

**QORTI CIVILI  
PRIM' AWLA**

**ONOR. MHALLEF  
JACQUELINE PADOVANI GRIMA LL.D. LL.M. (IMLI)**

**Nhar it-Tlieta 19 ta' Jannar 2016**

**Kawza Numru :1**

**Rikors Numru : 491/2009 JPG**

**St. George's Park Co. Ltd (C. 264)**

**VS**

**Ann Pauline Beatrice Downer (Identity Card 429800L),  
Suzanna Caruana (Identity Card 285770(M))**

**Il-Qorti :**

Rat r-rikors guramentat tat-22 ta' Mejju 2009 t'Anthony Borg ghan-nom tas-socjeta' attrici li jaqra hekk:

1. *“Jiena ghandi r-rapprezentanza guridika tas-socjeta' rikorrenti;*
2. *Illi s-socjeta' rikorrenti in forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa tat-22 t'Ottubru 2008 (Dok.A) xtrat mill-poter tas-socjeta' Middlesea Insurance p.l.c. (qabel maghrufa bhala Middlesea Insurance Company Limited) il-gardini u passaggi ta' madwar il-blokk ta' flats minghajr numru ufficjali igib l-isem ta' “Spinola” formanti parti mill-isvilupp maghruf bhala “Saint George's Park” San Giljan, liema Gardini u passaggi ghandhom il-kejl*

*superficjali ta' circa mija u tmienja u sebghin metri kwadri (178mk) kif jidhru delineati bl-ahmar fuq il-pjanta annessa mal-att tal-akkwist tas-socjeta' rikorrenti fuq indikat u kopja tal-istess pjanta hija ukoll hawn annessa mal-istess kuntratt tal-akkwist;*

3. *Illi s-socjeta' Middlesea Insurance Company Limited xtrat l-imsemmija gardini u passaggi flimkien ma' zewg flats numri wiehed u tnejn (1 u 2) mill-imsemmi block mill-poter tal-ahwa Burton skond att tan-Nutar Myriam Spiteri Debono tal-5 ta' April 1982 (Dok. B);*
4. *Illi l-awtrici tal-ahwa Burton, cioe' ommhom Joan Irene Burton kienet xtrat l-imsemmija zewg flats u flat numru tlieta (3) mill-imsemmi block flimkien mal-gardini u passaggi fuq imsemmija mill-poter propju ta' Saint George's Park Company Limited (is-socjeta' rikorrenti) skond att tan-Nutar George Bonello DuPuis tal-10 ta' Novembru 1969 (Dok., C);*
5. *Illi is-socjeta' Middlesea Insurance Company Limited inter alia, bieghet lil Catherine Connors il-flat numru wiehed (1) mill-imsemmi block bid-tgawdija mal-flats l-ohra tal-istess block tat-toroq privati, passaggi u gardini pero' mhux il-propjeta' tal-istess kumditajiet skond att tan-Nutar Patrick Critien tas-7 ta' Dicembru 1990 (Dok. D)*
6. *Illi b'att tan-Nutar John Gambin tal-20 ta' Marzu 1997 (Dok. E) l-imsemmija Catherine Connors bieghet lil Suzanne Cassano mart Robert Cassano, minnu legalment separata, nee' Caruana l-imsemmi flat numru wiehed (1) mill-imsemmi block, bid-tgawdija mal-flats l-ohra tal-istess block tat-toroq privati, passaggi u gardini (mhux proprjeta') u saret riferenza biss ghall-kuntratt original tal-10 ta' Novembru 1969 fl-atti tan-Nutar George Bonello DuPuis fejn gie ddikjarat [erronjament] li l-imsemmi flat numru 1 flimkien mal-flats numri 2 u 3 tal-istess block ghandhom il-proprjeta' esklussiva tal-imsemmija gardini u passaggi kif murija fil-pjanta annessa mal-istess att tan-Nutar Bonello DuPuis.*

