MALTA

# QORTI TA' L-APPELL

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

**ONOR. IMHALLEF**
**JOSEPH A. FILLETTI**

**ONOR. IMHALLEF**
**GEOFFREY VALENZIA**

Seduta tas-26 ta' Marzu, 2010

Appell Civili Numru. 278/1994/2

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

**v.**

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

**Il-Qorti:**

**Preliminari**

Dan hu appell ad istanza tal-konvenuti Salvino sive Silvio Buttigieg u Silved Developers Limited minn sentenza moghtija mill-Prim Awa tal-Qorti Civili fil-31 ta' Ottubru 2007 li laqghet l-eccezzjoni tas-socjeta` "Buy and Sell Properties Limited" u lliberata mill-osservanza tal-gudizzju, cahdet l-eccezzjonijiet tal-konvenut Salvino Buttigieg f'ismu proprju u bhala rapprezentant tas-socjeta` Silved Developers Limited, u laqghet it-talbiet attrici fil-konfront tal-istess Salvina Buttigieg *pro et noe*, bl-ispejjez kontra taghhom.

Is-sentenza tal-ewwel Qorti sejra tigi hawn riprodotta fl-intier taghha ghal intendiment ahjar ta' dan l-appell.
"**Il-Qorti,**

"**<u>I. PRELIMINARI.</u>**

"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 Imhallef Joseph D. Camilleri fejn gie premess:-

"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-koproprjetarji kollha li messhom mill-istess gnien fl-imsemmija divizjoni.

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

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

“Illi l-konvenut *nonostante* li gie nterpellat mill-atturi b’ittra ufficjali tal-20 ta’ Mejju 1992 sabiex jwaqqa’ u jnehhi ghal kollox il-bini li bena llegalment u klandestinament fuq l-art tal-attur baqa’ ma ghamel xejn u l-art taghhom ghadha okkupata mill-bini li bena.

“Illi ghalhekk l-istess atturi talbu lill-konvenuti jghidu ghaliex din il-Qorti m’ghandhiex:-

“1. Tistabbilixxi permezz ta’ periti nominandi fejn qeghda ezatt l-art tal-atturi okkupata minnu.

“2. Tikkundannah li jwaqqa` kwalunkwe bini li bena fuq l-istess art u li jerga’ jaghmel l-art kif kienet qabel a spejjez tieghu taht id-direzzjoni tal-istess periti nominandi.

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

“Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-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 tal-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 Imhallef Joseph D. Camilleri ghas-seduta tat-18 ta’ Mejju 1994.

“Rat in-nota tal-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 eccepit:-

“1. Illi fil-konfront taghhom it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fil-ligi u ghandhom jigu rigettati bl-ispejjez, 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 tal-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 eccepit:-

“1. Illi t-talbiet attrici ghandhom jigi rigettati bl-ispejjez, peress li l-eccipjenti *nomine* kien zviluppa l-art in kwistjoni *in bona fede* bil-konoxxenza taghhom wara li kien intrabat b’konvenju minhabba zvilupp akbar li kien qed jaghmel.

“2. Illi ghalhekk hemm lok ta’ dikjarazzjoni *ai termini* tal-**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 Mhallef 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 Mhallef 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 Mhallef 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 Mhallef David Scicluna.

“Rat il-verbali tas-seduti kollha mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef David 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 Mhallef Anton Depasquale ghat-18 ta’ April 2002.

“Rat in-nota tal-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 Mhallef Anton Depasquale u l-ordni tal-istess Qorti fejn il-kawza giet differita biex tinstema’ quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieri ghall-1 ta’ April 2003.

“Rat in-nota ta’ Perit Tekniku l-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 Mhallef 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` tal-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 dehrux. 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 tal-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 tal-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 llum ezawrita u ghalhekk il-Qorti astjeniet milli tiehu aktar konjizzjoni tal-istess. Il-kawza giet differita ghall-finali trattazzjoni ghall-21 ta' Marzu 2007.

"Rat ir-rikors tal-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.

