MALTA

# QORTI CIVILI
# PRIM' AWLA

## ONOR. IMHALLEF
## LORRAINE SCHEMBRI ORLAND

Seduta tas-16 ta' Jannar, 2014

Citazzjoni Numru. 16/2006

**Trident Developments Limited (C27157)**

**vs**

**Joseph Cordina (ID 378432M)**

**Il-Qorti,**

## I. PRELIMINARI.

Rat ic-citazzjoni tas-socjeta` attrici datata 9 ta’ Jannar 2006 fejn esponiet: -

Illi s-socjeta` attrici hija l-proprjetarja ta' porzjoni art formanti parti mit-territorju maghruf bhala Tal-Bajjada, Marsa fi Triq Gdida fi Triq is-Serkin, Marsa, liema porzjoni art hija mmarkata bhala "Plot B" u kkulurita bl-ahmar fid-dokument anness u mmarkat bhala **Dok. TDI,** u dan kif jirrizulta mid-dokumenti annessi u mmarkati bhala **Dok.**

**TD2 sa Dok. TD6** u kif jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Illi l-konvenut qed jippretendi li din il-porzjoni art hija tieghu tant li recentement bena hajt u ghalaq l-access ghaliha.

Jghid ghalhekk il-konvenut ghaliex ghar-ragunijiet premessi din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-porzjoni art formanti parti mit-territorju maghruf bhala Tal-Bajjada, Marsa fi Triq Gdida fi Triq is-Serkin, Marsa, liema art hija mmarkata bhala "Plot B" u kkulurita bl-ahmar fid-dokument anness u mmarkat bhala Dok TDl hija proprjeta' tas-socjeta' attrici.

2. Tikkundanna lill-konvenut sabiex jizgombra mill-istess porzjoni ta' art u dan f’terminu qasir u perentorju li jigi ffissat mill-Qorti.

B'rizerva ghad-danni u bl-ispejjez kontra l-konvenut li huwa minn issa ingunt ghas-subizzjoni.

Rat ir-rikors tas-socjeta` attrici datat 15 ta’ Frar 2006 (fol 61) fejn talab lill-Qorti joghgobha tiddikjara li n-nota ta’ eccezzjonijiet tal-konvenut giet ipprezentata *oltre* t-terminu ta’ ghoxrin (20) gurnata preskritt mill-Artikolu 158(1) tal-Kodici ta’ Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap 12 tal-Ligijiet ta’ Malta), tiddikjara li dik in-nota ta’ eccezzjonijiet titqies li qatt ma giet ipprezentata, u konsegwentement tordna l-isfilz taghha, u tiddikjara li l-konvenut huwa kontumaci; u l-Qorti kif diversament presjeduta laqghet it-talba u ordnat li n-nota tal-eccezzjonijiet imressqa wara z-zmien titnehha mill-atti tal-kawza, bla hsara ghal kull jedd iehor talvolta spettanti lill-imharrek skont il-ligi, u dan kif jidher bid-digriet moghti fis-17 ta’ Frar 2006 (fol 63).

Rat ir-rikors ta’ Joseph Cordina datata 15 ta’ Marzu 2006 (fol 64) fejn talab lill-Qorti tirrevoka *contrario imperio* d-digriet taghha datat 17 ta’ Frar 2006 u tordna illi *stante* gustifikazzjoni n-nota tal-eccezzjonijiet minnu prezentata terga’ titqieghed fl-atti tal-kawza; u l-Qorti kif diversament

presjeduta, wara li rat ir-risposta tas-socjeta` attrici, cahdet it-talba, u dan kif jidher bid-digriet moghti fit-8 ta' Awwissu (fol 72b).

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh mill-Qorti kif diversament presjeduta ghas-seduta tas-26 ta' Ottubru 2006, wara li l-istess Qorti rat li l-proceduri ta' qabel is-smigh inghalqu.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' Joseph Cordina datata 24 ta' Novembru 2006 a fol 199 tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta tas-16 ta' Jannar 2007 mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta fejn l-Avukati tal-partijiet trattaw ulterjorment il-kawza. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghall-31 ta' Mejju 2007.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tas-socjeta` attrici datata 2 ta' April 2008 a fol 223 tal-process.

Rat il-verbali tas-seduti kollha mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta nkluz dak tas-17 ta' Ottubru 2012 fejn il-kawza baqghet differita ghas-sentenza ghat-28 ta' Frar 2013.

