MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta tal-31 ta' Ottubru, 2013

Citazzjoni Numru. 905/2005

Dennis Cassar (411469M) ; u b`digriet tal-10 ta` Mejju 2010 l-atti tal-kawza wara l-mewt tal-attur Dennis Cassar gew trasfuzi f`isem Maria Carmela sive Marlene Borg bhala rapprezentanti tal-minuri Katia Cassar eredi tal-istess Dennis Cassar u f`isem Marisa Ciappara bhala rapprezentanti tal-minuri Aaron Cassar ko-eredi tal-istess Dennis Cassar ; Eric Cassar (252272M) ; Emanuel Zerafa (552535M) ; Carmel Zerafa (120953M) ; Joseph Zerafa (1048547M) ; Francis Zerafa (659836M) ; Salvina mart Paul Scicluna (310240M) ; Carmela Mifsud armla ta` Emanuel Mifsud (727531M) ; Doris Muscat mart George Muscat (628238M) u Paul sive Lino Gatt (394849M) ; u b`digriet tal-21 ta` Marzu 2013 kienet ordnat it-trasfuzjoni tal-gudizzju ghal isem Carmel Zerafa, Emanuel Zerafa, Francis Zerafa, Salvina Scicluna, Carmela Mifsud u Doris Muscat, u Jurgen Zerafa (478486M), Sandra Sammut (191471M) u Alison Schembri (229475M) minflok l-attur Joseph Zerafa li miet fil-mori tal-kawza ; u b`digriet tat-28 ta` Ottubru

2013 kienet ordnat it-trasfuzjoni tal-gudizzju ghal isem Daniela Zerafa (302976M) mart Paul Gatt minflok l-attur Francis Zerafa li miet fil-mori tal-kawza

kontra

Michael Stivala (499374M) u C. Stivala & Sons Limited (C4510)

Il-Qorti :

I. Preliminari

Rat ic-citazzjoni pprezentata fid-29 ta` Settembru 2005 li taqra hekk –

Peress illi l-atturi huma ko-proprjetarji ma` ohrajn tal-fond 2, Sqaq Zakkew Triq San Luigi, l-Imsida ;

Peress illi s-socjeta` konvenuta C. Stivala & Sons Limited tippossjedi proprjeta` adjacenti ghal dik imsemmija tal-atturi ;

Peress illi fl-1 ta` Settembru 2004, il-konvenut l-iehor Michael Stivala, azzjonista tal-imsemmija C. Stivala & Sons Limited, applika mal-Malta Environment and Planning Authority (MEPA) ghall-permess sabiex iwaqqa` u jizviluppa l-imsemmija proprjeta` ta` C. Stivala & Sons Limited adjacenti ghal dik tal-atturi, liema permess hareg fl-20 ta` Mejju 2005 ;

Peress illi fil-kors tal-izvilupp tal-proprjeta` taghhom, il-konvenuti abbuzivament u llegalment okkupaw,

waqqghu u zviluppaw il-fond 2, Sqaq Zakkew, Triq San Luigi, l-Imsida, proprjeta` tal-atturi ;

Peress illi fuq talba tal-atturi din il-Qorti b`digriet tal-21 ta` Gunju 2005 (Inibizzjoni Numru 1032/05NC) inibiet lill-konvenuti milli jkomplu jiskavaw, jibnu u jizviluppaw l-imsemmi fond proprjeta` tal-atturi, inkluz l-isqaq li minnu hu accessibbli ;

Peress illi b`disprezz lejn l-Ordni tal-Qorti, il-konvenuti baqghu ghaddejjin bix-xoghlijiet fil-proprjeta` tal-atturi u abbuzivament inkorporawha fl-izvilupp tal-proprjeta` taghhom ;

Peress illi b`digriet tad-19 ta` Settembru 2005, din il-Qorti kkonfermat l-inibizzjoni fuq imsemmija u fuq talba ohra tal-atturi ordnat ukoll il-hrug ta` mandat ta` inibizzjoni iehor kontra l-konvenuti (Inibizzjoni Numru 1374/2005) li permezz tieghu zammithom fost ohrajn milli jbieghu, jittrasferixxu, jiddispondu mill-immobbli minnhom zviluppati fi Sqaq Zakkew, Triq San Luigi, l-Imsida ;

Peress illi l-konvenuti ghadhom jokkupaw illegalment il-proprjeta` tal-atturi.

Jghidu ghalhekk l-istess konvenuti ghaliex, ghar-ragunijiet premessi, din il-Qorti m`ghandhiex:

1. tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenuti, fil-kors tax-xoghlijiet fil-proprjeta` taghhom, abbuzivament u minghajr jedd legali, okkupaw il-proprjeta` tal-atturi u nkorporawha fl-izvilupp taghhom, kif fuq spjegat ;

2. tikkundanna lill-istess konvenuti sabiex jirrilaxxjaw favur l-atturi l-proprjeta` fuq imsemmija ;

3. tordna lill-konvenuti sabiex, fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss, jirripristinaw il-proprjeta` tal-atturi ghall-istat li kienet fih qabel u, fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi jezegwixxu huma stess ix-xoghlijiet mehtiega ghal dan il-ghan, u dan a spejjez tal-konvenuti, okkorrendo taht is-supervizjoni ta` perit nominandi.

*Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-mandati ta` inibizzjoni numri 1032/05NC
u 1374/05NC, kontra l-konvenuti li jibqghu minn issa ngunti biex jidhru ghas-subizzjoni.*

B`rizerva ghal kull azzjoni ohra ghad-danni spettanti lill-atturi.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-atturi, il-lista tax-xhieda taghhom u l-elenku tad-dokumenti li pprezentaw mac-citazzjoni.

Rat in-nota ta` eccezzjonijiet tal-kumpannija konvenuta C. Stivala & Sons Limited prezentata fil-<u>11 ta` April 2006</u> li taqra hekk –

1. Illi preliminarjament l-atturi jridu jippruvaw it-titolu taghhom in konnessjoni mal-art in kwistjoni. Mac-citazzjoni tal-atturi lanqas ma giet esebita l-kuntratt li biha allegatament giet akkwistata l-proprjeta`.

2. Illi preliminarjament ukoll il-gudizzju mhux integru ghaliex is-sidien kollha tal-fond 2, Sqaq Zakkew, Triq San Luigi, l-Imsida mhumiex parti f`din il-kawza.

3. Illi minghajr pregudizzju ghal fuq espost C. Stivala & Sons Limited bniet skond il-permessi mill-

awtoritajiet kompetenti fl-art unikament tas-socjeta` konvenuta.

4. Illi l-istess atturi kienu wrew pjanta biex juri l-proprjeta` taghhom (Dok. A), liema pjanta turi li l-bini tas-socjeta` konvenuta mhijiex fil-proprjeta` tal-atturi.

5. Illi fil-kors tax-xoghol C. Stivala & Sons Limited qatt ma giet interpellata biex tieqaf mix-xoghol.

6. Illi proprjeta` 2, Sqaq Zakkew, Triq San Luigi, l-Imsida qatt ma twaqqghet mis-socjeta` konvenuta.

7. Minghajr pregudizzju ghal fuq espost is-socjeta` konvenuta
dejjem bniet 'in good faith'.

8. Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-kumpannija konvenuta, il-lista tax-xhieda taghha, u l-elenku tad-dokumenti li pprezentat man-nota ta` eccezzjonijiet.

Rat in-nota ta` eccezzjonijiet li l-konvenut Michael Stivala pprezenta fil-11 ta` April 2006 u li taqra hekk –

1. Illi Michael Stivala qatt ma okkupa xi proprjeta` tal-atturi u lanqas ma ghamel xi xoghol fil-post in kwistjoni u ghalhekk ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjez kontra l-atturi.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta` dan il-konvenut, il-lista tax-xhieda tieghu, u l-elenku ta` dokumenti li kienu esebiti man-nota ta` eccezzjonijiet.

Rat ix-xiehda bl-affidavit ta` l-atturi Carmel Zerafa, Francis Zerafa u Emanuel Zerafa, u dokumenti li kienu annessi mal-affidavit ta` Carmel Zerafa.

Rat id-digriet ta` din il-Qorti diversament presjeduta tat-13 ta` Novembru 2006 fejn ordnat l-allegazzjoni tal-Mandati bin-Nru. 1032/2005 u 1374/2005.

Rat in-nota b`dokumenti li l-atturi pprezentaw fid-9 ta` Marzu 2007.

Rat in-nota b`dokumenti li l-atturi pprezentaw fis-17 ta` Lulju 2007.

Rat it-traskrizzjoni tax-xiehda ta` Dennis Cassar fl-udjenza tal-20 ta` Gunju 2007 quddiem din il-Qorti diversament presjeduta, flimkien mad-dokumenti li kienu prezentati fl-istess udjenza.

Rat it-traskrizzjoni tax-xiehda ta` l-konvenut Michael Stivala fl-udjenza tat-22 ta` Frar 2008 quddiem din il-Qorti diversament presjeduta.

Rat it-traskrizzjoni tax-xiehda ta` l-Perit Michael Falzon fl-udjenza tad-9 ta` April 2008, flimkien mad-dokumenti li kienu prezentati fl-istess udjenza.

Rat ix-xiehda bl-affidavit ta` Carmelo Stivala, flimkien mad-dokument li kien anness.

Rat it-traskrizzjoni tax-xiehda in kontroezami ta` Carmelo Stivala u ta` Dennis Cassar fl-udjenza tat-28 ta` Jannar 2009 quddiem din il-Qorti diversament presjeduta.

Rat in-nota b`dokument li pprezentaw l-atturi fl-udjenza tat-23 ta` Marzu 2009 quddiem din il-Qorti kif presjeduta.

Rat in-nota b`dokument li pprezentat il-kumpannija konvenuta fl-istess udjenza.

Rat in-noti b`dokumenti li pprezentaw il-konvenuti fl-14 ta` April 2009, fl-24 ta` April 2009 u fid-19 ta` Mejju 2009.

Rat in-nota b`dokument li pprezentaw l-atturi fit-28 ta` Lulju 2009.

Semghet ix-xhieda ta' Ivan Portelli fl-udjenza tas-26 ta` April 2010 u rat id-dokumenti li kienu esebiti fl-istess udjenza.

Rat id-digriet taghha tal-10 ta` Mejju 2010 fejn hatret lill-Perit Joseph Ellul Vincenti bhala perit tekniku sabiex ikejjel l-art mertu tal-kawza u li l-atturi jallegaw illi kienet invaza mill-konvenuti.

Semghet ix-xiehda tal-konvenut Michael Stivala fl-udjenza tat-23 ta` Novembru 2010.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku li kienet prezentata fis-7 ta` April 2011 u mahlufa fil-11 ta` Ottubru 2011.

Rat l-atti li l-perit tekniku pprezenta flimkien mar-relazzjoni.

Rat in-nota li pprezentaw l-atturi fil-5 ta` Ottubru 2011 fejn talbu l-hatra ta` periti addizzjonali.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-21 ta` Novembru 2011 fejn *inter alia* d-difensur tal-atturi ddikjarat li l-atturi ma kienux qeghdin jinsistu aktar fuq it-talba ghall-hatra ta` periti addizzjonali.

