



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI**

Seduta tal-21 ta' Mejju, 2008

Citazzjoni Numru. 928/2002

Kawza Nru: 11

Marija Teresa Vella f'isimha *proprio* u bhala prokuratrici ta' hutha assenti Carmelo Penza, Agnes Mangion, Frances Frendo, Mary Cini, Maria Dolores McMaman, Salvu Penza, Josephine Cini, Cecilia Fenech, Maryrose Sharp u Andrew Penza.

-vs-

- 1. Andrew Penza**
- 2. Darkar Building Construction Ltd. u ghall-interest li jista' jkollhom:**
- 3. Carmel u Catherine konjugi Cardona.**
- 4. Georgina Curmi, u b'digriet tas-27 ta' Gunju, 2007 il-kunjom Curmi gie mibdul ghal Mallia.**
- 5. Martin u Anna konjugi Croucher.**
- 6. David u Maria Dolores konjugi Parnis.**
- 7. Joseph u Carmen konjugi Barbara.**
- 8. Andrew u Patricia konjugi Costa.**

- 9. Raymond u Josephine konjugi Bajada.**
10. Louis u Josette konjugi Camilleri u
11. Joseph u Pauline konjugi Aquilina.

II-Qorti;

Rat l-att tac-citazzjoni pprezentat fit-12 ta' Awissu, 2002 li permezz tieghu l-atturi ppremettew:

Illi b'kuntratt ta' divizjoni u assenjazzjoni tal-25 ta' Awissu, 1986 in atti Nutar George Cassar (Dok. A), bejn Francis, Andrew u Gaetano Penza, Francis Penza, missier u awtur ta' l-atturi gie assenjat tliet porzjonijiet art "Ta' Gonzales" f'Hal Luqa mmarkati B1, B2, B3 fil-pjanta annessa ma' l-imsemmi kuntratt tal-kejl superficjali ta' 755.15 metri kwadri, 329.33 metri kwadri u 491.80 metri kwadri rispettivament u kif ahjar deskritti fl-imsemmi kuntratt u pjanta, filwaqt illi l-konvenut Andrew Penza gie assenjat tliet porzjonijiet art mill-istess art "Ta' Gonzales" immarkati C1, C2 u C3 fl-istess pjanta tal-kejl superficjali ta' 756.15, 276.63 u 491.80 metri kwadri rispettivament u kif ahjar deskritti fl-istess kuntratt u pjanta, u hallew komuni art ohra kontigwa biex isservi bhala access ghall-plots in divizjoni.

U illi l-konvenut Andrew Penza tella' binja fuq parti mill-plots assenjati lilu izda nvada u bena fuq u uza parti mill-proprijeta' komuni riservata bhala access ghall-plots retroposti, li taghha l-istanti huma proprjetarji ta' terz indiviz.

U illi b'kuntratt tat-30 ta' Novembru, 1993 in atti Nutar Pierre Falzon (Dok. "B"), il-konvenut Andrew Penza kien illegalment u abbuzivament biegh lis-socjeta' konvenuta Darkar Building Construction Limited porzjoni art Ta' Gonzales tal-kejl superficjali ta' 294.24 metri kwadri kif indikata u deskritta ahjar fl-imsemmi kuntratt u pjanta annessa mieghu meta kien konsapevoli li parti biss mill-art trasferita kienet proprjeta' tieghu u l-parti l-ohra kienet proprjeta' ta' l-istanti.

Kopja Informali ta' Sentenza

U illi s-socjeta' konvenuta Darkar Building Construction Ltd ikkostruwiet blokk ta' *flats* u *garages* liema blokk jikkupa iktar minn 294.24 metri kwadri b'mod li kompla jinvadi iktar art ta' l-istanti kif ukoll okkupa art komuni riservata ghall-access tal-plots retroposti proprjeta' ta' l-istanti.

U illi l-konvenuti l-ohra akkwistaw numru ta' *flats* u/jew *garages* mis-socjeta' Darkar Building Construction Ltd li *in parte* jew *in toto* huma kostruwiti fuq art ta' l-istanti.