"Rat in-nota tal-osservazzjonijiet tal-atturi annesa mar-rikors tal-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 ghan-noti 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 jiddentifikaw il-proprjeta` taghhom u ghalhekk talbu li din il-Qorti tiddentifika fejn hija ezatt il-proprjeta` tal-atturi, tikkundanna lill-konvenuti jew min minnhom sabiex iwaqqghu l-bini li sar fuq l-istess art tal-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 tal-atturi wara li kien sar konvenju minhabba zvilupp akbar li kien qed isir u b’hekk ghandu jkun hemm dikjarazzjoni a bazi tal-**artikolu 571 tal-Kap 16.**

“Illi mill-provi prodotti jidher li l-atturi huma proprjetarji tal-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 tal-istess din l-art misset lill-atturi uliedha. L-istess atturi kienu dahlu f’konvenju datat 24 ta’ Lulju 1990 redatt minn Nutar Charles Mangion ghall-bejgh tal-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 tal-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 tal-atturi.

“Illi meta l-atturi skoprew li l-istess konvenut anke fil-kwalita` tieghu premessa kien baqa’ ghaddej bl-izvilupp tal-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) msemmija fl-ittra tal-1 ta’ Gunju 1992 kien zball ta’ *typing* min-naha tieghu. *In verital-*ittra tal-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 tal-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* tal-atturi, u mhux biss izda wkoll komplew bl-izvilupp ta’ bini tant li nkorporaw l-istess mal-izvilupp li kien qed isir fuq *plots* adjecenti 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 tal-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 tal-atturi, u ma tirrizultax lanqas mill-konvenju iffirmat mill-komparenti tal-istess, u l-istess konvenut ma gab l-ebda xhieda kwalunkwe sabiex b’xi mod jikkorrobora x-xhieda tieghu u dan inkluz ix-xhieda tal-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 kompla 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 tal-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` adjacenti 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 tal-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 seta' 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 sehhx ghaliex 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.

"Illli 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 tal-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 tal-atturi, u l-perit tekniku hekk ghamel u dan bl-ebda mod ma kellu jsir ghal dak indikat fil-konvenju li kien iffirmat 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 tal-atturi izda fuq l-art kollha taghhom.

“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 tal-artikoli citati minnhom fin-nota ta’ osservazzjonijiet taghhom u ghalhekk abbazi tal-premess din il-Qorti ma tistax hlief toqghod fuq dak li l-istess atturi pprezentaw bhala talbiet taghhom – 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 tal-azzjoni attrici.

“Illi jinghad ukoll li kontrarjament ghal dak li sehh per ezempju fil-kaz fl-ismijiet **“Benjamin Camilleri nomine vs Charles Debattista”** (P.A. (TM) – 16 ta’ Jannar 2003) l-atturi fl-ebda mument ma rrinunzjaw ghall-opposizzjoni li kienu ghamlu ghall-kostruzzjoni *da parte* tal-konvenuti hawn indikati – anzi l-istess atturi baqghu jinsistu fuq li l-art taghhom tigi moghtija lilhom kif kienet.

“Illi s-socjeta` konvenuta sostniet li kienet bieghet il-fondi li nbew fuq l-istess art tal-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 rapprezentant tas-socjeta` konvenuta Silved Developers Limited, fil-waqt li s-socjeta` “Buy and Sell Properties Limited” qed tigi lliberata mill-osservanza tal-gudizzju.

“**<u>III. KONKLUZJONI.</u>**

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 rapprezentant tas-socjeta` Silved Developers Limited, **tilqa t-talbiet attrici fil-konfront tal-istess konvenut Salvino sive Silvio Buttigieg f’ismu proprju kif ukoll bhala rapprezentant tas-socjeta` Silved Developers Limited** fis-sens hawn deciz b’dan illi:-

“1. Tistabbilixxi li l-art tal-atturi okkupata mill-konvenut Salvino sive Silvio Buttigieg f’ismu proprju kif ukoll bhala rapprezentant 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 rapprezentant 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 spejjez taghhom u dan fi zmien qasir u perentorju ta' sitt (6) xhur mid-data ta' din is-sentenza taht id-direzzjoni tal-istess perit Frederick Doublet.