Semghet ix-xiehda in eskussjoni tal-perit tekniku fl-udjenzi tat-12 ta` Jannar 2012 u tal-20 ta` Marzu 2012.

Rat in-noti ta` osservazzjonijiet tal-partijiet.

Semghet is-sottomissjonijiet tal-ahhar li d-difensuri tal-partijiet ghamlu bil-fomm fl-udjenza tal-21 ta` Jannar 2013.

Rat id-digriet taghha moghti fl-istess udjenza fejn halliet il-kawza ghas-sentenza.

Rat l-atti l-ohra tal-kawza.

Ikkunsidrat :

II. <u>Provi</u>

<u>L-attur Carmelo Zerafa</u> xehed illi l-atturi Emanuel, Joseph, Francis, Salvina, Carmela u Doris ahwa Zerafa huma hutu. L-atturi l-ohra jigu t-tfal tal-kugina tieghu Mary Cassar, li mietet fid-19 ta' Dicembru 2001. Ommu Marianna Zerafa kienet tigi oht in-nanna tat-tfal tal-kugina

tieghu li kien jisimha Josephine Briffa. Dawn kienu ulied Angelo u Angela Bajada. Angelo Bajada kien akkwista l-mezzanin bi clausura u camera bin-numru 2, Sqaq Zakkew, Strada Sliema, l-Imsida, bid-dritt li jircievi l-ilma minn cisterna komuni ma’ fondi vicini fl-istess sqaq. Il-venditrici kienet Emilia mart it-Tabib Giuseppe Vassallo. L-att tal-bejgh sar fis-26 ta` Jannar 1923 u kien ippubblika min-Nutar Giovanni Azzopardi. Angelo Bajada akkwista wkoll minghand Dun Filippo Bonnici u hutu l-fondi bin-numri 5 u 6, il-kamra bin-numru 7, il-ricetto ossia fetha bla numru u l-immobbli bin-numri 8 u 9 fl-istess sqaq. Dawn l-immobbli kienu kollha kontigwi u accessibbli biss minn dak l-isqaq.

Carmelo Zerafa kompla jixhed illi Angelo Bajada miet fl-1 ta’ Lulju 1945. Martu Angela Bajada mietet fis-26 ta’ Lulju 1945. Is-successjoni taghhom kienet regolata skond testment unica charta tal-5 ta` Marzu 1936 fl-atti tan-Nutar Carlo Micallef De Caro. Skond dak it-testment, kien impost piz piju fuq il-fond 2, Sqaq Zakkew, Strada Sliema, l-Imsida u hallew l-uzufrutt tal-proprjeta’ immobbli taghhom lill-erbat ulied bniet Carmela, Saveria, Teresa u Concetta, sakemm dawn jibqghu xebbiet. Inoltre hallew b’ titolu ta’ prelegat lis-sitt uliedhom Marianna (li tigi omm Carmel Zerafa) ; Giuseppa Briffa (li tigi n-nanna ta’ l-atturi l-ohra) ; Teresa armla ta’ James Zerafa ; Carmela Bajada, Saveria Bajada u Concetta Bajada : il-fond bin-numru 2 ; il-fond bin-numru 5 u 6 ; il-kamra bin-numru 7 ; ir-ricetto ossia fetha ; u l-fond bin-numri 8 u 9 ilkoll fi Sqaq Zakkew, Strada Sliema, Imsida f’ sehem indaqs bejniethom. Hallew ukoll lis-sitt uliedhom bhala unici eredi taghhom f’ sehem indaqs bejniethom.

Carmelo Zerafa stqarr illi huwa kien joqghod flimkien ma’ hutu fil-fond 154, Conception Street, l-Imsida izda peress li kienu hafna ahwa, hu u hutu trabbew maz-zijiet taghhom Carmela, Salvina u Concetta li kienu baqghu xebbiet. Dawn baqghu jghixu fid-dar tan-nanniet fi Sqaq Zakkew. Max-xebbiet kienet tghix ukoll ohthom Teresa li kienet romlot zghira bla ma kellha wlied. L-erbgha

baqghu jghixu hemm sal-mewt. Omm ix-xhud mietet intestata fit-8 ta' Jannar 1996. Ghalhekk il-wirt taghha ghadda favur it-tmien uliedha. Il-wirt ta' hut ommu (li lkoll mietu intestati u bla ulied) iddevolva in kwantu ghal nofs favur omm ix-xhud u in kwantu ghan-nofs l-iehor favur ohtha Josephine Briffa.

Fisser illi fin-naha ta` barra, fejn jizbokka fi Strada Sliema, l-isqaq de quo kien wiesa' 10 piedi u 9 pulzieri. Fuq gewwa, fir-ricetto ossia fetha, l-isqaq kien wiesa' xi 25 pied. Il-bokka ta' l-isqaq kienet fil-forma ta' hnejja. Il-propjeta` tieghu u tal-atturi l-ohra biss kellha access miftuh fuq l-isqaq u dan peress illi l-fondi l-ohra li kienu jappoggjaw fuq wara ma' l-isqaq kellhom access minn band`ohra. Il-proprjeta' taghhom kienet iddur mal-isqaq, tibda min-naha tax-xellug meta thares lejn l-isqaq dahrek lejn it-triq u ddur san-naha tal-lemin fuq gewwa. Fil-parti ta' wara tal-isqaq kien hemm ir-ricetto, li kien jikkonsisti minn fetha fil-bidu b' erba` targiet il-wisgha tal-isqaq u minn fetha ohra warajha li twassal sa Regional Road. Il-fondi kollha ta` Angelo Bajada tniffdu kollha biex saru post wiehed.

Carmelo Zerafa kompla jaghti deskrizzjoni ta' kull wiehed mill-fondi li kellu Angelo Bajada f`dak l-isqaq : (i) l-ewwel fond fuq in-naha tax-xellug tal-isqaq kien jikkonsisti f`maqjel bl-arja tieghu ; (ii) imiss mieghu, kien hemm fond iehor iffurmat minn kamra kif tidhol b'tarag go fiha li kien iwassal ghal kamra ohra fuqha u li minnha tasal ghal go zewg imqajjel ; (iii) wara dawn, kien hemm gjardina kbira ; (iv) fuq barra tal-kamra li kellha t-tarag ghal fuq go fiha, kien hemm l-erba` targiet li fil-wisgha tal-isqaq li kienu jaghtu ghar-ricetto ; (v) fuq in-naha tax-xellug tal-isqaq, kien hemm bieb iehor li jaghti ghal kamra bis-setah maghha li kienet tigi go bitha kbira fejn kien hemm ukoll bir. Minn din il-bitha, kien hemm tarag imhaffer fil-blat li kien iwassal sa cint li kien jifred il-proprjeta' taghhom minn dik ta' terzi.

Kompla jghid illi oltre dawn l-immobbli, Bajada kellhom mikri ghandhom il-fond 11, fi Strada Sliema, llum Strada San Gwakkin, liema fond kien mifrud mill-proprjeta’ taghhom permezz ta’ cint. Il-kera baqghet tithallas mix-xebbiet sakemm mietet Concetta Bajada. In segwitu kienu taw ic-cavetta lis-sid. Il-fond 11 kien ilu zmien twil ghand il-familja taghhom. Id-dhul ghalih kien minn bieb ta’ remissa li kellu fuq Strada Sliema. Kien hemm ukoll bieb zghir laterali li kien jiftah ghal fuq l-isqaq, izda dak il-bieb ma kienx komdu u ghalhekk z-zijiet kienu jzommuh dejjem maghluq bi stanga. Dak il-fond kellu tieqa fuq l-isqaq. Fuq in-naha ta` wara tal-post, kien hemm bieb li kien jaghti ghal go bitha zghira wiesa xi 5 piedi. Faccata tal-bieb kien hemm il-blat mikxuf, b’tarag li bicca minnu kien imhaffer gol-blat. Dan il-blat kien gholi xi 8 filati u fuqu kien hemm mibni cint ta’ 4 filati. It-tarag kien iwassal ghal gol-bitha kbira, fejn kien hemm il-bir u l-kamra bis-setah.

Qal illi wara l-mewt tax-xebbiet, kien hemm zmien meta f`parti minn dawn il-proprjetajiet kien ighix it-tifel ta’ Josephine Briffa, certu Frans Briffa. Wara li miet, il-fondi baqghu vojta hlief ghall-ghamara u l-oggetti personali taz-zijiet. Ghal habta ta’ Mejju 2005, huwa rcieva telefonata minghand ohtu Carmela Mifsud li nfurmatu li xi hadd maghruf bhala *‘il-Gejges*’ kien dahal fil-postijiet u beda jwaqqa’ l-bini. Dakinhar stess, hu u
martu marru fuq il-post u sabu li mill-fond 11, Triq San Gwakkin, kien fadal biss madwar 6 filati ; kienu twaqqghu kemm il-hnejja li kien hemm fil-bidu ta’ l-isqaq kif ukoll ic-cint li kien jifred il-proprjeta’ ta’ l-atturi minn dak li kien qed jitwaqqa’. It-tarag li kien hemm mhaffer fil-blat kien ghadu jidher, pero’ t-twieqi u l-bibien tal-kamra li kien hemm fis-setah kienu nqalghu. Minkejja li f’ dik il-karma, kienu thallew l-ghamara kollha tan-nanniet u z-zijiet, x’ hin mar fuq il-post huwa ma sab xejn minnhom.

Fisser illi l-ghada mar fuq il-post ma’ huh Frans Zerafa u sabu l-katnazz li kien isakkar il-bieb tal-fond fejn kien joqghod Frans Briffa qabel miet, imkisser u l-bieb ta’ barra tieghu mbexxaq. Kien ghalhekk li marru jaghmlu

rapport mal-pulizija. Wara li l-pulizija tkellmu ma` Carmelo Stivala (`*il-Gejges*`) Carmelo Zerafa u huh Frans iltaqghu ma` Stivala u ma` ibnu Michael fuq il-post. Minkejja li urew lil Stivala d-dokumenti li kellhom, dawn qalulhom biex ikellmu avukat. Hekk ghamlu tant li l-atturi pprezentaw rikors ghall-hrug ta` mandat ta' inibizzjoni li kien milqugh mill-qorti fit-22 ta' Gunju 2005. Ghad li kien hemm il-mandat, Stivala baqghu ghaddejjin bix-xoghol u waqqghu t-tarag li kien hemm fil-blat, dahlu fil-bitha fejn kien hemm il-bir, waqqghu l-kamra tas-setah fejn kien hemm merfugha l-ghamara tan-nanniet ; u baqghu dehlin sar-ricetto. Kinsu kollox u haffru kemm taht il-proprjeta' ta' l-atturi u kif ukoll taht l-isqaq innifsu.

Spjega illi s-sottoswol tal-isqaq minn ma' Triq San Gwakkin sat-tarf tar-ricetto huwa okkupat mill-garaxxijiet li bnew il-konvenuti. Fuqhom hallew passagg ta' 4 piedi fuq in-naha tax-xellug. Is-siti tal-proprjetajiet tal-atturi huma okkupati mill-garaxxijiet fis-sottoswol u l-appartamenti fuq il-livell tat-triq, li bnew il-konvenuti. Bl-agir tal-konvenuti, l-atturi tilfu l-proprjetajiet taghhom, kif ukoll l-uniku access ghall-bqija tal-proprjetajiet taghhom, li per konsegwenza tilfu l-valur kollu taghhom.

