QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

ONOR. LORRAINE SCHEMBRI ORLAND
LL.D., M.Jur. (Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.

Seduta ta' nhar il-Hamis, 29 ta' Ottubru 2015

Kawza Numru : 10
Rikors Guramentat Numru : 835/2004/LSO

(1) Ta' Gniedi Property Limited
(2) Mosim Limited

vs

Pupa Holdings Limited

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ic-citazzjoni tas-socjetajiet attrici datat 1 ta' Novembru 2004 fejn esponew: -

Illi b'kuntratt tat-30 ta' Settembru 2004 fl-atti tan-Nutar Dottor Maria Christina Saydon hawn anness u mmarkat bhala dokument "A" l-attur Ta' Gniedi Property Limited kienet xtrat minghand l-attur l-iehor Mosim Limited porzjoni diviza ta' art formanti parti mill-art imsejha Ta' Gniedi *sive* Ta' Ghar Rajnu fil-kuntrada ta' San Turnas, Marsaskala, liema porzjoni diviza ta' art ghandha faccata u hija accessibbli minn Triq ir-Ridott u li ghandha kejl superficjali u komplessiv ta' 1230 metri kwadri, konfinanti mill-Majjistral in parti ma' Triq ir-Ridott u in parti ma' beni ta' Carlo Cini, mill-Grigal u mix-Xlokk ma' beni ta' l-kumpanija Tor Limited jew awenti kawza minnhom, *tale quale*, libera u franka, bid-vvdrittijiet u l-gustijiet kollha taghha.

Illi s-socjeta` attrici Mosim Limited kienet akkwistat l-istess proprjeta' minghand Louis u Vivienne Scicluna b'att tan-Nutar Pierre Falzon tat-23 ta' April 2004 liema kopja qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala dokument B.

Illi l-proprjeta' in kwistjoni giet akkwistata mill-konjugi Scicluna in forza ta' zewg kuntratti ppubblikati wiehed minn Nutar Joseph Vassallo Agius tas-26 ta' Marzu 2004 immarkat dokument C u iehor fl-atti tan-Nutar Carmel Mangion tas-26 ta' Lulju 1994 immarkat dokument D.

Illi jirrizulta illi s-socjeta` konvenuta okkupat b'mod abbuziv u llegali porzjoni diviza ta' art formanti parti mill-art imsejha Ta' Gniedi *sive* Ta' Ghar Rajnu fil-kuntrada ta' San Tumas, Marsaskala, liema porzjoni - diviza ta' art ghandha faccata u hija accessibbli minn Triq ir-Ridott u li ghandha kejl

superficjali u komplessiv ta' 600 metri kwadri, konfinanti mill-Majjistral in parti ma' Triq ir-Ridott u in parti ma' beni ta' Carlo Cini, mill-Grigal u mix-Xlokk ma' beni ta' l-kumpanija Tor Limited jew avventi kawza minnhom, *tale quale*, libera u franka, bid-drittijiet u l-gustijiet kollha taghha liema proprjeta' hija senjalata b'linji paralleli homor fil-pjanta annessa mad-dokument A f' din ic-citazzjoni.

Illi s-socjeta` konvenuta ccirkondat b'hitan u b'ilqugh u/jew ostakolu iehor bhal *wire netting* din l-art in kwistjoni hija senjalata b'linji paralleli homor fil-pjanta annessa.

Illi l-atturi interpellaw lis-socjeta` konvenuta biex tirritorna l-porzjoni ta' art fuq imsemmija permezz ta' zewg ittri ufficjali tal-14 ta' Lulju 2004 u tat-22 ta' Ottubru 2004 hawn annessi u mmarkati bhala dokumenti E u F *stante* li din il-porzjoni ta' art mhix proprjeta' tas-socjeta` konvenuta imma tas-socjeta` attrici Ta' Gniedi Property Limited pero' baqghet inadempjenti.

Illi s-socjeta` Ta' Gniedi Property Limited u/jew l-ante kawza taghha akkwistaw din il-porzjoni ta' art in kwistjoni antecedentement ghal akkwist ta' "Villa Kiki" Triq ir-Ridott, Marsaskala proprjeta' tas-socjeta` konvenuta.

Illi s-socjeta` attrici Mosim Limited qed tinkorri danni kif jirrizulta mill-kuntratt tat-30 ta' Settembru 2004 fl-atti tan-Nutar Dottor Maria Christina Saydon hawn anness u mmarkat dokument A. versu s-socjeta` Ta' Gniedi Property Limited u dan *stante* illi hija ma setghetx taghti l-pussess

materjali tal-art in kwistjoni u cioe` ta' cirka 600 metri kwadri mill-1230 metri kwadri mill-art imsejha Ta' Gniedi *sive* Ta' Ghar Rajnu fil-kuntrada San Tumas, Marsaskala mill-istess socjeta` Ta' Gniedi Property Limited.

Illi s-socjeta` Mosim Limited ma rcevietx is-somma ta' Lm80, 000 akkont tal-prezz tal-art fuq imsemmija mibjugha lil Ta' Gniedi Property Limited u b'hekk qed titlef imghaxijiet fuq l-istess somma li hija kieku kienet tircievi u dan mill-1 ta' Ottubru 2004 *stante* li hija ma setghetx tghaddi l-pussess materjali ta' parti mill-art *in vendita* bil-kuntratt tat-30 ta' Settembru 2004 fl-atti tan-Nutar Dottor Maria Christina Saydon.

Illi skont l-istess kuntratt tat-30 ta' Settembru 2004 fl-atti tan-Nutar Maria Christina Saydon jekk dan il-pussess materjali ma jigix liberat mill-konvenuti sa zmien tliet xhur mill-istess data, hija tinkorri penali ta' Lm20 kuljum ghal tali nuqqas u jekk jghaddu tmien xhur minn tali data, hija tinkorri penali ta' Lm40, 000 danni ghal tali nuqqas.

Illi s-socjeta` konvenuta hija responsabbli ghal hlas ta' danni u penali kif fuq espost u dan minhabba l-inadempjenza taghha.

Illi s-socjeta` konvenuta giet interpellata bl-ittri ufficjali fuq imsemmija biex tirritorna l-art li ghandha fil-pussess taghha u li mhix proprjeta' taghha u li hija akkwistat b'mod abbuziv u llegali kif ukoll giet interpellata biex tersaq ghal

likwidazzjoni tad-danni u penali fuq imsemmija pero' baqghet inadempjenti.

Tghid il-konvenuta prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:

1 Tiddikjara u tiddeciedi li s-socjeta` Ta' Gniedi Property Limited hija proprjetarja esklussiva ta' cirka 600 metri kwadri mill-1230 metri kwadri mill-art imsejha Ta' Gniedi *sive* Ta' Ghar Rajnu fil-kuntrada ta' San Tumas, Marsaskala liema porzjoni diviza ta' art ghandha faccata u hija accessibbli minn Triq ir-Ridott, konfinanti mill-Majjistral in parti ma' Triq ir-Ridott u in parti ma' beni ta' Carlo Cini, mill-Grigal u mix-Xlokk ma' beni ta' l-kumpanija Tor Limited jew avventi kawza minnhom, *tale quale*, libera u franka bid-drittijiet u l-gustijiet kollha taghha.

2. Tikkundanna lis-socjeta` konvenuta biex fi zmien qasir u perentorju tirritorna fil-pussess shih tal-attur Ta' Gniedi Property Limited is-600 metri kwadri mill-1230 metri kwadri mill-art imsejha Ta' Gniedi *sive* Ta' Ghar Rajnu fil-kuntrada ta' San Turnas, Marsaskala liema porzjoni diviza ta' art ghandha faccata u hija accessibbli minn Triq ir-Ridott, konfinanti mill-Majjistral in parti ma’ Triq ir-Ridott u in parti ma' beni ta' Carlo Cini, mill-Grigal u mix-Xlokk ma' beni tal-kumpanija Tor Limited jew avventi kawza minnhom, *tale quale*, libera u franka bid-drittijiet u l-gustijiet kollha taghha liema proprjeta' hija mmarkata b'linji homor u paralleli fid-dokument A anness ma' din ic-citazzjoni u

liema art hija cirkondata b'hitan u b'ilqugh u/jew ostakolu iehor.

3. Fin-nuqqas tawtorizza lis-socjeta` attrici Ta' Gniedi Property Limited biex jaghmlu dawk ix-xoghlijiet kollha rimedjali konsistenti fi twaqqigh ta' hitan u tnehhija ta' kull ilqugh u/jew ostakolu iehor biex l-attur Ta' Gniedi Property Limited tigi reintegrata fil-pussess shih ta' hwejjigha u cioe` ta' cirka 600 metru art mill-art Ta' Gniedi u/jew Ta' Ghar Rajnu fil-limiti ta' Marsaskala jekk hemm bzonn dan bl-opera ta' periti nominandi.

4. Tiddikjara u tiddeciedi illi s-socjeta` konvenuta hija responsabbli ghal hlas ta' danni u/jew penali kif stipulati fil-kuntratt tat-30 ta' Settembru 2004 fl-atti tan-Nutar Dottor Maria Christina Saydon favur is-socjeta` attrici Mosim Limited u dan b'konsegwenza ta' l-inadempjenza taghha fir-ritorn tal-art imsemmija fit-termini preskritti.

5. Tillikwida d-danni u penali dovuti lis-socjeta` Mosim Limited kif stipulati fil-kuntratt tat-30 ta' Settembru 2004 fl-atti tan-Nutar Maria Christina Saydon hawn anness u mmarkat dokument A.

6. Tikkundanna lis-socjeta` konvenuta thallas lis-socjeta` Mosim Limited dawk id-danni penali hekk likwidati kif rizultanti fil-kuntratt tat-30 ta' Settembru 2004 fl-atti tan-Nutar Dottor Maria Christina Saydon.

Bl-ispejjez komprizi dawk taz-zewg ittri ufficjali tal-14 ta' Lulju 2004 u tat-22 ta' Ottubru 2004 u bl-ingunzjoni tal-konvenuta ghas-subizzjoni.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh mill-Qorti kif diversament presjeduta ghas-seduta tal-ewwel (1) ta' Frar 2005.