Rat is-surroga datata 16 ta' Jannar 2013 fejn din il-kawza giet assenjata lil din il-Qorti kif hekk presjeduta.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma quddiem din il-Qorti kif hekk illum presjeduta fejn il-kawza giet differita ghas-sentenza ghall-Hamis 16 ta' Mejju 2013 ghall-iskop tal-verbal precedenti; u rat il-verbal tas-seduta tas-16 ta' Mejju 2013 fejn meta ssejhet il-kawza deher Dr. Stephen Muscat ghas-socjeta' attrici u Dr. Maria Karlsson bhala rapprezentanta tal-istess. Il-Qorti htigielha kopja dattilografata tal-kuntratti esebiti bil-miktub (*handwritten*), u ghaldaqstant issospendi l-prolazzjoni tas-sentenza. Il-Qorti dehrilha wkoll li kien xieraq u bzonjuz li jsir access fuq il-post. Il-Qorti ghalhekk ordnat lis-socjeta' attrici sabiex fi zmien xahar tipprezenta l-kopji msemmija bil-*visto* ta' Dr. Patrick Valentine. Il-Qorti kellha bzonn li zzomm access fuq il-post in kwistjoni, a spejjez

provizorjament ghas-socjeta' attrici u dan kellu jsir fit-13 ta' Gunju 2013 fit-3:00 p.m. Il-kawza baqghet differita ghat-trattazzjoni ghall-4 ta' Lulju 2013 fid-09:30 a.m. Aktar tard dehru l-konvenuti li hadu konjizzjoni tal-verbal u tad-data tal-access. Aktar tard dehru Dr. Patrick Valentino u Dr. Chris Busietta li hadu konjizzjoni ta' dan il-verbal; rat ukoll il-verbali l-ohra inkluz tas-seduta tat-3 ta' Ottubru 2013 fejn meta ssejhet il-kawza dehret Dr. Maria Karlsson ghas-socjeta' attrici assistita minn Dr. Stephen Muscat u l-konvenut assistit minn Dr. Patrick Valentino u Dr. Kris Busietta. Trattazzjoni finali (on tape): Dr. Stephen Muscat. Il-Qorti awtorizzat l-esebizzjoni ta' nota li tindika l-kejl tal-art rispettivament ghall-kuntratti esebiti in atti u li giet mmarkata Dok SM u kopja taghha giet mghoddija lill-Avukat Valentino *seduta stante*. Dr. Valentino ghalkemm f'dan l-istadju *stante* l-kumplikazzjoni tal-kaz ma joggezzjonax ghall-prezentata tan-nota, f'dan l-istadju, assolutament ma qabilx mal-kontenut tal-istess. Trattazzjoni ta' Dr. Patrick Valentino (on tape). Id-difensuri trattaw il-kaz. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghas-16 ta' Jannar 2014.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma quddiem din il-Qorti kif hekk illum presjeduta fejn il-kawza giet differita ghas-sentenza ghall-Hamis 16 ta' Mejju 2013 ghall-iskop tal-verbal precedenti.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

## II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Illi din il-kawza flimkien ma' kawzi ohra giet assenjata lil din il-Qorti kif attwalment presjeduta b'surroga datata s-16 ta' Jannar 2013.

Illi b'din il-kawza, s-socjeta' attrici qed titlob li l-konvenut jigi ordnat li jizgombra minn porzjoni art deskritta fic-citazzjoni, proprjeta` tal-istess socjeta' attrici. Din l-art tifforma parti mit-territorju maghruf bhala *Tal-Bajjada*, Marsa, u tinsab fi triq gdida fi Triq is-Serkin Marsa, kif murija fuq pjanta annessa mac-citazzjoni **DOK TD1.**

Rat li l-konvenut hu kontumaci izda l-atturi xorta ghandhom jippruvaw il-kaz taghhom. Kif gie ribadit mill-Qrati taghna "h*uwa pacifiku li l-kontumacja ma hijiex ammissjoni*" (**"Charles Saliba vs Salvu Borg"** – Appell 27-6-1997) u "*skont kif dejjem gie riferut minn dawn il-Qrati l-kontumacja ghandha tigi interpretata wkoll bhala oppozizzjoni u l-Qorti ghalhekk tidhol f' certi dettalji li thoss illi huma mehtiega biex tistabbilixxi l-verita` tal-fatti*" (**"Ruth Apap vs Noel Apap"** – P.A. FDP 30-6- 1995).

**<u>Provi Prodotti</u>**

Il-kumpanija attrici ressqet diversi xhieda fosthom il-**Perit Karl Borg**[1]¸ perit mal-Farsons Group li *Trident Developments Limited* hija parti mill-istess grupp. Hu ikkonferma li l-art in kwistjoni tifforma parti mill-art ikkulurita bl-ahmar fuq il-pjanta **TD1** annessa mac-citazzjoni odjerna. Fil-5 ta' Dicembru 2005 ra li kienu qed isiru xoghlijiet fuq din il-porzjoni art fi Triq il-Gdida fi Triq is-Serkin Marsa li ma kienux ikkommissjonati minn Farsons.