Jghidu l-konvenuti ghaliex ghar-ragunijiet imsemmija, m'ghandhiex din il-Qorti:

1. tiddikjara u tiddeciedi li l-atturi huma s-sidien ta' l-art "Ta' Gonzales" f'Hal Luqa mmarkati B1, B2, B3 fil-pjanta annessa ma' l-imsemmi kuntratt tal-25 ta' Awissu, 1986 in atti Nutar George Cassar Dok. "A" tal-kejl superficjali ta' 755.15 metri kwadri, 329.33 metri kwadri u 491.80 metri kwadri rispettivament u kif ahjar deskritti fl-imsemmi kuntratt u pjanta, kif ukoll ko-proprjetarji ta' terz indiviz ta' art li l-kondividendi hallew komuni biex isservi bhala access ghall-plots retroposti assenjati bl-istess kuntratt;

2. tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenut Andrew Penza bena fond fuq art ikbar milli kellu u b'hekk invada, u okkupa art riservata bhala access ghall-plots retroposti tal-istanti f'Ta' Gonzales, f'Hal Luqa u b'dan irrenda plot ta' l-atturi inaccessibbli;

3. tiddikjara null u bla effett fil-ligi l-kuntratt tat-30 ta' Novembru, 1993 in atti Nutar Pierre Falzon bejn il-konvenuti Andrew Penza u s-socjeta' konvenuta Darkar Building Construction Limited, kwantu jirreferi ghat-trasferiment ta' l-art ta' l-atturi u fil-proprjeta' li ghadha komuni riservata bhala access ghall-plots retroposti ta' l-atturi;

4. tiddikjara lill-konvenuti Andrew Penza u Darkar Building Construction Limited, jew min minnhom responsabbli ghad-danni sofferi mill-atturi bhala rizultat ta'

Kopja Informali ta' Sentenza

I-uzurpazzjoni tal-proprjeta' taghhom u kif ukoll in konsegwenza tax-xoghlijiet abbużivi u illegali li saru fl-istess proprjeta' ta' l-atturi u fil-proprjeta' li ghadha komuni riservata bhala access ghall-plots retroposti ta' l-atturi;

5. tillikwida, okkorrendo permezz ta' periti nominandi, dawn id-danni sofferti mill-atturi;

6. tikkundanna lill-istess konvenuti Penza u Darkar Building Construction Limited, jew min minnhom, ihallsu s-somma hekk likwidata *in linea* ta' danni;

7. tikkundanna lill-konvenuti, jew min minnhom sabiex fi zmien qasir u perentorju minnha ffissat, jizgumbraw mill-art proprjeta' ta' l-atturi u mill-art komuni riservata bhala access, inehhu minn fuqhom il-benefikati li l-istess konvenuti ghamlu abbużivament u jirreintegraw lill-atturi fil-pussess shih ta' l-istess beni; u

8. tiffissa, prevja n-nomina ta' nutar u kuraturi ghall-eventwali kontumaci, il-jum u l-hin u l-post ghall-pubblikazzjoni ta' l-atti notarili relattivi.

Bl-ispejjez, komprizi dawk ta' l-ittra ufficjali tat-8 ta' Marzu, 2002, kontra l-konvenuti li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-attrici *proprio et nomine* mahlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut Andrew Penza, ipprezentata fis-6 ta' Novembru, 2002, li permezz taghha eccepixxa:

1. Illi preliminarjament il-preskrizzjoni *ai termini* ta' l-Artiklu 2140 tal-Kodici Civili;

2. It-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt billi l-konvenut qatt ma bena fuq proprjeta' ta' l-atturi u qatt ma biegh proprjeta' li ma kinitx tieghu u b'hekk ma kkaguna ebda danni lill-atturi;

Kopja Informali ta' Sentenza

3. Illi l-esponent jichad li nvada u bena fuq u uza parti mill-proprjeta' komuni riservata bhala access għall-plots retroposti;

4. Illi fi kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju l-konvenut Andrew Penza dejjem kellu l-kunsens ta' l-atturi meta bena fl-art ta' Gonzales, Luqa.

5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

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

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti Martin u Anna konjugi Croucher ipprezentata fit-8 ta' Novembru, 2002, li permezz tagħha eccepew:

1. Illi preliminarjament l-eccipjenti ma għandhom l-ebda interess guridiku in relazzjoni mat-talbiet numri tnejn (2), erbgha (4), hamsa (5) u sitta (6) u għaldaqstant m'humiex legittimi kontraditturi ta' tali talbiet;

2. Illi preliminarjament ukoll ic-citazzjoni attrici hija nulla in kwantu kumulattiva ta' azzjonijiet ta' natura differenti u konfliggenti bejniethom in kwantu jikkomprenđu sija talbiet għar-restituzzjoni *in integrum* u sija talbiet għad-danni, u in kwantu ntavolata kontra molteplicita' ta' konvenuti meta mhux it-talbiet kollha huma ndirizzati kontra l-konvenuti kollha;

3. Illi preliminarjament jehtieg illi l-attrici tagħti prova tal-kwalita' tagħha ta' mandatarja ta' hutha l-atturi l-oħra;