Ippreciza illi bis-sahha ta` mandat ta' inibizzjoni iehor, il-lonvenuti kienu mizmuma milli jittrasferixxu, jiddisponu, jghabbu jew jirregistraw xi trasferiment tal-interess li huma ghandhom fi kwalunkwe immobbli sitwat fi Sqaq Zakkew. Fis-6 ta' Awissu 2005 kienu ltaqghu ma' Carmelo Stivala u ibnu Michael sabiex jiddiskutu l-prezz li huma kienu qed jitolbu ghal proprjeta' li kienu hadu Stivala u ghall-proprjeta' rimanenti ta' l-atturi. L-atturi kienu wkoll talbu hlas ghall-ghamara tan-nanniet, liema ghamara Carmelo Stivala accetta li kienu hadu izda ma kienx hemm qbil dwar l-ammont li l-atturi kienu qeghdin jippretendu. Wara li saret il-kawza tal-lum, Carmelo Stivala ghamel offerta ta' Lm 100,000 ghal kollox waqt li l-atturi kienu qeghdin jippretendu hlas ta` Lm 300,000 li skond stima li kellhom ta` perit kien il-valur tal-immobbli taghhom fl-2005.

L-atturi **Emanuel Zerafa** u **Francis Zerafa** kkonfermaw ix-xiehda ta` Carmelo Zerafa.

L-attur **Dennis Cassar** fisser kif il-propjeta` in kwistjoni ghaddiet ghand l-atturi. Ipprezenta pjanti biex juri x-xogholijiet li saru fl-ambjenti in kwistjoni u ndika liema kienu l-mmobbli in kwistjoni. Ighid illi huwa kien jaccedi ghal proprjeta' tieghu u ta' l-atturi l-ohra minn sqaq li fih kien anke jghaddi truck peress li kien wiesa' 11-il pied bid-dritt fit-tul sa fuq nett. Wara li sar l-izvilupp mill-konvenuti, l-isqaq djieq tant illi kemm tghaddi pushchair. Ipprezenta air view photo u xi ritratti ohra. Meta kien infurmata minn garha b`li sehh huwa mar fuq il-post, kellem lil min kien bil-gaffa li tah in-numru ta` Michael Stivala. Ighid illi Michael Stivala u huh marru fuq il-post u hemm heddew lix-xhud li kellu ghalhekk jitlaq mill-post. Ghamel rapport lill-pulizija u kien prezentat ir-rikors ghall-hrug ta` mandat ta` inibizzjoni. Wara li hareg il-mandat, il-konvenuti baqghu ghaddejjin bix-xoghol. Wara sar mandat iehor biex il-konvenuti ma jbieghu xejn mill-postijiet li kienu bnew fis-sit.

Fil-**kontroezami**, Dennis Cassar xehed illi s-sehem tieghu mill-ambjenti in kwistjoni waslu ghandu b`wirt mill-buznanniet tieghu. Spjega illi huwa kien jidhol ghall-post kien jidhol mill-parti li kienet mikrija. Kien imbaghad isib bitha zghira u tarag zghir. In-nauu tieghu kien niffed il-post mikri mal-post li kellu. Fil-fatt il-buznannu kellu fuq u kera l-bicca ta` isfel. Imbaghad niffidhom flimkien. Meta z-zijiet ma gewx bzonn aktar tal-post mikri, huma regghu mblokkaw il-bieb u taw ic-cwievet lura lis-sid. Il-bicca ta' fuq li tmiss ma' Regional Road kienet ta' l-atturi, u l-bicca t' isfel kienet mikrija. Meta taw lura c-cavetta tal-post mikri, l-ghamara kollha tpoggiet fuq. Sar jaf bix-xogholijiet li ghamel il-buznannu minghand ommu u n-nanna tieghu. Iz-zijiet xebbiet kienu lkoll joqghodu hemm sakemm mietet l-ahhar wahda minnhom. Meta mietet ommu, hija kellha sehem mill-immobbli biss. Huwa nkluda dak is-sehem fid-

dikjarazzjoni *causa mortis.* Skond ricerki li saru, l-isqaq huwa proprjeta’ tal-atturi. Ma jafx min kien is-sid tal-post mikri. Ikkonferma li qabel kienet ritornata c-cavetta tal-fond mikri, ittella’ hajt fejn kien gie mniffed. Huwa ra l-hajt maghluq peress li dahal minn parti ohra u mhux mill-parti ta’ isfel.

Il-konvenut **Michael Stivala** xehed illi huwa qatt ma ghamel xogholijiet jew okkupa proprjeta’ ta’ terzi. Huwa kien azzjonista tal-kumpannija konvenuta. Ma kienx direttur taghha. Lanqas kien segretarju taghha. Lanqas kien impjegat taghha. Li kien jaghmel kien xoghol amministrattiv li kien jesegwixxi skond direzzjoni li kien jinghata mill-kumpannija. Dan ix-xoghol amministrattiv kien ivarja hafna. Ikkonferma li kien inkarikat iressaq applikazzjoni lill-MEPA f`isem il-kumpannija konvenuta. L-inkariku kien jinkludi li jiehu hsieb il-process ta’ l-applikazzjoni sakemm johrog il-permess. Huwa mar fuq il-post meta kienu qed isiru x-xogholijiet. Kien jaf bil-kwistjoni mal-atturi. Il-permess tal-izvilupp kien ghadu jidher f`ismu.

Fil-**kontroezami**, Michael Stivala xehed illi kien hemm zmien meta kien ukoll direttur tal-kumpannija konvenuta. Irrizenja minn direttur fl-2003. Is-socjeta’ konvenuta tixtri proprjeta`, tizviluppaha u mbaghad tikri. Huwa dahal fil-post 11, Triq San Luigi, Msida, qabel kien akkwistat. Kien dar b`garage u kellha bibien ohra ghax kienet go kantuniera. Kien hemm bieb ta’ garage ma` Triq San Luigi u sqaq li fih kien hemm tnejn jew tlett bibien. Mill-isqaq ma kenitx tghaddi karozza. Il-fond akkwistat mill-kumpannija konvenuta kien jikkonsisti minn kamra accessibbli minn Triq San Luigi u tarag. Kien hemm ukoll ghalqa, bitha u kamra ohra. Il-Perit Michael Falzon kellu l-inkariku li jaghmel survey tas-sit u jipprepara l-applikazzjoni ghall-MEPA. Is-socjeta` konvenuta kienet is-sid tal-propjeta`. L-applikazzjoni saret f`ismu ghaliex kien hemm risoluzzjoni tal-bord tad-diretturi li awtorizzatu jiddikjara fl-applikazzjoni li huwa s-sid tas-sit.

Kompla jixhed illi fil-post, wara c-cint ta` wara, kien hemm post ta' terzi. Ikkonferma li kien gie avvicinat mis-sidien ta' dak il-post waqt li kienu ghaddejjin ix-xogholijiet. Ikkonferma li Dennis Cassar kien allega mieghu li x-xogholijiet tal-kumpannija konvenuta kienu qeghdin jestendu ghal propjeta` li l-atturi qalu li kienet taghhom. Meta l-qorti laqghet il-hrug tal-mandat ta` inibizzjoni, ix-xogholijiet kienu kwazi lesti. Ikkonferma li kienet saret laqgha ma` whud mill-atturi dwar ftehim ghall-akkwist mis-socjeta` konvenuta tal-fond tal-atturi izda ma kienx hemm qbil dwar il-prezz.

Sostna li meta s-socjeta` konvenuta akkwistat il-fond taghha, is-sidien ta` qabel ma tawhomx pjanti. Dwar x`kien jikkonsisti l-fond, huma qaghdu fuq li stqarru maghhom is-sidien ta` qabel. Il-hajt ta' wara li jifred is-sit akkwistat mis-socjeta' konvenuta minn mal-proprjeta' ta' l-atturi kien gholi madwar 11-il filata. Il-fond tas-socjeta` konvenuta kien maghmul minn kamra fuq quddiem, imbaghad tarag, u tarag iehor fil-bitha biex tigi ghall-bitha ta' wara. Il-kwistjoni kollha kienet il-kamra ta' quddiem u l-bitha fejn kien hemm tarag maghmul mill-blat. It-tarag maghmul fil-blat kien indikattiv illi l-proprjeta' hija parti mill-post li akkwistat is-socjeta' konvenuta. Dak it-tarag kien jaghti ghall-ghalqa li l-atturi qed jippretendu li hi taghhom.

<u>Il-Perit Michael Falzon</u> xehed illi ghal habta ta' Awissu 2004, il-konvenuti kienu talbuh jara proprjeta' li kienu xtraw f' St Louis Street, Msida, sabiex jaghmel l-applikazzjonijiet relattivi halli l-fond jitwaqqa' u minflok jinbena bini iehor. Huwamar mar fuq il-post. Il-post kien jikkonssisti minn zewgt ikmamar : wahda fuq u ohra isfel. Kien hemm bitha centrali u kamra fuq wara. Baghat lil dak li llum huwa l-Perit Cutajar li kien jahdem fl-ufficcju tieghu fuq il-post biex ikejjel. Saret pjanta tal-bini ezistenti ghall-fini tal-applikazzjoni lill-MEPA. Wara beda x-xoghol. Ma jafx li kien hemm terzi li ghamlu oggezzjoni waqt li kienet qeghda tigi processata l-applikazzjoni ghall-hrug tal-permess tal-izvilupp. Ipprezenta kopja ta` pjanta ta` kif kien il-fond tal-konvenuti qabel kien demolit. Ippreciza illi l-kmamar kienu kollha konnessi. Mill-visual inspection

jidher li huwa post wiehed : bil-kmamar iduru ma` bitha, bi twieqi u bibien jaghtu fuq il-bitha.

<u>Carmelo Stivala</u> direttur tas-socjeta’ konvenuta xehed illi huwa xtara minghand Philip Agius il-fond 11, St Lewis Street, Msida, kantuniera ma’ Sqaq Zakkew. Meta ra l-fond qabel xtara, sab li minn Sqaq Zakkew, kien hemm bieb u zewgt twieqi fuq. Huwa dahal fil-fond mill-bieb principali li kien jaghti fuq St Lewis Street. Kif tidhol kien hemm kamra, imbaghad tarag ghal go bitha interna, u mbaghad kamra go fiha. Kien hemm bieb ghal din il-kamra. Wara li sar il-kuntratt, is-socjeta’ konvenuta inkarikat lil Michael Stivala sabiex biex japplika ghal permessi mal-MEPA. B`inkariku tas-socjeta` konvenuta, il-Perit Michael Falzon ghamel survey tas-sit wara li mar fuq il-post, saret l-applikazzjoni u wara twahhal l-avviz tal-MEPA mal-faccata. Wara li hareg il-permess, beda jwaqqa’ l-bini ezistenti. Stivala sostna li hadd ma ghamel oggezzjoni ghall-permessi li hargu. Fil-procedura ghall-hrug tal-mandat ta’ inibizzjoni, l-atturi sostnew li kienu jafu bl-applikazzjoni. Wara li twaqqa` l-bini, beda jsir il-bini gdid u x-xoghol tlesta fi
ftit gimghat. Tlesta malajr ghaliex ix-xoghol sar minn kumpannija ohra tieghu Stivala Operators Limited li tibni u taghmel xoghol ta` finishing. Is-socjeta` konvenuta ghamlet ukoll ftehim ma’ Stivala Operators Limited sabiex din ta’ l-ahhar tikri l-flats li bniet is-socjeta’ konvenuta. Wara li tlesta x-xoghol, huwa rcieva mandat ta’ inibizzjoni ; dan kien ghal habta ta’ Settembru jew Ottubru 2005. Qabel il-mandat, hadd ma kien kellmu jew allega li hu dahal fil-propjeta` ta` haddiehor, hlief ghal wiehed mill-atturi li kien talbu biex ma jmissx l-isqaq. Huwa kien wiegeb li huwa kellu nofs l-isqaq billi kellu bieb u zewgt itwieqi jaghtu fuq l-isqaq.