Hu mar fuq is-sit u kkonstata li dawn ix-xoghlijiet kienu konsistenti fi thaffir ta' pedamenti u bini ta' *boundary wall* li jaghlaq il-proprjeta` min-naha tat-triq. Joseph Cordina flimkien ma' xi persuni ohra u anke pulizija kienu fuq il-post u meta x-xhud gharrfu li l-art kienet ta' Farsons, Cordina qallu li l-art hija tieghu. Sar jaf wara li certu Salvu Demanuele li kien inghata permess minn Farsons biex izomm zwiemel fuq il-post kien tkecca. Cordina xorta baqa' ghaddej bix-xoghlijiet u tella' hajt u grada tal-hadid sabiex inghalaq kompletament l-access ta' Farsons ghall-art in kwistjoni.

Hu qal li din l-art **(DOK TD1)** hija parti minn art akbar li giet akkwistata b'cens perpetwu minn *James Calder & Company (Malta) Ltd.* minghand *Tal-Bajada Development Company Limited,* b'kuntratt in atti tan-Nutar Robert Girard tat-8 ta' Lulju 1952 **(DOK TD2)**.

[1] Affidavit a fol 80 *et seq.* tal-process

Hu qal li "*ahna dejjem ikkunsidrajna din l-art bhala taghna tant li meta snin qabel waqghet parti mill-hajt divizorju fuq in-naha tal-Posta kienet s-socjeta' attrici li ghamlet it-tiswijiet necessarji*" u l-istess sehh meta waqghet parti ohra mill-hajt divizorju forza tal-maltemp.

**Paul Micallef,**[2] xehed li fis-27 ta' Awwissu 1986 *Wands Limited* ghamlet ftehim ma certu Saviour *sive* Salvu Demanuele fejn dan inghata permess biex izomm ziemel fuq il-porzjoni art in kwistjoni. (**DOK PM5).** Wara li *Wands* ittrasferiet l-art lis-socjeta` attrici **(DOK TD5)** dan thalla jkompli juza l-art in kwistjoni. Dan kien ghamel *paddock* fuq parti sostanzjali mill-art. Kien mar *on site* mal-Perit Borg meta dan sar jaf li kien hemm xi hadd li kien qed jibni hajt fuq il-proprjeta` li sostna kienet ta' Trident Developments Limited. Sabu lil Joseph Cordina, fost ohrajn li qalilhom li kien gab permess mill-MEPA biex jibni hajt. Kien hemm ukoll xi pulizija. Qal ukoll li fis-sena 1991 *Wands Limited* kienet ipprezentat protest gudizzjarju kontra terzi persun li kienu bdew jitfaccjaw fuq l-art in kwistjoni inkluz Joseph Cordina.[3]

Xehed in-**Nutar Francis Micallef**[4] li kien ippubblika l-att ta' bejgh tal-art in kwistjoni bejn *Wands Limited* u *Trident Developments Limited* u spjega li bi svista kien iddikjara li l-art giet akkwistata mis-socjeta` venditrici fl-14 ta' Jannar 1978" *mentri fil-fatt din mhiex il-provenjenza proprja. Dan il-kuntratt fil-fatt kien /share transfer agreement'* (**DOK FM1)** *bejn l-azzjonisti ta' The Malta Bottling Company Limited u s-Simmonds Farsons Cisk Limited."*

Mir-ricerki (fol 132 *et seq)* li ghamel spjega l-provenjenza proprja tal-art in kwistjoni minn fejn jirrizulta li l-art in kwistjoni giet akkwistata permezz ta' serje ta' kuntratti fl-atti tan-Nutar Dottor Robert Girard. Hu qal li:

---

[2] *Chief Operations Officer* ma *Simmonds Farsons Cisk p.l.c.* - affidavit a fol. 83 et.seq. tal-process.

[3] Protest Gudizzjarju esebit minn Anthony Tabona **DOK AT1** a fol. 95-100 tal-process u r-riferta pozittiva tan-notifika li saret fid-9 ta Lulju 1994 lil Giuseppi Cordina.

[4] Affidavit a fol. 108 tal-process.

B'kuntratt tat-8 ta' Lulju 1952 fl-atti tan-Nutar Dottor Robert Girard *The Malta Bottling Company* akkwistat minghand *Tal-Bajada Company Limited* b'titolu ta' cens perpetwu porzjoni art (**PLOT A)** li fuqu nbniet il-bini tal-*Wands* illum, f'303, Qormi Road Marsa. Bl-istess kuntratt *James Calder and Co.(Malta) Ltd.* akkwista **PLOT B** adjacenti li tinsab fi Triq Gdida fi Triq is-Serkin Marsa.