"3. Tikkundanna lill-istess konvenut Salvino *sive* Silvio Buttigieg f'ismu proprju kif ukoll bhala rapprezentant tas-socjeta` Silved Developers Limited li jizgumbraw minn l-imsemmija art u jhalluha libera u *a piena* disposizzjoni tal-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-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tal-20 ta' Mejju 1992 kontra il-konvenut Salvino *sive* Silvio Buttigieg f'ismu proprju kif ukoll bhala rapprezentant tas-socjeta` Silved Developers Limited."

**Rikors tal-appell tal-konvenut *proprio et nomine***

Il-konvenut hassu aggravat bis-sentenza surriferita tal-Qorti tal-ewwel grad u interpona appell minnha b'rikors prezentat fis-16 ta' Novembru 2007.

Fil-qosor, l-aggravji huma s-segwenti:

1. Illi Salvino Buttigieg proprio kellu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju billi huwa personalment la bena u lanqas okkupa b'xi mod l-art tal-atturi.

2. Il-konvenuti Silved Developers Ltd zviluppat l-art tal-atturi in *bona fede*, bil-konoxxenza tal-istess atturi, bhala parti minn zvilupp akbar li kienet qed taghmel u ghalhekk talbet dikjarazzjoni ai termini tal-Artikolu 571 tal-Kap. 16.

3. Skond verbal li sar fil-11 ta' Jannar 2005[1] l-atturi kienu indikaw li ma kienux qed jinsistu fuq it-talba ghat-

[1] A fol 137.

twaqqiegh u minflok talbu kumpens, u l-ewwel Qorti ma haditx in konsiderazzjoni dan il-verbal u ordnat minflok it-twaqqiegh tal-izvilupp. Il-kwistjoni kienet wahda dwar kumpens. L-atturi qed jippretendu li jiehdu kumpens b'riferenza ghall-valuri tal-lum, mentri l-konvenuti qed isostnu li dan ghandu jigi stabbilit skond kif ftehemu l-partijiet u l-imghax jaghmel tajjeb ghat-trapass taz-zmien.

4. Skond l-appellanti, il-Perit tekniku mexa fuq kejl zbaljat, u ghalhekk hija zbaljata d-decizjoni tal-ewwel Qorti li biha stabbiliet li l-art tal-atturi okkupata mill-konvenuti hija dik indikata mill-perit ta' 134.297 metri kwadri[2] billi l-provi juru li l-kejl korrett kien ta' 99.093 metri kwadri.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-konvenuti appellanti talbu r-riforma tas-sentenza moghtija mill-ewwel Qorti billi tikkonfermaha fejn laqghet l-eccezzjoni tas-socjeta` Buy and Sell Properties Ltd u tirrevokaha fejn stabbiliet il-kejl indikat mill-Perit Doublet u fejn ikkundannatu jwaqqa' kwalunkwe bini fuq l-istess art u jizgumbra mill-istess art; bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-atturi appellati.

**Risposta tal-atturi appellati**

L-atturi appellati jikkontendu li s-sentenza appellata hija wahda gusta u li timmerita li tigi konfermata, prevja c-cahda tal-appell bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellanti.

L-appellati jsostnu li kollox sar mill-konvenut personalment u huma dejjem innegozjaw mieghu personalment u mhux mas-socjetajiet tieghu li anqas biss kienu jafu bihom u saru jafu bihom biss meta gew biex jaghmlu l-kawza u ghamlu r-ricerki. Il-konvenut tkellem maghhom dejjem f'ismu.

L-appellati jirritjenu li l-*bona fede* jew *mala fede* ta' socjeta`, f'dan il-kaz, Silved Developers, tirrizulta mill-*bona fede* jew *mala fede* ta' min ikun qed jagixxi f'isem is-

[2] A fol 188

socjeta`, f'dan il-kaz Salvino Buttigieg, anke jekk ix-xoghol ikun sar mis-socjeta`.

