



MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

SILVIO MELI

Seduta ta' l-14 ta' Mejju, 2014

Citazzjoni Numru. 348/2004

Illum l-14 ta' Mejju, 2014.

Citazzjoni Numru 348/2004 SM

Fl-ismijiet:

Medrock Development Company Limited

VS

**Carmel sive Charles Cassar u
Maria Bernardette konjugi Cassar u
l-Agenzija Appogg ghal kull interess li jista` jkolha u
b`digriet tal-1 ta` Lulju, 2004, giet kjamata fil-kawza
is-socjeta` *Champalin Company Limited***

Il-Qorti,

- 1.0. Rat ic-citazzjoni fuq indikata datata l-14 ta' Mejju, 2004, li permezz taghha s-socjeta` attrici sintetikament ippremettiet is-segwenti:
 - 1.1. Illi hi proprjetarja ta' porzjon art fi Gwardamangia imsejha "Ta' Parsotta" sive "Ta' Braxia", fil-kuntrada "Ta' Braxia", ta' kejl ta' cirka 40 qasba kwadra, kif indikata fl-istess citazzjoni promotrici, (ara fol 1);
 - 1.2. Illi s-socjeta` attrici akkwistat l-imsemmija art permezz ta' kuntratt datat il-15 ta' Novembru, 1975, in atti tan-Nutar Dottor Alexander Sciberras Trigona, li mieghu hemm ukoll pjanta indikanti l-art *de quo*, (ara fol 6 sa 8);
 - 1.3. Illi mid-data indikata fil-paragrafu precedenti sa dik tal-prezentata tac-citazzjoni in dizamina, l-art *de quo* kienet cirkondata b'hitan tas-sejjieh;

- 1.4. Illi *di piu`*, l-istess art meritu ta' din il-procedura kienet ukoll delineata b'mod car mill-proprijeta` vicin ghalha appartenenti lill-familja Cassar, u dan, billi bejn iz-zewg proprjetajiet hawn indikati kien jghaddi sqaq bl-isem ta' Sqaq Zawra;
- 1.5. Illi mid-data tal-kuntratt fuq indikat sallum, l-art *de quo* kienet fil-pussess pacifiku tas-socjeta` attrici;
- 1.6. Illi dan il-pussess pacifiku kien rikonoxxut mill-konvenut Cassar tant, li kien anke avvicina lill-rapprezenanti tas-socjeta` attrici biex jixtriha;
- 1.7. Illi jirrizulta li nonostante dan, il-konvenut Cassar:
 - 1.7.1. Iddemolixxa l-hitan tas-sejjieh *de quo*;
 - 1.7.2. Invada, Sqaq Zawra flimkien mal-porzjon art in dizamina;
 - 1.7.3. Wittha z-zewg (2) arei involuti;
 - 1.7.4. Inkorpora l-istess *f'parking space* cirkondat b'hajt gholi u maghluq b'kancell;
 - 1.7.5. Applika ghall-permessi necessarji biex jizviluppa l-istess art;

- 1.8. Illi jirrizulta li tali spazju ta' parkegg hu mikri lill-Agenzija konvenuta;
- 1.9. Illi ghalkemm il-konvenut Cassar kien interpellat biex jizgombra l-istess area appartenenti lis-socjeta` attrici, anke permezz t'ittra ufficjali fejn anek intalab id-danni, il-konvenuti baqghu inadempjenti;
- 1.10. Illi *di piu`*, l-istess konvenuti addirittura wiegbu fejn allegaw titolu u pussess *ultra trentennali*, waqt li l-Agenzija konvenuta ma wegbitx;
- 1.11. Illi l-okkupazzjoni fuq riferita hi:
 - 1.11.1. Illegali u
 - 1.11.2. Qed tikkawza danni lis-socjeta` attrici;
- 1.12. Illi in vista tal-premess, l-istess socjeta` attrici aderiet din il-Qorti u talbitha:
 - 1.12.1. Tiddikjara li l-art in dizamina fuq gia` indikata hi proprjeta` tas-socjeta` attrici;
 - 1.12.2. Tiddikjara lill-konvenuti jew min minnhom qed jokkupaw il-porzjon art in dizamina minghajr titolu;