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet ta' Pupa Holdings Limited datata 7 ta' Jannar 2015 (fol 32) fejn esponiet: -

1. L-irritwalita` tal-kawza attrici billi din tikkontempla molteplicita` ta' azzjonijiet li ma humiex konnessi ma' xulxin migjuba minn molteplicita` ta' atturi;

2. Illi bla pregudizzju u fi kwalsiasi kaz, l-azzjoni ta' Mosim Limited tiddependi minn fuq kuntratt li hi tippretendi li ghandha mal-attrici l-ohra. Illi ghal dak li jirrigwarda t-talbiet numri 4, 5 u 6 l-eccipjenti ma hijiex l-legittima kontradittrici u ghandha ghalhekk tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju;

3. Bla pregudizzju ghas-suespost illi l-atturi ma ghandhomx titolu tal-proprjeta` li qed jittantaw jirrivendikaw;

4. Bla pregudizzju ghas-suespost illi ma jezistux l-estremi tal-azzjoni rivendikatorja;

5. Bla pregudizzju ghas-suespost, illi l-kuntratt ta' trasferiment tas-26 ta' Lulju 1994 huwa null u bla effett billi

kif jiddikjara s-suppost akkwirent fuq dak il-kuntratt fil-kuntratt sussegwenti tas-26 ta' Marzu 2004 fl-atti tan-nutar Joseph Vassallo Agius, is-socjeta` Brittania Caterers Ltd ma kienetx tezisti u ghalhekk ma setghetx takkwista kif ippretendiet li taghmel f' dak l-att;

6. Bla pregudizzju ghas-suespost, illi *inoltre* l-kuntratt tas-26 ta' Marzu 2004 bhala kuntratt korrettorju huwa null u bla effett billi effettivament jittrasferixxi proprjeta' suppost appartenenti lill-Brittania Caterers Limited jew fl-ipotezi li l-istess Brittania Caterers Limited ma kinetx tezisti lil Tor Limited, lil terzi minghajr il-hlas tat-taxxa dovuta lill-errarju pubbliku;

7. Bla pregudizju ghas-suespost, il-kuntratt tas-26 ta' Marzu 2004 ma setax jittrasferixxi art lil xi terzi li kien hemm gia giet trasferrita minn Tor Limited lis-socjeta` konvenuta;

8. Bla pregudizzju ghas-suespost, u fi kwalsiasi kaz, li il-kumpanija Ta' Gniedi Property Limited qatt ma setghet tittrasferixxi haga li taghha ma kellhiex pussess;

9. Bla pregudizzju ghas-suespost u fi kwalsiasi kaz, illi l-konvenuta kienet akkwistat regolarment l-art fuq liema qeghdin jivvantaw pretensjonijiet l-atturi f' transazzjoni ta' drittijiet litigjuzi bejn il-konvenuta u terzi, u ghalhekk dak li qeghdin jipprovaw jaghmlu issa l-atturi bi ftehim ma' min originarjment kien ittrasferilha l-proprjeta` ma huwa xejn hlief in frodi tal-istess socjeta` konvenuta.

10. Bla pregudizzju ghas-suespost u fi kwalsiasi kaz, li l-arrangamenti bejn l-atturi huma *res inter alios acta* ghal dak li jirrigwarda l-kumpanija konvenuta u ma jiswewx biex joholqu obbligi gravanti fuq l-eccipjenti;

11. Bla pregudizzju ghas-suespost u fi kwalsiasi kaz li l-attrici ma kkawzat l-ebda dannu lill-atturi;

12. Bla pregudizzju li l-kumpanija attrici Mosim Limited fil-fatt ma soffriet ebda dannu u li l-klawsoli tal-penali pretizi mill-atturi huma *in mala fede*;

13. Bla pregudizzju, u fi kwalsiasi kaz, ghandha tigi kjamata in kawza l-kumpanija Tor Limited li ttrasferiet l-art in kwistjoni lill-eccipjenti;

14. Illi t-talbiet attrici huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-atturi;

15. Salv eccezzjoniiet ulterjuri jekk ikun il-kaz

Rat in-nota ta' osservazjonijiet Ta' Gniedi Property Limited (C34558) et datata 13 ta' Settembru 2011 a fol 355 tal-process.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta fejn fis-seduta tal-15 ta' Novembru 2011 (fol 358) meta ssejhet il-kawza deher Dr. Edward

Debono li irrefera ghan-nota tieghu *oltre* rapport tal-perit originali u l-periti addizzjonali Godwin Abela, Mario Cassar u Valerio Schembri, ma liema konkluzjonijiet qabel, u iddikjara li m'ghandu xejn xi jzid. Deher is-Sur Joseph Borg. Ma deher hadd mis-socjeta` konvenuta. Peress li l-kawza kienet ghat-trattazzjoni finali l-Qorti halliet il-kawza ghas-sentenza ghall-15 ta' Frar 2012.

Rat ir-rikors ta' Pupa Holdings Limited datata 25 ta' Novembru 2011 a fol 359 tal-process fejn l-esponenti talbu lill-Qorti joghgobha tissospendi l-prolazzjoni tas-senteza filwaqt li tawtorizza lill-esponenti jaghmel is-sottomissjonijiet tieghu bil-miktub permezz ta' nota f' dak it-terminu illi din l-Qorti joghgobha tipprefiggi ghal dan l-iskop; u l-Qorti kif diversament presjeduta, bid-digriet moghti fit-28 ta' Novembru 2011 awtorizza lir-rikorrent jipprezenta n-nota tieghu sat-30 ta' Dicembru 2011 bil-*visto* jew notifika lill-kontro parti li jkollu sal-31 ta' Jannar 2012 ghar-risposta.

Rat il-verbal tas-seduta tat-22 ta' Mejju 2012 mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta fejn meta ssejhet il-kawza ma deher hadd. Peress li rrizulta li hemm sentenza ta' din il-Qorti moghtija mill-On. Imhallef Joseph Micallef tat-28 ta' Jannar 2012 (Numru 845/06) (**recte:** 845/2006 tal-On.Imhallef Jos. Zammit Mckeon tat-28 ta' Jannar 2010) li permezz taghha gie dikjarat li qed tilqa' l-ewwel tliet talbiet u cioe` fosthom li l-att korrettorju tas-26 ta' Marzu 2004 hu null u invalidu u minghajr ebda effett fil-ligi u gie ordnat il-konsegwenti thassir ta' l-imsemmi att, liema sentenza taffettwa certament l-ezitu tal-kawza

odjerna. Li din l-ahhar sentenza giet appellata u kienet ghadha ma gietx appuntata quddiem il-Qorti tal-Appell. Il-Qorti hasset li ma kienx opportun li taghti s-sentenza tal-kawza 835/04FS illum ghalkemm hadet konjizzjoni ta' l-atti kollha tal-kaz u irredigiet hafna mis-sentenza. Il-Qorti iddifferixxi l-kawza ghad-19 ta' Gunju 2012 fid-9.00 a.m.

Rat in-nota ta' trasferiment tal-kawza datata 13 ta' Frar 2014 fejn l-istess kawza giet assenjata lil din il-Qorti kif hekk illum presjeduta (fol 370).

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem din il-Qorti kif hekk illum presjeduta fejn fis-seduta tat-Tlieta, 12 ta' Mejju 2015 meta ssejhet il-kawza dehru Dr. Edward Debono ghas-socjeta` attrici rapprezentata minn Joseph Borg u Dr. John Refalo u Dr. Sarah Grech ghas-socjeta` konvenuta. Dr. Refalo ddikjara li fil-mori tad-differiment is-socjeta` konvenuta pprezentat talba ghar-ritrattazzjoni tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-6 ta' Frar 2015, kif ukoll rikors b'kawza gdida fl-ismijiet Pupa Holdings Ltd vs Tor Ltd - Cit Nru 411/15/JPG, li ghadha mhix appuntata, u qed jesebixxi b'nota kopja nformali taz-zewg rikorsi. Dr. John Refalo ghas-socjeta` intimata talab il-kjamat in kawza ta' Tor Ltd. Dr. Debono irrileva li l-attur mhux parti in kawza tar-ritrattazzjoni u lanqas tal-kawza li ghadha kemm giet ipprezentata mill-kontro-parti. Konsegwentement huwa jopponi ghall-kjamat in kawza ghax Tor Ltd qatt ma kellha relazzjoni guridika mal-attur, peress li l-akkwist li sar mill-attur fl-2004 sar minn Louis u Vivienne Scicluna *ai termini* tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell esebita fl-atti din is-sena,

oltre illi Louis u Vivienne Scicluna akkwistaw il-proprjeta' taghhom sitt snin qabel ma’ Pupa Ltd akkwistat il-proprjeta' taghha minghand Tor Ltd, *ergo*, m'hemmx htiega tal-kjamat in kawza tal-istess ghax hija ‘*res inter alios acta’*. Il-Qorti semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet u halliet il-kawza ghal digriet fuq il-kjamat in kawza ta’ Tor Ltd ghall-25 ta' Gunju 2015 fid-9:30a.m.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

Rat id-digriet tal-Qorti moghti fis-16 ta’ Gunju 2015 fejn :

“Fid-dawl tal-premess il-Qorti tqies li mhux ser ikun hemm l-ebda utilita' fattwali jew giuridika sabiex takkolji t-talba ghas-sejha fil-gudizzju ta' Tor Limited li gja tinsab ccitata f'kawza separata appena intavolata.

Ghaldaqstant ***tichad it-talba*** *u tordna l-prosegwiment tal-kawza.*

L-ispejjez jithallsu mal-gudizzju finali.”

Rat il-verbal tas-seduta tal-25 ta’ Gunju 2015 fejn meta issejhet il-kawza deher Dr. Daniel Buttigieg ghas-socjeta` attrici, rapprezentata minn Joseph Borg fl-Awla, u talab li l-kawza tibqa’ ghas-sentenza *in visto* tad-digriet li nghata fil-mori tad-differiment minn din il-Qorti. Il-Qorti billi kienet diga` semghet lid-difensuri tal-partijiet f’ seduta precedenti, halliet il-kawza ghas-sentenza ghad-29 ta’ Ottubru 2015.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Illi b'din il-kawza, is-socjeta` attrici Ta' Gniedi Property Ltd. qed titlob l-izgumbrament tas-socjeta` konvenuta mill-porzjon ta' art, msejha Ta' Gniedi f'M'Scala, *stante* li qed jokkupaw din l-art minghajr titolu validu skont il-ligi. Is-socjetajiet attrici qeghdin jitolbu wkoll li s-socjeta` konvenuta ghandha tkun responsabbli ghad-danni, hekk kif stipulat fil-kuntratt tat-30 ta' Settembru 2004 peress li ma nghatax il-pacifiku pussess lis-socjeta` Ta' Gniedi Property Ltd. konsegwenza ta' l-okkupazzjoni illegali minn Pupa Holdings Ltd.

Illi s-socjeta` konvenuta qed tikkontesta t-talbiet attrici proceduralment fejn sostniet l-irritwalita' tal-kawza attrici u li hi mhix il-legittimu kontradittur f'dak li jirrigwarda t-talbiet ghad-danni u penali, li huma *res inter alios acta* ghaliha. Fil-mertu eccepiet *inter alia* li l-kuntratt ta' trasferiment lill-awturi tas-socjeta` attrici Mosim Limited, datat is-26 ta' Lulju 1994 huwa null u bla effett billi s-socjeta` akkwirenti, Brittania Caterers Limited ma kienetx tezisit. Inoltre l-att li bih dan gie korrett datat is-26 ta' Marzu 2004 huwa wkoll null. Inoltre b'dan l-ahhar imsemmi kuntratt l-art ma setghetx tigi trasferita billi kienet gja giet trasferita minn Tor Limited lis-socjeta` eccipjenti.