Il-konvenut irrifjuta li jixtri l-art bil-prezz li jistabilixxi l-Perit imqabbad mill-Qorti billi qed jippretendi li jixtri bil-prezz li kienu ftehemu fuqu fil-konvenju li kien skada u ma giex imgedded.

Ghalhekk l-ilmenti tal-appellanti ghandhom jigu rigettati bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra taghhom.

**Fatti mertu tal-kawza**

Il-fatti li taw lok ghall-kawza odjerna huma, in succint, is-segwenti:-

Permezz ta' konvenju datat 24 ta' Lulju 1990 l-appellati obbligaw rwiehhom li jitrasferixxu lis-socjeta`appellata Silved Developers Limited porzjon ta' art il-Marsa, formanti parti mill-art maghrufa Ta' Xatt il-Qwabar bil-kejl ta' tlettax-il pied u erba' pulzieri faccata u b'fond ta' tmenin pied. Il-konvenju kellu validita` ta' sitt xhur. Minkejja li s-sitt xhur skadew hadd mill-partijiet ma ghadda biex jenforza l-istess konvenju bil-konsegwenza illi l-istess konvenju skadielu t-terminu tieghu. Xi zmien wara, il-konvenut Buttigieg ikkuntattja lill-appellati fejn infurmahom li kien ghadu interessat li jakkwista l-art mertu tal-istess konvenju. Madankollu dawn infurmawh illi huma kienu lesti li jittrasferuwhielu bil-prezz ta' Lm10,000 u mhux bil-prezz ta' Lm3,000 kif miftiehem fuq il-konvenju originali. Nel frattemp il-konvenut jew is-socjeta` konvenuta Silved Developers Limited kienu diga` kkostruwew ghadd ta' garaxxijiet fuq l-istess art. In vista tal-awment fil-prezz mitlub, il-bejgh ma sehhx. Ghaldaqstant l-appellati intavolaw il-kawza odjerna sabiex l-appellanti jew min minnhom jiddemolixxu dak li bnew fuq l-art taghhom.

**Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti**

**Aggravji**

<u>Responsabbilita` personali tal-appellant Salvino Buttigieg</u>

Illi l-ewwel aggravju tal-appellant Salvino Buttigieg huwa fis-sens illi hu kellu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju bhas-socjeta` konvenuta l-ohra Buy & Sell Properties Limited, u dan billi kienet is-socjeta` appellanti l-ohra Silved Developers Limited li kienet dahlet f'konvenju mal-atturi fuq l-art in kwistjoni.

Mill-atti jirrizulta illi effettivament kienet is-socjeta`appellanti Silved Developers Limited li kienet dahlet f'konvenju mal-appellati. L-appellati kienu jafu dan sew, tant li permezz ta' ittra datata 25 ta' Frar 1991[3] l-appellata Mary Gatt, ghan-nom taghha u ta' hutha, kitbet lin-Nutar Dr. Charles Mangion b'risposta ghall-ittra tieghu tat-18 ta' Frar 1991[4] fejn infurmatu bis-segwenti: *"…ngharrfuk li rcevejna l-ittra tieghek fejn gharraftna li l-kuntratt ta' bejgh jista' jsir mal-Kumpanija Silved Dev. Ltd. M'ghidtilniex jekk ix-xerrej ghadux interessat. Nitolbok biex gentilment tibghatli kopja tal-konvenju li sar mal-istess kumpanija biex inkunu nistghu ngharfu nimxu ahjar."*

Minn dan jidher car illi l-appellati kienu jafu li n-negozjati li kellhom kienu mal-Kumpanija Silved Developers Limited u dan minkejja li kien qed jidher Silvio Buttigieg ghaliha. Huma stess irrikonoxxew il-fatt li x-xerrej kienet il-kumpanija appellanti u mhux Silvio Buttigieg personalment.

