prodotti f'dan ir-rigward l-istess konvenut ma ssodisfax l-oneru ta' prova li kien jinkombi lilu, anzi din il-Qorti thoss li l-versjoni ta' l-atturi hija iktar kredibbli u *verosimili* anke minhabba l-konstatazzjonijiet hawn maghmula.

Illi ma hemm l-ebda dubju wkoll li l-konvenut personalment kien involut fl-istess bini tant li fix-xhieda tieghu datata 27 ta' Novembru 1995 jghid li mill-ewwel beda jhaffer u jibni u jidher li minkejja li kien jaf li l-istess art ma kenitx tieghu u lanqas giet akkwistata mis-socjeta' Silved Developers Limited jidher li huwa ntegra l-bini fuq l-istess art ma' l-izvilupp li kien qed isir mill-istess socjeta' fil-proprjeta' adjacents minnha akkwistata. L-involvilment tal-konvenut anke personalment jirrizulta anke fl-affidavit tieghu a fol. 231 tal-process.

Illi f'dan il-kuntest jinghad li s-socjeta' konvenuta qed tibbaza l-eccezzjoni taghha fuq l-**artikolu 571 tal-Kap 16** li jipprovdi li:-

“Jekk fit-tlugh ta' bini tigi okkupata b'bona fidi bicca mill-fond li jmiss ma' dak il-bini, u l-gar ikun jaf li qieghed isir dan il-bini, u ma jaghmilx opposizzjoni, l-art li tigi hekk okkupata u l-bini li jsir fuqha jistghu jigu ddikjarati ta' proprjeta' ta' min bena, taht obbligu li jhallas lis-sid l-art il-

valur tal-wicc li jkun okkupa, u li jaghmel tajjeb kull hsara li tkun saret”.

Illi mill-gurisprudenza nostrali nkluzi l-kawzi “**Kaptan Robert Mizzi vs Francesca Debono**” (A.C. 14 ta' Ottubru 1966); “**Carmelo Parnis vs George Fenech**” (P.A. – 10 ta' April 1953); “**Joseph Schembri vs Kenneth Killian et**” (A.C. – l-1 ta' Gunju 1993); “**Michele Peresso et vs Ruth Gatt**” (P.A. (DS) – 2 ta' Ottubru 2002) gie stabbilit li biex japplika l-istess artikolu jridu jinkonkorru s-segwenti elementi:-

- (a) li jkun sar bini;
- (b) li parti biss tal-bini u mhux il-bini kollu jkun sar fuq l-art ta' l-altrui
- (c) li l-bini li jsir ikun jokkupa parti mill-fond li jmiss mieghu u l-art kollha *in toto*;
- (d) li l-kostruzzjoni tkun saret *in bona fede*;
- (e) li l-vicin ikun jaf li jkun qed isir dak il-bini u ma jkunx ghamel oggezzjoni.

Illi ghal dak li huwa *bona fede* nghad fis-sentenza riportata **Vol. XXXVII.ii. 678** u l-kawza fl-ismijiet “**Oliver Agius nomine et vs Joseph Gatt**” (P.A. (PS) – 31 ta' Jannar 2003) li meta wiehed jitkellem dwar bini *in bona fede* dan ifisser li wiehed ikun ghamel dik il-kostruzzjoni minghalih li jkun qed jibni fuq l-art tieghu b'mod li ma jkollux l-intenzjoni li juzurpa l-art ta' haddiehor, izda li jkun qed jaghmel att legittimu, u dan huwa wkoll konsegwenza ta' dak li jipprovdi l-**artikolu 531** li min jaf, jew minhabba c-cirkostanzi ghandu jahseb li l-haga li jippossjedi hija ta' haddiehor, huwa possessur *in mala fide*.