Fil-**<u>kontroezami</u>**, Carmelo Stivala ppreciza li l-ewwel darba li ra l-post kien meta kien hemm tabella fuq barra bil-*for sale.* Tkellem ma` mara minn Haz-Zebbug. Il-kuntratt sar ma’ din il-mara. Kien hi li wrietu l-post qabel xtrah. Il-post kellu kamra quddiem, ohra warajha, u tarag

maghmul bil-gebel. It-tarag kien jigi wara l-bitha. Wara t-tieni kamra, kien hemm bitha u kien hemm dan it-tarag. It-tarag kien iwassal ghal gjardina. Il-post kien jinsab ezatt ma’ Sqaq Zakkew. Kellu bieb u tieqa ghal fuq l-isqaq. Wahda mill-aperturi li kienet taghti ghall-isqaq kienet gol-gardina ; l-ohra kienet fil-kamra tal-faccata. Hadd ma kien joqghod fil-post u fih ma kien hemm xejn hlief ghal xi imbarazz bhal bicciet ta’ gwardarobba. Dan l-imbarazz kien fil-parti ta’ wara, fil-parti tal-gardina u kullimkien. Il-gjardina kienet tispicca mad-dar li l-atturi qed jghidu li hija taghhom. Il-gjardina kienet tispicca wkoll ma’ Regional Road. Wara li kien diga` bena, l-atturi kienu allegaw illi huwa kien hadilhom bicca mill-propjeta` taghhom fuq wara billi qalu li l-gjardina kienet taghhom. Riedu madwar Lm 200,000 ghall-post taghhom. Huwa kkontesta li l-gjardina kienet tal-atturi billi huwa kien dahal ghal din il-gjardina mit-tarag ta’ wara. Huwa offra li jhallas lill-atturi Lm 100,000 ghad-dar li kellhom fuq wara tal-gjardina. Irrifjuta li jhallas flus ghall-gjardina billi dik kienet propjeta` tieghu mhux tal-atturi.

<u>Ivan Portelli</u> mid-Dipartiment tat-Taxxi Interni pprezenta kopja tad-denunzja tas-sccessjoni ta` Angelo Bajada li miet fl-1 ta’ Lulju 1945, kopja tad-denunzja tas-successjoni ta’ Angela Bajada li mietet fis-27 ta’ Lulju 1945 u kopja tal-*consolidation.*

Ikkunsidrat :

II. <u>L-eccezzjoni tal-konvenut Michael Stivala</u>

Il-konvenut Michael Stivala ressaq eccezzjoni wahda <u>biss</u>.

Eccepixxa li kellu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju billi la okkupa propjeta` tal-atturi u lanqas ghamel xoghol fil-fond in kwistjoni.

Irrizulta li kien Michael Stivala li applika ghall-permessi tal-MEPA. Irrizulta wkoll li kien involut fl-izvilupp tas-sit. Madankollu, irrizulta wkoll li il-fond mertu tal-izvilupp kien akkwistat mis-socjeta' konvenuta. Ma rrizultax illi Michael Stivala agixxa fil-kwalita` personali tieghu izda bhala mandatarju tas-socjeta` konvenuta. Jekk naqas meta kien qed jagixxi fl-interess tas-socjeta` konvenuta, ir-responsabilita` ghandha tintrefa` mis-socjeta` konvenuta.

Il-Qorti qeghda tilqa` l-eccezzjoni ta` Michael Stivala u tilliberah mill-osservanza tal-gudizzju.

Ikkunsidrat :

III. <u>It-tieni eccezzjoni ta` C. Stivala & Sons Limited</u>

Is-socjeta` konvenuta qeghda teccepixxi illi l-gudizzju mhuwiex integru ghaliex tghid illi mhux is-sidien kollha tal-fond 2, Sqaq Zakkew, Msida, huma parti fil-kawza.

Kull komproprjetarju ghandu l-jedd li jagixxi biex ihares il-propjeta` tieghu, anke jekk jippossjedi biss parti mill-propjeta`. Komproprjetarju ghandu d-dritt jipprocedi b'azzjoni ta' rivendika kontra terzi anke jekk mhux il-kompropjetarji kollha jaghmlu bhalu. (ara : **<u>PA/JRM</u>** : `**<u>Pace et vs</u>** **<u>Kummissarju ta` l-Artijiet</u>**` : 19 ta' Frar 2004). Mhuwiex pregudizzjali biex tigi nizjata kawza ta` din ix-xorta illi l-kompropjetarji kollha jkunu parti fil-kawza.

Il-Qorti qeghda <u>tichad</u> it-tieni eccezzjoni.

Ikkunsidrat :

IV. <u>It-tielet eccezzjoni ta` C. Stivala & Sons Limited</u>

Is-socjeta` konvenuta teccepixxi illi hija zviluppat fejn kien taghha skond permessi tal-awtorita` kompetenti.

Huwa pacifiku li permess ghall-izvilupp jinhareg mill-awtorita` kompetenti *save third party rights.* Mhux necessarju li ghal din it-tip ta` azzjoni li l-Qorti taghmel indagini dwar jekk is-socjeta' konvenuta ottemperatx ruhha mal-permessi approvati inkella le.

Il-Qorti qeghda <u>tichad</u> it-tielet eccezzjoni.

Ikkunsidrat :

V. <u>L-ewwel eccezzjoni ta` C. Stivala & Sons Limited</u>

Is-socjeta' konvenuta qeghda teccepixxi li jinkombi lill-atturi li jaghmlu l-prova tat-titolu taghhom.

Fuq l-iskorta tad-dokumenti esebiti, jirrizulta li Angelo Bajada kien akkwista diversi ambjenti fi Sqaq Zakkew, Msida. Dan ghamlu bis-sahha ta` zewg kuntratti fl-atti tan-Nutar Giovanni Azzopardi tas-26 ta' Jannar 1923 u tal-4 ta' Gunju 1924.

Skond il-kuntratt tas-26 ta' Jannar 1923, li tieghu kienet esebita l-insinwa a fol 48 tal-process, jinghad illi Angelo Bajada akkwista *`mezzanino con clausura e camera posti in Msida, Strada Sliema, Vicolo Zaccheo, No 2, con diritto di servizzi dell' acqua della cisterna comune*

*abcge a fondi vicini e esistente nel vicolo privato sul quale l'infrascritto compratore si dovra' ritenere surrogato in tutti i diritti di consorzio competenti all' infrascritta venditrice.`* Ghalkemm kien ikun ahjar li kieku kien esebit l-att tal-akkwist innifsu, mhux in-nota tal-insinwa, din il-Qorti hija tal-fehma li l-prova *diabolika* mhijiex rekwizit f`din it-tip ta` azzjoni u kwindi sejra tqis bhala prova sufficjenti tat-titolu tal-atturi l-imsemmija nota tal-insinwa.

Skond kuntratt tal-4 ta' Gunju 1924, li huwa esebit a fol 49 et seq tal-process, jirrizulta li Angelo Bajada akkwista `*lo stabile urbano in Imsida ai numeri cinque e sei del vicolo di Strada Sliema, la camera numero sette, il ricetto senza numero, lo stabile numero otto e nove, tutti posti in detto vicolo ai quali si accede mediante una porta di legino …che mette su esso vicolo di Strada Sliema, conosciuto anche come Vicolo Zaccheo …*`

Wara l-mewt ta' Angelo Bajada u ta' martu Angela Bajada, jidher li wirtuhom is-sitt uliedhom : Concetta xebba ; Carmen xebba ; Saveria xebba ;
Theresa Bond armla minghajr tfal ; Marianna Zerafa (li tigi omm l-atturi Emanuel, Carmel, Joseph, Francis, Salvina, Carmela u Doris ahwa Zerafa) u Giuseppa Briffa (li tigi n-nanna ta' l-atturi Dennis Cassar, Eric Cassar u Paul Gatt). Il-wirt ghadda bis-sahha ta` testment *unica charta* fl-atti tan-Nutar Carlo Micallef De Caro tal-5 ta' Marzu 1936 (ara fol 56 et seq tal-process).

L-atturi pprezentaw ir-ricerki testamentarji ta' Angela Bajada (ara fol 84 et seq tal-process) pero` ma pprezentawx ir-ricerki testamentarji ta' Angelo Bajada. Minkejja dan in-nuqqas, jirrizulta minn atti pubblici ohra, fosthom il-kuntratt a fol 103, illi Angelo Bajda ghamel biss testment wiehed u cioe` dak *unica charta* ma` martu Angela. Il-Qorti qeghda taccetta illi dak kien l-uniku u l-ahhar testment, u li l-wirt ghadda skond id-disposizzjonijiet ta` dak it-testment. Inoltre skond id-denunzja tas-successjoni ta` Angelo Bajada, l-ambjenti in kwistjoni

kienu ghadhom fil-pussess tieghu u li l-eredi tieghu kienu s-sitt uliedu fuq riferiti.

Skond dak it-testment, il-fondi in kwistjoni thallew b`usufrutt lit-tliet xebbiet u bi prelegat lill-awturi fit-titolu ta' l-atturi. Il-Qorti tirrileva li l-pagna numerata 135 fit-testment de quo u esebita a fol 58 mhix murija fl-intier taghha. L-atturi kienu certament jagevolaw il-kompitu diga` difficli tal-Qorti li kieku fl-ewwel lok ipprezentaw id-dokumenti kollha rilevanti, fit-tieni lok li kieku d-dokumenti li pprezentaw kienu intieri, u fit-tielet lok li kieku minflok dokumenti miktuba bl-idejn ipprezentaw verzjoni dattilografata debitament certifikata bhala kopja tal-originali miktuba.

Il-Qorti rat id-diversi dokumenti, fosthom ir-ricerki testamentarji, ic-certifikati tal-mewt u r-ricerki ta' trasferimenti *inter vivos.* Irrizulta li x-xebbiet Concetta, Carmen u Saveria ahwa Bajada, flimkien ma' ohthom Teresa armla Bond mietu intestati u ma ttrasferew l-ebda parti minn dawn l-ambjenti, hlief ghall-kuntratt li sar fis-26 ta' Mejju 1976 fl-atti tan-Nutar Alexander Grech (ara fol 103 et seq) fejn bieghu u ttrasferew lill-Gvern ta' Malta partijiet mill-ambjenti ta` Sqaq Zakkew.