<u>Fatti:</u>

Is-socjeta` attrici Ta' Gniedi Property Ltd. akkwistat minghand is-socjeta`Mosim Ltd. porzjon diviza ta' art f'M'Scala permezz ta' kuntratt datat 30 ta' Settembru 2004. (Dok A a fol 6-8). Irrizulta wkoll li meta giet akkwistata din l-

art, il-partijiet kienu jafu li parti minnha hija okkupata mis-socjeta` konvenuta minghajr titolu validu fil-ligi. Ghalhekk, tirrizulta klawsola fil-kuntratt tal-akkwist li tghid li sakemm ma jigix garantit il-pacifiku pussess, parti mill-pagament jibqa' ma jithallasx bil-konsegwenza wkoll ta' penali. (a fol 6-7). Mosim Limited kienet akkwistat l-art in kwistjoni minghand Louis u Vivienne konjugi Scicluna fit-23 ta' April 2004 (a fol 10-12).

Is-socjeta` konvenuta akkwistat minghand Tor Limited il-villa numru wiehed (1) bl-isem *Kiki* fi Triq ir-Ridott Marsascala, inkluz il-gonna ta' madwarha b'att tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri tal-15 ta' Gunju 1999.

<u>Xhieda rilevanti:</u>

Joseph P. Borg xehed (affidavit a fol 68-69) li huwa Direttur tas-socjeta` Gniedi Property Ltd. u l-kumpanija kienet akkwistat porzjon diviza ta' art f' M'Scala skont kuntratt datat 30 ta' Settembru 2004. Xehed li Ta' Gniedi Ltd. xtrat porzjon ta' art minghand is-socjeta` Mosim Ltd. liema art originarjament kienet tal-konjugi Scicluna. Semma li n-Nutar Pierre Falzon assikurah li r-ricerki kienu in ordni, u ghalhekk seta' jezenta lin-Nutar Saydon milli taghmel ir-ricerki. Qal li kien jaf li parti mill-art li nxtrat kienet okkupata illegalment, u ghalhekk tnizzlet klawsola li sakemm jibqa' ma jinghatax il-pacifiku pussess fuq it-totalita` tal-art, parti mill-prezz kellu jibqa' ma jithallasx. Spjega li Pupa Ltd. iccirkondat b'hitan u *wire netting* parti mill-art akkwistata minn Gniedi Property Ltd. u ghalhekk,

Mosim Ltd. ma setghetx taghti pussess materjali ta' parti mill-art mibjugha lil Gniedi Property Ltd.

Qal li wara li s-socjeta` Ta' Gniedi Property Ltd. xtrat l-art, Carmen Sant marret twaqqfu u qaltlu biex ma jidholx hemm, u ftit wara tellghet "wired fence" fuq il-linja UV hekk kif jidher fil-pjanta a fol 9 tal-process, fejn fl-istess pjanta jidher l-intralc Ii sar fl-art immarkat bl-ahmar.

Simon Balzan xehed (affidavit a fol 70-71) li huwa Direttur tas-socjeta` Mosim Ltd. li kkonferma li huwa ghandu nteress f'dan il-kaz *stante* li huwa biegh porzjon ta' art lil Gniedi Ltd. u ma jistax jiggarantixxi l-pacifiku pussess ta' din l-art kollha peress li rrizulta li parti minnha kienet fil-pussess ta' Pupa Holdings Ltd. b'mod abbuziv. Semma li l-awturi fit-titlu tieghu huma l-konjugi Louis u Vivienne Scicluna li kienu akkwistaw l-art in kwistjoni b'zewg kuntratti tas-26 ta' Marzu 2004 u iehor datat 26 ta' Lulju 1994, u rrizulta mir-ricerki, li Pupa Holdings Ltd. akkwistat l-art in kwistjoni hames snin wara li kienu akkwistaw il-konjugi Scicluna.

Il-Perit Ludovico Micallef (xhieda fol 75-76[1]) qal li hu kien gie nkarigat minn Piju Camilleri biex jaqsam din l-art f'zewg porzjonijiet, cjoe, parti ghal Piju Camilleri u parti l-ohra ghal Joe Pace. Xehed li ma kellux x'jaqsam mal-partijiet, u li l-pjanta a fol 13 hija l-istess bhal dik a fol 21 tal-process.

[1] Seduta tal-1 ta' Frar 2005

In **kontro-ezami** qal li hu kien acceda fuq is-sit in kwistjoni, li fin-naha ta' fuq tal-pjanta kien hemm bini u li l-hajt sar wara.

Il-Perit Anthony Fenech Vella (xhieda fol81-82[2]) qal li fis-sena 2000 kien inkarigat minn Joe Pace biex jaghmel *survey* u jidentifika l-konfini tal-proprjeta`. Xehed li kien tnizzel fejn qeghdin il-hitan tas-sejjieh. Semma li l-linja divizorja kellha tkun fejn hemm hajt ED meta fil-fatt il-hajt ezistenti kien fuq il-linja AB li tidher fuq il-pjanta.

In-Nutar Pierre Falzon (xhieda fol 85-86[3]) qal li kien gie mqabbad minn Brittania Caterers Ltd. biex jaghmel ricerki, u kien sab li kien hemm zball fl-isem tal-kumpanija, u peress li meta sar il-kuntratt din il-kumpanija ma kinitx ghadha tezisti, saret korrezzjoni tal-insinwa biex giet regolari. Huwa kkonferma li sar it-trasferiment mill-konjugi Scicluna lil Mosim Ltd. u rrizulta li l-art minflok giet tappartjeni lil Brittania Caterers Ltd., li dak iz-zmien ma kinitx tezisti, saret tappartjeni lill-konjugi Louis u Vivienne Scicluna.

In **kontro-ezami** qal li kien spjega lis-Sur Pace li d-diffikulta' kienet peress li l-isem tal-kumpanija ma kienx tajjeb u ghalhekk kien hemm bzonn li ssir korrezzjoni. Fil-fatt qal, li l-kuntratt kien sar xi xahar wara minhabba li kellha ssir din il-korrezzjoni.

[2] Seduta tad-9 ta' Mejju 2005
[3] Seduta tad-9 ta' Mejju 2005

Il-Perit Joseph Cassar (fol 138[4]) qal li kien tqabbad snin ilu jaghmel applikazzjoni fuq l-art in kwistjoni biex jissanzjonaw dak li kien hemm. Hu esebixxa *aerial photos* mill-MEPA li juru l-pozizzjoni fl-1988, 1994, u fl-1998 DOK JC A 1- 3 (fol 203-205).

Joe Pace xehed (affidavit a fol 55) li hu Direttur u azzjonist fi Brittannia Catering Co. u kif ukoll ta' Tor Ltd. Tor Ltd. kellha parti minn din l-art u, fl-1994, Piu Camilleri kien qallu biex din l-art tinqasam kif fil-fatt sar permezz ta' kuntratt tas-26 ta' Lulju 1994 fl-atti tan-Nutar Carmel Mangion. (Dok C). Qal ukoll li l-kuntratt ta' bejgh eventwalment sar minghand Tor Ltd. ghal ghand Pupa Holdings Ltd. permezz ta' kuntratt tal-15 ta' Gunju 1999 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri (Dok D) u dan sar bi pressjoni kbira. U meta wara li qabbel il-pjanti ta' li kien xtara ma' dik tas-*survey*or, seta' jinnota d-differenza ta' fejn il-konvenuti kienu qed jokkupawlu l-art.

Joe Pace rega' xehed (fol 141-143[5]) u qal li meta ghamel is-*survey* ohtu kienet prezenti izda l-*boundaries* kienu jidhru. Xehed li hu ttrasferixxa din il-villa ta' M'Scala li kien sid taghha ma' Piju Camilleri lil Carmen Sant u kien deher fuq il-kuntratt fil-15 ta' Gunju 1999, izda kien iffirma Keith Bonnici ghan-nom tal-kumpanija Tor Ltd. Xehed ukoll li precedentement, fis-26 ta' Lulju 1994 (a fol 16), ittrasferew porzjon ta' art lil Brittania Caterers Ltd. Huwa kkonferma li l-kumpanija Brittania Catering Co. Ltd. hija tieghu

[4] Seduta tat-18 ta' Jannar 2006 quddiem il-Perit Alan Saliba
[5] Seduta tal-20 ta' Frar 2006 quddiem il-Perit Alan Saliba

ghalkemm ghall-ewwel xehed li ma jiftakarx, u kkonferma l-firma tieghu fuq il-kuntratt datat 15 ta' Gunju 1999, fejn awtorizzaw lil Keith Bonnici jidher fuq dan il-kuntratt. (fol 192-197).

In **kontro-ezami** qal li meta ffirma l-kuntratt korrettorju a fol 14, hu kien "legal and judicial representative" tal-kumpanija Tor Limited.

Piju Camilleri xehed (fol 145-148[6]) li hu kien Direttur tal-kumpanija TOR Ltd., l-azzjonist l-iehor kien Joe Pace u talbu x-xoljiment tal-kumpanija. Xehed li l-kumpanija Tor Ltd. kienet bieghet lil Carmen Sant jew lil Pupa Holdings Ltd. l-art Ta' Gniedi permezz ta' kuntratt tal-15 ta' Gunju 1999. Fir-rigward tal-kuntratt korrettorju a fol 14 tal-process, cahad kategorikament li Joe Pace kien awtorizzat minnu biex jidher f'dan il-kuntratt. Meta gie riferut ghall-klawsola fil-Memorandum of Association tal-kumpanija Tor Ltd. fejn Joe Pace seta' jirraprezenta wahdu lill-kumpanija Tor, irrisponda li ma jafx dwar dan.

Joseph Grech qal (fol 150-153[7]) li hu mizzewweg lil oht Carmen Sant, u li kien ikun regolarment hemmhekk sa mill-1994. Semma li minn dak inhar l'hawn ma nbidlux il-konfigurazzjoni tal-hitan hlief li sar cint baxx biswit il-*wire netting*. Xehed li qatt ma ra lil Joe Borg hemmhekk, u dejjem haseb li din kienet proprjeta ta' Joe Pace.

---

[6] Seduta tal-11 ta' Mejju 2006 quddiem il-PeritAlanSaliba
[7] Seduta tad-9 ta' Ottubru 2006 quddiem il-Perit Alan saliba

In **kontro-ezami** qal li jaf li bdiet kontestazzjoni dwar fejn Joe Pace kien qed iwaqqa' l-hajt u din il-kotestazzjoni bdiet wara l-15 ta' Gunju 1999.

Carmen Sant xehdet (affidavit a fol 223-229) li dan il-kaz hu dwar ir-residenza taghha li ilha toqghod fiha sa mill-1984, u fil-15 ta' Gunju 1999 sar kuntratt fejn il-villa u medda ta' art giet akkwistata minn Pupa Holdings Ltd, kumpanija taghha stess. Xehdet li f'Marzu 2003 irciviet ittra ufficjali minghand Brittania Importers & Distributors Ltd. fejn qalet li hi kienet is-sid tal-art in kwistjoni, u mhux Brittania Caterers Ltd. U matul dan il-kaz saret taf li fis-26 ta' Marzu 2004 Joe Pace u Louis Scicluna ghamlu att korrettorju, li permezz tieghu xtara Louis Scicluna. Hija sostniet li dan l-att huwa null. Semmiet li fl-1999 Tor Ltd. ittrasferiet lilha d-dar. Hija esebiet pjanti li juru d-dar kif inhi u kif kienet sa mill-1984. Fir-rigward tal-*wire netting* qalet li dan tpogga fuq ic-cint divizorju li huwa baxx hafna.