Issa, huwa veru li primarjament ir-regola konsidrata fid-dottrina legali u fil-gurisprudenza hija illi "bniedem normalment jikkontratta ghalih innifsu sakemm ma jindikax li qieghed jikkontratta f'isem haddiehor jew jekk dan ma jindikax espressament, il-kontraent l-iehor ikun ragonevolment jaf li jkun qieghed jikontratta f'isem haddiehor" (**Anthony Caruana *et* v. John Magro *et***, Appell, 6 ta' Ottubru, 1999). Pero` dan ma jidhirx li kien il-kaz in dizamina.

[3] Dok X2 a fol. 223
[4] Dok X1 a fol. 222

Minn ezami tal-fatti l-aktar sostanzjali f'dan il-kaz kellu jkun evidenti illi dawn ma kellhomx iwasslu ghall-konkluzzjoni li waslet ghaliha l-ewwel Qorti. Bizzejjed jigi rilevat illi kemm fil-konvenju u kif ukoll fl-ittra li baghtu l-appellati kienu qeghdin jirrikonoxxu bhala l-parti li kkontrattat maghhom lil Silved Developers Limited. Din il-prova dokumentarja telgheb ir-regola citata aktar 'il fuq stante li tali prova ma tiggustifikax lill-atturi meta dawn agixxew kontra l-konvenut personalment.

Kif gie sewwa osservat fid-decizjoni tal-Qorti tal-Appell tal-25 ta' Mejju, 2001 fil-kawza fl-ismijiet **Joseph Grech - vs- Domenico Savio maghruf bhala Savio Spiteri *et***, "il-prova dokumentarja allura kienet pjenament tiggustifika lill-attur meta dan agixxa kontra l-konvenut personalment." U dan kuntrarjament ghall-kaz prezenti fejn il-prova dokumentarja tindika lis-socjeta` Silved Developers Limited bhala l-legittimu kontradittur.

Kunsidrati l-fattispeci f'dan il-kaz din il-Qorti tirrileva illi ghar-ragunijiet fuq esposti l-ewwel aggravju tal-appellanti huwa gustifikat.

<u>*Bona fede*</u>

It-tieni aggravju tal-appellanti jirrigwarda l-*bona fede* o meno tas-socjeta` Silved Developers Limited meta sar il-bini in kwistjoni u li l-atturi kienu jafu li l-art kienet ser tigi zviluppata u integrata fil-progett fuq il-konvenju.

F'dan ir-rigward l-ewwel Qorti ddecidiet li:

"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 tal-atturi izda fuq l-art kollha taghhom".

Din il-Qorti wara li ezaminat bir-reqqa x-xiehda kollha prodotta ma taqbilx mas-sottomissjoni tal-appellanti illi l-

atturi kienu jafu jew messhom kienu jafu li huma kienu qeghdin jibnu l-art in kwistjoni. Minn imkien ma jirrizulta illi l-appellati kienu akkonsentew ghal tali zvilupp qabel ma kellu jigi konkluz l-att finali. L-atturi cahdu li huma awtorizzaw lill-konvenut li jiehu pussess tal-art jew li jaghmel xi xoghol fiha. Anke fil-konvenju ma hemm xejn f'dan is-sens. L-atturi kienu jghixu Ghawdex[5] u meta ndunaw bix-xoghol li kien qed jaghmel il-konvenut, mill-ewwel insistew mieghu biex iregga' kollox kif kien u pprezentaw ittra ufficjali. Ghaldaqstant certament il-*bona fede* prospettata mill-appellanti ma tirrizultax.

<u>Twaqqiegh tal-parti uzurpata</u>

It-tielet aggravju jirrigwarda l-fatt li waqt li l-atturi ma nsistewx ghat-talba taghhom ghat-twaqqiegh, l-ewwel Qorti ghaddiet biex tat sentenza fejn ordnat it-twaqqigh tal-parti li giet uzurpata mill-appellanti.

L-ewwel Qorti qalet hekk fuq dan il-punt:
"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 tal-artikoli citati minnhom fin-nota ta' osservazzjonijiet taghhom u ghalhekk abbazi tal-premess din il-Qorti ma tistax hlief toqghod fuq dak li l-istess atturi pprezentaw bhala talbiet taghhom."