- 1.12.3. Tordna lill-konvenuti jew min minnhom jizgumbraw mill-porzjon art *de quo entro* terminu qasir u perentorju;
 - 1.12.4. Tiddikjara li bl-agir taghhom il-konvenuti jew min minnhom irrekaw danni lis-socjeta` attrici;
 - 1.12.5. Tillikwida d-danni hekk ikkagunati;
 - 1.12.6. Tordna lill-konvenuti jew min minnhom ihallsu d-danni hekk likwidati;
 - 1.12.7. Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet dovuti kif indikati fl-istess citazzjoni promotrici, (ara fol 2);
- 2.0. Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-Agenzija konvenuta datata l-4 ta' Gunju, 2004, li permezz taghha sintetikament eccepjet is-segwenti:
- 2.1. Illi l-Agenzija *de quo* m'hix il-legittimu kontradittur u ghalhekk, ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju ghaliex ma tezisti l-ebda rabta guridika bejn l-Agenzija u s-socjeta` attrici;
 - 2.2. Illi l-Agenzija *de quo* dejjem operat fil-qafas ta' ftehim milhuq ma' *Champalin Company Limited*, (ara fol 24 *et sequitur*);

- 2.3. Illi fil-konfront tal-Agenzija konvenuta, it-talbiet attrici huma nfondati u ghandhom jigu michuda;
- 2.4. Illi l-Agenzija *de quo* dejjem uzat il-fond in dizamina skond il-kuntratt ta' kirja fuq riferit u ma kisret l-ebda kundizzjoni fir-rigward;
- 2.5. Illi l-uzu tal-istess fond mill-Agenzija hu wiehed lecite u ghalhekk, it-talba biex hi tizgombra il-fond *de quo* ghandha tigi respinta;
- 2.6. Illi l-Agenzija konvenuta ma rrekat l-ebda danni lis-socjeta` attrici;
- 2.7. Illi l-istess Agenzija dejjem agixxiet in *buona fede* u qabel il-kawza odjerna qatt ma issuspettat b'xi pretensjonijiet ta' terzi;
- 3.0. Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti konjugi Cassar datata t-2 ta' Gunju, 2004, li permezz taghha sintentikament eccepew is-segwenti:
 - 3.1. Illi t-talbiet attrici huma infondati;
 - 3.2. Illi ghalhekk, dawn it-talbiet ghandhom jigu respinti bl-ispejjez;
 - 3.3. Illi l-art in dizamina qatt ma kienet taghhom;

- 3.4. Illi ghalhekk, il-konvenuti konjugi Cassar m'ghandhom ebda relazzjoni guridika mas-socjeta` attrici;
- 3.5. Salv eccezzjonijiet ohra;
4. Rat id-digriet ta' din il-Qorti diversament preseduta datat l-1 ta' Lulju, 2004, li permezz tieghu, wara talba appozita tal-abbli rapprezentant legali tas-socjeta` attrici, ordnat il-kjamata in kawza tas-socjeta` *Champalin Company Limited* (ara fol 36);
- 5.0. Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tas-socjeta` kjamata in kawza *Champalin Company Limited* datata t-12 ta' Lulju, 2004, li permezz taghha sintetikament eccepjet is-segwenti;
 - 5.1. Illi t-talbiet attrici ghandhom jigu respinti stante li l-konvenuti ghandhom titolu validu peress li l-art *de quo* giet akkwistata mill-ante kawza tal-proprjetarja odjerna permezz ta' cedola ta' rkupru datata t-22 ta' Lulju, 1959, u ohra datata l-5 ta' Lulju, 1960, (ara fol 40 u 43);
 - 5.2. Illi l-konvenuti ilhom igawdu l-pussess reali u pacifiku u l-godiment tal-art *de quo* ghal aktar minn tletin (30) sena;
 - 5.3. Illi ghalhekk il-proprjeta` in dizamina hi proprjeta` tas-socjeta` kjamata in kawza;

- 5.4. Illi l-art *de quo* dejjem kienet cirkondata b'hitan;
- 5.5. Illi l-istess art dejjem kienet fil-pussess esklussiv tas-socjeta` konvenuta (*recte* kjamata in kawza), jew mill-ante kawza taghha ghal aktar minn tletin (30) sena;
- 5.6. Illi gahlhekk, oltre t-titolu li s-socjeta` konvenuta (*recte* kjamata in kawza), ghandha bil-kuntratt ta' trasferiment, il-konvenuti huma wkoll proprjetarji b'titolu ta' preskrizzjoni trentennali;
6. Rat id-digriet taghha diversament preseduta datat it-18 t'Ottubru, 2004, li permezz tieghu hatret perit tekniku u perit legali bil-fakultajiet hemm indikati, (ara fol 48);
7. Rat ir-rikors tal-konvenuti konjugi Cassar datat il-25 t'Ottubru, 2004, li permezz tieghu talbu sintetikament li l-ispejjez legali minnhom sofferti jkunu a karigu tas-socjeta` attrici, (ara fol 50);
8. Rat id-digriet taghha diversament preseduta datata t-3 ta' Novembru, 2004, li ghar-raguni hemm esposta astjeniet milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-istess rikors indikat fil-paragrafu precedenti, (ara fol 51);
9. Rat ir-rikors tal-perit legali fuq riferit datata t-18 ta' Mejju, 2009, li permezz taghha informa lill-Qorti li l-perit tekniku surriferit gie nieqes fil-mori tal-kawza u li allura kien jinhtieg li jigi sostitwit, (ara fol 109);