<u>Kunsiderazzjonijiet ta' dritt:</u>

Qabel ma' l-Qorti tidhol fil-mertu ta' l-azzjoni, ser titratta l-eccezzjonijiet preliminari tas-socjeta` konvenuta Pupa Holdings Ltd.

<u>L-Ewwel Eccezzjoni dwar molteplicita' ta' azzjonijiet mhux konnessi minn molteplicita ta' atturi:</u>

Din hi eccezzjoni bla mertu billi s-socjeta` attrici ta' Gniedi Property Ltd. qeghda tivvanta dritt ta' proprjeta` fuq parti

mill-art okkupata allegatament minghajr titolu legali. Is-socjeta` Mosim Ltd., l-awtur fit-titlu ta' Gniedi Property Ltd. qeghda tipprocedi f'din il-kawza billi ssostni li ghandha kull interess fil-kaz odjern ghaliex hija ttrasferiet il-porzjon ta' art lil Ta' Gniedi Property Ltd.

Illi l-kumulu ta' azzjonijiet f'gudizzju wiehed huwa possibili (*vide* **artikolu 161 (3) u (4) tal-Kap. Tnax tal-Ligijiet ta' Malta**) anke meta l-atturi m'ghandhomx necessarjament l-istess interess fil-kawza u fejn it-talbiet jkunu diversi izda jiskaturixxu mill-istess cirkustanzi. Il-kriterju essenzjali huwa li jkun hemm konnessjoni bejn it-talbiet. (**"Anthony Camilleri vs Citadel Insurance plc et" (**P.A. (GV) 25 ta' Frar 2005). Fil-kaz odjern ma hemmx dubbju li l-interess tal-atturi jidderiva mill-istess titlu (il-kuntratt tan-Nutar Pierre Falzon tat-23 ta' April 2004 u provenjenza antecedenti) u jirrigwarda l-istess oggett (l-art okkupata mis-socjeta` konvenuta) u ghalkemm it-talba hija differenti, in kwantu s-socjeta` Mosim Limited qed titlob id-danni/jew penali hekk kif imnizzel fil-kuntratt ta' l-akkwist (fol 6 - 8) it-talbiet kollha huma konnessi mar-rivendikazzjoni tal-proprjeta' tal-art okkupata.

Ghaldaqstant din l-eccezzjoni mhix sostenibbli legalment u qed tigi michuda.

<u>It-Tieni Eccezzjoni li s-socjeta` konvenuta mhix il-legittima kontradittrici fir-rigward tar-raba`, l-hames u s-sitt talbiet:</u>

Fir-raba', l-hames u s-sitt talbiet, is-socjetajiet attrici talbu sabiex jigi dikjarat li s-socjeta` konvenuta hija responsabbli ghad-danni/jew penali naxxenti mill-kuntratt ta' l-akkwist. (a fol 6-8) bejn Mosim Ltd. u Ta' Gniedi Property Ltd. Illi huwa minnu li din l-obbligazzjoni ghad-danni giet iffirmata bejn iz-zewg socjetajiet attrici fil-kuntratt datat 30 ta' Settembru 2004. Is-socjeta` konvenuta opponiet billi qalet li l-arrangamenti bejn l-atturi huma *res inter alios acta* u ma jiswewx biex joholqu obbligi fuq is-socjeta` konvenuta.

Izda, in segwitu, is-socjeta` attrici Mosim Ltd. ghandha kull dritt tipprocedi ghad-danni kontra s-socjeta` konvenuta, kemm-il darba jirrizulta fl-andament ta' dan il-kaz, li s-socjeta` konvenuta kienet qeghda tokkupa parti minn din l-art b'mod abbuziv. Ikun proprju dan l-agir abuziv li jkun ta lok ghal dan il-kaz, u konsegwentement ghad-danni. Huwa pacifiku li min jikkawza danni huwa responsabbli ghall-hsara li jikkawza versu dak li jissubixxi l-hsara.

Tichad ukoll din i-tieni eccezzjoni kif ukoll l-ghaxar eccezzjoni fit-termini tal-likwidazzjoni tad-danni.

<u>L-Eccezzjonijiet dwar in-nullita` ta' kuntratt ta' trasferiment datat 26 ta' Lulju 1994 u fir-rigward tal-kuntratt korrettorju datat 26 ta' Marzu 2004 (il-5, 6 u 7 eccezzjonijiet):</u>

Illi rrizulta mill-atti u mix-xhieda f'dan il-kaz hekk kif ikkonferma n-Nutar Pierre Falzon, li meta Tor Ltd.

ttrasferiet il-porzjon ta' art ta' elfejn, tmien mija u hamsin metru kwadru (2850 m. kw.) lil Brittania Caterers ltd. (Dok D a fol16), irrizulta mir-ricerki li Brittannia Caterers Ltd. ma kinitx tezisti. Kien proprju ghalhekk li sar l-att korrettorju sussegwentement fis-26 ta' Marzu 2004 b'referenza ghall-istess porzjon ta' art. (Dok C a fol 14).

Fil-fehma tal-Qorti kemm-il darba dan il-kuntratt korrettorju ma kienx sar, in-nullita` *o meno* tal-kuntratt a fol 16 setghet tigi analizzata. Izda, permezz tal-kuntratt korrettorju a fol 14, din il-porzjon ta' art baqghet tappartjeni lil Louis u Vivienne Scicluna u mhux lil Brittania Caterers Ltd.

Illi inoltre, fil-mori ta' dawn il-proceduri, s-socjeta` konvenuta ipprocediet sabiex timpunja l-validita' tal-imsemmi att korrettorju in atti Nutar Joseph Vassallo Agius tas-26 ta' Marzu 2004. Din il-kawza, fl-ismijiet **Pupa Holdings Limited v Tor Limited et.** giet deciza fl-ewwel istanza fis-26 ta' Jannar 2010 (Citazz.845/2006 JZM) u finalment deciza mill-On.Qorti tal-Appell fis-6 ta' Frar 2015. Il-konvenuti l-ohra ccitati huma Louis u Vivianne Scicluna u Kuraturi biex jirraprezentaw l-eredita' tad-defunt Joseph Pace filwaqt li The General Soft Drinks Company Limited giet ammessa tintervjeni *in statu et terminis.*

Bis-sentenza taghha l-Qorti tal-Appell irrevokat is-sentenza tal-Prim' Istanza u cahdet it-talbiet kollha attrici wara li kkonsidrat li:

"*Kwindi bil-kuntratt tal-2004 kulma sar kien li giet stabbilita l-posizzjoni legali verament ezistenti meta sar il-kuntratt tal-*

1994. Fi kliem iehor intqal li meta Louis Scicluna akkwista l-proprjeta' f'isem Brittania Caterers Limited, li ma tezistix, id-drittijiet u r-responsabbilitajiet li johorgu minn dak il-kuntratt huma tieghu personali...Jekk (is-socjeta` konvenuta attwali) xtrat tajjeb bil-kuntratt tal-1999, hekk baqghet il-posizzjoni taghha wara l-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-2004. Jekk xtrat hazin, huwa l-kuntratt tal-1994 li jista' jkun ta' ostakolu, ghax proprjeta' gja mibjugha lill-terzi ma setghet qatt tigi akkwistata mis-socjeta` attrici (Pupa Holdings Ltd) wara dan it-trasferiment. Kif inghad, is-socjeta` attrici mhux qed titlob li l-kuntratt tal-1994 huwa null, u kif intwera lanqas ma jirrizulta lill-Qorti li dak il-kuntratt huwa, fil-fatt, null."[8]

B'din is-sentenza ghalhekk giet ippronunzjata l-validita' tal-att korrettorju tas-sena 2004.

Illi ghalkemm is-socjetajiet attrici ma kienux parti mill-proceduri imsemmija, l-pronunzjament awtorevoli tal-Qorti tal-Appell favur il-validita' tal-kuntratt korrettorju, f'gudizzju bejn is-socjeta` konvenuta u l-awturi fit-titlu tal-atturi odjerni torbot *ai fini* ta' din il-kawza, u senjatament b'riferenza ghas-sitt eccezzjoni.

Ghalhekk **din is sitt eccezzjoni** qed tigi michuda u xejn ma jiswa ghas-socjeta` intimata l-fatt li pprezentat talba ghar-ritrattazzjoni tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell *stante* id-dispost tal-artikolu **823 (1) tal-Kap.Tnax tal-Ligijiet ta' Malta**.

---

[8] Sentenza a fol 377 *et.seq.* tal-process.

Il-Qorti tal-Appell ukoll ippronunzjat ruhha favur il-validita' tal-kuntratt tal-1994 izda fil-fehma ta' din il-Qorti, billi t-talbiet f'dawk il-proceduri kienu immirati biss lejn l-att korrettorju, dak li qalet l-On.Qorti tal-Appell fir-rigward tal-kuntratt antecedenti inghad *obiter.* Izda xorta ghandhom il-valur taghhom billi l-istess Qorti wasslet ghall-apprezzament taghha wara li kkonsidrat l-giurisprudenza applikabbli tal-Qrati taghna.

Fis-sentenza taghha l-Qorti tal-Appell osservat li "*l-provenjenza tat-titolu pretiz mit-terzi mhux il-kuntratt tal-2004 izda l-kuntratt tal-1994. Huwa b'dan il-kuntratt li sar il-bejgh ta' bicca art lis-socjeta` u dan il-kuntratt huwa antecedenti l-kuntratt tal-1999 li bih is-socjeta` attrici (Pupa Holdings Limited) xtrat fond u art fil-vicinanzi...l-att korrettorju ma jiccentra xejn f'din il-kwistjoni (ta' titlu).*"[9] Kompliet:

"*Is-socjeta` attrici tghid li l-kuntratt tal-1994 huwa null peress li x-xerrej ma kienx jezisti fid-data tal-kuntratt. L-istess socjeta`, pero`, ma talbitx dikjarazzjoni ta' nullita` ta' dak l-att u din il-Qorti, ghalhekk ma tistax taghti dikjarazzjoni fuqu.*"

Illi l-istess eccipjenti qed tghid li l-att ta' trasferiment tal-1994 huwa wkoll null u bla effett u dan permezz tal-**hames eccezzjoni.**

[9] Pagna 23 tas-sentenza

Sussegwentement, proprju fil-fazi ahhari ta' dawn il-proceduri, l-istess konvenuta pprezentat kawza gdida fl-ismijiet *Pupa Holdings Limited v Tor Limited (*Rik.Gur.411/15 JPG) sabiex timpunja l-kuntratt tas-26 ta' Lulju 1994 minhabba simulazzjoni u jew minhabba l-inezistenza tal-kumpratur fuq l-istess att (Kopja informi esebita b'nota tat-12 ta' Mejju 2015). Jidher li l-kawzali jmur oltre l-eccezzjoni kif formulata fil-kawza odjerna.