4. Illi preliminarjament ukoll ic-citazzjoni m'hijiex cara f'dik li qed titlob mill-eccipjenti in kwantu ma jirrizultax bi kjarizza mic-citazzjoni x'inhu qieghed jigi allegat fil-konfront ta' l-eccipjenti in partikolari u x'rimedju qieghed jintalab fil-konfront tagħhom specifkament;

5. Illi fil-mertu l-eccipjenti jinsabu fil-pussess tal-garaxx internament immarkat numru (9) fit-triq privata li

tizbokka fi Triq Patri Indri' Schembri, Luqa, liema pussess johrog minn att pubbliku; ghaldaqstant in kwantu l-azzjoni fil-konfront ta' l-eccipjenti hija ta' natura rivendikatorja, huma ghandhom id-dritt, liema dritt qeghdin javvalixxu ruhhom minnu, li jittrinceraw ruhhom wara l-pussess taghhom u jistennew minghand l-attrici *pro et noe* il-prova konklussiva tat-titolu minnha vantat;

6. Illi fil-mertu wkoll, jidher *ictu oculi* illi l-garaxx fil-pussess ta' l-eccipjenti jinsab effettivament mibni fuq art li dwarha ma hemm l-ebda kontestazzjoni, u li fl-aghaz ipotezi mid-dokumenti esebiti jirrizulta li l-kontestazzjoni tista' biss tinvolvi allegazzjoni ta' invazzjoni parzjali li jikkoncerna jew il-garaxx innifsu jew il-partijiet komuni; isegwi minn dan illi l-azzjoni proprja kompetenti fil-konfront ta' l-eccipjenti m'hijiex dik odjerna, izda hija iktar proprjament dik ta' l-*actio finium regundorum*;

7. Illi minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, jinghad fil-mertu wkoll illi l-awtrici ta' l-eccipjenti, il-konvenuta Darkar Building Construction Limited, fi kwalunkwe kaz bniet il-garaxx illum fil-pussess ta' l-eccipjenti *in buona fede* fuq l-art minnha posseduta in vista' ta' l-att ta' l-akkwista taghha, u li ghaldaqstant l-allegazzjonijiet ta' attrici *pro et noe* jistghu fil-pessima ipotezi jwasslu biss ghal likwidazzjoni ta' kumpens *ai termini* ta' l-Artiklu 571 Kapitlu 16, f'liema likwidazzjoni ta' kumpens l-eccipjenti ma jkollhom l-ebda interess guridiku u ma jkunux il-legittimi kontraditturi in kwantu tali azzjoni tkun tikkoncerna esklussivament il-konvenuti Andrew Penza u Darkar Building Construction Limited.

Bir-riserva ta' eccezzjonijiet ulterjurri u bir-riserva ta' kull azzjoni ta' rivalsa kontra l-awturi ta' l-eccipjenti.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti mahlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti Carmel u Catherine konjugi Cardona, David u Maria Dolores konjugi Parnis, Joseph u Carmen konjugi Barbara, Andrew u Patricia konjugi Costa u Raymond u Josephine konjugi

Bajada, ipprezentata fil-11 ta' Novembru, 2002, li permezz taghha eccepew:

1. Illi l-azzjoni odjerna – illi tidher li hija bbazata fuq l-Artiklu 322 tal-Kapitlu 16 tal-Ligijiet ta' Malta – in kwantu tirrigwarda l-porzjoni ta' l-art illi hija allegatament il-proprjeta' ta' l-atturi f'kontroproprjeta' ma' ohrajn hija nsostenibbli, billi, skond il-ligi u l-gurisprudenza prevalenti, azzjonijiet petitorji huma ezercitabbli mill-proprjetarji kollha ta' l-art reklamata.

2. Illi l-atturi ghandhom jipprovaw it-titolu minnhom vantat skond il-Ligi.

3. Illi l-eccipjenti Raymond u Josephine, konjugi Bajada, jeccepixxu li huma m'humieq il-legittimi kontraditturi tat-talbiet attrici u ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju billi huma ttrasferew lil terzi l-garaxx minnhom akkwistat fl-areja meritu ta' dina l-kawza, b'mod illi mhux biss ma fadlilhom ebda interess guridiku f'din il-vertenza izda jinsabu f'inkapacita' assoluta li jottemporaw ruhhom mas-sentenza eventwali ta' dina l-Onorabbli Qorti f'kaz ta' ezitu favorevoli ghall-atturi.

4. Illi t-tielet talba hija nsostenibbli billi l-ligi ma tippermettix li kuntratt jigi annullat mit-terzi, f'dan il-kaz mill-atturi, ghal motivi nvokati mill-atturi billi l-istess atturi m'ghandhomx interess fin-nullita' ta' kuntratti bejn terzi izda biss illi jirreklamaw il-proprjeta' taghhom u jottjenu l-godiment u pussess ta' l-istess.