Il-Qorti rat ukoll id-dokumenti li jirrigwardaw l-awturi fit-titolu ta' l-atturi Dennis Cassar (illum mejjet), Eric Cassar u Paul Gatt (a fol 122 et seq). Skond dawn l-atti, jirrizulta li l-atturi ulied Marianna Zerafa u l-atturi ulied Mary Cassar (li kienet tigi bint Guza Briffa) ghandhom sehem mill-proprjetajiet in kwistjoni u kwindi bhala komproprjetarji kellhom il-fakolta` li jezercitaw din l-azzjoni.

Il-kwezit sollevat mill-konvenuti huwa jekk l-ambjenti li l-atturi jilmentaw li kienu okkupati minghajr jedd mis-socjeta` konvenuta kienux tassew propjeta` taghhom billi fl-ebda kuntratt ta' akkwist ma giet esebita pjanta li tiddeskrivi l-ambjenti in kwistjoni jew li tindika l-kobor jew il-kejl taghhom.

Fil-fehma ta’ l-Qorti, fir-rigward ta’ l-isqaq ma hemmx dubju li dan jifforma parti mill-ambjenti li, skond il-konkluzzjonijiet tal-perit tekniku (li se jkunu trattati `l quddiem) kienu okkupati mis-socjeta` konvenuta.

Ghar-rigward tal-ambjenti l-ohra, ossija l-parti retroposta ghall-fond 11, Triq San Luigi, Msida, il-Qorti hija tal-fehma li hija ghandha tqis li din il-parti ukoll kienet proprjeta’ ta’ l-atturi, peress li mix-xiehda ta` l-atturi ahwa Zerafa (li ma sarx kontroezami taghhom) kif ukoll dik tal-attur Dennis Cassar (li lkoll kienu konkordi fil-verzjoni taghhom) jirrizulta li l-fond 11, Triq San Luigi, Msida, kien mikri lill-awturi fit-titlu taghhom u li kien inbena tarag in parti fil-blat biex dan il-fond mikri jitniffed mal-bqija tal-proprjeta’. It-tarag kien iwassal ghal bitha kbira fejn kien hemm bir u kamra bis-setah. Inoltre skond il-kuntratt ta’ l-akkwist tas-socjeta’ konvenuta (a fol 236 et seq) tat-8 ta’ Mejju 2002 fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin, jirrizulta li l-vendituri kienu akkwistaw il-fond permezz ta’ kuntratt ta’ divizjoni fl-atti tan-Nutar Salvatore Abela tat-3 ta’ Novembru 1974. Skond l-att ta` divizjoni (a fol 242 et seq) precizament fil-pag 2793 (a fol 278) hemm deskrizzjoni shiha tal-fond 11, St Louis Street, Msida li taqra hekk :

Dan il-fond jikkonsisti f’ kamra b’ bieb immarkat Nru 1, kamra ohra b’ tieqa ghat-trieq, loggia, kcina zghira u baxxa taht it-tarag ; bitha zghira, bieb iehor ghal Sqaq Zakkew u tarag ghal fuq.

Is-sular ta’ fuq jikkonsisti f’ kamra b’ tieqa ghal barra, u kamra ohra wkoll bit-tieqa ghal barra. L-art tas-sular ta’ fuq hi bic-cangatura.

M’ hemmx access ghall-bejt …l-fond hu mikri seba’ (Lm 7) liri fis-sena u hu liberu u frank.

Huwa evidenti minn din id-deskrizzjoni illi l-gjardina, it-tarag fil-blat, u s-setah bil-kamra ma kinux jaghmlu parti

mill-fond 11, St Louis Street, Msida. Ghalhekk il-Qorti tghid illi l-ambjenti retroposti ghall-fond 11, St Louis Street, Msida, li l-atturi jallegaw li kienu okkupati minghajr jedd mis-socjeta` konvenuta,, kienu effettivament jaghmlu parti mill-ambjenti deskritti fil-kuntratti ta’ akkwist tal-awturi fit-titolu ta’ l-atturi kif ukoll hekk kif deskritti fix-xiehda ta’ l-atturi u delineati fis-survey u fis-site plan esebiti mill-atturi a fol 120 u 119 rispettivament.

Da parti taghhom, il-konvenuti taw indikazzjonijiet li, skond huma, juru li l-atturi mhumiex proprjetarji tal-ambjenti in kwistjoni. A fol 116 kien esebit affidavit ta’ Carmela Bajada. Skond il-konvenuti, minn dan l-att wiehed jasal biex jikkonkludi li fl-1975 diga` kien hemm dubju dwar l-estensjoni tal-proprjeta’ tal-atturi.

Din il-Qorti ma taqbilx.

L-affidavit sar bhala dokument addizzjonali mal-kuntratt li permezz tieghu l-ahwa Bajada ttrasferew parti mill-ambjenti lill-Gvern sabiex tkun tista’ tghaddi t-triq. Irrizulta li hija prassi normali li jintalab li jsir affidavit mill-persuni koncernati dwar pussess u proprjeta’ meta l-provenjenza ma tkunx korraborata bi pjanti. Eppure b`daqshekk ma jfissirx li l-ambjenti mertu ta’ l-kawza ma kienux proprjeta’ ta’ l-atturi. Inoltre u fi kwalunkwe kaz l-affidavit kien jittratta dwar ambjenti li mhumiex mertu ta’ din il-kawza.

Skond il-konvenuti, indikazzjoni ohra li turi l-ambjenti in kwistjoni ma kinux proprjeta’ ta’ l-atturi hija li Dennis Cassar u Eric Cassar ghamlu dikjarazzjoni *causa mortis* ta’ din il-proprjeta’ wara l-presentata ta` din il-kawza. Din il-Qorti ma tarax li dan huwa fattur li jeskludi li l-ahwa Cassar huma komproprjetarji. Huwa pacifiku li meta persuni jkollhom sehem indiviz ta` propjeta` provenjenti minn wirt, id-dikjarazzjoni *causa mortis* ta’ l-indiviz ma

ssirx mill-ewwel izda jew meta jinqala` l-bejgh tas-sehem indiviz jew meta jinqala' l-inkwiet kif kien il-kaz tal-lum.

Il-konvenuti ghamlu l-argument illi fuq l-iskorta tal-kontroezami ta` Dennis Cassar hareg li l-atturi ftit kellhom informazzjoni dwar il-proprjeta' taghhom. Dan mhux argument validu. Il-fatt illi Dennis Cassar ma ftakarx l-ismijiet tas-sidien kollha tal-post, il-fatt li nesa isem il-buznanniet tieghu, u l-fatt li nesa l-indirizz tal-ambjenti in kwistjoni, ma jfissirx li ma kienx kompropjetarju. Bil-maqlub ghal dak pretiz mill-konvenuti, fix-xiehda tieghu Dennis Cassar deher li jaf sew kif kienu l-ambjenti in kwistjoni qabel ma' saru x-xogholijiet u li anke kien jaf lis-sidien tal-ambjenti mill-wicc ghalkemm stqarr li ma kienx jafhom b' isimhom.

Inghad ukoll mill-konvenuti illi fid-denunzja tas-successjoni ta` Angelo Bajada, la jirrizulta li kienet dikjarata proprjeta' go Triq San Luigi, Msida, u lanqas ma ssemma l-fond 2 Sqaq Zakkew Msida. Minn ezami tad-dokument, a fol 323 jirrizulta li l-fond 2 Sqaq Zakkew huwa dikjarat. Huwa minnu li ma hemmx propjeta` dikjarata fi Triq San Luigi, Msida, pero` dwar dan ma hemm xejn irregolari ghaliex l-ambjenti in kwistjoni kienu meqjusa parti mill-propjeta` ta` Sqaq Zakkew, Msida, aktar milli minn propjeta` fi Triq San Luigi, Msida.

Il-Qorti <u>tichad</u> l-ewwel eccezzjoni.

Ikkunsidrat :

VI. <u>Ir-raba` eccezzjoni ta` C. Stivala & Sons Limited u l-ewwel talba tal-atturi</u>

i) <u>Ir-relazzjoni teknika</u>

Stabbilit li l-atturi ghandhom titolu ta’ komproprjeta’ fuq l-ambjenti in kwistjoni, il-Qorti trid tara jekk effettivament kienx hemm invazjoni mill-konvenuti tal-proprjeta’ ta’ l-atturi. Fl-accertamenti tieghu, il-perit tekniku Perit Joseph Ellul Vincenti stabilixxa li kien hemm invazjoni. Il-Qorti taghmel riferenza ghall-konkluzjonijiet tal-perit tekniku.

ii) <u>L-eskussjoni tal-perit tekniku</u>

Fl-eskussjoni, il-perit tekniku kkonferma li huwa qatt ma ra l-isqaq fl-istat originali tieghu, peress li meta acceda hu fis-sit fl-ambitu tal-procediment tar-rikors ghall-hrug ta` mandat ta` inibizzjoni, il-bini tas-socjeta` konvenuta kien diga` tela`. Meta mar hu fuq il-post, il-bini ta` qabel kien twaqqa`, kien inbena sular wiehed u kien qed jinbena s-sular ta’ fuq. Il-parti li huwa ndika fis-survey bhala li kienet tifforma parti mill-isqaq, illum il-gurnata hija nkorporata fil-bini li tellghet is-socjeta` konvenuta. Skond l-atturi, il-proprjeta’ li tigi fuq wara s-sit fejn sar l-izvilupp tappartjeni lilhom. Il-perit tekniku spjega li l-hnejja li kien hemm fil-bokka ta’ l-isqaq fejn imiss mat-triq kienet demolita izda kien baqa’ samrot kbir li juri l-kurva li ghadha mwahhla ma’ l-appogg il-qadim. Minn din il-kurva u minn pjanti ohra l-perit tekniku sab konferma tal-wisa` tal-isqaq kif kien originarjament. Ma kienx jaf jekk il-gradient ta’ l-isqaq inbidilx inkella le izda huwa probabbli li l-gradient baqa` l-istess ghax il-livell tat-triq u l-livell ta’ l-art baqghu dawk li kienu. Bil-wisa’ tal-isqaq kif inhu llum, l-atturi jista’ jkollhom access minnu bir-rigel biss ; certament mhux b`vettura kif seta` kellhom qabel. Inoltre l-fetha li l-atturi jsemmu aktar ‘il gewwa fl-isqaq ghadha hemm.

Il-perit tekniku kompla jixhed illi huwa qatt ma kien ra l-isqaq qabel sar il-bini l-gdid. Ikkonkluda li l-isqaq kien djieq ghax sar uzu ta` parti mill-art tal-isqaq ghax kien hemm pjanti li juru li kien hemm l-isqaq. Il-wisa` ta’ l-isqaq kien vicin id-disa’ jew ghaxar piedi. Ikkonferma li fiz-zmien kien hemm arkata li kienet taghlaq l-isqaq. Parti

mill-hnejja ghadha hemm. Ghalhekk l-arkata kienet ukoll turi li l-isqaq kien wiesa' u mhux xi sqaq ta' tlett piedi. Il-perit tekniku kkonferma illi huwa kien inkarikat biex wara li jara l-pjanti, u wara li l-atturi jindikaw fejn allegatament kienet tinsab il- proprjeta' taghhom, huwa jaghmel linja fejn kienet tasal il-proprjeta'. Ghar-rigward tan-naha ta` wara, kellu joqghod fuq dak li qalu. Ma ghamel l-ebda ezami ta` kuntratti ghax dak ma kienx parti mill-inkariku tieghu.

iii) <u>Il-piz probatorju tar-relazzjoni teknika</u>

Il-konstatazzjonijiet, konsiderazzjonijiet u konkluzjonijiet ta` natura teknika li jsiru minn perit mahtur mill-Qorti jikkostitwixxu prova importanti ghall-gudikant biex ikun jista` jasal ghad-decizjoni tieghu.