10.0. Rat id-digriet taghha diversament preseduta datat is-6 ta' Jannar, 2010, li permezz tieghu:

10.1. Irrevokat l-inkarigu precedenti tal-periti gudizzjarji precedentement mahtura, (ara paragrafu numru sitta (6), aktar qabel);

10.2. Issostitwiethom b'perit legali u iehor tekniku hemm indikati, (ara fol 115);

11. Rat in-nota tal-konvenuti datata l-11 t' Ottubru, 2011, li permezz taghha infurmaw lill-Qorti li l-artikolu rilevanti rigwardanti l-preskrizzjoni trentennali sollevata hu l-artikolu 2143 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, (ara fol 139);

12. Rat id-digriet taghha datat it-18 ta' Jannar, 2012, li permezz tieghu laqghet it-talba tas-socjeta` kjamata in kawza *Champalin Company Limited* biex din tipprezenta eccezzjoni ulterjuri fir-rigward tat-talbiet attrici, (ara fol 147 u 157);

13. Rat l-eccezzjoni ulterjuri sollevata kif indikat fil-paragrafu precedenti senjatament:

13.1. Illi s-socjeta` kjamata in kawza, tirreferi ghall-artiklu 2140 tal-Kap 16 tal-Ligijiet fuq gia` riferiti *stante* li ilha fil-pussess u t-tgawdija tal-proprjeta` *de quo* ghal aktar minn ghaxar (10) snin;

- 13.2. Illi s-suespost jirrizulta assodat a bazi ta' kuntratt datat id-9 ta' Dicembru, 1980, *in atti* tan-Nutar Dottor Patrick Critien, (ara fol 150 *et sequitur* u fol 161 *et sequitur*);
14. Rat ir-relazzjoni peritali kongunta datata s-26 ta' Frar, 2013, (ara fol 181 *et sequitur*);
15. Rat in-nota tas-socjeta` attrici datata t-28 ta' Frar, 2013, li permezz taghha talbet li jinhatru periti addizzjonali, (ara fol 216);
16. Rat ir-risposti tal-intimati u tas-socjeta` kjamata in kawza datati t-12 ta' Marzu u d-9 t'April, it-tnejn tal-2013, (ara fol 217 u 218 rispettivament);
17. Rat il-verbal tal-abbli rapprezentanti legali tas-socjeta` attrici datat it-23 ta' Mejju, 2013, li permezz tieghu irrinunzjat ghat-talba ghall-hatra tal-periti addizzjonali indikata fil-paragrafu precedenti, (ara fol 219);
18. Rat id-digriet taghha datat ukioll it-23 ta' Mejju, 2013, li permezz tieghu fuq talba appozita, awtorizzat lill-partijiet biex jitrattaw il-kawza *de quo* bil-modalita` hemm indikata, (ara fol 219);
19. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet finali tas-socjeta` attrici datata l-25 ta' Settembru, 2013, (ara fol 222 *et sequitur*), flimkien man-nota responsiva tal-konvenuti datata s-26 ta' Novembru, tal-istess sena (ara fol 227 *et sequitur*);

20. Ezaminat ix-xhieda u d-dokumenti prodotti;
21. Semghet it-trattazzjoni orali finali tal-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet;

Ikkunsidrat:

22.0. Illi l-fatti li taw lok għall-vertenza in dizamina jistghu jigu sintetikament kompilati bil-mod segwenti:

22.1. Illi s-socjeta` attrici qed tirrikjama li l-art meritu tal-procedura odjerna tappartjeni lilha;

22.2. Illi l-istess socjeta` attrici qed issostni li din l-istess art giet uzurpata mill-intimati u eventwalment mis-socjeta` kjamata in kawza;

22.3. Illi l-Agenzija intimata qed tokkupa prezentement l-art in dizamina permezz ta' kirja minghand is-socjeta` kjamata in kawza;

Ikkunsidrat:

23.0. Illi minn ezami tar-relazzjoni peritali *de quo* jirrizulta sintetikament is-segwenti:

23.1. Illi effettivament minn ezami komparattiv tal-pjanti rezi a disposizzjoni tal-periti gudizzjarji u minnhom riferiti fir-relazzjoni taghhom a fol 192 tal-process jirrizulta li l-art li originarjmanet kienet akkwistata mis-socjeta` attrici b'kuntratt datat il-15 ta' Novembru, 1975, hi dik indikata bil-kulur ahmar u ccirkondata bl-ittri "D-N-M-A" fuq il-pjanta immarkata Dok ASP 1 li hi riproduzzjoni tal-pjanta a fol 8, (ara fol 205);