5. Illi nversament jekk in-nullita' tal-kuntratt tat-30 ta' Novembru, 1993 ippublikat fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon hija ritenuta minn dina l-Onorabbli Qorti bhala prekondizzjoni guridikament essenzjali ghad-determinazzjoni tat-talbiet sussegwenti, tali talbiet ghandhom bl-istess ragonament jigu retenuti nsostenibbli billi l-atturi ma talbux in-nullita' tad-diversi kuntratti, illi bih il-konvenuti, successuri partikolari ta' Darkar Building Construction Ltd., akkwistaw il-proprjetarjiet rispettivi taghhom.

6. Illil l-uzu repetut tal-kliem “*riservata bhala access ghall-plots*” irid jigi spjegat mill-atturi b'mod legalment intelligibbli billi ebda dritt ta' moghdija ossija ta' passagg ma gie kreat konvenzjonalment mill-imsemmija Francis, Andrew u Gaetano (*proprio* u *nomine*) fl-att ta' divizjoni tal-25 ta' Awissu, 1986 u ebda dritt ta' passagg ma jidher li gie akkwistat mill-atturi jew awturi taghhom bil-mod ikkontemplat fil-ligi.

7. Illi *in oltre*, jidher illi skond id-dokumenti esebiti mill-istess atturi f'din l-istanza, il-garaxxijiet akkwistati mill-eccipjenti jinsabu effettivament mibnija fuq il-porzjoni ta' art li ma hijiex meritu ta' din il-kawza. Jista' pero' jirrizulta li l-areja utilizzata minn uhud mill-istess eccipjenti ghall-access ghall-proprjetajiet rispettivi taghhom tinsab *in parte* fuq art meritu ta' din il-kawza. Tenut kont tal-bini erett fl-artijiet cirkostanti ghall-proprjeta' ta' l-eccipjenti, tali access (ghalkemm ezercitat possibilment fuq gid l-atturi) huwa necessarju u ghandu jithalla jippersisti a tenur tad-disposizzjonijiet ta' l-Artikli 447 u 448 tal-Kapitlu 16 u dan, ghall-ekonomija tal-gudizzju, minghajr il-htiega tal-presentata ta' proceduri *ad hoc* mill-istanti.

8. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, ghandu finalment jigi stabbilit minn dina l-Onorabli Qorti jekk is-socjeta' konvenuta Darkar Building Construction Limited, bnietx jew le il-garaxxijiet fil-pussess ta' l-eccipjenti *in buona fede* fuq l-art minnha posseduta.

9. Salv eccezzjonijiet ulterjuri u b'riserva ghal kull azzjoni spettanti lill-eccipjenti skond il-ligi.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti mahlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuta Georgina Mallia *gia'* Curmi, ipprezentata fit-2 ta' Dicembru, 2002, li permezz taghha eccepjet:

1. Preliminarjament, l-eccipjenti giet citata in gudizzjoni bil-kunjom 'Curmi' mentri kunjomha llum huwa 'Mallia' stante illi hija mizzewga lil Francis Mallia u

ghaldaqstant ghandha tintalab u ssir l-opportuna korrezzjoni.

2. Preliminarjament ukoll, l-attrici Maria Teresa Vella ghandha taghti prova tal-mandat illi hija tivvanta ghall-istituzzjoni ta' l-odjerna procedura minghand kull wiehed u wahda mill-assenti Carmelo Penza, Agnes Mangion, Frances Frendo, Mary Cini, Maria Dolores MacMaman, Salvu Penza, Josephine Cini, Cecilia Fenech, Maryrose Sharp u Andrew Penza.

3. Preliminarjament ukoll, l-atturi ghandhom jaghtu prova tat-titolu minnhom vantat fuq l-art mertu ta' din il-kawza.

4. Preliminarjament ukoll, l-azzjoni odjerna li prezumibbilment hija msejsa fuq il-provvedimenti ta' l-Artiklu 322 tal-Kodici Civili, in kwantu tirrigwarda l-porzjon ta' art illi allegatament tappartjeni lill-atturi f'komproprjeta' ma' ohrajn, hija legalment insostenibbli *stante* illi azzjonijiet petitorji, a tenur tal-ligi u d-dottrina prevalenti, huma esperibbli mill-proprjetajiet kollha ta' l-art in kwistjoni u mhux biss minn uhud mill-komproprjetarji.

5. Preliminarjament ukoll, l-eccipjenti m'ghandha ebda relazzjoni guridika ma' l-atturi u ghalhekk ghandha tigi liberata '*ab observantia*'.