Permezz ta' verbal datat 11 ta' Jannar 2005 a fol. 137 id-difensur tal-appellati ddikjara s-segwenti:

"Dr Camilleri ghall-atturi jiddikjara li nonostante illi l-konvenut meta okkupa l-art tal-atturi ma kienx in buone fede huma jaccettaw illi <u>in vista tac-cirkotanzi tal-kaz</u>**, il-Qorti tkun tista' taghti** lill-konvenut ix-xelta jew li jwaqqa l-bini fuq l-art tal-atturi jew li jakkwistaha bil-prezz tallum li jigi ffissat fuq ordni tal-istess Qorti mill-Perit Frederick Doublet." (sottolinear u grass ta' din il-Qorti).

[5] Il-konvenut xehed li x-xoghol mexa b'pass imghaggel. Fol. 232.

Permezz ta' verbal datat 3 ta' Mejju 2005 a fol. 148 l-ewwel Qorti ordnat lill-Perit Tekniku sabiex jiffissa kumpens bazat fuq ir-rati kurrenti fi zmien meta saret l-accessjoni kif ukoll kumpens bazat fuq ir-rati kurrenti fis-suq u dan bil-ghan li tibqa' l-possibilita` li l-partijiet jittransigu fuq kumpens ekwitattiv[6]. Ghalkemm fil-verbal tal-11 ta' Jannar 2005 ma giex sottomess ezatt dak li qeghdin jghidu l-appellanti fl-aggravju taghhom, madankollu fl-istess verbal id-difensur tal-atturi ivverbalizza dak li ghadu kemm gie riportat hawn fuq u l-atturi hallew f'idejn il-Qorti ix-xelta jew ta' twaqqigh jew ta' akkwist bil-prezz li tiswa l-art in kwistjoni fis-suq illum. Ghalhekk l-appellanti m'humiex korretti meta jghidu li l-atturi ma baqghux jinsistu fuq it-talba ghat-twaqqiegh u minflok talbu kumpens. Ix-xelta l-atturi kienu hallewha f'idejn il-Qorti.

Wara li kkunsidrat dan kollu, din il-Qorti thoss illi f'dan l-istadju, u cioe` wara aktar minn sittax-il sena minn meta bdew dawn il-proceduri u ferm iktar minn meta saret l-uzurpazzjoni, ma jkun utli ghal hadd li jitwaqqa' parti mill-izvilupp li sar, zvilupp li in parte llum-il gurnata gie trasferit anke lil terzi[7], u ghalhekk hi tal-fehma illi l-ghoti ta' kumpens gust da parti tal-kumpanija Silved Developers Limited ikun l-iktar mod ekwu sabiex tigi konkluza din il-vertenza.

<u>Kejl u Kumpens</u>

Kif gia` inghad fil-kors tal-kawza gew likwidati zewg ammonti ta' kumpens mill-kompjant Perit Frederick Doublet. L-appellanti la jaqblu mal-imsemmi kumpens u lanqas mal-kejl li l-Perit mexa fuqu biex ghamel stima tal-istess art. Ghalhekk l-unika kwistjoni li fadal hija l-ammont ta' kumpens illi ghandu jigi likwidat favur l-atturi. L-appellanti jikkontendu illi dan il-valur ghandu jkun dak miftiehem fid-data meta s-socjeta` appellanti kienet dahlet

[6] Il-Perit Tekniku Frederick Doublet irrilaxxa zewg stimi u cioe` stima tal-valur tal-art fl-1990 fis-somma ta' Lm4300 u stima tal-valur tal-art fl-2005 fis-somma ta' Lm17,500 u dan abbazi tal-kejl superficjali ta' 134.297m².