23.2. Illi s-socjeta` kjamata in kawza jidher car mill-pjanta u ritratt aerju riferit, li inkorporat l-area *de quo* fil-*parking* u jinkludi:

23.2.1. Kemm parti minn Sqaq Zawra, u

23.2.2. Feles zghir mill-art akkwistata mis-socjeta` attrici, (ara fol 194);

Ikkunsidrat:

24.0. Illi rigward il-preskrizzjoni sollevata mill-konvenuti jinghad sintetikament is-segwenti:

- 24.1. Illi mir-ritratt aerju ufficjali mehud fl-1978, (ara fol 209), jirrizulta li l-istess feles in dizamina kien gia` akkwistat mis-socjeta` kjamata in kawza w inkorporat mal-kumplament tal-proprjeta` tal-istess socjeta`;
- 24.2. Illi jirrizulta wkoll mill-istess ritratt riferit fil-paragrafu precedenti li Triq Hookham Frere kienet diga` miftuha u kien hemm hajt jiddemarka l-istess triq mill-proprjeta` tas-socjeta` kjamata in kawza;
- 24.3. Illi mir-ritratt aerju tal-1968, (ara fol 210), l-imsemmi hajt indikat fil-paragrafu precedenti ma jirrizultax ghalkemm Triq Hookham Frere kienet gia miftuha;
- 24.4. Illi nonostante r-ritratti aerji ezaminati ma' jistax jigi stabbilit bi precizjoni meta inbena l-hajt in kwistjoni;

Ikkunsidrat:

- 25.0. Illi ghalhekk, rizultat tal-analizi kondott mill-abbli esperti nominati, jirrizulta sintetikament is-segwenti:
- 25.1. Illi l-art originarjament akkwistata mis-socjeta` attrici bil-kuntratt datat il-15 ta' Novembru, 1975, hi l-art indikata bl-ahmar u ccirkondta bl-ittri "D-N-M-A" fil-pjanta immarkata Dok "ASP1" annessa mar-relazzjoni peritali, (ara fol 205);

- 25.2. Illi s-socjeta` kjamata in kawza *Champalin Company Limited* inkorporat feles zghir mill-imsemmija art akkwistata mis-socjeta` attrici fil-parkegg taghha;
- 25.3. Illi l-istess parkegg, inkluz l-istess feles art indikat fil-paragrafu precedenti, gie sussegwentement mikri lill-Agenzija konvenuta;
- 25.4. Illi l-feles art *de quo* hu indikat bi precizjoni bil-kulur ahdar iccircondat bl-ittri "D-X-Y-Z" fil-pjanta immarkata Dok "ASP1", (ara fol 205), ta' kejl ta' madwar ghaxar (10) metri kwadri;
- 25.5. Illi ffit qabel ma' s-socjeta` kjamata in kawza akkwistat l-art in dizamina bil-kuntratt datat id-9 ta' Dicembru, 1980, (ara fol 150 *et sequitur*), l-istess feles in dizamina kien gia` inkorporat fil-proprijeta` akkwistata mill-istess socjeta` kjamata in kawza, liema feles art kien gia` cirkondat b'hajt sa minn qabel l-1978, (ara pjanta annessa ma' fotokopja tal-istess kuntratt hawn indikat ipprezentat *in atti* fl-udjenza tat-13 t'April 2012, quddiem il-perit legali hemm riferita, u mmarkat Dok 'CZ 1');
- 26.0. Illi rigward il-meritu legali involut l-istess relazzjoni peritali sintetikament issostni s-segwentni:
- 26.1. Illi l-procedura intavolata mis-socjeta` attrici hi l-*actio rivendicatoria*;

- 26.2. Illi f'dan ir-rigward jinkombi fuq is-socjeta` attrici li trid tipprova t-titolu ta' dominju li qed tivvanta;
- 26.3. Illi konvenut jista' jiddefendi ruhu b'success a bazi ta' pussess tal-oggett in meritu;
- 26.4. Illi nonostante dak indikat fil-paragrafu precedenti, is-socjeta` kjamata in kawza *Champalin Company Limited* ghazlet li ssostni li ghandha titolu ta' sid, oltre li anke sussidjarjament eccepjet il-preskrizzjoni – kemm, trentennali kif ukoll decennali;
- 26.5. Illi f'dan ir-rigward is-socjeta` attrici sostniet li l-posizzjoni tal-kjamata in kawza indikata fil-paragrafu precedenti hi kontradittorja;
- 26.6. Illi din il-kwistjoni giet rizolta awtorevolment kif indikat mir-relatanti fuq riferiti fir-relazzjoni taghhom meta jirreferu ghad-decizjoni tal-**Qorti ta' l-Appell** fl-ismijiet **John Vella et vs Sherlock Camilleri**, datata it-**12 ta' Dicembru, 2002**, li stabbiliet li ma hemm l-ebda inkompatibilita` kif sostenuta mis-socjeta` attrici;
- 26.7. Illi jirrizulta assodat li f'dan ir-rigward id-Dritt Ruman kien ukoll introduca il-kriterju tal-ekwita` tramite l-istitut tal-pretur;
- 26.8. Illi ghalhekk, filwaqt li fl-*actio rivendicatoria* hu mehtieg il-prova tad-dominju, fl-alternattiva l-ohra introdotta mill-pretur Ruman, l-*actio publiciana*, il-prova tal-pussess hi bizzzejjed;