6. *In linea* preliminari wkoll, it-tielet talba attrici hija legalment insostenibbli *stante* illi l-ligi ma tippredix u ma tippermettix l-annullament fuq talba ta' terzi, fil-kaz odjern l-atturi, ghar-ragunijiet invokati mill-istess atturi fil-premessi citattivi, *stante* illi l-atturi m'ghandhomx interess guridiku biex jannullaw tali kuntratti izda l-interess guridiku tagghom jikkonsisti biss filli jirreklamaw il-proprjeta' allegatament tagghom u jottjenu l-pussess u l-godiment tagha.

7. Illi, konsegwenzjalment ghall-hames eccezzjoni ta' l-umli eccipjenti, inversament jekk in-nullita' tal-kuntratt pubblikat fit-30 ta' Novembru, 1993 u iskritt fl-atti tan-Nutar Dr. Pierre Falzon LL.D. tigi retenuta minn

din l-Onorabbli Qorti bhala prekondizzjoni guridikament essenzjali ghad-determinazzjoni tat-talbiet attrici sussegwenti, tali talbiet ghandhom bl-istess ragonament jigu ritenuti nsostenibbli *stante* illi l-atturi ma talbux ukoll in-nullita' tad-diversi kuntratti pubblici li permezz taghhom, il-konvenuti, fosthom l-eccipjenti, bhala successuri partikolari tas-socjeta' 'Darkar Building Construction Limited', akkwistaw l-immobbli rispettivi taghhom.

8. Illi m'huwiex minnu u ma jirrizultax illi fl-att ta' divizjoni pubblika fil-25 ta' Awwissu, 1986 gie konvenzjonat jew ikkreat xi dritt ta' passagg jew moghdija jew xi servitu' simili kif donnhom jaghtu l-impressjoni li sar l-atturi bl-uzu ripetut tal-kliem "riservata bhala access ghall-plots" fil-premessi citattivi taghhom.

9. Illi lanqas ma jirrizulta illi l-*maisonette* proprjeta' ta' l-eccipjenti tinsab mibnija fuq art proprjeta' ta' l-atturi, u ghaldaqstant it-talbiet attrici, in kwantu diretti kontra l-umli eccipjenti, ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

10. Illi f'kull kaz l-eccipjenti xtrat u akkwistat il-*maisonette* in kwistjoni minghand is-socjeta' kummercjali Darkar Building Construction Limited *in buona fede* u b'mod kontinwu u ininterrott ipossediet u gawdiet l-istess fond b'dan il-mod, u *cioe' in buona fede*.

11. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost din l-Onorabbli Qorti ghandha tinvestiga wkoll tistabilixxi jekk is-socjeta' konvenuta Darkar Building Construction Limited bnietx il-fond proprjeta' ta' l-eccipjenti *in buona fede o meno*.

12. Illi f'kull kaz l-eccipjenti m'ghandhiex tigi kkundannata biex issofri l-ispejjez ta' din il-procedura.

13. Salv eccezzjonijiet ulterjuri u b'riserva ta' kwalsiasi azzjoni spettanti lill-eccipjenti skond il-ligi jekk ikun il-kaz.

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuta mahlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta Darkar Building Construction Limited, li permezz taghha eccepjet:

1. Preliminarjament in-nullita' tac-citazzjoni *stante* illi din hija azzjoni petitorja u ma jidhirx li s-sidien kollha tal-proprjeta' komuni huma partijiet fil-kawza.

2. Illi fir-rigward tat-talbiet li jikkoncernaw l-eccepjenti l-atturi ghandhom jigu prova tat-titolu taghhom fuq is-socjeta' partikolari.

3. Illi din il-kawza qed issir a bazi ta' rapport tal-Perit Caccopardo (Dok. "C"). Ma jidhirx li l-eccepjenti bena fuq din l-art u jsostnu li effettivament bena fuq porzjoni art diversa u ghalhekk l-eccepjenti ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju.

4. Illi fir-raba' lok u minghajr pregudizzju ghall-premess u *in linea* sussidjarja, l-eccepjenti bena u zviluppa porzjoni art fl-inhawi "Ta' Gonzales", f'Hal Luqa diversi snin ilu, u dan l-izvilupp sar wara li hargu l-permessi relattivi mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar u sar *in buona fede* u minghajr interruzzjoni u ghalhekk, jekk jirrizulta li l-esponenti zviluppa art li kienet tappartjeni lill-atturi, ghandhom japplikaw id-disposizzjonijiet ta' l-Artiklu 571 tal-Kodici Civili u f'dan ir-rigward it-tmien talba ghandha tigi akkolta.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni tas-socjeta' konvenuta mahlufa minn John Mary Fsadni, numru tal-karta ta' l-identita' 360249(M), u l-lista tax-xhieda.