Effettivament **il-hames eccezzjoni** ma gietx irtirata u din il-Qorti trid tindirizzaha.

Ikkonsidrat li l-eccipjenti tghid li l-att tal-1994 huwa null ghaliex is-socjeta` Brittania Caterers Limited ma kenitx tezisti. Dan il-fatt hu ammess mill-atturi.

Madanakollu l-Qorti hi tal-fehma li l-konvenuta ma irnexxielhiex tipprova n-nullita tal-att li welldet it-titlu tal-atturi f'din il-kawza.

Huwa minnu li s-socjeta` Brittannia Caterers Limited ma kenitx ezistenti meta sar l-akkwist izda din il-Qorti tikkondividi l-insenjament tal-Qorti tal-Appell maghmula fis-sentenza fuq citata li rriteniet li "*Jekk is-socjeta` xerrejja ma kinitx tezisti, allura min xtara ghan-nom ta' xi hadd li ma jezistix ikun xtara f'ismu personali. Din il-Qorti, Sede Inferjuri, fil-kawza* ***Video-on-Line Limited v. Giles,*** *deciza fil-25 ta' Frar 2004, qalet hekk fir-rigward:*

'Issa huwa ndiskuss illi direttur f'socjeta` huwa meqjus bhala mandatarju tas-socjeta`fir-relazzjonijiet interni ma' dik is-socjeta` filwaqt li huwa kkunsidrat bhala r-rapprezentant ta' dik is-socjeta` fir-relazzjonijiet taghha ma' terzi persuni. Ara a propozitu s-sentenza fl-ismijiet ***Dottor Anthony H. Farrugia noe –vs- Vernie Carbone noe et,*** *Appell, 30 ta' Marzu 2001.Dan pero` jirresupponi l-ezistenza tas-socjeta` ghal finijiet u effetti kollha tal-ligi. Fil-kaz de quo s-socjeta` Global Services Limited qatt ma ezistiet. Li jfisser, kif gustament gie rilevat mis-socjeta` appellanti, illi ghal kaz jiskatta l-provvediment ta' l-Artikolu 78 ta' l-Att XXV ta' l-1995 (Kap 386). Artikolu dan li appuntu jipprovdi testwalment hekk:-*

"Il-persuni kollha li jmexxu negozju jew jaghmlu ftehim taht isem jew ghan-nom ta' kumpanija li dwarha ma jkunx inhareg certifikat ta' registrazzjoni taht dan l-Att, jew qabel id-data murija fic-certifikat tar-registrazzjoni bhala d-data li fiha dik il-kumpannija ghandha tibda ssehh, ikunu, sakemm ma jkunx miftiehem xort'ohra, personalment u solidalment responsabbli dwar terzi ghall-atti maghmula taht dak l-isem."

F'dan is-sens ukoll inghad fis-sentenza *fl-ismijiet* **Joseph Dingli nomine -vs- Baruni Giovanni Ercole Testaferrata ABela (**App.Kumm. - 15 ta' April 1966) citat mill-Qorti tal-Appell: "*Ir-responsabbilita` ma taqax fuq l-appellat personalment ghax hu ghamel l-ordinazzjoni lill-appellant f'ismu; izda ghaliex, waqt li kien u ikkwalifika ruhu bhala direttur ta' socjeta`, hu ikkuntratta mal-appellant*

nonostante illi l-formalita` necessarja tal-pubblikazzjoni kienet ghadha ma saretx. L-appellat hu responsabbli bhala direttur ta' socjeta` li kienet irregolari billi ma kienux ghad gew osservati l-formalitajiet preskritti mil-ligi; dan hu kaz krejat mil-ligi ta' rapprezentanza b'responsabbilita` personali." (ara wkoll **D&S Lifts Ltd v. Farrugia,** deciza mill-istess Qorti fis-7 ta' Mejju 2004).

B'hekk il-Qorti tal-Appell innotat li:

"Il-pozizzjoni guridika giet iddikjarata mill-qrati taghna anke qabel l-emenda li giet introdotta fil-ligi tal-kumpaniji wara l-kuntratt tal-1994 u r-responsabbilta`personali ta' min jiffirma ghan-nom ta' kumpanija li ma tezistix tidher li kienet ilha accettata."

Il-Qorti tikkondividi dan il-hsieb u ghalhekk **il-hames eccezzjoni** qed tigi michuda.

It-tlettax-il eccezzjoni hija sorvolata billi din il-Qorti cahdet it-talba ghall-kjamat in kawza ta' Tor Limited b'Digriet precedenti.

<u>Fil-Mertu</u>

Il-Qorti ser tghaddi biex tezamina t-talbiet fid-dawl tal-eccezzjonijiet rimanenti li jolqtu l-mertu tal-kaz odjern.

<u>Actio rei vindicatoria</u>

Illi l-azzjoni attrici hija l-*actio rei vindicatoria* u din hija azzjoni ta' indoli petitorja li tippresupponi t-titlu ta' proprjeta` (**"Guzeppi Debattista vs Giuseppe Massa"** P.A. – 25 ta' Gunju 1935) u f'dan il-kuntest jinghad li jirrizulta li f'dawn l-ahhar snin il-gurisprudenza taffew u mmitigaw dik ir-rigidita` u assolutezza li qabel kienet tigi rikjesta fi procedura ta' din ix-xorta fejn il-grad ta' prova kien tant rigoruz ghal min jipproponi l-azzjoni li l-prova mitluba minnu kienet tissejjah bhala *prova diabolica.* Huwa risaput li fil-kawzi ta' rivendika, l-attur irid jipprova t-titolu tieghu minghajr ombra ta' dubju. Fil-kaz, **Giuseppe Buhagiar vs Guzeppi Borg** deciz mill-Qorti tal-Appell 1958, intqal li kwalunkwe dubju ghandu jimmilita favur il-konvenut possessur. Fil-kawza **Anthony Mercieca vs Anthony Buhagiar** Prim` Awla Qorti Civili 23 ta' Ottubru 2001 gie citat ukoll ***Torrente:***

"La rivendicazione e la principale delle azioni petitorie ed e concessa a favor di colui che si afferma propietario di un bene, ma non avendo il possesso, ne pretende la consegna da colui che lo possiede o ditiene. L'attore in conformita' delle regole generali, ha l-onore di dimostrare il suo diritto; percio se l'acquisto non e titolo originario. Ha l'onore di dare la prova del suo titolo di acquisto dei precedent titolari fino ad arrivare ad un acquisto a titolo originale. A voler andare all'infinito, la prova sarebbe se non addirittura impossibile, estremeamente difficile (gli antichi parlavano di probation diabolica."

Illi l-estremi ta' l-*actio rei vindicatoria* gew identifikati bhala:

1.L-attur rivendikant jipprova li ghandu d-dominju fuq il-haga li huwa jrid jirrivendika u li akkwista dak id-dominju legittimament;

2.Il-konvenut ikun jippossjedi l-haga.

(Ara **Wisq Reverend Kan. Giuseppe Cassar noe. Vs Emmanuele Barabara et** App Civ. 7 ta' Ottubru 1980 u **Charles Deguara et vs Mary Borg et** P.A. – 25 ta' Marzu 2014, u **Antonio Said et vs Adeodata sive Dorothy Micallef et** P.A. – 17 ta' Settembru 2013).

Maz-zmien dahlet il-possibbilta`, fil-kazi kongruwi, ta' l-introduzzjoni ta' l-*actio publiciana* msejsa fuq id-duttrina ta' l-"ahjar" jew l-"aqwa" prova fejn ikun hemm zewg pretensjonijiet, bit-tnejn jikkompetu bejniethom dwar it-titlu. (Ara **Emanuel Buhagiar et vs Alexander Vella et** P.A. – 23 ta' Jannar 2012, **Bonavia Properties Ltd. vs Giovanni Bonello et** P.A. – 24 ta' Frar 2012 u **Patrick Bartolo vs Christopher Fardell** P.A. – 10 ta' Ottubru 2011).

Madankollu ghalkemm f'azzjoni ta' din in-natura, jenhtieg li l-attur jipprova t-titlu tieghu, m'ghandux ghalfejn iressaq il-prova tan-nuqqas ta' titlu tal-konvenut. Da parti tieghu ghalkemm huwa pacifiku li l-konvneut m'ghandu ghalfejn iressaq l-ebda prova, ghal din ir-regola hemm eccezzjoni "*sakemm huwa stess ma jgibx il-quddiem l-eccezzjoni li t-titolu rivendikat jinsab vestit fih*." (Ara **Nazzareno James et Vs Mario Montezin et** P.A. – 27 ta' Marzu 2001).

Dawn il-principji gew enunzjati fis-sentenza tal-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fil-kawza fl-ismijiet "**Mario Galea Testaferrata et Vs Giuseppe Said et"** deciza fl-1 ta' Lulju 2005 u li ghalihom din il-Qorti taghmel referenza shiha.

Jigi ribadit ukoll li, "Fejn il-konvenut ma jiddifendix ruhu semplicement bil-pussess u jinvoka favur tieghu t-titolu ta' proprjeta`, il-Qorti kellha tezamina t-titolu invokat minnu. Jekk il-konvenut imbaghad ma jirnexxilux jipprova t-titolu minnu allegat u jibqa' sokkombenti f'dik il-prova, huwa prekluz milli jinvoka favur tieghu l-pussess." (Ara Koll. Vol.VII p.267; XXXII – 1-735; XXXLVI – II 530; XLVI -1 - 619). Ara wkoll is-sentenza **Jane Cassar et vs Dr. Michael Grech noe et,** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Jannar 2005, u **Mary Rose mart Joseph Aquilina et vs Antonio Piscopo** deciza mill-Prim` Awla tal-Qorti Civili, fl-24 ta' Ottubru 2003, u **Grezzju Spiteri vs Catherine Baldacchino** deciza mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' Frar 2001). Fil-kawza **Nancy Mangion et vs Albert Bezzina Wettinger –** deciza mill-Qorti tal-Appell, fil-5 ta' Ottubru 2001, gie ritenut li fejn l-intimat qed jippretendi illi l-pussess li ghandu jkun kollu bazat fuq it-titolu tal-proprjeta` li huwa akkampa, il-Qorti trid tidhol f'ezami tat-titolu vantat mill-imharrek u tqis is-siwi tieghu bl-istess gharbiel li tqis it-titolu tal-attur rivendikant.