26.9. Illi *di piu`*, kif ritenut f'dan ir-rigward mill-**Qorti ta' l-Appell** fl-ismijiet **Direttur tal-Artijiet vs Polidano Brothers Limited**, datata is-6 ta' Lulju, 2007;

“Din il-Qorti ... tosserva li ghalkemm huwa minnu li fl-azzjoni rivendikatorja l-prova dwar it-titolu ta' proprjeta` ghandha tkun wahda netta u inekwivoka u fin-nuqqas id-dubju jirrizolvi ruhu favur il-parti konvenuta, il-Qrati taghna tul il-milja taz-zmien, immitigaw il-*probatio diabolica* rikjesta mill-parti rivendikanti u accettaw il-possibilita` li attur jirnexxi fil-kawza li jaghmel in forza tal-*actio publiciana*”;

Ikkunsidrat:

27.0. Illi in vista tal-premess japplikaw is-segwenti principji:

27.1. Illi skont is-sentenza tal-**Prim` Awla tal-Qorti Civili**, datata l-5 ta' Ottubru, 1995, fl-ismijiet **Perit Carmelo Falzon vs Alfred Curmi** u tal-Qorti ta' l-Appell datata l-5 ta' Ottubru, 2001, fl-ismijiet **Mangion vs Bezzina Wettinger**:

“Il-jedd tal-proprjeta` u l-azzjoni rivendikatorja tal-proprjeta` huma haga wahda u ghalhekk, ghalkemm min ikun ha taht idejh ghaz-zmien mehtieg l-immobbli ta' haddiehor jakkwista dak l-immobbli bis-sahha ta' uzukapjoni, sid l-immobbli

qatt ma jitlef il-jedd għall-azzjoni rivendikatorja, ikun għadda zmien kemm għadda”;

27.2. Illi *di piu`* skond **Giuseppe Buhagiar vs Guzeppi Borg et**, tas-17 ta' Novembru, 1958, il-Qorti ta' l-**Appell** irriteriet:

“Il-gurisprudenza tagħha waslet sal-punt li tiritjeni li anke jekk il-Qorti ma tkunx affattu sodisfatta mid-dritt tal-konvenut, hi għandha tilliberah jekk ir-rivendikant ma jaghtix prova tad-dominju tiegħu li tkun ezenti mill-anqas dubju”;

Ikkunsidrat:

28.0. Illi rigward it-titolu ta' sid li s-socjeta` attrici ivvantat l-istess periti relatanti isostnu sintetikament is-segwenti:

28.1. Illi ma jezisti l-ebda dubju dwar it-titolu tas-socjeta` attrici fuq l-art in dizamina stante li iddimostrat sodisfacentement it-titolu ta' proprjeta` minnha vantat, u dan, a bazi tal-kuntratt datat il-15 ta' Novembru, 1975, (ara fol 6), flimkien mal-pjanta (ara fol 8);

28.2. Illi fir-rigward tal-istess porzjon art in dizamina s-socjeta` kjamata in kawza eccepjet li akkwistat l-istess art mill-*ante causa* tagħha permez ta' zewg (2) cedoli t'irkupru datati t-22 ta' Lulju, 1959 u l-5 ta' Lulju, 1960, (ara fol 40 *et sequitur*);

28.3. Illi skont il-perit tekniku nominat ma jirrizultax li dan il-feles art in dizamina kien jiffirma parti mill-akkwist ta' missier il-konvenut Charles Cassar, izda gie inkorporat sussegwentement,

28.4. Illi kif ritenut mill-perit legali fuq riferita fir-relazzjoni taghha, li din il-Qorti m'ghandha l-ebda raguni ghaliex ma tistriehx fuqha kif qed taghmel, **I-ewwel eccezzjoni tas-socjeta` kjamata in kawza *Champalin Company Limited*** hi infondata;

Ikkunsidrat:

29.0. Illi rigward l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni trentennali (30) a bazi tal-artiklu 2143 tal-Kap 16 fuq gia` riferita, sollevata mis-socjeta` kjamata in kawza jinghad sintetikament is-segwent:

29.1. Illi l-oneru tal-prova tal-istess hu fuq min jallega tali eccezzjoni li fil-kaz in dizamina ghandha tkun inkombenti fuq is-socjeta` kjamata in kawza;

29.2. Illi skont is-sentenza riprodotta fil-**Volum XXXV P.I, p. 105**, gie hemm ritenut is-segwent:

“... lil min jallega l-uzukapjoni trigenara bhala bazi tad-dominju minnu vantat, ma jistx jigi oppost in-nuqqas ta' titolu jew tal-bona fede. U l-bona fede ma hix eskluza bil-fatt illi l-preskrivent kien jaf li l-haga kienet ta' haddiehor ghax hu bizzzejjed li l-preskrivent ikollu l-intenzjoni li jsir il-proprjetarju tal-haga. Imma l-pussess ta' tletin sena irid ikun legittimu, jigifieri kontinwu u mhux interrott, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku. Ir-rinunzja ghall-uzukopjoni bhala *causa acquisitione* tista' tkun tacita, cioe` deducibbli mill-fatt li jimplika l-abbandun tal-jedd akkwistat, u d-dikjarazzjoni tacita ghad-dritt akkwistat minnu bl-uzukapjoni”;

Ikkunsidrat:

30.0. Illi f'dan ir-rigward il-gurisprudenza lokali sintetikament tghallem li l-elementi tal-pussess huma tnejn;

30.1. L-element materjali: li hu l-poter fuq il-haga – *il-corpus possessionis*;

30.2. L-element intenzjonali: l-animu tal-pussessur li jgawdi d-dritt fuq il-haga bhallikieku hu kien il-proprjetarju taghha *animus et corpus* – *l-animus possidenti* jew *l-animus domini*;

30.3. Illi ghalhekk, mhux bizzzejjed li wiehed ikollu d-detenzjoni tal-haga jew it-tgawdija taghha mhux bhala haga propria, imma bhala haga ta' haddiehor;

30.4. Ili f'dan l-ahhar kaz identifikat fil-paragrafu precedenti, dan ikun biss kaz ta' detenzjoni jew tgawdija prekarja, (ara **Caruana vs Vella: Appell Civili** datat it-13 ta' Marzu, 1953, u **Chetcuti et vs Xerri, Appell Civili** datat il-31 ta' Mejju, 1996);

Ikkunsidrat:

31. Illi mix-xhieda tal-konvenut Charles Cassar u ohrajn jirrizulta assodat li l-hajt li kien jiccirconda l-proprjeta` tal-*ante causa* tas-socjeta` kjamata in kawza meritu tal-procedura odjerna kien ilu hekk mibni mis-snin sittin (60);
32. Illi jirrizulta mill-istess evidenza esebita bhala Dok "QRS 01 u datata d-29 t'Ottubru, 1964", ipprezentat in atti fl-14 ta' Novembru, 2008, missier il-konvenut Charles Cassar – Antonio – kien gia` applika ma' l-awtorita` kompetenti biex jibni l-hajt fuq l-art in dizamina permezz ta' avviz appozitu ghal dan datat is-26 ta' Settembru, 1963;
33. Illi dan minnu nnifsu hu indikattiv tal-fatt li l-imsemmi Antonio – missier il-konvenut Charles Cassar, gia` kien fil-pussess tal-art *de quo* u kien qed jippossediha daqs li kieku kienet tieghu;

34. Illi ghalhekk l-agir hawn espost juri abundantement l-*animus possidendi* u l-*animus domini* fuq già` riferit, (ara paragrafu numru tmienja u ghoxrin punt tnejn, (28.2.) aktar qabel);
35. Illi ghalhekk jirrizulta abundantement assodat li s-socjeta` kjamata in kawza u l-*ante causa* taghha kienu ilhom jokkupaw il-porzjon art in dizamina ghal perjodu ta' aktar mit-tletin (30) sena kanonici stipulati;
36. Illi in vista tal-premess din il-Qorti taqbel mal-konkluzjoni tal-perit legali *de quo* meta f'din il-frazzjoni tar-relazzjoni li taghha ikkonkludiet li s-socjeta` kjamata in kawza *Champalin Company Limited* ippruvat b'success li l-art meritu tal-procedura odjerna – nonostante li l-istess porzjon art kien gie akkwistat mis-socjeta` attrici permezz tal-kuntratt tal-15 ta' Novembru, 1975, (ara fol 6) – kienet effettivamente fil-pussess in *buona fede* ta' missier il-konvenut Charles Cassar sa mis-snin sittin (60);