Rat is-sentenza taghha tas-27 ta' Gunju, 2007 li permezz taghha l-Qorti cahdet l-ewwel, it-tielet, ir-raba' u l-hames eccezzjonijiet tal-konvenuti Cardona et, u t-tieni, ir-raba', il-hames u s-sitt eccezzjoni tal-konvenuta Mallia *gia'* Curmi.

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat il-verbal tas-seduta tat-28 ta' Novembru, 2007 li permezz tieghu l-atturi ddikjaraw illi *stante* l-eccezzjonijiet tal-konvenuti Penza u Darkar Limited, il-konvenuti l-ohra akkwistaw il-proprjeta' taghhom *in buona fede*.

Rat iz-zewg rapporti ta' l-espert tekniku l-A.I.C Godwin Abela debitament mahlufa.

Rat il-verbal tas-seduta ta' l-14 ta' April, 2008 illi permezz tieghu l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat;

Il-konvenuti Darkar Limited u Penza eccepew il-preskrizzjoni ta' ghaxar snin. Il-Qorti pero' ma thossx illi din l-eccezzjoni giet b'xi mod sostenuta mill-provi li tressqu. Certament fejn jirrigwarda Darkar, din akkwistat fl-1993 u l-kawza giet istiwita fl-2002 u zgur ma jaghmilx sens dak illi allegat l-istess socjeta' fin-nota ta' osservazzjonijiet taghha li ladarba ma kienx indikat bi preciz kemm kienet l-art in kwistjoni l-preskrizzjoni baqghet ma gietx interrotta. Huwa car illi din giet interrotta bl-intavolar tal-kawza. Da parti tieghu l-konvenut Penza ma ressaq ebda prova ta' meta sar il-bini u nvada l-art u f'kull kaz zgur ma jistax jinghad illi huwa kien in *buona fede* ghaliex huwa kien parti mill-kuntratt ta' divizjoni u jidher li kien jaf x'inhum jaghmel u *cioe'* li approfitta ruhu mill-fatt illi huh, l-awtur ta' l-atturi kien imsiefer, kif irrizulta mill-provi. Dan qieghed jinghad ghaliex biex tirnexxi l-eccezzjoni tieghu hu ried ikun *in buona fede* (Artiklu 2140 (1) tal-Kodici Civili).

Irid jinghad ukoll illi diversi konvenuti taw l-eccezzjoni dwar it-titolu ta' l-atturi izda ma hemm ebda dubju dwar dan it-titolu ghaliex huwa car mid-dokumenti esebiti li l-atturi li huma l-eredi ta' missierhom akkwistaw il-proprjeta in kwistjoni bil-wirt peress illi l-istess missierhom kien akkwista permezz tal-kuntratt ta' divizjoni esebiti mac-citazzjoni. Ghalhekk anke jekk wiehed jaddotta t-teorija rigida li l-atturi ghandhom jippruvaw it-titolu taghhom minghajr ombra ta' dubju kif diversi drabi ritenut fir-rigward tal-kawza rivendikatorja l-istess atturi dan ippruvawh.

Kopja Informali ta' Sentenza

Barra mill-istess kuntratt il-perizja teknika ppruvat illi sar l-inkrocju li lmentaw minnu l-atturi fic-citazzjoni.

Fl-ewwel relazzjoni tieghu l-perit tekniku kkonkluda in fatti hekk (fol 68);

“a. Fl-opinjoni ta' l-esponent, gew invazi u zviluppata mill-konvenuti cirka 451.14 metri kwadri ta' art komuni bejn il-kontendenti a fol 6 et sequitur tal-process u li din l-art hija murija bl-ahmar fuq Dok. A hawnhekk anness;

b. Illi fl-opinjoni ta' l-esponent giet ivasa u zviluppata mill-konvenuti bicca art ta' kejl ta' 28.4 metri kwadri mill-porzjoni li kien miss lil Francis Penza u sussewgentement lill-atturi. Din l-art murija bl-isfar fuq il-pjanta Dok. A hawnhekk anness;

c. Illi fl-opinjoni ta' l-esponent il-valur ta' l-art komuni li giet invasa u zviluppata mill-konvenuti hu ta' mija u disgha u ghoxrin elf Lira Maltin (Lm129, 000);

d. Illi fl-opinjoni ta' l-esponent il-valur ta' l-art illi tappartjeni lill-atturi u li giet zviluppata mill-konvenuti hu ta' tmint elef u mitt Lira Maltin (Lm8,100).”