[7] Dan ma giex kontestat.

f'konvenju mal-appellati u minnu jitnaqqas Lm300 rapprezentanti depozitu li kienet hallset l-istess socjeta`. Dwar il-kejl tal-*plot* l-appellanti jissottomettu li l-uniku kejl li l-Qorti ghandha tiehu in konsiderazzjoni huwa dak li jirrizulta mill-att tac-citazzjoni tal-atturi nfushom, kif ukoll mill-istess kuntratt li bih l-atturi akkwistaw is-sehem taghhom u li ntrabtu b'konvenju li jbieghu lil Silved Developers Limited[8].

Fin-nota tieghu a fol. 280 tal-process, il-Perit Tekniku kien spjega li d-diskrepanzi li gew indikati lilu mill-appellanti ma jbiddlu xejn mix-xoghol li kien ghamel hlief li ma jaqblux mieghu. Hu jghid li l-kejl u l-konfigurazzjoni tal-*plot* fil-pjanti huwa mod u fl-art intenzjonata li tinbiegh fuq il-konvenju huma mod iehor. Mill-aspett tekniku hu ma kellu xejn xi jbiddel miz-zewg relazzjonijiet tieghu.

Il-Qorti tirrileva li l-perit tekniku ghamel l-istimi fuq il-pjanti li nghatawlu u li l-*plot* tal-atturi kienet diga` tifforma parti integrali mill-izvilupp li l-konvenuti kienu ghamlu u ghalhekk ma setax aktar jidentifika fejn fizikament kienet l-art hlief minn fuq il-pjanti. Jirrizulta li l-konvenuti okkupaw l-art kollha li l-atturi kienu ser ibieghu lill-konvenuti. Inoltre kwantu ghad-diskrepanzi rilevati mill-konvenuti u fuq l-effett li dawn setghu kellhom fuq il-prezz tal-*plot*, il-Qorti hi tal-fehma li dawn id-diskrepanzi ma baqghux aktar decizivi billi l-art tal-atturi spiccat kollha ghand il-konvenuti u dawk il-fatturi li setghu naqqsu l-valur tal-*plot*, bhal kejl tal-faccata, ma kienux aktar rilevanti ghax il-*plot* sar haga wahda mill-progett u ma kienx jaffettwa l-izvilupp.

Illi ghalhekk l-osservazzjonijiet maghmula mill-konvenuti ma jistghux jinghatawlhom il-piz intiz minnhom, billi dawn l-osservazzjonijiet qeghdin isiru f'kuntest ta' ezami u apprezzament minn perit tekniku nominat mill-Qorti u s-sottomissjonjijiet tal-konvenuti kif fuq indikat ma humiex tali li jinnewtrallizaw il-konkluzjonijiet peritali. Dan aktar u aktar fejn il-konvenuti ma pprevalixxewx ruhhom mill-fakolta` lilhom moghtija mil-ligi b'talba ghan-nomina ta' periti addizzjonali

[8] Ara nota ta' osservazzjonijiet tal-konvenuti a fol. 308 tal-process.

Kwantu ghall-kwistjoni l-ohra dwar il-valur tal-art li l-konvenuti okkupaw, il-Qorti hija tal-fehma li l-valur ghandu jkun dak l-aktar vicin ghad-decizjoni tal-Qorti billi hu biss in forza tas-sentenza tal-Qorti li l-proprjeta` okkupata tghaddi ghand min bena fuqha. Ghalhekk la darba l-proprjeta` tghaddi b'effett tas-sentenza l-valur ghandu jirrifletti z-zmien ta' meta sehh it-trasferiment bid-decizjoni tal-Qorti u skond l-istima tal-perit tekniku[9]. Din il-Qorti pero` tirrileva li din in-norma dwar il-valutazzjoni tal-immobbli f'kaz simili m'hijiex wahda ta' applikazzjoni assoluta. Tali kwalifika qeghda ssir ghar-raguni li jista' jkun hemm xi cirkostanza jew cirkostanzi partikolari li ghandhom jigu kkonsidrati wkoll meta ssir il-valutazzjoni. Per ezempju, li kieku kellu jirrizulta li xi wahda mill-partijiet rat kif ghamlet biex il-proceduri quddiem il-Qorti jitwalu bla bzonn bl-iskop li tikseb vantagg ghaliha, tali fatt, f'kaz li jigi pruvat, ghandu certament jincidi fuq il-valur dovut.