Illi fil-kaz odjern, minkejja dak li jissottometti l-konvenut din il-Qorti thoss li l-istess konvenut ma setgha qatt kien *in bona fede* u dan peress li kien jaf li l-art mhux tieghu, u dan peress li kien fuq konvenju f'isem ta' socjeta' hemm indikata ma l-atturi stess u kien jaf li l-istess konvenju kellu jigi segwit minn kuntratt pubbliku, haga li baqghet ma sehhitx. Inutili li l-istess konvenut jipprova jwahhal fin-Nutar, ghaliex l-istess konvenut kien jaf li l-art li huwa stess ghamel konvenju fuqha ma kenitx tieghu tant li kien

qed jipprova jakkwistaha u kien jaf ukoll li dan ma sehxx ghalix il-konvenju kien skada; ma jistax jghid lanqas li dan sar minhabba li l-atturi ma ressqux ghall-kuntratt peress li s-socjeta' li ffirmat l-istess konvenju ma jidhirx li agixxiet skond il-ligi sabiex izzomm l-istess konvenju ferm, u dan iktar u iktar meta l-konvenut u s-socjeta' konvenuta firmatarja tal-konvenju kienet taf li qed taghmel zvilupp fuq art li kienet ta' haddiehor. Jidher ukoll li kull tentattiv li sar min-Nutar sabiex il-partijiet firmatarji tal-konvenju jersqu ghall-att finali sar wara li l-istess konvenju kien manifestament skada.

Illi jigi rilevat li l-**artikolu 571** huwa eccezzjoni ghall-principju stabbilit fl-**artikolu 321** li hadd ma jista' jigi mgieghel jitlaq minn idejh proprjeta' tieghu jew ihalli lil haddiehor jaghmel uzu minnha hlief ghal skop pubbliku u bil-hlas ta' indemnizz gust.

Illi mhux hekk biss izda jekk wiehed ihares lejn l-insenjament fis-sentenza fl-ismijiet "**John Abela et nomine vs John Cassar**" (A.C. 20 ta' Marzu 2001) inghad li dan l-artikolu ma japplikax kemm-il darba li l-art ta' haddiehor li tkun giet hekk okkupata tigi fil-fatt okkupata kollha u mhux bicca minnha. Fil-fatt fil-kazi kollha li trattaw ghall-applikazzjoni ta' dan l-artikolu nkluzi l-kazi kollha fuq citati u fejn gie applikat l-**artikolu 571**, dan gie applikat biss meta kien hemm invazzjoni biss ta' parti mill-proprjeta` kontigwa appartenenti lil haddiehor, meta f'dan il-kaz jidher li l-art kollha ta' l-atturi ndikata fic-citazzjoni attrici u anke mir-relazzjonijiet peritali ta' Frederick Doublet, giet litteralment okkupata mill-konvenut u mis-socjeta' konvenuta Silved Developers Limited – anzi jidher li l-art kollha okkupata kienet anke *oltre* minn dik deskritta fil-konvenju ndikat u hija dik l-art kollha ndikata bhala Diagram 3376-1 a fol. 188 tal-process u fil-fatt fir-relazzjoni tieghu a fol. 186 tal-process l-istess perit tekniku jghid li hija l-opinjoni tieghu li "*l-konvenut okkupa l-art kollha tal-atturi*".

Illi f'dan il-kuntest jinghad li l-ewwel talba attrici hija konformi ma' dak indikat mill-perit tekniku fir-relazzjoni tieghu u f'dak indikat fir-rapporti tieghu u in partikolari fl-art

indikata bhala Diagram 3376-1 a fol. 188 tal-process u dan ghaliex l-ewwel talba hija sabiex tigi ndikata fejn qieghda bl-ezatt l-art ta' l-atturi, u l-perit tekniku hekk ghamel u dan bl-ebda mod ma kellu jsir ghal dak indikat fil-konvenju li kien iffirmit mill-atturi u li llum skada.

Illi fil-kuntest ta' dan kollu din il-Qorti thoss li l-eccezzjoni tas-socjeta' konvenuta Silved Developers Limited in kwantu hija bbazata fuq **l-artikolu 571 tal-Kap 16** ma tistax tigi applikata u dan peress li kemm l-istess socjeta' konvenuta u kemm il-konvenut Silvio Buttigieg ma kienux *in bona fede* u l-bini minnhom sar mhux fuq parti mill-art ta' l-atturi izda fuq l-art kollha tagghom.