Imbaghad il-perit indika l-proprjetajiet li jinvalu l-proprjeta' in kwistjoni. Fit-tieni relazzjoni tieghu mbaghad il-perit gie nkarigat jaqsam l-ammonti msemmija minnu bejn dik il-proprjeta' li giet zviluppata mill-konvenut Penza u dik zviluppata minn Darkar Limited u fil-fatt ghamel dan a fol 104 et sequitur. Jirrizulta li giet usurpata art li kienet ta' l-awtur ta' l-atturi ghal terz indiviz u wkoll art li kienet tieghu biss. Gie hafna drabi repetut illi l-perizja teknika ma ghandhiex tigi skartata jekk mhux ghal ragunijiet eccezzjonali – ara s-sentenzi Giswalda Bugeja vs Emanuele Muscat (Appell 1967) u Philip Grima vs Carmelo Mamo (Appell - 29 ta' Mejju, 1998).

Il-kwistjoni ghalhekk l-iktar dibattibbli huwa jekk l-ammont li l-atturi ghandhom jigu kompensati (u tenut kont tal-verbal fuq indikat tat-28 ta' Novembru, 2007 ma hemmx dubju li huma ghandhom jigu kompensati u mhux

jinghataw lura l-proprjeta') ghandu jkun l-ammont illi wiehed ihallas illum ghall-proprjeta' jew meta saret l-invazjoni hmistax-il sena ilu. In fatti llum l-art hija okkupata mhux minn min effettivamente invada l-proprjeta' in kwistjoni izda minn persuni ohrajn (li huma wkoll konvenuti fil-kawza) u li mill-verbal imsemmi jirrizulta li kienu *in buona fede* meta akkwistaw il-proprjeta' li *gia'* kienet giet zviluppata u ghalhekk tenet kont ta' kollox il-Qorti thoss li ghandu japplika l-Artiklu 571 tal-Kodici Civili u *cioe'* li l-art issir tal-proprjetarji odjerni. Din il-Qorti ma ghandha ebda dubju li l-ammont ghandu jkun dak pagabbli llum ghal zewg ragunijiet principali – l-ewwel nett huwa llum li l-konvenuti qeghdin isiru l-proprjetarji ta' l-art ghaliex qed tigi sancita l-invazjoni u t-tieni ghaliex altrimenti tkun qed tippremja lil min ghamel il-hazin.

Wara diversi sentenzi diskordji, recentement il-Qorti ta' l-Appell fis-sentenza taghha moghtija fl-1 ta' Frar, 2008 fl-ismijiet Mario Sammut vs Tarcisio Gatt ikkunsidrat fil-fond il-materja u qalet hekk:

“Il-Qorti hija konsapevoli tal-linja giurisprudenzjali mehuda f'diversi sentenzi anke ricenzjuri u li hija fis-sens li l-kumpens ghandu jigi kkalkolat in bazi ghaz-zmien ta' l-invazjoni stante li kien f'dak iz-zmien li sar l-arrikkiment in debitu da parti ta' l-uzurpatur a skapitu ta' min sofra telf fil-patrimonju tieghu. Min-naha l-ohra pero' din il-Qorti hija propensa li tikkondividi u taddotta r-ragunament guridiku espost fis-sentenza moghtija minn din il-Qorti fil-kawza Carmel Vella vs Victor Sammut et deciza fit-18 ta' Frar, 2004 (Prim'Awla per Imhallel Philp Sciberras) u li jwassal ghal rizultat iktar ekwitattiv stante li jirrelata li-kumpens mal-valur ta' l-art fiz-zmien l-iktar qrib ghall-pronunzjament tas-sentenza.

Illi l-applikazzjoni ta' dan il-kriterju huwa konfortat minn dak li jiddisponi l-Artiklu 571 (Kodici Civili) kif ukoll konformi mal-principji generali rigwardanti r-risarciment tad-danni. F'dan ir-rigward huma opportuni s-segwenti osservazzjonijiet:

1. Skond din id-dispozzizzjoni meta jikkonkorru l-estremi hemm indikati ghall-applikazzjoni taghha jattiva ruhu l-principju ta' natura eccezzjonali li l-proprjeta' invasa taccetta mal-proprjeta' ta' l-awtur ta' l-invazjoni u titqies bhala accessorja taghha. Dan isir biss in forza tal-gudizzju tal-Qorti li permezz tieghu jopera ruhu t-trapass tad-dritt ta' proprjeta' in forza ta' l-accessjoni tal-porzjoni zviluppata ta' min bena fuqha u ghalhekk il-valutazzjoni ghandha ssir in rapport maz-zmien l-iktar vicin id-decizjoni.