Il-Qorti lanqas ma taqbel li l-valutazzjoni fil-kaz in ezami ghandha ssir skond kif ftehmu l-partijiet fuq il-konvenju billi llum c-cirkostanzi m'ghadhomx l-istess u l-konvenuti qatt ma gew awtorizzati juzupaw l-art. Inoltre l-konvenju kien skada u ma baqax jorbot lill-partijiet.

Il-perit tekniku pprezenta zewg stimi, wahda ta' LM4300 ghal Lulju 1990 u ohra ta' Lm 17,500 ghal Awissu 2005. Is-sentenza tal-ewwel Qorti nghatat fil-31 ta' Ottubru 2007 izda l-ewwel Qorti kienet ordnat it-twaqqieh tal-bini u ma dahlitx fil-kwistjoni tal-kumpens. Jirrizulta l-art in kwistjoni giet okkupata fl-1990 u l-kawza giet prezentata fi Frar 1994 cioe` erba' snin wara l-uzurpazzjoni tal-art u s-sentenza finali se tinghata llum (fl-2010) wara ghoxrin sena. Din il-Qorti tenut kont tal-argumenti kollha, inkluz il-kejl tal-art, iz-zmien kollu li ghadda u l-fatt li s-socjeta` appellanti ghamlet negozju mill-istess art, *ex aequo et bono* thoss li l-iktar mod ekwu u biex taghmel gustizzja bejn il-partijiet se tillikwida kumpens favur l-atturi fl-

---

[9] Ara sentenzi P.A. **Mangion v. Aquilina** tal-11 ta' Ottubru 2006; PA. **Sammut v. Gatt** tal-10 ta' Gunju 2005 u **Spiteri v. Sciberras** tal-20 ta' Ottubru 2005. Din il-Qorti hija konxja tas-sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta **Bellizzi v. Bartolo** App. 1 ta' Lulju 2005 li hadet pozizzjoni differenti.

ammont ta' erbghin elf euro (€40,000). Id-depozitu ta' Lm300 li kien sar mal-konvenju jibqa' ghand l-appellati.

**Decide**

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddeciedi billi tilqa' l-appell tal-konvenut Salvino sive Silvio Buttigieg u l-Kumpanija Silved Developers Limited *in parte* u tirriforma s-sentenza appellata billi filwaqt li tillibera lill-appellant Salvino sive Silvio Buttigieg mill-osservanza tal-gudizzju, tikkonfermaha in kwantu laqghet l-eccezzjonijiet tas-socjeta` Buy and Sell Properties Limited, tikkonfermaha in kwantu stabbiliet li l-art tal-atturi okkupata hija dik indikata bhala Diagram 3376-1 a fol. 188 tal-process mill-Perit Tekniku; tirrevokaha in kwantu ordnat lill-konvenuti iwaqqghu kwalunkwe bini li bnew fuq l-istess art u jergghu jaghmlu l-art kif kienet qabel a spejjez taghhom u dan fi zmien qasir u perentorju ta' sitt xhur taht id-direzzjoni tal-Perit Fredrick Doublet, kif ukoll in kwantu kkundannathom jizgumbraw mill-imsemmija art fi zmien sitt xhur u jhalluha libera a piena dispozizzjoni tal-atturi, u minflok tikkundanna lis-socjeta` appellanti Silved Developers Limited thallas lill-atturi s-somma ta' erbghin elf euro (€40,000) rapprezentanti kumpens ghall-uzurpazzjoni tal-istess art.

Bl-ispejjez kollha nkluzi dawk tal-Prim Istanza kwantu ghal tlett kwarti ($^{3}/_{4}$) ghas-socjeta` Silved Developers Ltd. u kwart ($^{1}/_{4}$) ghall-appellati.

**< Sentenza Finali >**

---------------------------------TMIEM---------------------------------