L-istralcjarju ta' *James Calder & Co (Malta) Limited* b'att tal-istess Nutar tad-19 ta' Ottubru 1959 biegh lill-*The Malta Bottling Company Limied* l-*utile dominium perpetuum* tal-**Plot B.**

B'zewg kuntratti in atti tal-istess Nutar tas-6 ta' Lulju 1956 u tal-24 ta' Novembru 1961 *The Malta Bottling Company Limited* akkwistat minghand *Tal-Bajada Developments Limited* id-*directum dominium perpetuum* rispettivament ta' **Plot A** u **Plot B**. B'hekk *The Malta Bottling Company Limited* (li sussegwentement saret *M.B.C.Co. Limited* u *Wands Limited*) akkwistat il-proprjeta` in kwistjoni bhala liberu u franka.[5]

Xehed **George Micallef**[6] li kien ilu impjegat l-ewwel ma' *The Malta Bottling Company Ltd.* u sussegwentement mal-awturi fit-titlu tas-socjeta' attrici mis-sena 1964 sakemm irtira bil-pensjoni. Hu kien stazzjonat fil-*premises* tal-*Wands* f'303 Qormi Road Marsa. Qal li fuq in-naha ta' wara adjacenti mal-blokk hemm porzjoni art formanti parti mit-territorju maghruf bhala *Tal-Bajjada,* fi Triq Gdida fi Triq is-Serkin Marsa li kienet inkluza fil-bejgh tal-proprjeta' minn Wands Limited lil *Trident Developments Limited.* Rigward din il-porzjoni art xehed li *The Malta Bottling Co Ltd.* kienet tuzaha sabiex jintefa' fuqha l-hgieg tal-flixken miksurin u baqghet tintuza hekk sa Ottubru 1977 meta l-produzzjoni tal-Pepsi waqqfet mis-sit f'303 Qormi Road, Marsa. Ikkonferma l-ftehim bejn *Wands Limited* u Salvu Demanuele, wara li tnaddfet l-art mill-hgieg, beda juzaha biex izomm iz-zwiemel.

---

[5] Ricerki esebiti
[6] Affidavit a fol. 178 *et.seq.*tal-process.

Xehed **Saviour sive Salvu Demanuele**[7] li kien hadem xi xoghlijiet ghal *The Malta Bottling Company Limited* li kienet tipproduci l-*pepsi.* Din il-kumpanija kienet topera minn blokk ta' bini fejn illum hemm *Wands* f'Qormi Road, Marsa. Hu qal li *The Malta Bottling Company Lmited* kienet titfa' trakkijiet shah tal-hgieg fuq din il-porzjoni ta' art li hija parti mit-territorju *Tal-Bajjada* fi Triq Gdida fi Triq is-Serkin, Marsa. Dik il-kumpanija kienet baqghet titfa l-fliexken sakemm ghalqet il-fabbrika tal-pepsi.

Ix-xhud kien dilettant taz-zwiemel u ghamel ftehim mal-Wands biex jaghmel *paddock* ghalihom f'din il-porzjoni ta' art.(**DOK SD1** - ftehim datat is-27 ta' Awwissu 1986). Sussegwentement bdew jitfaccaw terzi fuq parti mill-art li ma kienx qed juza u jitilqu z-zwiemel hemmhekk fosthom Joseph Cordina u Carmelo Seguna. Dawn izda qatt ma rifsu fil-*paddock* tieghu.

Baqa’ juza l-*paddock* ghal bosta snin sal-5 ta' Dicembru 2005 meta cempillu ibnu, Chris Demanuele u gharrfu li Joseph Cordina kien nehhielu l-*fence* li kien tella' fuq l-art, kisser il-katnazz tieghu u tefa' t-terrapin fuq l-art. Meta mar fuq il-post sab lil Cordina li kellu l-bennejja u kien qed jibni hajt fejn hemm rampa minn fejn kien jitla biz-zwiemel l-istess xhud. Cordina baqa' jibni l-hajt u grada tal-hadid u ghalaq b'hekk kompletament l-access tax-xhud ghall-art in kwistjoni. Minn dakinhar ma baqax juza l-art. Tkellem ma' *Farsons* u anke fetah kawza ta' spoll kontra l-intimat odjern. Dan gie kkonfermat minn ibnu **Chris Demanuele** fl-affidavit tieghu a fol. 155 *et sequitur* tal-process li qal li missieru kien bena *paddock* fuq l-ahjar parti tas-sit u ma kienx juza l-parti rimanenti.

**<u>KONSIDERAZZJONIJIET TA' DRITT</u>**

Qabel l-apprezzament tal-provi in meritu irid jigi sottolineat illi gjaladarba mill-indoli ta’ l-azzjoni jirrizulta li din hi azzjoni ta’ rivendika ossia l-*actio*

[7] Affidavit a fol. 150 *et seq.* tal-process.