"Darba l-attur jipprova t-titolu tieghu spetta lill-konvenut jipprova xi titolu ahjar. Fil-kawza **Cassar noe vs Barbara et** deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede

Kummercjali) fis-7 ta' Ottubru 1980, intqal li fl-azzjoni rivendikatorja, l-piz tal-prova tal-proprjeta` jinkombi fuq l-attur. Imma ladarba dan jissodisfa dak il-piz billi juri t-titolu tieghu, ikun jinkombi lill-konvenut li jikkontraponi permezz ta' provi cari, univoci u indubbi t-titolu proprju. Aktar rilevanti hija d-decizjoni ta' din il-Qorti fil-kawza (**Abela vs Zammit**) moghtija fis-16 ta' Mejju 1962 (Kollezz Vol XLV.II.619) fejn inghad li: "Jekk l-istess citat jaghzel spontaneament li ghall-azzjoni attrici jeccepixxi dritt ta' proprjeta`, huwa jkun qieghed implicitament jirrikonoxxi d-dominju jew titolu tal-attur, izda jkun qieghed ighid li t-titolu tieghu huwa iktar validu u kwindi skont ir-regoli probatorji **'reus in excipiendo fit actor'**, din id-difiza timporta li l-konvenut jghaddi ghall-provi tat-titolu tieghu u jekk m a jirnexxix fil-mertu, jkollha tipprevali l-massima '**meius est non habere titulum quam habere vitosium'. (Ara wkoll Mary u Anthony Spiteri et vs Carmel Cortis et** P.A. – 14 ta' Gunju 2013).

Prova tat-titlu:

Din l-azzjoni rivendikatorja mressqa principalment mis-socjeta` attrici li jsostnu li porzjon art li tidher immarkata u delineata bil-blu fuq pjanta Dok AS1 a fol 132 tal-process redatta mill-Perit Tekniku Alan Saliba hi proprjeta` taghhom u mhux tas-socjeta` konvenuta Pupa Holdings Ltd.

Fil-kaz in ezami, il-Qorti mhix sodisfatta li s-socjeta` attrici ippruvat id-dominju taghha fuq l-art kollha in kwistjoni.

Ikkonsidrat li t-titlu tas-socjeta` attrici Ta' Gniedi Ltd. jirrizulta mir-rakkolta ta' kumpless ta' kuntratti esebiti. Ghall-kjarezza, ser jigu riprodotti in sintezi:

Kuntratt tat-2 ta' Marzu 1981 fl-atti tan-Nutar Dr. Tonio Spiteri (fol 234-235)

Pio Camilleri ghan-nom ta' Tor Ltd. akkwista minghand Joseph Gatt sebat elef, tmien mija u disgha u sittin metro kwadru (7, 869 m.kw.) f'M'Scala limiti ta' Wied il-Ghajn, flimkien mad-dar fi stat ta' kostruzzjoni.

Kuntratt tad-19 ta' Ottubru 1984 fl-atti tan-Nutar Dr. Antoine Agius (fol239-240)

Pio Camilleri akkwista minghand Raphael Mamo porzjon ta' art f' M'Scala ta' elf u sitt mija u hamsa u sittin metru kwadru (1,665m.kw.).

Kuntratt tas-26 ta' Lulju 1994 fl-atti tan-Nutar Dr. Carmel Mangion (dok D a fol 16 et seq)

Louis Scicluna ghan-nom ta' Brittania Caterers Ltd. akkwista minghand Tor Ltd. porzjon ta' art ta' elfejn tmien mija u hamsin metru kwadru (2, 850m.kw.)

Kuntratt tal-15 ta' Gunju 1999 fl-atti tan-Nutar Dr. Tonio Spiteri (Dok JB 1 fol 192-195)

Carmen Sant u Ronald Pellegrini ghan-nom ta’ Pupa Holdings Ltd. Ltd. akkwistaw minghand Tor Ltd. il-Villa numru wiehed (1) bl-isem “Kiki” fi Triq ir-Ridott Marsascala, inkluzi l-gonna ta' madwarha, tal-kejl superficjali komplessiv ta' circa tlett elef tmien mija u erbgha u tletin metri kwadri (3834m2) *'b'dana li jekk jirrizulta kejl superficjali aktar minn dak fuq imsemmi l-kejl addizzjonali li jirrizulta qed jigi trasferit ukoll minghajr ebda zieda fil-prezz'*, konfinanti mit-tramuntana ma' l-imsemmija triq, gregal ma' beni ta' Marsascala Devlopments Limited, xlokk ma’ xatt il-bahar, lbic ma’ beni ta' Luqa Developents Limited u majjistral ma’ beni ta' Britannia Catering Limited.

Att korrettorju tas-26 ta’ Marzu 2004 fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Vassallo Agius (Dok C a fol 14)

B’referenza ghall-porzjon ta’ art ta’ 2, 850m.kw. fil-kuntratt tas-26 ta’ Lulju 1994, b’dan l-att korrettorju, l-art tappartjeni lil Louis u Vivienne Scicluna u mhux lil Brittania Caterers Ltd.

Kuntratt tat-23 ta’ April 2004 fl-atti tan-Nutar Dr. Pierre Falzon (Dok B a fol 10 et seq.)

Mosim Ltd. akwwistat minghand Louis u Vivienne Scicluna l-porzjon ta’ art ta’ 2, 850m.kw. l-istess porzjoni ta’ art ta’ l-att korrettorju li tikkonfina ma’ beni ta’ Tor Ltd.

Kuntratt tat-30 ta’ Settembru 2004 fl-atti tan-Nutar Maria Christina Saydon (Dok A a fol 6 *et seq*)

Ta' Gniedi Property Ltd. akkwistat minghand Mosim Ltd. porzjon ta' art ta' elf, mitejn u tletin metru kwadru (1230m.kw) delineata bl-ahmar fil-pjanta Dok A a fol 9.

Bhala rizultanzi mill-provi tal-konvenuta mal-kuntratt Dok JR3 is-socjeta` konvenuta kellha tipprezenta **Dok CS8** li ma kienx gie esebit u baqa' ma giex esebit. Mir-ritratti esebiti mis-socjeta` konvenuta Dok JR1 (206-209) u Dok JCa 1, 2 u 3 (203-205) jidher li l-villa kienet mibnija fl-1988 u c-cint gholi tal-gebel f'Dok A (fol 9) ma kienx mibni fl-1994, izda jidher mibni fl-1988. Inoltre`, l-pjanta esebita mis-socjeta` konvenuta a fol 236 kienet giet sfilzata b'ordni ta' din il-Qorti diversament presjeduta peress li ma rrizultax li din kienet kopja vera tal-original li kienet annessa mal-kuntratt

<u>Perizja Teknika</u>

Il-Perit Tekniku Alan Saliba b'konsegwenza rega' nghata l-inkarigu mill-Qorti sabiex jirrelata u jerga' jevalwa l-pozizzjoni tieghu abbazi tal-pjanta esebita fis-26 ta' Gunju 2007 a fol 262. Fil-konkluzjonijiet tieghu, l-Perit Tekniku Alan Saliba qal li s-socjeta` Ta' Gniedi Property Ltd. akkwistat elf, mitejn u tletin metru kwadru (1230 mkw.) u qeghda tokkupa biss hames mija u sittin (560m.kw.) filwaqt li s-socjeta` konvenuta akkwistat tlett elef tmien mija u erbgha u tletin metro kwadru (3834 m.kw.) izda qeghda tokkupa erbat elef u ghaxra metru kwadru (4010 m.kw.) li minnhom sitt mitt metru kwadri (600 m.k.) qed jigu

kkontestati mis-socjetajiet attrici. Gie konkjuz ukoll li s-socjeta` attrici akkwistat sal-linja OP fuq pjanta **AS2a** a fol 293, liema porzjoni ta' art ma tistax tuza fl-intier taghha minhabba c-cint gholi QRV u l-usurpazzjoni da parti tas-socjeta` konvenuta. Irrizulta wkoll li l-parti delineata bil-blu f'Dok AS1 a fol 132, liema parti tifforma parti sostanzjali mill-art pretiza mis-socjeta` attrici, kienet iccirkondata b'cint li sar mis-socjeta` konvenuta.

Il-Perit Tekniku Alan Saliba ghamel analizi tal-medda ta' art li nxtrat minn Gniedi Property Ltd. u ta' dik li nxtrat minn Pupa Holdings Ltd. Il-Qorti tosserva li l-kostatazzjonijiet tal-Perit Tekniku gew ikkonfermati fir-rapport tal-Periti addizzjonali. Il-Periti addizzjonali[10] kkonfermaw il-konkluzjonijiet tal-kejl tal-Perit Saliba fit-tieni relazzjoni tieghu hekk kif enuncjat hawn fuq. Gie konkjuz ukoll mill-periti perizjuri, mill-provi u dokumenti mressqa li "*mill-konfini tax-Xlokk is-socjeta` konvenuta intralcat fuq art tas-socjeta` attrici skont kif muri mill-pjanta AS2a u din l-okkupazzjoni kien ilha sa mill-1988 f'parti mill-art, u sa mill-1994 sa 1997 f'parti ohra ta' dan il-konfini.*"

Dawn ir-rapporti jaghtu kwadru dettaljata tal-aspett fattwali tal-kaz.

Apprezzament tal-Qorti

[10] Relazzjoni a fol sa 349 tal-process.

Il-qorti issa ser tghaddi biex taghmel is-segwenti konsiderazzjonijiet fid-dawl tal-provi prodotti u principji applikabbli.

Illi l-porzjonijiet akkwistati mill-kontendenti f'din il-kawza kienu parti minn territorju akbar, proprjeta' ta' Tor Limited, li hu l-awtur fit-titlu kemm tal-atturi kif ukoll tas-socjeta` konvenuta. L-atturi jghidu ghax kienu *prior in tempore* kienu bilfors *potior in jure.* Dan ghaliex l-att korrettorju tal-2004 (**DOK C)** jirrisali ghall-att tal-akkwist tal-1994 ta' Brittania Caterers Ltd. u b'hekk jaghmel it-titlu taghhom antecedenti ghall-kuntratt ta' bejgh bejn Tor Limited u Pupa Holdings Limited (1999).

Kif premess, il-kuntratt korrettorju tas-sena 2004 gie dikjarat validu b'sentenza mill-Qorti tal-Appell. Riferibbilment ghall-att tal-1994, din il-Qorti wkoll ippronunzjat ruhha, u ghalhekk ser tikkonsidra dan il-kuntratt bhala wiehed validu.

Ikkonsidrat li biex tasal ghall-konkluzjonijiet taghha ghandha tiehu bhala bazi l-kuntratti segwenti u pjanti annessi maghhom u cioe` (f'ordni kronologiku):

Titlu tal-Atturi

Dok D Il-kuntratt ta' bejgh minn Tor Limited favur Brittania Caterers Limited. Dan hu l-fonti tat-titlu tas-socjetajiet attrici f'din il-kawza. Il-pjanta annessa hi esebita fol. 21 tal-process.

Dok B Il-kuntratt ta' bejgh mill-konjugi Scicluna favur Mosim Limited (pjanta annessa esebita a fol 13 u hija riproduzzjoni tal-pjanta a fol 21 tal-process).
Dok A Il-kuntratt ta' bejgh minn Mosim Limited favur Ta' Gniedi Limited (pjanta annessa esebita a fol 9 tal-process.

Titlu tas-socjeta` konvenuta

Dok JB1 - kuntratt ta' bejgh minn Tor Limited favur Pupa Holdings Limited (pjanta esebita a fol.202 tal-process).