Fis-sentenza taghha tad-19 ta` Novmebru 2001 fil-kawza "**<u>Calleja vs Mifsud</u>"**, il-Qorti ta` l-Appell irriteniet li –

Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tieghu jikkostittwixxu skond il-ligi prova ta` fatt li kellhom bhala tali jigu meqjusa mill-Qorti . Il-Qorti ma kenitx obbligata li taccetta r-rapport tekniku bhala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setghet tiskarta kull prova ohra. Mill-banda l-ohra pero` huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jinghata piz debitu lill-fehma teknika ta` l-espert nominat mill-Qorti bili l-Qorti ma kellhiex leggerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikorsta` l-apell illi l-mertu tal-prezenti istanza kien kollu kemm hu wiehed ta` natura teknika li ma setaxjigiepurat u deciz mill-Qorti minghajr l-assistenza ta` espert in materja. B` danakollu dan ma jfissrix illi l-qorti ma kellhiex thares b` lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex tezita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx wahda sodisfacentement u

adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konkluzzjoni ma kenitx sewwa tirrizolvi l-kwezit ta` natura teknika.

In linea ta` principju, ghalkemm qorti mhix marbuta li taccetta l-konkluzzjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni taghha (*dictum expertorum numquam transit in rem judicatam*), fl-istess waqt , dak ma jfissirx li "*qorti dan tista` taghmlu b` mod legger jew kapriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha kellha tkun ben informata u bazata fuq ragunjiet li gravament ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b` ragunijiet li ma ghandhomx ikun privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taht ezami."*(ara –"**Grima vs Mamo et noe**" –Qorti ta` l-Appell – 29 ta` Mejju 1998).

Ghalhekk, "*qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konkluzjoni ta` tali relazzjoni ma kenitx gusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun wahda motivata minn gudizzju ben informat, anke fejn mehtieg mil-lat tekniku.*" (**"Cauchi vs Mercieca"** – Qorti ta` l-Appell – 6 ta` Ottubru 1999 u **"Saliba vs Farrugia"** – Qorti ta` l-Appell – 28 ta` Jannar 2000).

Din il-Qorti tirrileva wkoll bhala fatt illi wara li l-perit tekniku halef ir-rapport tieghu, l-ebda parti ma talbet il-hatra ta` periti teknici addizzjonali. Fil-fatt, il-partijiet illimitaw ruhhom ghall-eskussjoni tal-perit tekniku. Fis-sentenza fil-kawza "**Bugeja et vs Muscat et"** (Qorti ta` l-Appell – 23 ta` Gunju 1967), intqal li l-"*giudizio dell` arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma ghandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruhha mill-fakolta` lilha moghtija ta` talba ghan-nomina ta` periti addizzjonali, jigi skartat facilment, ammenokke ma jkunx jidher sodisfacentement illi l-konkluzjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha tac-cirkostanzi, irragonevoli."*

iv) Risultanzi

Il-Qorti **<u>tikkondividi</u>** l-osservazzjonijiet tal-perit tekniku.

Bazikament l-osservazzjonijiet tal-perit tekniku kienu dawn –

1) Qabel bdiet is-socjeta` konvenuta bil-bini taghha, l-isqaq kellu wisa` ta’ cirka 3.04 metri. Illum, wara li sar il-bini tas-socjeta` konvenuta, il-wisa` tal-isqaq sar ta` 1.54 metri biss.

2) Il-pretensjoni tal-atturi hi li s-socjeta` konvenuta haditilhom parti mill-wisa’ ta’ l-isqaq ta’ cirka 12.4 mk. Li jfisser li l-access tal-atturi ghall-art giet ristretta hafna u mhux dejjem accessibbli.

3) L-atturi jallegaw li l-konvenut haffer taht l-isqaq b’tali mod li approprja ruhu minn dik l-area li tigi taht ir-rampa ta’ l-isqaq. Il-perit tekniku jaccetta li ma kienx possibbli ghalih illi jivverifika din l-allegazzjoni peress illi l-binja tas-socjeta` konvenuta kienet msakkra.

4) Il-parti fuq wara, cioe’ dik il-parti markata bil-kulur *orange,* u li fiha kejl ta’ cirka 85.5 metri kwadri, hi l-art li l-atturi qed jallegaw li hi ukoll taghhom u li l-konvenut utilizza biex bena il-binja tieghu.

Mar-relazzjoni, il-perit tekniku pprezenta zewg *site plans* li mmarka bhala Dok JEV/A u Dok JEV/B u zewg *surveys* li mmarka bhala Dok JEV/C u Dok JEV/D. In partikolari fis-*survey* Dok JEV/D il-perit tekniku ndika bil-kulur ahmar b`kejl ta` tnax punt erba` metri kwadri (12.4 mk) il-parti mill-isqaq li tappartjeni lill-atturi u li kien uzurpata mis-socjeta` konvenuta, u ndika bil-kulur *orange* b`kejl ta` hamsa u tmenin punt hamsa metri kwadri (85.5 mk) l-art tal-atturi li s-socjeta` konvenuta okkupat bil-bini taghha.

Da parti taghhom, il-konvenuti qeghdin jistiednu lil din il-Qorti sabiex tiskarta dak li ssottometta l-perit tekniku dwar it-tnaqqis fil-wisa` tal-isqaq, ghaliex ma saret l-ebda riferenza ghall-isqaq fl-att tac-citazzjoni. Din il-Qorti tghid illi huwa minnu li fil-premessi tac-citazzjoni, l-atturi jirreferu ghall-fond 2, Sqaq Zakkew, Msida. Izda mbaghad fl-ewwel domanda, l-atturi jitolbu lill-Qorti sabiex *tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenuti, fil-kors tax-xogholijiet fil-proprjeta` taghhom, abbuzivament u minghajr jedd legali, okkupaw il-proprjeta` tal-atturi u nkorporawha fl-izvilupp taghhom, kif fuq spjegat".* Kien accertat fil-kors ta` dan il-procediment illi l-isqaq jaghmel parti mill-proprjeta' ta' l-atturi ; bil-preciz id-drittijiet dwaru kienu akkwistati bis-sahha tal-kuntratt tal-akkwist tal-fond 2, Sqaq Zakkew, Msida.

Il-Qorti tqis li l-isqaq jaqa' fil-mertu ta` din il-kawza u kwindi kull riferenza li ghamel ghall-isqaq il-perit tekniku qeghda tinghata konsiderazzjoni mill-Qorti.

Il-Qorti qeghda <u>tichad</u> ir-raba` eccezzjoni u <u>tilqa`</u> l-ewwel talba.

Ikkunsidrat :

VII. <u>Is-seba` eccezzjoni ta` C. Stivala & Sons Limited</u>

Fis-seba` eccezzjoni, is-socjeta` konvenuta eccepiet minghajr ebda pregudizzju – din il-Qorti tghid *xott xott* – illi meta bniet hija ghamlet hekk *in good faith.*

Kien fin-nota ta` osservazzjonijiet li mbaghad ghamlet riferenza ghall--**<u>Art 571 tal-Kap 16</u>** li jaqra hekk -

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 dak il-bini, u ma jaghmilx opposizzjoni, l-art li tigi hekk okkupata u l-bini li jsir fuqha jistghu jigu ddikjarati ta’ proprjetà ta’ min bena, taht l-obbligu li jhallas lil sid l-art il-valur tal-wicc li jkun okkupa, li jaghmel tajba kull hsara li tkun saret.

Din il-Qorti tibda biex tghid illi s-socjeta` konvenuta naqset meta ma nvokatx *per via di eccezione* l-applikazzjoni *specifika* favur taghha tal-Art 571 tal-Kap 16.

Il-gudikant fil-kamp civili ghandu fl-ghoti tas-sentenza joqghod rigorozament fil-limiti tal-kontestazzjoni ta’ bejn il-partijiet fid-dawl ta’ l-eccezzjonijiet imressqa.

B`omagg ghall-principju *audi alteram partem*, l-attur ghandu jkun jaf bl-eccezzjonijiet kollha tal-konvenut minn qabel ma jibda jipprezenta l-provi tieghu u dan sabibl-iskop li jkun jaf x’se tkun il-kontestazzjoni kontra t-talba tieghu (ara : “**Amato Gauci et vs Zammit et” -** Qorti ta’ l-Appell Inferjuri - 19 ta’ Mejju 2004 ; “**Borg vs Halmann Limited**” - Qorti ta’ l-Appell Inferjuri - 20 ta’ Ottubru 2003).

Fis-sentenza tal-25 ta` Mejju 2001 fil-kawza “**Galea et vs Calleja pro et”,** il-Qorti ta’ l-Appell irriaffermat illi in linea ta` principju l-Qorti m`ghandhiex tissolleva eccezzjonijiet *ex officio* :

“Fis-sistema gudizzjarju taghna, l-Qorti m'ghandhiex tissolleva eccezzjonijiet, li ma hix awtorizzata espressament mill-Kodici tal-Organizazzjoni u Procedura Civili jew minn xi konsiderazzjoni serja ta' ordni pubbliku. Dana billi bhala norma l-gudikant ghandu jiddeciedi l-kawza billi joqghod fuq il-binarju tal-kontestazzjoni li jressqulu l-partijiet.”

Ta’ l-istess portata kienet ukoll is-sentenza ta` din il-Qorti tat-2 ta` Frar 1990 fil-kawza “**Gatt vs Debono et**” fejn inghad hekk –

“Skond il-principji tal-gustizzja l-ebda Qorti m'ghandha d-dritt li tissolleva eccezzjonijiet "ex officio" hlief dawk li l-ligi stess timponi fuqha bhala dover, li huwa dejjem konness ma' xi kwistjoni ta' l-ordni pubbliku, bhal ma huwa l-problema ta' gurisdizzjoni jew kompetenza. Meta l-Qorti tissolleva eccezzjonijiet li mhumiex ordnat mil-ligi dan l-ezercizzju jfisser li l-Qorti ma tibqax ekwidistanti bejn il-partijiet u tkun qed tikser bl-aktar mod palezi l-principju ta' "audi alteram partem", kif ukoll principju iehor tal-Gustizzja li huwa "nemo judex in causa propria" ghaliex naturalment il-Qorti tkun tissolleva eccezzjoni hija u tiddecidiha hija stess. “

(ara wkoll : “**Grech vs Saglimene et” :** Qorti tal-Kummerc : 9 ta’ April 1992).

Fis-sentenza taghha tal-1 ta` Gunju 2007 fil-kawza “**Galea et vs Borg et**” il-Qorti tal-Appell qieset b`reqqa t-tematika tal-kwistjoni.