*reivendicatoria*, jispetta fl-ewwel lok lill-atturi li jaghmlu l-prova tad-dominju taghhom fuq l-art.[8]

Din il-prova tad-dominju tista' ssir mhux biss permezz ta'
titolu izda anke bi kwalsiasi mezz iehor. "*In difetto di un titolo l'attore e` ammesso a provare il suo dominio con qualunque altro mezzo permesso dalla legge*" (**Vol. VII p 390; Vol. P II p 893**). Hija allura permessa skont il-parir awtorevoli tal-**Fadda** (paragrafu 341) anke prova kongetturali jew semplici prezunzjoni in kwantu "*ne occorre quindi che l'attore giustifichi in modo pieno il da lui vantato dominio, ma basta che fornisca argomenti prevalenti a quello del suo avversario*".

Kif jinsab ritenut, una volta l-attur jipprova dan id-dritt tieghu ta' dominju, *"mghandux ghalfejn jaghmel xejn izjed; senjatament m'ghandux ghalfejn jaghmel il-prova negattiva li l-konvenut m'ghandux id-dritt reali li qed jikkampa in kwantu tali prova tispetta allura lill-konvenut li jkun qed jallegaha"* – "**Carmelo Mercieca –vs- Emanuela Sant**", Appell Civili, 6 ta' Lulju 1968;

Dan premess, huwa pacifiku wkoll illi l-proprjeta` ma tintilefx bin-nuqqas ta' uzu *da parte* tas-sid. Tintilef, invece, jekk haddiehor jiehu pussess taghha u jezercita fuqha jedd ta' poter ghaz-zmien kollu mil-ligi stabbilit u skont il-kundizzjonijiet l-ohra preskritti mill-**Artikolu 2107 tal-Kodici Civili.** Jispetta ghalhekk lil dan haddiehor l-oneru li jipprova r-rekwiziti kollha tax-xorta ta' akkwist vantat minnu.

## APPLIKAZZJONI TAL-PRINCIPJI ENUNZJATI GHALL-FATTI

Kif gie rilevat, il-konvenut hu kontumaci. Is-socjeta' attrici taccenna ghall-eccezzjoni sollevata fin-nota tal-eccezzjonijiet li giet sfilzata minn din il-Qorti kif

[8] **"Salvino Moroni Viani et v Francis Montanaro " (PA(PS)-dec. fis-27 ta' Ginju 2003 (Citazz. Numru 1096/1992/1).**

diversament presjeduta. Din l-eccezzjoni kienet ta' preskrizzjoni akkwizittiva trentennali[9]. Is-socjeta` attrici taghmel riferenza ghall-protest gudizzjarju li kienet intavolat fit-28 ta' Gunju 1991 dwar uzu illegali tal-art in kwistjoni u li gie debitament notifikat lill-konvenut fit-3 ta' Lulju 1991 (**DOK. ATI**) u tissottometti li tali eccezzjoni ghalhekk qatt ma setghet tirnexxi**.**

Fic-cirkostanzi il-Qorti m'ghandhiex quddiemha xi provi li bihom il-konvenut, li jallega li kien uzukapjent, seta' jiskonta l-*onus probandi* tieghu ta' pussess b'mod kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku tal-proprjeta` li hu jew l-aventi kawza jew awtur tieghu kienu intenzjonati jippreskrivu tul il-perkors tat-terminu preskritt mill-legislatur.

Il-ligi tesigi li jispetta lill-konvenut mhux biss li jipprova l-perkors taz-zmien stabbilit bil-ligi, imma wkoll l-elementi kollha biex l-eccezjoni tal-preskrizzjoni akkwizittiva, sollevata regolarment, tinghata b'success. Dan ma sarx fil-kaz odjern.

F'kwalunkwe kaz, il-Qorti hija soddisfatta li s-socjeta' attrici irnexxielha tipprova d-dominju taghha fuq l-art in kwistjoni. It-titlu tas-socjeta` attrici jirrizulta mir-rakkolta tal-kumpless ta' kuntratti esebiti li ghaddew it-titlu tal-art in kwistjoni mill-awtur originali *Tal-Bajada Development Company Limited* tramite *James Calder & Co.(Malta) Ltd* u *The Malta Bottling Co. Ltd.*

Ikkonsidrat li l-partijiet qablu li l-konfigurazzjoni tat-triq kienet inbiddlet fil-mori tal-proceduri. Madanakollu kif gie spjegati akkuratament mill-abbli difensur tas-socjeta` attrici fin-nota ta' sottomissjonijiet a fol 223, it-titlu tas-socjeta' attrici tista' tigi sostanzjata mill-kuntratti relattivi tal-akkwist. Ghall-ahjar kjarezza ser jigu riprodotti in sintesi:

**Kuntratt 8 ta' Lulju 1952 (TD2) fl-atti tan-Nutar Dottor Robert Girard:**

---

[9] Nota attrici a fol. 223 tal-process (para 2).