Minhabba n-natura teknika tal-punti sollevati, din il-Qorti qed taddotta fl-intier ir-rapport addizzjonali tal-Perit Alan Saliba u tal-periti perizjuri f'dak li hu l-apprezzament tekniku u fattwali taghhom. Ir-rapport tal-periti perizjuri ma jzid xejn mal-konkluzjonijiet ta' kejl u interpretazzjoni ta' pjanti tal-Perit Saliba u l-Qorti ghalhekk ser tiehu r-rapport tieghu bhala l-linja gwida ghaliex hija komprensiva u dettaljata.

Inoltre l-Qorti qed taddotta l-pjanta tieghu mmarkata bhala DOK AS2a a fol 293 tal-process bhala pjanta korretta u akkurata li turi u timmarka l-artijiet tal-partijiet rispettivament bil-*area* kkontestata.

Ikkonsidrat li l-art in kontestazzjoni hija f'forma tal-ittra "L" (*l-shaped)* kif jidher fuq il-pjanta a fol 9 (anness ma' Dok A). Ghalhekk, kif korrettement josserva il-Perit Saliba, il-mertu tal-kawza jikkocerna l-ispostament *o meno* tal-linja medjana bejn il-proprjetajiet fil-konfini tal-Grigal u tax-Xlokk

tal-proprjeta' tas-socjeta` attrici. Jinghad ukoll li l-atti ta' akkwist taz-zewg kontendenti jinkorporaw l-art ikkontestata li hija tal-kejl ta' circa 600 metri kwadri.[11] Dan l-ahhar punt jaghti importanza lill-kronologija tal-akkwist ghaliex l-atturi strahu fuq il-fatt li t-titlu taghhom huwa antecedenti ghall-akkwist tal-konvenuta. Isegwi li jekk Tor Limited kien gja biegh l-art lill-Brittannia Caterers Limited, ma setax sussegwentement ibiegh l-istess art lill-Pupa Holdings Limited gjaldarba l-validita' tal-kuntratt tal-1994 huwa ammess.

Ghall-kjarezza l-konkluzjoni Peritali dwar dawn il-konfini qed jigu rapportati hawn *verbatim*:

"Para 052 ***Dwar l-allegata usurpazzoni mal-konfini tax-Xlokk tal-proprjeta' tas-socjeta` attrici l-esponent jikkonkludi:***

1. *Li s-socjeta` attrici akkwistat sal-linja OP* ***fuq Dok AS2a.***
2. *It-territorju tal-villa akkwistata mis-socjeta` konvenuta jinkludi bicca art 'il barra minn din il-linja OP sal-linja QRV fuq* **DOK AS2a.**
3. *It-territorju tal-villa tas-socjeta` konvenuta kien jasal sac-cint baxx delinejat bl-ahdar fuq* ***DOK AS2a sa mill-1988 u sac-cint gholi QRV li jirrizulta li nbena bejn l-1994 u l-1997 (****enfasi tal-Qorti)*[12]*.*

[11] Rapport para 033 u **Dok AS2a.**
[12] Ara para 041 tar-rapport abbazi tar-ritratti aeri esebiti.

Para 053 ***Dwar l-allegata usurpazzjoni mal-konfini tal-Grigal - proprjeta' tas-socjeta` attrici l-esponent jikkonkludi:***

1. *Li s-socjeta` attrici akkwistat sal-linja OT* ***fuq Dok AS2a.***
2. *It-territorju tal-villa akkwistata mis-socjeta` konvenuta jinkludi bicca art 'il barra minn din il-linja OP sal-linj a UV fuq* ***DOK AS2a.***
3. It-territorju tal-villa tas-socjeta` konvenuta kien jasal sal-linja UV fuq ***DOK AS2*** *sa minn qabel l-1988."*

Fil-kaz odjern, billi z-zewg kontendenti qed jivvantaw titlu naxxenti minn atti pubblici, din il-Qorti trid tqabbel it-titli tat-tnejn biex tasal ghall-konkluzjoni dwar ta' liema ghandu jinghata l-aktar siwi. Ghal dan il-ghan rat l-att tal-1994 u tal-1999 billi dawn taw bidu ghat-titlu tal-paritjiet.

Id-deskrizzjoni fiz-zewg kuntratti mhix ta' ghajnuna ghaliex l-akkwist ta' Pupa Holdings Limited mhuwiex limitat ghall-kejl superficjali komplessiv ta' circa $3834m^2$ billi l-att jiddisponi li "*b'dana li jekk jirrizulta kejl superficjali aktar minn dak fuq imsemmi l-kejl addizzjonali li jirrizulta qed jigi trasferit ukoll minghajr ebda zieda fil-prezz".*

Ghalhekk il-pjanti jassumu rilevanza anke ghaliex il-venditur fuq iz-zewg atti huwa l-istess u billi l-presunzjoni hija favur il-*bona fede*, hu mistenni li l-venditur ma kienx qed ibiegh dak li kien jaf li gja biegh lil haddiehor.

Fil-fehma tal-Qorti, izda, meta wiehed jifli l-pjanta a fol 21 anness mal-ewwel kuntratt tal-1994, jinduna mill-ewwel li dan mhuwiex l-istess bhall-pjanta annessa mal-kuntratt tal-2004 (fol 9) li bih akkwista Ta' Gniedi Properties Limited. Il-Qorti ghalhekk trid toqghod fuq il-pjanta a fol 21 in kwantu din kienet saret qabel l-akkwist tas-socjeta` konvenuta fis-sena 1999.

Hija sinifikanti l-kostatazzjoni tal-Perit Saliba li l-pjanta annessa mal-att ta' xiri tal-konvenuta (fol 202) hija bbazata fuq *survey* li sar fuq is-sit mill-istess Joseph Pace li kien:
a) Direttur ta' Tor Limited;
b) missier Vivienne Scicluna (venditrici lil Mosim Limited);
c) Direttur ta' Brittannia Catering Company Limited (li fethet kawza ta' spoll fuq l-istess art kontra Pupa Holdings Limited minkejja li giet akkwistata mir-ragel ta' bintu ghan-nom ta' kumpanija ohra b'isem simili (Brittannia Caterers Limited) izda inezistenti (Ara sentenza a fol 38 tat-23 ta' Ottubru 2001); u
d) li huwa hu Carmen Sant residenti f'Villa Kiki.

Dan ikompli jsahhah il-konvinzjoni tal-Qorti li d-Diretturi ta' Tor Limited kienu jafu x'kienu qed ibieghu fiz-zewg okkazzjonijiet.

Din l-akkuratezza fil-kejl ma gietx misjuba mill-Perit fil-pjanti a fol 13 u 21 li huma annessi mal-kuntratti tal-2004 u 1994 rispettivament fejn il-Perit jghid hekk "*filwaqt li l-pjanta Dok X (fol.13 u 21) annessa mal-kuntratti tal-akkwist tal-antekawza tas-socjetajiet attrici, ghalkemm turi l-villa tas-*

*socjeta` konvenuta, fiha numru ta' inezattezzi li tindika li din il-pjanta mhix ibbazata fuq survey dettaljat." (*para 035 a fol 284 tal-process).

Fid-dawl ta' din il-kostatazzjoni teknika, il-Qorti bilfors ikollha thares lejn il-<u>konfigurazzjoni fizika</u> tal-artijiet mibjugha. Mhuwiex ikkontestat li l-villa tas-socjeta` konvenuta kienet ilha mibnija sa mis-snin tmenin, cioe` qabel ma sar il-bejgh lill-Brittannia Caterers Limited. Qabel l-1994, u cioe` mill 1988, jirrizulta li kien hemm gja c-cint baxx delinejat bl-ahdar fuq il-pjanta **AS2a** mibni mill-konvenuta izda t-territorju tal-villa gie estiz sal-gholi QRV <u>wara</u> is-sena 1994. Mill-konfini tal-Grigal it-territorju tal-villa kien jasal sal-linja UV sa minn qabel l-1988. (pjanta AS2a).

<u>Pjanta a fol 9</u>

Ma hemmx bzonn li wiehed ikun bniedem tekniku biex jinduna li l-pjanta annessa mal-att ta' bejgh bejn Mosim Limited u Ta' Gniedi Limited (fol 9) jipprospetta li l-art mixtrija minn 'Ta' Gniedi Limited jirfes anke fuq l-ambjenti li ilhom s-snin mibnija formanti parti minn Villa Kiki u sahansitra fuq parti mid-*drive in* ghall-Villa*,* filwaqt li l-pjanti a fol 13 u 21 jhallu ftit spazju bejn il-konfini tax-Xlokk u l-bini stess tal-villa. Skont il-Perit Saliba, il-pjanta a fol 21, li hu jirreferi ghaliha bhala DOK X hija bbazata fuq il-pjanta a fol 202 esebita mill-konvenuta (para 039). Fil-pjanta **AS2a** dan jidher ahjar billi l-linja **OP** reklamat mill-atturi tirfes il-bini kostruwit tal-villa, li ma jaghmel l-ebda sens. Il-Qorti tifhem li meta Tor Limited biegh fis-sena 1994 kien jaf li

kien qed ihallu xi spazju bejn il-bini tal-villa u l-art mibjugha u dan jidher fuq il-pjanta a fol 21 ghalkemm il-kejl mhuwiex ezatt.

Diskrepanzi bejn il-pjanti

Id-diskrepanzi rilevati bejn il-pjanti esebiti mill-partijiet twassal il-Qorti ghas-segwenti konkluzjonijiet:

1. Ghalkemm l-atturi jistriehu fuq il-pjanta annessa mal-akkwist taghhom a fol. 9, billi dan il-kuntratt huwa posterjuri ghall-akkwist tal-konvenuta, ghandu jinghata piz lill-kuntratti u pjanti antecedenti li huma l-fonti giuridiku tat-titlu tal-istess atturi.

2. Dawn il-pjanti (fol 13 u 21) huma inezatti fil-kejl.

3. Il-pjanta annessa mal-akkwist tal-konvenuta hija bbazata fuq *survey* maghmula mid-direttur ta' Tor Limited, l-istess venditur fuq dak l-att u fuq l-att tal-awturi fit-titlu tar-rikorrenti u ghandu jitqies bhala akkurat.

4. Ghalhekk biex jigi rizolt id-diskrepanza bejn l-att tal-1994 u dak tal-1999, il-Qorti ser thares lejn il-konfigurazzjoni tal-art <u>fejn jinholoq dubbju ragjonevoli dwar l-akkuratezza tal-pjanti annessi.</u>

5. **Konfini mix-Xlokk -** Jirrizulta li c-cint delinejat bl-ahdar fuq il-pjanta **AS2a kien <u>mibni fil-1988</u>** u ghalhekk kien pre-ezistenti ghall-bejgh tas-sena 1994. Dan ic-cint

jidher fuq il-pjanta a fol 202 bbazata, kif intqal, fuq *survey* tad-direttur ta' Tor Limited. Ic-cint il-baxx QRV inbena fis-sena 1997 u ghalhekk huwa definitivament eskluz mill-akkwist tas-socjeta` konvenuta. Il-parti ccirkondata bic-cint ahdar huwa tal-kejl ta' 198m.k. (para 041). Kif gja osservat, il-pjanta a fol 9 ta' Ta' Gniedi Limited tinkorpora parti akkwistata li tirfes fuq il-linja medjana OP filwaqt li l-pjanta a fol 21 juri li hemm spazju bejn l-art mibjugha lill-Brittannia Caterers Limited u l-art ta' Villa Kiki u anke fuq parti mid-*drive in.* Ghalhekk hawnhekk ser torbot fuq il-fatt li kien hemm cint viziv li jaqsam il-proprjetajiet.