2. Illi huwa pincipju generali in materja ta' anni jew kumpens risarcitorju li di regola l-persuna danneggjata jew f' dan il-kaz sid l-art ghandhom dritt jikkonsegwixxu r-risarciment li jirrintegra l-patrimonju taghhom minn kull konsegwenza ekonomika ta' l-event dannuz. (Ara Antonio Zammit vs Mario Calleja - Appell Inferjuri - 12 ta' Jannar, 1977.)”

Ghalhekk il-Qorti ser taddotta l-kumpens indikat fil-perizja teknika. Minn din jirrizulta li l-konvenut Penza zviluppa ghalih parti mill-art li kienet komuni bejnu u l-awtur ta' l-atturi (flimkien ma' persuna ohra u kwindi kienet proprjeta' taghhom f'terz indiviz) ghall-ammont totali ta' tnejn u disghin elf, sitt mija, erbgha u sebghin Lira Maltin u erbghin centezmu (Lm92,674.40) u s-socjeta' Darkar (li eventualment bieghet lill-konvenuti l-ohra) sitta u tletin elf, tliet mija, hamsa u ghoxrin Lira Maltin u sittin centezmu (Lm36,325.60). Ghalhekk Penza ghandu jaghti lill-atturi l-ekwivalenti f'Euro ghal tletin elf, tmien mija, wiehed u disghin elf Lira Maltin u sitta u erbghin centezmu (Lm30,891.46) u Darkar Limited tnax-il elf, mija u tmien Liri Maltin u tlieta u hamsin centezmu (Lm12,108.53). Imbaghad Penza ghandu jaghti elf, mija, sebgha u hamsin Lira Maltin u erbatax-il centezmu (Lm1,157.14) ohra ghal dik l-art illi kienet biss ta' l-awtur ta' l-atturi filwaqt li Darkar ghandha taghti sitt elef, disa' mija u tlieta u erbghin Lira Maltin (Lm6,943) ukoll fl-istess rigward (fol 107). B'kollox ghalhekk Penza ghandu jhallas lill-atturi tnejn u tletin elf u tmienja u erbghin Lira Maltin u sittin centezmu (Lm32,048.60), ekwivalenti ghal erbgha u sebghin elf, sitt mija u tlieta u hamsin Euro u sittax-il centezmu

Kopja Informali ta' Sentenza

(€74,653.16); u Darkar Limited dsatax-il elf u wiehed u hamsin Lira Maltin u tlieta u hamsin centezmu (Lm19,051.53), ekwivalenti ghal erbgha u erbghin elf, tliet mija u tmienja u sebghin Euro u tlettax-il centezmu (€44,378.13).

Fir-rigward tal-konvenuti l-ohra dawn tharrku ghall-interess li seta' kellhom u fil-fatt kellhom interess ghaliex il-kawza kienet tirrigwardja proprjetajiet taghhom. L-uniku zball li ghamlu kien li r-ricerki li saru meta akkwistaw ma kinux saru sew u ghalhekk il-Qorti ser takkollalhom biss l-ispejjez taghhom. Il-konvenuti Bajada pero' kienu *gia'* bieghu l-proprjeta' taghhom u ghalhekk ma kellhomx jigu citati.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti skond kif gej tiddeciedi l-kawza billi tilqa' l-ewwel, it-tieni, ir-raba', il-hames u s-sitt talba attrici u fir-rigward tas-sitt talba tordna lill-konvenut Penza jhallas bhala kumpens lill-atturi s-somma ta' erbgha u sebghin elf, sitt mija u tlieta u hamsin Euro u sittax-il centezmu (€74,653.16) u s-socjeta' Darkar Limited thallas ukoll lill-atturi bhala kumpens is-somma ta' erbgha u erbghin elf, tliet mija u tmienja u sebghin Euro u tlettax-il centezmu (€44,378.13) u tastjeni milli tiehu konjizzjoni tat-talbiet l-ohra *stante* dak illi *gia'* inghad u tiddikjara li b'effett ta' din is-sentenza l-konvenuti saru proprjetarji ta' l-art invasa *ai termini* ta' l-Artiklu 571 tal-Kodici Civili; l-ispejjez tal-kawza jithallsu mill-istess konvenuti Penza u Darkar Limited indaqs bejniethom; izda l-konvenuti l-ohra ghandhom ihallsu l-ispejjez taghhom *eccetto* l-konvenuti konjugi Bajada li l-ispejjez taghhom ghandhom jithallsu mill-atturi.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

Kopja Informali ta' Sentenza

-----TMIEM-----