*Tal-Bajada Development Company Limited* ikkoncediet b'titolu ta' enfitewsi perpetwa lill-

i)*James Calder & Co. (Malta) Ltd "a plot of land forming part of the territory known as Tal-Bajjada, at Marsa of the total superficial area of 772 sq.c* (Plot B)..."li kien jinkludi "*one half of the new road bordering the said Plot B and measuring 78 sq canes approximately."*

ii) *The Malta Bottling Co Limited* **"***a plot of land forming part of the said territory of a total superficial area of 1494 square canes(Plot A approx)"* u li wkoll kien jinkludi "*one half of the said new road bordering on the said Plot A measuring together with the projected square on the northern side of the said Plot A 279 square canes approximately."*

**Kuntratt tas-6 ta' Lulju 1956** in atti tan-Nutar Dottor Robert Girard(fol 140):

*Tal-Bajada Co Ltd* bieghet lil *The Malta Bottling Co. Ltd* "*the directum dominium in perpetuity. imposed on a plot of land forming part of the territory known as 'Tal-Bajjada' at Marsa measuring 1494 square canes...marked as* ***Plot A*** *on the plan annexed to a deed in the records (of the said notary) of the 9th July 1952).”*

**Kuntratt tad-19 ta' Ottubru 1959** fl-atti tan-Nutar Dottor Robert Girard (**DOK TD3 a fol 17 et.seq.).**

*James Calder & Co* bieghet lil *The Malta Bottling Co Ltd :-*
*i) l-utile dominium perpetuum "of a plot of land forming part of the territory known as 'Tal-Bajjada' at Marsa, measuring the said plot of land 427.5 sq.canes.*

*ii) l-utile dominium perpetuum "of a plot of land forming part of the said of a total superficial area of 772 sq.canes approximately".* In Nutar ikompli "*inclusive of the area* ***marked 'B' or Plot*** *B on the plan annexed to a deed in my records dated the 8th day of July 1952...."*

**Kuntratt tal-24 ta' Novembru 1961** fl-atti tan-Nutar Dottor **Robert** Girard **(Dok TD4 a fol. 25 *et.seq.)*** li permezz tal-istess *The Malta Bottling Co Ltd* akkwistat *id-directum dominium perpetuum* taz-zewg porzjonijiet art imsemmija fil-kuntratt **TD3.** Inoltre xtrat porzjoni art ohra formanti parti mill-stess territorju "*having an area of 228.6 square canes."*

Minn ezami ta' dawn il-kuntratti jirrizulta li wara dan l-ahhar kuntratt tal-24 ta' Novembru 1961, is-socjeta` *The Malta Bottling Co Limited* kienet proprjetarja in assoluta ta' erba' porzjonijiet ta' art inkluzi l-area rispettiva ghall-formazzjoni tat-triq imsejha *Tal-Bajjada* fis-segwenti kejl ta' :

| | |
|---|---|
| i) Plot A | 1494 sq.canes |
| ii) Plot B | 772 sq.canes |
| iii) Porzjoni ohra (Dok TD3) | 427.50 sq.canes |
| iv) Porzjoni ohra (DOK TD4) | 288.60 sq.canes |
| | 2982.10 sq.canes |

**Kuntratt tal-24 ta Lulju 1962 fl-atti tan-Nutar Dottor Robert Girard (DOK RG2 a fol. 211 *et.seq.)*** li permezz tieghu *The Malta Bottling Co. Ltd* bieghet lil *Tal-Bajada Developments Co. Ltd " a plot of land forming part of the territory known as 'Tal-Bajjada' at Marsa measuring the said plot of land 181 square canes ".."The territory which the said plot of land forms part came unto the possession of The Malta Bottling Co. Ltd by onerous title by a deed in my records of the 8th July 1952 and by another deed also in my records dated the 24th November 1961."*

Ikkonsidrat li *Wands Limited (*s-successur ta' *The Malta Bottling Company Limited)* bieghet lis-socjeta attrici l-kumpless tal-venditur "*with the land and grounds annexed thereto"* bil kejl ta 2800 *square canes* (Kuntratt tat-18 ta' Jannar 2002 in atti tan-Nutar Francis Micallef - **DOK TD6** a fol. 35 *et.seq.)* kif ukoll :

- "*a divided portion of the lands called* Tal-Bajjada *limits of Marsa measuring approcimately 98 square metres....acquired by title of exchange by a deed in my records of the 27th January 1992 from Gevimida Ltd".*

*- "a plot of land measuring 3,956 m.2.accessible from an unnamed road abutting on Triq is-Serkin Marsa...acquired by onerous title from J.JS Developers Limited by a deed in my records of the 12th day fo April 1995."*

Ma hemm l-ebda dubbju li dawn l-ahhar zewg porzjonijiet huma estranei ghall-kawza in kwistjoni u li l-area tal-kejl ta’ 2800 qasab kwadri mibjugh lis-socjeta' attrici b'dan l-att hu spjegat fil-kuntratti tal-akkwist esebiti.