Ikkunsidrat:

37.0. Illi fir-rigward tal-eccezzjoni preliminari sussidjarja sollevata wkoll mis-socjeta` kjamata in kawza naxxenti mill-artiklu 2140 tal-Kap 16 fuq già` riferit jinghad sintetikament is-segwenti:

37.1. Illi permezz ta' kuntratt datat id-9 ta' Dicembru, 1980 *in atti* tan-Nutar Dottor Patrick Critien, il-fuq imsemmi Antonio Cassar, missier il-konvenut Charles Cassar,

ittrasferixxa tlett (3) porzjonijiet art lis-socjeta` *Cassar Holdings Limited* (ara fol 142);

37.2. Illi wahda mill-fuq imsemmija tlett (3) porzjonijiet art kienet indikata bhala porzjon art b'faccata fuq *Hookham Frere Street*, Gwardamangia, ta' kejl superficjali ta' cirka tlett mija sebgha u ghoxrin metri kwadri, (327m²);

37.3. Illi fl-14 t'April, 2000, l-imsemmija *Cassar Holdings Limited* kienet amalgamata ma' *Champalin Company Limited* (ara fol 166), li permezz taghha s-socjeta` *Champalin Company Limited* akkwistat l-assi kollha tas-socjeta` *Cassar Holdings Limited*;

Ikkunsidrat:

38.0. Illi rigward l-eccezzjoni su riferita fit-termini tal-artikolu 2140 tal-Kap 16 fuq riferit jinghad sintetikament li l-elementi rikjesti huma s-segwenti:

38.1. It-titolu;

38.2. Il-pussess decennali;

38.3. Il-*buona fede*;

Ikkunsidrat:

39.0. Illi rigward l-elementi essenzjali riferiti fil-paragrafu precedenti jinghad sintetikament is-segwenti:

39.1. Illi l-feles art ta' madwar ghaxar (10) metri kien gie definittivament inkorporat fit-trasferiment fuq gia` ezawrjentement riferit u skont il-pjanti annessi mal-kuntratt immarkat Dok 'CZ1';

39.2. Illi l-pussess decennali jirrizulta wkoll li hu sodisfatt stante li l-ghaxar (10) snin *de quo* bdew jghoddu mid-data tal-insinwar tal-kuntratt *de quo* li tirrizulta li hi l-15 ta' Dicembru, 1980;

39.3. Illi dan il-perjodu ma jirrizultax li gie interrott b'xi mod mis-socjeta` attrici tul dan il-perjodu;

39.4. Illi in effetti, l-ewwel interpellazzjoni li tirrizulta fil-kwistjoni odjerna saret permezz t'ittra ufficjali datata t-22 ta' April 2004 – abbondantement erbgha u ghoxrin (24) sena wara li l-feles *de quo* kien gie akkwistat da parti ta' *Cassar Holdings Limited*;

39.5. Illi l-element tal-*buona fede* li hu presunt, jinkombi fuq is-socjeta` attrici li tissilurha – haga li ma tirrizultax;

39.6. Illi l-*buona fede* hi deskritta fic-cirkostanzi in dizamina bhala l-konvinzjoni tal-pussessur tal-immobbli li effettivament hu s-sid ta' l-istess;

39.7. Illi kif jghallem il-Baundry-Lacantinerie – “*Trattato Teorico-Pratico di Diritto Civile*” – “*Della prescrizione*” para. 678. pp. 516-517;

“La buona fede consiste nella legittima credenza del possessore che il suo titolo lo ha reso proprietario, *justa opinio quaesiti dominii*, egli ha questa credenza legittima bel solo fatto che ha pensato di trattare col vero proprietario ...

Il Pottier definiva la buona fede, ‘La giusta opinione che ha il possessore di aver acquistato la proprieta` della cosa che possiede’. Così, io compro un immobile da qualcuno che credo proprietario e non lo e`, *a non domino quem dominum esse credideram*;

39.8. Illi kif ritenut f'**Zammit vs. Bonello, Prim Awla tal-Qorti Civili**, datata d-19 ta' Jannar, 1983;

“...il-*bona fede* tirraprezenta dak l-istat t'animu tal-pussessur, il-konxjenza u l-intima konvinzjoni li l-haga li jippossjedi hi tieghu ... Il-pussessur ghandu jkollu dik ic-certezza, u jekk ikollu xi dubju, tkun tezisti fih l-incertezza u konsegwentement tispicca l-*bona fede* fis-sens tal-ligi”;

Ikkunsidrat:

40. Illi f'dan il-kuntest tal-*buona fede* kif fuq ezawrjement delineat, din il-Qorti tikkonkorri mal-konkluzjonijiet tal-abbli perit legali fuq indikata li kkonkludiet li fl-analizi taghha tar-rizultanzi ma sabet l-ebda mument fejn il-konvenut Charles Cassar, anke in rappresentanza tas-socjeta` kjamata in kawza fuq riferita, b'xi mod wera xi dubju dwar lil min kienet tappartjeni l-art in dizamina;
41. Illi in vista tal-premess din il-Qorti m'ghandha l-ebda alternttiva hliet li tikkonkludi li anke dan ir-rekwizit gie debitament sodisfatt mill-konvenuti u mis-socjeta` kjamata in kawza;

Ikkunsidrat:

42.0. Illi rigward ir-rekwizit tal-pussess irid jigi ribadit is-segwent:

42.1. Illi dan ma jridx ikun wiehed ta' semplici tolleranza izda jrid ikun wiehed:

42.1.1. Legittimu;

42.1.2. Kontinwu;

42.1.3. Trasparenti u

42.1.4. Ekwivoku;

42.2. Illi min izomm il-haga mhux bhala tieghu innifsu qatt ma jista' jippreskrivi favur tieghu nnifsu;

Ikkunsidrat:

43.0. Illi f'dan ir-rigward jirrizulta sintetikament is-segwent:

43.1. Illi s-socjeta` fuq riferita *Cassar Holdings Limited* kienet giet amalgamata mas-socjeta` kjamata in kawza *Champalin Company Limited*;

43.2. Illi l-ewwel is-socjeta` *Cassar Holdings Limited* u sussegwentement is-socjeta` *Champalin Company Limited* kienu fil-pussess tal-feles art zghir in dizamina, ipposedew u fizikament u intenzjonalment u qiesuh daqsliekku kien taghhom;

44. Illi konsegwentement anke dan ir-rekwizit jirrizulta debitament sodisfatt;

Ikkunsidrat:

45.0. Illi fir-rigward tal-eccezzjonijiet sollevati mill-konvenuti konjugi Cassar jinghad sintetikament is-segwent:

45.1. Illi jirrizulta debitament ipprovat li l-konvenuti konjugi Cassar qatt ma kienu proprjetarji tal-feles art meritu tal-kawza odjerna;

45.2. Illi l-kuntratti esebiti *in atti*, juru minghajr l-ebda ekwivoku li l-konjugi *de quo* personalment ma jiffigurawx f'din il-procedura stante li ma irrizultax li qatt kienu personalment involuti fin-negozju tal-art *de quo*;

45.3. Illi in vista tal-premess, din il-Qorti m'ghandha l-ebda alternattiva hlief li tikkonkorri ghal darb'ohra mal-konkluzjoni tal-perit legali fir-rigward u tillibera lill-konjugi konvenuti Cassar mill-osservanza tal-gudizzju;

Ikkunsidrat:

46.0. Illi fir-rigward tal-eccezzjonijiet sollevati mill-Agenzija Appogg jinghad finalment sintetikament is-segwent:

46.1. Illi in vista tar-rizultanzi fuq elenkati jirrizulta assodat li s-socjeta` kjamata in kawza *Champalin Company Limited* akkwistat il-feles art meritu tal-procedura odjerna;

46.2. Illi l-istess Agenzija qed tokkupa l-art in dizamina in virtu` ta' kirja legittima u trasparenti minghand is-socjeta` kjamata in kawza fuq riferita;

46.3. Illi konsegwenza tal-istess, l-Agenzija konvenuta ma tirrizultax li qed tokkupa l-porzjon art zghir in dizamina illegalment;

46.4. Illi ghalhekk, hawn ukoll, in vista tal-premess, din il-Qorti m'ghandha l-ebda alternattiva hlief li tikkonkorri mal-konkluzjonijiet tal-perit legali fir-rigward u tillibera lill-Agenzija konvenuta mill-osservanza tal-gudizzju;

Ikkunsidrat:

47. Illi finalment, fir-rigward tat-talba attrici ghal-likwidazzjoni ta' danni allegatament minnha sofferti fir-rigward, stante li ma rrizulta xejn minn dak allegat, din it-talba qeghda tigi respinta;

DECIDE:

48.0. Illi ghaldaqstant, in vista tal-premess, din il-Qorti taqta' u tiddeciedi li s-socjeta` attrici naqset tipprova l-allegazzjonijiet taghha u konsegwentement filwaqt li:

48.1. Takkolji l-eccezzjonijiet kollha sollevati mill-konvenuti u mis-socjeta` kjamata in kawza;

48.2. Tirrespingi t-talbiet kollha tas-socjeta` attrici;

48.3. Bl-ispejjez ta' din l-istanza kontra l-istess socjeta` attrici *Medrock Development Company Limited*.

Onor.Imhalledf Silvio Meli

DECIZJONI FINALI

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----