6, **Konfini mill-Grigal -** Mir-ritratti aeri mehuda fis-snin 1988, 1994 u 1984 il-perit ikkonkluda li c-cint baxx mibni mill-konvenuta fuq il-parti akkwistata mis-socjeta` attrici (linja UV fuq **AS2a**) **sar wara l-1994** ghalkemm l-okkupazzjoni kienet ilha mill-1988. Madanakollu l-estremi tal-art mibjugha fil-1994 ma joholoqux dubbji ghaliex jilhqu sal-linja mmarkata **OT** fuq il-pjanta AS2a minghajr superimposizzjoni fuq bini gja kostruwit.

7. Fid-dawl tal-premess il-Qorti hija tal-fehma li s-socjeta` intimata qed tokkupa illegalment is-segwenti:

1) Mill-konfini tax-xlokk tal-proprjeta' tas-socjeta` attrici il-parti li tasal sal-linja QRV eskluz il-parti li jasal sac-cint il-baxx delinejat bl-ahdar fuq Dok AS2a tal-kejl ta' mija u tmienja u disghin metri kwadri (198 m.kw.)

2) Mill-konfini tal-grigal tal-proprjeta' tas-socjeta` attrici il-parti ‘l barra mil-linja OT sal-linja UV fuq il-pjanta Dok AS2a.

Huwa minnu li mill-kuntratt tal-konvenuta a fol 202 jidher li akkwistat ukoll il-parti sal-linja UV. Madanakollu l-pjanti a fol 13 u 21 jiddelinejaw il-konfigurazzjoni tal-art mibjugha lil Brittannia Caterers Limited b'mod inekwivoku sabiex jinkludi wkoll l-art kollu li testendi sal-linja **OT** fuq il-pjanta **AS2a.**

Ghaldaqstant il-Qorti ser tilqa' t-talbiet attrici fil-mertu fil-limiti hawn fuq imfissra.

<u>Danni:</u>

B’din l-azzjoni wkoll is-socjeta` attrici Mosim Ltd. talbet li s-socjeta` konvenuta tigi kkundanata thallas ghad-danni subiti. Is-socjeta` konvenuta opponiet li mhix il-legittima kontradittrici, li l-arrangament li sar bejn is-socjeta` attrici fil-kuntratt a fol 7 hu *res inter alios acta* ghas-socjeta` konvenuta, u li l-kumpanija Mosim Ltd. ma sofriet ebda danni, u l-klawsoli tal-penali pretizi mill-atturi huma in *mala fede*.

Illi fil-kuntratt datat 30 ta’ Settembru 2004 (fol 6-8) hemm imnizzel hekk:

“Fl-eventwalita` li dik il-parti mill-art imsemmija, li hi okkupata minn terzi minghajr titlu validu fil-ligi, ma tkunx

giet liberata minn terzi sa zmien tmien xhur mil-lum, allura f'dan il-kaz ma jibqax jithallas il-penali imsemmi ta' ghoxrin lira kuljum, u l-kumpanija venditrici tobbliga ruhha li thallas penali ta' erbghin elf Liri Maltin (Lm40, 000) liema somma titnaqqas mill-bilanc dovut lilha ta' tmenin elf Liri Maltin (Lm80, 000).

Jibda biex jinghad li l-Qorti diga cahdet l-eccezzjoni sollevata li l-konvenuta mhix il-legittima kontradittrici.

Inoltre l-Qorti kkonkludiet li s-socjeta` attrici Ta' Gniedi Limited ma tistax tirrivendika l-art kollu tal-kejl ta' 600 metri kwadri imma trid tnaqqas dik il-porzjoni ta' 198 metri kwadri delinejat bl-ahdar fuq il-pjanta **AS2a.**

Dan premess ikkonsidrat li r-responsabbilita' tas-socjeta` konvenuta ghall-usurpazzjoni taghha tirrizulta in parti. Fir-rigward ta' dak eccepit mis-socjeta` konvenuta tal-*mala fede* tas-socjeta` attrici *in linea* mal-pretensjoni taghhom ghad-danni, dan ma giex ippruvat bl-ebda mod mis-socjeta` konvenuta, li kien jinkombi fuqha li tipprova dan.

Madanakollu dan ma jfissirx li Mosim Limited jista' jinvoka l-penali kkontrattat mas-socjeta` Ta' Gniedi Limited *in linea* ta' danni pre-likwidati kontra l-konvenuta ghaliex din il-klawsola hija estranea ghas-socjeta` konvenuta. Hija responsabbli ghad-danni kkagunati fuq principji akwiljani imma mhux necessarjament fil-*quantum* pattwit bejn is-socjetajiet attrici.

Is-socjeta` Mosim Limited qed tippretendi risarciment fl-ammont tal-penali (Lm40, 000) kif ukoll f'imghaxijiet fuq il-parti mill-prezz tal-bejgh li baqa' mizmum mix-xerrej sakemm l-art ma tghaddix fil-pussess tieghu.

Anke fattwalment, il-Qorti ssibha difficli biex takkolji t-talba ghal-likwidazzjoni bbazata fuq il-penali pre-likwidata ghaliex iz-zewg partijiet kienu konsapevoli tas-sitwazzjoni ezistenti u l-penali giet marbuta ma’ terminu ta' rilaxx ta' pussess li, fil-fehma tal-Qorti, huwa terminu wisq qasir fic-cirkostanzi tal-kaz. Difatti bejn l-awturi tar-rikorrenti u Pupa Holdings Limited hemm diversi kawzi u din is-sitwazzjoni kienet ilha ghaddejja ghal numru ta' snin. Mhuwiex verosimili li id-direttur ta' Mosim Limited ma kienx jaf u ragjonevolment jipprevedi li kienet ser tkun intrapriza impossibbli biex jottjeni r-rilaxx tal-proprjeta' fi zmien tlett xhur li hu t-terminu marbut mal-hlas tal-penali. Kien ikun aktar prudenti u ghaqli li kieku ma bieghx il-proprjeta` in kontestazzjoni sakemm tigi rizolta il-kwistjoni. Ghalhekk irid jassumi r-responsabbilita` ghan-nuqqas serju tal-gudizzju tieghu u ghar-riskji li assuma b'ghajnejh miftuhin berah.

Madanakollu l-Qorti taqbel li Mosim Limited ghandha d-dritt ghar-risarciment tad-danni subiti. Ghal dak li jikkoncerna lis-socjeta` konvenuta Pupa Holdings Ltd., il-Qorti ser tghaddi biex tillikwida d-danni dovuti favur l-attur Mosim Ltd. b' konsegwenza ta’ l-okkupazzjoni illegali.

Ikkonsidrat li l-bejgh bejn Mosim Limited u Ta' Gniedi Limited kien ta' proprjeta` tal-kejl ta' 1230 metri kwadri bil-prezz ta' Lm120, 000 cioe` Lm97.5 per metru kwadru.

Id-differenza bejn 600 m.kw (l-art kollu reklamat mill-atturi) u 198 m.kw (l-art li l-Qorti kkonkludiet li tappartjeni lis-socjeta` konvenuta) huwa ta' 402 m.kw li ghandu jigi ritornat fil-pussess tas-socjeta` attrici. Dan jaghmel valur ta' Lm39,195 (402 m.k. x Lm97.5).

Fid-dawl tal-premess il-Qorti qed tillikwida d-danni subiti f'imghaxijiet bir-rata ta' 8% fis-sena fuq is-somma ta' Lm39,195 rapprezentanti l-valur tal-proprjeta' usurpata dekorribbli mill-1 ta' Novembru 2004 sad-data tal-pagament effettiv, cioe` bir-rata ta' €7304 (gja tlett elef, mija u hamsa u tletin Liri Maltin u sittin centezimu - Lm3135.6 fis-sena).

III. <u>KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi tichad l-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta sa fejn huma inkompatibbli ma' din is-sentenza u **tilqa' t-talbiet** tas-socjetajiet attrici limitatament skond dan li gej:

1. Tilqa' l-ewwel talba attrici limitatament billi tiddikjara u tiddeciedi li l-porzjon ta' art ta' circa erba' mija u tnejn metru kwadru (402 m.kw), li hija l-art li tasal sal-linja **OP** muri fuq il-pjanta **Dok AS2a** redatt mill **Perit Alan Saliba** a fol 293 tal-process, liema pjanta titqies li hija parti integrali

minn dik is-sentenza, izda eskluz il-parti li tasal sac-cint il-baxx delinejat bl-ahdar fuq **Dok AS2a** tal-kejl, din il-parti, ta' mija u tmienja u disghin metri kwadri (198 m.kw.), formanti parti mill-art imsejha Ta' Gniedi *sive* ta' Ghar Rajnu fil-kuntrada ta' San Tumas, Marsaskala, hija proprjeta` tas-socjeta` attrici Ta' Gniedi Property Ltd.

2. Tilqa' t-tieni talba attrici limitatament billi tikkundanna lis-socjeta` konvenuta biex tizgombra mill-imsemmi porzjon ta' art ta' 402 metri kwadri cirka f'terminu perentorju ta' xahar mil-lum.

3. Tilqa' t-tielet talba attrici u tawtorizza lis-socjeta` attrici Ta' Gniedi Property Ltd. taghmel ix-xoghol kollu rimedjali sabiex tigi reintegrata fil-pussess shih tal-art fil-limitazzjonijiet imsemmija u dan bl-opera tal-**Perit Alan Saliba** li qed jigi nominat ghal dan l-iskop a spejjez tal-istess socjeta` konvenuta.

4. Tilqa' ir-raba' talba tas-socjeta` attrici u tiddikjara lis-socjeta` konvenuta responsabbli ghad-danni favur is-socjeta` Mosim Ltd.;

5. Tilqa' l-hames talba u tillikwida d-danni dovuti lis-socjeta` Mosim Ltd. konsistenti f'imghaxijiet fuq il-valur tal-art okkupata stabbiliti bir-rata ta' tmienja fil-mija (8%) fis-sena, cioe` bir-rata ta' €7,304 (gja tlett elef, mija u hamsa u tletin Liri Maltin u sittin centezmu (Lm3,135.60) fis-sena dekorribbli mill-1 ta' Novembru 2004 sad-data tal-pagament effettiv.

6. Tilqa' s-sitt talba u tikkundanna lis-socjeta` konvenuta thallas lis-socjeta` Mosim Limited id-danni hekk likwidati.

L-ispejjez jithallsu kwantu ghall-zewg terzi mis-socjeta` konvenuta u terz mis-socjeta` Mosim Limited.

Moqrija.

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur. (Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
29 ta' Ottubru 2015

Josette Demicoli
Deputat Registratur
29 ta' Ottubru 2015