Huwa minnu li l-provenjenza indikata fil-kuntratt tan-Nutar Micallef tal-2002 hija zbaljata, kif xehed u kkonferma l-istess Nutar li anke esebixxa kuntratt appositu in sostenn tal-izball tieghu. B'dan ma jfissirx li t-trasferiment huwa null, jew li s-socjeta' attrici mhiex il-proprjetarja tal-art mixtrija peress li ma jirrizultax li zball fil-provenjenza jikkomina n-nullita ta' l-att notarili.

Il-Perit Karl Borg fix-xhieda tieghu, ikkonferma li l-art in kwistjoni tappartjeni lis-socjeta' attrici minn ezami tal-kuntratti relatati. Skont l-artikolu **563A tal-Kodici ta’ Organizzazzjoni u Procedura Civili** "(1) *Meta persuna tissejjah bhala xhud, l-opinjoni taghha fuq kull kwistjoni rilevanti li dwarha hi kwalifikata taghti xiehda bhala espert, ghandha tintlaqa' bhala xiehda biss jekk, fil-fehma tal-qorti, dik il-persuna jkollha l-kwalifiki mehtiega dwar dik il-kwistjoni."*

Dan ix-xhud indubbjament huwa kwalifikat biex jispjega l-konfigurazzjoni tal-art u tat-triq li jmissu maghha.

Kif issottomettiet korrettement is-socjeta` attrici l-art mertu tal-kuntratt **DOK RG2** jidher mill-pjanta annessa mal-istess (esebita b'nota mis-socjeta' attrici a fol 219) li hija dik il-parti ta' **Plot B** li spiccat fuq in-naha l-ohra tat-triq wara li tbiddlet il-posizzjoni tat-triq progettata. "*Irid jigi enfasizzat li l-art mertu tal-kawza hija fuq in-naha tax-*

*xellug tan-'New Road' murija fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt tal-24 ta' Lulju 1962(**DOK RG2)** filwaqt li l-art li nbieghet (b'forma trijangulari mmarkata bl-ittri ABC) qeghdha fuq in-naha tal-lemin tan-'New Road."*

Jekk wiehed inaqqas il-kejl ta' din il-porzjoni (181 sq.c) mit-total aggregat akkwistat mis-socjeta` *The Malta Bottling Company Limited* bid-diversi kuntratti kif fuq spjegat, jasal ghall-total ta' 2800 square canes mibjughin lis-socjeta' attrici bl-att tan-Nutar Micallef tat-18 ta' Jannar 2002.

Il-Qorti ghalhekk ma taqbilx mas-sottomissjonijiet tal-konvenut meta jghid li bil-kuntratt tat-8 ta' Lulju 1952 *The Malta Bottling Co Limited* akkwistat b'cens perpetwu parti diviza mill-art in kwistjoni tal-kejl ta' *1215 qasab kwadri* filwaqt li *James Calder & Co (Malta) Ltd* akkwistat 694 qasab kwadri (sottolinear tal-Qorti). Fil-fatt il-porzjonijiet akkwistati kif jirrizultaw mill-kuntratt huma ta' 1494 qasab kwadi u 772 qasab kwadri rispettivament, li jinkludu porzjoni ghat-triq progettata.

Kontrarjament ghat-tezi tal-konvenut ghalhekk, l-art mibjugha bil-kuntratt tal-2002 hija spjegata f'dak li hi l-provenjenza taghha b'riferenza akkurata ghall-kuntratti kollha esebiti minghajr l-ebda diskrepanza.

It-tezi attrici hija wkoll ikkonfortata bil-provi tad-diversi xhieda li pproduciet li kkonfermaw li l-awturi taghha kienu ilhom sa mis-snin sittin jutilizzaw l-art in kwistjoni tant li kkoncedew uzu prekarju lil certu Salvatore Demanuele.