Il-Qorti qalet hekk –

“Il-htiega li ssir nota ta’ eccezzjonjiet formalment hija ntiza mill-legislatur proprju bl-iskop li kull parti tkun taf ezatt x’inhuma l-parametri ta’ l-azzjoni u tad-difiza avvanzata mill-parti konvenuta. Semplici nota ta’ osservazzjonijiet m’ghandhiex isservi biex tirrimpjazza nota ta’ eccezzjonijiet. Ghalhekk ifisser li l-aggravju ta’ l-atturi appellanti taht dana l-aspett huwa fondat u qed jigi milqugh.

Nigu issa ghat-tieni kwezit. Setghet l-ewwel Qorti tqajjem din l-eccezzjoni marte proprio ? Fil-fehma ta’ din il-Qorti, ir-risposta hija definittivament fin-negattiv u dan huwa hekk ghal zewg ragunijiet. L-ewwel raguni hija dik li, kif intqal supra, tali eccezzjoni ma kenitx kompriza fl-

eccezzjoni preliminari li fuqha strahet il-Qorti u f'ebda eccezzjoni ohra li giet sollevata; u fit-tieni lok, ghax tali operat m'huwiex permess mil-ligi. Dwar it-tieni raguni fuq imsemmija hemm diversi sentenzi ta' dawn il-Qrati li rritenew dak li qeghda tirribadixxi din il-Qorti. Per ezempju, gie ritenut, u din il-Qorti taqbel mieghu, li :

"1. Huwa principju maghruf illi l-imhallef civili ghandu, fl-ghoti tas-sentenza f'kawza, joqghod rigorozament fil-limiti tal-kontestazzjoni b'mod illli waqt li hu obbligat jokkupa ruhu mill-kwestjonijiet kollha dedotti fil-gudizzju millpartijiet, minn naha l-ohra ma jsitax jitratta u jirrizolvi kwestjonijiet li l-partijiet ma ssollevawx u ma ssottomettewx ghad-decizjoni tieghu, ammeno che` non sitratta minn kwestjonijiet ta' ordni pubbliku li l-Imhallef hu obbligat jirrileva "ex officio" – Joseph Gatt –vs– Joseph Galea, Appell Civili, 12 ta' Lulju 1965; Regina mart Francis Cacciottolo –vs– Francis Cacciotolo, Appell Civili, 30 ta' Gunju 1976 ;

"2. Il-Qorti m'ghandhiex tissolleva eccezzjonijiet li mhix awtorizzata espressament mill-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili jew minn konsiderazzjonjiet ta' ordni pubbliku, altrimenti kwalunkwe kwestjoni legali tkun tista' tigi sollevata mill-Qorti, prattika din mhix rakkomandabbli li tista' twassal ghal sitwazzjoni fejn il-Qorti tiddeciedi fuq l-eccezzjoni taghha stess – Anthony Hammett noe –vs– Vincent Genovese pro et noe, Appell Kummercjali, 31 ta' Jannar 1991."

Isegwi konsegwentement mis-suespost li s-sentenza moghtija kienet wahda proceduralment skorretta u ghandha tigi annullata u revokata. B'daqstant ma jfissirx li c-citazzjoni, kif dedotta, hija wahda accettabbli minn punto di vista procedurali. Tali punt ghad irid jigi deciz mill-ewwel Qorti fid-dawl ta' l-eccezzjoni preliminari kif kellha suppost tigi mifhuma u interpretata. Din il-Qorti ma jidhrilhiex li jkun gust jew korrett li darba li hija qeghdha tannulla dak li gie deciz mill-ewwel Qorti, ghandha tghaddi biex tidderimi hi l-kwistjoni sollevata mill-konvenuti fl-ewwel eccezzjoni preliminari. Tali kompitu fl-ewwel lok kien, u ghadu, jispetta lill-Qorti ta' l-ewwel grad u dan il-

kompitu ghadu ma giex adempit u kwindi huwa l-kaz li l-atti tal-kawza jergghu jintbaghtu lura quddiem l-ewwel Qorti proprju biex tiddeciedi dak li kellha tiddeciedi a bazi ta' dak mitlub mill-atturi u eccepit mill-konvenuti. Din il-Qorti pero` thossha wkoll fid-dmir li zzid li parti mid-dizgwid li sfortunatament inkorriet fih l-ewwel Qorti kien istigat minn dak li gie sottomess lilha ghall-konsiderazzjoni taghha min-naha tal-konvenuti appellati. Minhabba f'hekk, din il-Qorti jidhrilha li jkun xieraq li jkun hemm temperament fil-kap ta' l-ispejjez biex jirrifletti dan il-fatt."

Dan premess **in linea generali**, il-Qorti sejra xorta wahda tistharreg jekk fil-kaz tal-lum jistax jigi applikat l-Art 571 tal-Kap 16 u dan fuq l-iskorta ta` dak deciz mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha tas-16 ta` Settembru 1994 fil-kawza "**Galea vs Farrugia**" fejn inghad hekk –

"L-artikolu 571 in fatti ma jeskludix id-dritt tal-ġar li ġie mċaħħad minn xi parti tal-proprjeta' tiegħu li jaġixxi għar-reintegrazzjoni tad-drittijiet tiegħu kif ippropona l-attur. Jipprospetta biss li f'ċerti determinati ċirkostanzi u f'dawk biss u meta hekk jirriżulta, għandu jitqies li jkun hemm aċċessjoni tal-bini li jkun magħmul fuq il-proprjeta' ta' ħaddieħor u tal-art taħtha b'mod li din titqies bħala li tappartjeni lil min ikun għamel il-kostruzzjoni. Din hija għalhekk eċċezzjoni għar-regola. Eċċezzjoni li tippermetti lill-Qorti d-diskrezzjoni li ma tapplikax is-sanzjoni ultima tar-reintegrazzjoni sħiħa l-aktar in omaġġ tal-preżunta u ppruvata bona fede ta' min bena. ***Dikjarazzjoni li tista' ssir mill-Qorti sua sponte jekk jirriżultawlha ċ-ċirkostanzi stabbilit fl-artikolu jew b'deċiżjoni ta' eċċezzjoni 'ad hoc' mogħtija mill-konvenuti."***

Dwar l-Art 571 tal-Kap 16, din il- Qorti fis-sentenza taghha tal-10 ta` April 1953 fil-kawza "**Parnis vs Fenech**" qalet hekk –

"Biex ikun applikabbli l-artikolu tal-ligi li jaghti lil min jibni fuq art ta` haddiehor il-beneficcju li ma jiddemolix il-bini li jkun ghamel billi minflok jindennizza lil sid l-art il-

valur ta' l-art li jkun hekk okkupalu u d-danni, hemm bzonn li jikkonkorru erba' kondizzjonijiet :

(1) li jkun jittratta minn bini ;
(2) li l-bini li jsir ikun jokkupa parti mill-fond li jmiss mieghu ;
(3) li l-kostruzzjoni tkun saret in bwona fede ; u
(4) li l-vicin kien jaf li qed isir dak il-bini u ma ghamilx opposizzjoni.

(ara wkoll : "**Mizzi vs Debono**" : Qorti tal-Appell : 14 ta` Ottubru 1966 ; u "**Falzon vs Falzon et**" : PA/JA : 29 ta` Ottubru 2012).

i) L-ewwel kondizzjoni

Dwar l-ewwel element u cioe' il-"*bini*", il-Qorti ccitat minn Pacifici Mazzoni (Beni. Para.210) [*ogni fabbrica di muro o di altra materia che diviene immobile per sua natura mediante incorporazione al suolo*] u qalet hekk –

Il-kostruzzjoni ta' hajt fuq art ta' haddiehor hija bini fis-sens ta' dak l-artikolu tal-ligi, u hija bizzejjed biex tissoddisfa l-ewwel wahda mill-kondizzjonijiet rikjesti mil-ligi.

Fil-kaz tal-lum, dan l-element jirrizulta. Il-Perit Ellul Vincenti kkonferma li kemm f' parti mill-isqaq kif ukoll fuq il-parti ta' wara sar bini mis-socjeta' konvenuta.

ii) It-tieni kondizzjoni

It-tieni rekwizit jirrizultat wkoll ghaliex l-isqaq djieq u l-parti ta' wara, proprjeta' ta' l-atturi, kienet invaza bil-bini tas-socjeta' konvenuta.

iii) It-tielet kondizzjoni

Fis-sentenza "**Parnis vs Fenech**" (*op. cit*.) inghad hekk -

"Il-bwona fede li tikkostitwixxi t-tielet element tikkonsisti fil- konvinzjoni f'min ikun qed jibni li l-kostruzzjoni tkun qeghda ssir fuq art tieghu, b'mod li ma jkollux l-intenzjoni li juzurpa l-art ta' haddiehor, izda li jaghmel att legittimu.

Ghalhekk mhumiex bizzejjed biex jeskludu l-bwona fede f'min ikun jibni "le riserve generiche del vicino sulla legalita` della occupazione, esprimenti piu` un dubbio del buon diritto altrui che affermanti la certezza del proprio" (Cassazione ta' Firenze, 24.03.1904, in re "Panattoni c. Bianchi", riportata fil-Fadda, Giursp. Co. Civ. Ital., art.452, no.73) ... u l-prova f'dan ir-rigward ghandha ssir minn min jallega l- uzurpazzjoni, b'mod li jekk dan ma jasalx f'dik il-prova, allura ghandha tirbah il-prezunzjoni legali tal-bwona fede."

(ara wkoll : "**Agius noe vs Gatt**" – PA/PS - 31 ta' Jannar 2003 ; u "**Kummissarju tal-Artijiet vs Attard et**" – Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri – AE – 25 ta` Mejju 2010).

Dwar dan l-istess element jinghad hekk fis-sentenza ta` din il-Qorti (**PA/PS**) tad-9 ta` Marzu 2005 fil-kawza "**Mangion et vs Aquilina et**" –

"Il-buona fede rilevanti tikkonsisti f'dak il-konvinciment ragonevoli tal-kostruttur li hu qed jibni fuq art proprja tieghu u li ma kien qed jikkommetti ebda uzurpazzjoni.

Dan l-istat soggettiv irid jezisti mill-bidu sat-tmiem tal-bini. Barra minn hekk din il-buona fede ma tistax tkun prezunta izda trid tigi demostrata, fil-fattispeci partikolari tal-kaz, mill-kostruttur jekk irid jikkonsegwixxi favur tieghu t- trasferiment tal-proprjeta` ta' l-art okkupata bil-bini. Dan ghaliex, kif dottrinalment indikat, dan l-artikolu tal-ligi huwa

limitazzjoni ghall-principju generali ta’ l-accessjoni “superficies solo cedit”.

In linea ta` principju, meta l-haga tittiehed minn taht idejn sidha, min iwettaq dak l-att jista' jkun jew *in bona fede* jew *in mala fede*. Il-ligi tiddefinixxi l-possessuri ta' bona fidi u ta' mala fidi fl-Art.531(1) u (2) tal- Kap.16. Fl-ewwel kategorija jidhlu l-persuni li ghal ragunijiet li ghandhom mis-sewwa jahsbu li l-haga li jippossjedu hi taghhom, mentri fit-tieni kategorija jidhlu dawk li jew jafu, jew minhabba c-cirkostanzi, ghandhom jahsbu li l-haga li jippossjedu hi ta' haddiehor.