Illi dwar it-talbiet attrici jidher li dawn kienu bbazati biss fuq it-talbiet li l-konvenuti jew min minnhom inehhu tali bini li sar mill-konvenuti u dan anke abbazi ta' l-artikoli citati minnhom fin-nota ta' osservazzjonijiet tagghom u ghalhekk abbazi tal-premess din il-Qorti ma tistax hlief toqghod fuq dak li l-istess atturi pprezentaw bhala talbiet tagghom – talbiet li mkien ma jirreferu ghal xi forma ta' kumpens, ghalkemm dan kieku japplika kien jirreferi ghal dak li hemm provdut **fl-artikolu 556 (2) tal-Kap 16**; izda dan ma huwiex il-mertu ta' l-azzjoni attrici.

Illi jinghad ukoll li kontrarjament ghal dak li sehħ per eżempju fil-kaz fl-ismijiet “**Benjamin Camilleri nomine vs Charles Debattista**” (P.A. (TM) – 16 ta' Jannar 2003) l-atturi fl-ebda mument ma rrinunzjaw għall-opposizzjoni li kienu għamlu għall-konstruzzjoni *da parte* tal-konvenuti hawn indikati – anzi l-istess atturi baqghu jinsistu fuq li l-art tagghom tigi mogħtija lilhom kif kienet.

Illi s-socjeta' konvenuta sostniet li kienet bieghet il-fondi li nbew fuq l-istess art ta' l-atturi lill terzi, izda lanqas il-minimu ta' prova ma ngabet dwar dan fl-ebda stadju tal-kawza u ghalhekk fid-dawl ta' dan kollu din il-Qorti thoss li t-talbiet attrici ghandhom jigu milqugha fil-konfront tal-konvenut Salvino Buttigieg *proprio* u bhala rappresentant tas-socjeta' konvenuta Silved Developers Limited, fil-waqt li s-socjeta' “Buy and Sell Properties Limited” qed tigi lliberata mill-osservanza tal-gudizzju.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi filwaqt li tilqa' l-eccezzjoni tas-socjeta' "Buy and Sell Properties Limited" u tillibera lill-istess mill-osservanza tal-gudizzju, u fil-waqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut Salvino sive Silvio Buttigieg f'ismu proprju kif ukoll bhala rappresentant tas-socjeta' Silved Developers Limited, **tilqa t-talbiet attrici fil-konfront ta' l-istess konvenut Salvino sive Silvio Buttigieg f'ismu proprju kif ukoll bhala rappresentant tas-socjeta' Silved Developers Limited** fis-sens hawn deciz b'dan illi:-

1. Tistabbilixxi li l-art ta' l-atturi okkupata mill-konvenut Salvino sive Silvio Buttigieg f'ismu proprju kif ukoll bhala rappresentant tas-socjeta' Silved Developers Limited hija dik indikata bhala Diagram 3376-1 a fol. 188 tal-process mill-perit tekniku Frederick Doublet.

2. Tikkundanna lill-istess konvenut Salvino sive Silvio Buttigieg f'ismu proprju kif ukoll bhala rappresentant tas-socjeta' Silved Developers Limited li jwaqqghu kwalunkwe bini li bnew fuq l-istess art u li jergghu jaghmlu l-art kif kienet qabel a spejjes taghhom u dan fi zmien qasir u perentorju ta' sitt (6) xhur mid-data ta' din is-sentenza taht id-direzzjoni ta' l-istess perit Frederick Doublet.

3. Tikkundanna lill-istess konvenut Salvino sive Silvio Buttigieg f'ismu proprju kif ukoll bhala rappresentant tas-socjeta' Silved Developers Limited li jizgumbraw minn l-imsemmija art u jhalluha libera u *a piena* disposizzjoni ta' l-atturi u dan kollu fiz-zmien qasir u perentorju ta' sitt (6) xhur mid-data ta' din id-decizjoni u dan taht id-direzzjoni tal-Perit Arkitett Frederick Doublet.

Bl-ispejjes inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali tal-20 ta' Mejju 1992 kontra il-konvenut Salvino sive Silvio Buttigieg f'ismu proprju kif ukoll bhala rappresentant tas-socjeta' Silved Developers Limited.

Kopja Informali ta' Sentenza

Moqrija.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----