**George Micallef** kien ilu impjegat l-ewwel ma' *The Malta Bottling Company Ltd.* u sussegwentement mal-awturi fit-titlu tas-socjeta' attrici sa mis-sena 1964 sakemm irtira bil-pensjoni. Dan ix-xhud afferma li fuq in-naha ta' wara adjacenti mal-blokk tal-*Wands* hemm porzjoni art formanti parti mit-territorju maghruf bhala *Tal-Bajjada,* fi Triq Gdida fi Triq is-Serkin Marsa li kienet inkluza fil-bejgh tal-proprjeta' minn *Wands Limited* lill-*Trident Developments Limited.* Rigward din il-porzjoni art xehed li *The Malta Bottling Co Ltd.* kienet tuzaha sabiex jintefa' fuqha l-hgieg

tal-flixken miksurin u baqghet tintuza hekk sa Ottubru 1977 meta l-produzzjoni tal-Pepsi waqqfet mis-sit f'303 Qormi Road, Marsa. Ikkonferma l-ftehim bejn *Wands Limited* u Salvu Demanuele, wara li tnaddfet l-art mill-hgieg, beda juzaha biex izomm iz-zwiemel. Difatti skont Salvu Demanuele, kien wara li beda juza din il-porzjoni li tfaccaw il-konvenut u terzi persuni li kienu dahhlu z-zwiemel taghhom.

Dwar dan il-Qorti tikkonsidra li Micallef huwa xhud attendibbli. Kien ilu mis-snin sittin midhla tas-socjetajiet *The Bottling Co. Ltd* u *Wands,* hu ma kellu l-ebda esitazzjoni li jikkonferma li kienu jikkonsidraw l-art in kwistjoni bhala taghhom. Mhux biss imma kienu anke jiddepozitaw il-hgieg imkisser tal-*bottling plant.* Jirrizulta li l-attivita tal-*Pepsi* giet trasferita lill-*Simmonds Farsons Cisk Ltd.* fl-14 ta' Jannar 1978 u hija difficli ghall-Qorti temmen li dawn thallew jarmu hgieg imkisser fuq porzjoni art li mhix taghhom, jew jaghtu uzu lil terzi kif sehh ma' Salvu Demanuele. Dan Demanuele xehed li terzi bdew jitfaccaw wara li beda juza l-art u cioe` wara s-sena 1986 meta ghamel il-ftehim mal-*Wands Ltd.* Difatti jirrizulta li *Wands* ipprezentaw protest gudizzjarju intavolat fit-28 ta' Gunju 1991 li gie debitament notifikat lill- konvenut fit-3 ta' Lulju 1991.

Skont il-Perit Borg, *inoltre*, meta sehhew hsarat fil-hajt divizorju konfinanti l-art in kwistjoni kienet is-socjeta' attrici li ghamlet it-tiswijiet bzonnjuzi. Dan isahhah it-tezi attrici ghaliex huwa difficli li wiehed jemmen li dawn ser isiru minn persuni li mhumiex is-sidien tal-art.

Inoltre kif gie spjegat mid-difensuri tal-kumpannija attrici u sostnuta bil-pjanta esebita **(DOK AM)** bl-att tal-24 ta' Lulju 1962 giet trasferita biss dik il-parti **tal-Plot B** li spiccat fuq in-naha l-ohra tat-triq wara li tbiddlet il-konfigurazzjoni ta' l-istess.

Fl-ahhar nett il-konvenut issottometta fin-nota tieghu li din il-Qorti m'ghandhiex tilqa' t-talbiet attrici peress li ma hemmx talba *ad hoc* ghall-dikjarazzjoni li hu qed jokkupa l-art in kwistjoni minghajr titlu. Din it-talba mhix *sine qua*

*non* biex l-*actio rei vindicatoria* tista' tirnexxi ghaliex jispetta lill-konvenut li jilqa' ghall-talba simili bi prova ta' titlu. Hija konsegwenza logika li gja la darba l-attur jirnexxilu jipprova t-titlu tieghu, fl-assenza ta' prova kontrarja, l-azzjoni rivendikatorja twassal ghall-izgumbrament ta' min qed jokkupa l-art minghajr titlu.

Ghaldaqstant fid-dawl tal-provi kollha prodotti, u fil-kontumacja l-Qorti ser tilqa' t-talbiet attrici bhala fondati fil-fatt u fid-dritt.

## III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi fil-kontumacja tal-konvenut **tilqa'** t-talbiet tas-socjeta' attrici billi:-

1. **Tilqa' l-ewwel talba attrici** u tiddikjara u tiddeciedi illi l-porzjoni art formanti parti mit-territorju maghruf bhala Tal-Bajjada, Marsa fi Triq Gdida fi Triq is-Serkin, Marsa, liema art hija mmarkata bhala "Plot B" u kkulurita bl-ahmar fid-dokument anness mac-citazzjoni u mmarkat bhala **Dok TDI** hija proprjeta' tas-socjeta' attrici.

2. **Tilqa' t-tieni talba attrici** u tikkundanna lill-konvenut sabiex jizgombra mill-istess porzjoni ta' art f'terminu perentorju ta' xahar millum u b'rizerva lis-socjeta' attrici ghad-dritt ghad-danni.

L-ispejjez jithallsu mill-konvenut.

**Moqrija.**

**< Sentenza Finali >**

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