Fil-ligi taghna l-bona fidi hi prezunta. Ghalhekk huwa d-dmir ta` l-attur li jekk jallega l-mala fidi, irid jaghmel il-prova taghha (Art 532 tal-Kap 16) [ara : “**Mizzi et vs Debono**” (op. cit.) u “**Bilocca noe vs Lapira**" – Qorti tal-Appell – 10 ta' Gunju 1966).

Abbazi tal-provi akkwiziti, jirrizulta dan il-kwadru ta` fatti rilevanti fil-kuntest tat-tielet kondizzjoni –

1) Carmelo Stivala jipprova fl-affidavit tieghu jpingi xena fejn hadd ma ghamel oggezzjoni u huwa sempliciment bena u zviluppa fuq l-art li kien gie muri mill-venditur tieghu. Isostni li kien biss wara li x-xoghol tlesta li rcieva mandat ta’ inibizzjoni u li qabel il-mandat, kien kellmu wiehed mill-atturi biex ma jmissx l-isqaq u Stivala jghid li wiegbu li hu kellu nofs l-isqaq ghax kellu bieb u zewgt itwieqi jaghtu fuq l-isqaq. Wiegeb hekk ghad illi fil-kuntratt ta’ akkwist tas-socjeta’ konvenuta ma jissemma xejn dwar proprjeta’ jew drittijiet fuq l-isqaq. Ghal din il-Qorti, anke fir-rigward ta’ l-isqaq, huwa evidenti li s-socjeta’ konvenuta kienet in mala fede ghar-rigward tal-bini li ghamlet fl-isqaq.

2) Tkompli tohrog il-mala fede tas-socjeta` konvenuta mill-kontroezami tal-istess Carmelo Stivala. Fl-affidavit tieghu huwa jixhed illi kien ragel li urieh u bieghlu

l-post. Fil-kontroezami, bidel il-verzjoni u stqarr illi ra l-post b’ *for sale* fuqu u tkellem ma’ wahda mara minn Haz-Zebbug li urietu l-post u xtara l-post minghandha. Stivala jikkonferma wkoll li kien hemm okkazjoni fejn kien mar wiehed mill-atturi ghalih irrabbjat kif ukoll li wara li nbena kollox, kienu saru xi offerti min-naha tieghu biex jixtri l-ambjenti l-ohra ta’ l-atturi. Din il-Qorti mhix konvinta li saret offerta biss biex jinxtraw l-ambjenti l-ohra ta’ l-atturi u mhux sabiex is-socjeta’ konvenuta tipprova tasal fi transazzjoni ma’ l-atturi. Iben Carmelo Stivala, il-konvenut Michael Stivala fix-xiehda tieghu jaccetta li huma ma kellhomx interess jakkwistaw il-proprjeta’ ta’ l-atturi li kien ghad fadal u dana peress li l-izvilupp kien lesta. Kien jaghmel aktar sens li l-propjeta` tal-atturi tigi akkwistata qabel beda u tlesta l-izvilupp mis-socjeta` konvenuta. L-assjem ta` dan il-mosajk ghandu l-impronta tal-mala fede.

3) Meta mbaghad il-Qorti tqis ix-xiehda ta` Michael Stivala fl-assjem taghha jirrizulta kjarament illi l-attur Dennis Cassar ghamel opposizzjoni ghax-xogholijiet tas-socjeta` konvenuta fuq il-pretest illi saret invazjoni fil-propjeta` tal-atturi. Cio` nonostante x-xoghol baqa` ghaddej.

4) Bhala l-ahhar tentattiv, is-socjeta’ konvenuta sostniet li minn qari ta’ l-ewwel talba ta’ l-atturi tirrizulta l-bona fede, u dana peress li fl-ewwel talba taghhom, l-atturi talbu li jigi dikjarat li s-socjeta’ konvenuta, fil-kors tax-xogholijiet *fil-proprjeta` taghha*, abbuzivament u minghajr jedd legali, okkupaw il-proprjeta` tal-atturi u nkorporawha fl-izvilupp taghhom. Din il-Qorti ma tarax kif tali talba tista’ tghin it-tezi tas-socjeta’ konvenuta li kull ma ghamlet kien in bona fede. Huwa fatt li s-socjeta’ konvenuta bniet u ghamlet xogholijiet fil-proprjeta’ taghha izda rrizulta wkoll li waqt li kienet qeghda taghmel dan okkupat minghajr jedd il-propjeta` tal-atturi.

Fil-fehma ta` din il-Qorti, ma tirrizultax bona fede fl-agir tal-konvenuti.

iv) **Ir-raba` kondizzjoni**

Ladarba t-tielet rekwizit ma jirrizultax, din il-Qorti tista' tieqaf hawn u ma tapplikax l-Art 571 stante li l-erba` kondizzjonijiet flimkien iridu jissussistu sabiex id-disposizzjoni tkun applikabbli.

Madanakollu ghall-fini biss ta` kompletezza ta` analizi, il-Qorti sejra tqis ukoll ir-raba` element.

Sabiex tissussisti din il-kondizzjoni, irid jirrizulta li l-gar kien jaf li kien qed isir il-bini u ma ghamilx opposizzjoni. Fil-kawza "**Parnis vs Fenech et**" (op. cit.) kien rilevat –

"Huwa bizzejjed li min jallega l-uzurpazzjoni kien jaf li qieghda ssir il-kostruzzjoni, u ma hux mehtieg li huwa kien jaf ukoll li l-kostruzzjoni qieghda ssir fuq art tieghu. ... mhux opposizzjoni sufficjenti li huwa jkun semplicement gibed l-attenzjoni tal-bennej biex dan jaghmel kollox sewwa biex ma jkunx hemm kwistjonijiet ... l-opposizzjoni tista` tkun maghmula bi kwalunkwe mod, anki estragudizzjalment, ghaliex, kif jinnota l-Pacifici Mazzoni, "non deve avere altro ufficio che togliere il costruttore dal suo errore e costituirlo in mala fede" ... skond l-interpretazzjoni tal-Pacifici Mazzoni "l'opposizione deve essere fatta prima che la costruzione sia terminata."

Jirrizulta li hekk kif intebhu li kien beda jsir ix-xoghol, uhud mill-atturi immedjatament hadu azzjoni. Fil-fatt hadu surveyor fuq il-post ftit jiem wara li hareg il-permess ta' zvilupp. Carmelo Stivala jghid fl-affidavit tieghu li kien hemm wiehed minn dawk li issa ghamlu l-kawza li qalulu biex l-isqaq ma jintmessx. Hemm ukoll ix-xiehda ta' Michael Stivala li kkonferma li waqt ix-xogholijiet kien avvicinah Dennis Cassar fejn ilmenta mieghu li kienu dahlulhom fil-proprjeta' taghhom. Ir-reazzjoni tal-atturi hadet l-ghamla ta` zewg rikors ghall-hrug ta` mandati ta'

inibizzjoni, tal-ewwel biex il-konvenuti jieqfu mix-xogholijiet, u wara li x-xogholijiet komplew xorta, hekk kif anke jirrizulta mir-rapport tal-Perit Ellul Vincenti (esebit fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 1032/2005 a fol 4 u 5 tar-relazzjoni) marru ghal mandat iehor ta' inibizzjoni sabiex l-units mibnija ma jinbieghux jew jigu b' xi mod iehor trasferiti. Dawk l-atti kienu segwiti bil-procediment tal-lum. Il-Qorti m`ghandhiex dubju li l-atturi agixxew b'mod energiku u nsistew mal-konvenuti li bix-xogholijiet taghhom kienu dahlu fl-art taghhom. Dan certament mhux kaz fejn l-atturi hallew kollox ghaddej jew fejn illimitaw ruhhom ghal semplici osservazzjonijiet bix-xoghol tal-konvenuti jkompli ghaddej.

Il-konkluzjoni ta` dan kollu huwa li l-Art 571 tal-Kap 16 mhuwiex applikabbli u kwindi **l-Qorti qeghda <u>tichad</u> is-seba` eccezzjoni**.

Ikkunsidrat :
VII. <u>Il-hames u s-sitt eccezzjonijiet ta` C. Stivala & Sons Limited</u>

Dawn iz-zewg eccezzjonijiet partikolari kienu kkunsidrati waqt li l-Qorti kienet qeghda tittratta s-seba` eccezzjoni. A skans ta` ripetizzjoni, il-Qorti qeghda taghmel riferenza ghall-konsiderazzjonijiet taghha f`dak ir-rigward u ghar-ragunijiet hemm esposti **qeghda <u>tichad</u> il-hames u sitt eccezzjonijiet**.

<u>Decide</u>

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi –

Tilqa` l-eccezzjoni tal-konvenut Michael Stivala u tilliberah mill-osservanza tal-gudizzju.

Tichad l-eccezzjonijiet kollha tas-socjeta` konvenuta C. Stivala & Sons Limited (C4510).

Tilqa` l-ewwel u t-tieni talbiet tal-atturi.

Tilqa` t-tielet talba.

Tordna lis-socjeta` konvenuta C. Stivala & Sons Limited (C4510) sabiex, a spejjez taghha u fi zmien sitt (6) xhur mil-lum, taghti lura lill-atturi l-art li hija okkupata bil-bini taghha, liema art ghandha kejl ta` hamsa u tmenin punt hamsa metri kwadri (85.5 mk), liema art hija ndikata bil-kulur *orange* fis-*survey* markat Dok JEV/D a fol 385 tal-process.

Tordna lis-socjeta` konvenuta C. Stivala & Sons Limited (C4510) sabiex, a spejjez taghha u fi zmien sitt xhur mil-lum, taghti lura lill-atturi dik il-parti tal-isqaq, mertu ta` l-kawza, li llum huwa okkupat mill-bini tal-istess socjeta` konvenuta, li ghandha kejl ta` tnax punt erba` metri kwadri (12.4 mk) u li hija indikata bil-kulur ahmar fis-*survey* markat Dok JEV/D a fol 385 tal-process.

Tordna lill-istess socjeta` konvenuta sabiex taghti lura lill-atturi z-zewg porzjonijiet fuq riferiti fl-istat li kienu qabel ittiehdu mill-istess socjeta` konvenuta.

Tordna li kollox isir taht is-supervizjoni tal-Perit Joseph Ellul Vincenti li l-Qorti qeghda tahtar ghal dan l-iskop.

Tordna li jekk fit-terminu lilha prefiss, is-socjeta` konvenuta tonqos milli taghmel dak kollu li qeghda tkun ordnata taghmel bil-provvediment tal-lum, allura l-Qorti qeghda tawtorizza lill-atturi sabiex jezegwixxu huma x-xoghol kollu indikat fil-provvediment tal-lum, a spejjez tal-istess socjeta` konvenuta, taht is-supervizjoni tal-Perit Joseph Ellul Vincenti li l-Qorti qeghda tahtar ghal dan l-iskop.

Tikkundanna lis-socjeta` konvenuta C. Stivala & Sons Limited (C4510) sabiex thallas l-ispejjez kollha ta` din il-kawza, komprizi dawk tal-Mandati ta` Inibizzjoni Nru 1032/05 NC u 1374/05 NC.

< Sentenza Finali >

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