7. *Illi l-imsemmija Suzanna Caruana, mart Robert Cassano, minnu legalment separata, bieghet lil Ann Pauline Beatrice Downer b'att tan-Nutar Nicolette Shaw tal-25 ta' Mejju 2007 (Dok. F) l-imsemmi flat numru wiehed (1) u gie dikjarat erronjament li l-imsemmi flat flimkien maz- zewg flats numri 2 u 3 tal-istess block ghandu l-proprjeta' esklussiva tal-gardini u passaggi delineati bl-ahmar fuq il-pjanta annessa mal-att tan-Nutar Bonello DuPuis tal-10 ta' Novembru 1969 fuq imsemmi;*
8. *Illi minn dak fuq espost il-proprjeta' tal-imsemmija passaggi uardini ma' kienitx tal-imsemmija Suzanna Caruana billi bil-kuntratt tal-akkwist taghha fl-atti tan-Nutar John Gambin (Dok. E) hija ma kienitx akkwistat l-imsemmija proprjeta' tal-passaggi uardini u ghalhekk dawn il-passaggi uardini kienu ghadhom proprjeta'tas-socjeta' Middlesea Insurance Company Limited akkwistati minnhom bl-att tan-Nutar Spiteri Debono tal-5 ta' April 1982 (Dok. B) li sussegwentement gew mibjugha lis-socjeta' rikorrenti bl-att tan-Nutar Clyde La Rosa tat-22 ta' Ottubru 2008 (Dok. A). Dan gie sahansitra rikonoxxut f'kuntrat ta' fidi ta' cens hawn anness bhalla dokument G.*
9. *Illi dan l-ahhar certu Lino Mangion certament wara 25 ta' Mejju 2007 illegalment u abusivament u minghajr ebda dritt validu fil-ligi beda jaghmel xi xoghol fl-imsemmijaardini u passaggi a kariku tal-intimata Ann Pauline Beatrice Downer, li huma proprjeta' tas-socjeta' rikorrenti, u fil-fatt gie imwaqqaf mill-MEPA permezz ta' Enforcement Notice;*
10. *Illi kif jidher mill-kopji tar-ritratti mehudin minn direttur tal-attrici hawn annessi bhala Dok H, infethu aperturi godda ghal fuq il-propjeta tal-attrici kif ukoll tkabbru servitujiet bhal twieqi nbidlu f'bibien minghajr il-permess jew kunsens tal-attrici u dana kif jigi ppruvat ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kaz .*
11. *Illi ghalkemm l-intimati Mangion u Downer mitluba biex jiddesistu minn dan l-agir illegali u abusiv billi dawn il-passaggi uardini ma humiex proprjeta' tieghhom huwa baqa' inadempjenti u ghalhekk kellha ssir din il-kawza.*

*Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premissi, prevja kull dikjarazzjoni necessarja u moghti kull provvediment opportun, tghid l-intimata ghaliex:*

1. *Dina l-Onorabbli Qorti ma ghandhiex tiddiciedi u tiddikjara illi t-trasferiment mill-intimata Suzanna Caruana lill-intimata Ann Pauline Beatrice Downer bil-kuntratt tan-Nutar Nicolette Shaw tal-25 ta' Mejju 2007 (Dok. F) tal-passaggi u gardini huwa null u bla effett billi dawn il-passaggi u gardini [delineati bl-ahmar fuq il-pjanta annessa mal-att tan-Nutar Bonello DuPuis tal-10 ta' Novembru 1969] ma kienux proprjeta'tal-istess Suzanna Caruana kif qabel spjegat;*
2. *Konsegwentement tiddecidi u tiddikjara illi l-passaggi u l-gardini mixtrija mis-socjeta' rikorrenti bil-kuntratt fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa tat-22 ta' Ottubru 2008 (Dok. A) huma proprjeta' eskussiva tal-istess socjeta' rikorrenti;*
3. *Konsegwentement ukoll tiddikjara li x-xogholijiet esegwiti fil-propjeta tal-attrici nkluz il-ftuh u tkabbir ta' aperturi minghajr il-permess jew kunsens tal-attrici saru abbuzivament;*
4. *Konsegwentement ukoll tordna lill-intimata **Ann Pauline Beatrice Downer** biex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilha prefiss min din l-Onorabbli Qorti tirripristina l-propjeta tal-attrici fl-istat li kienet fil-mument tal-publikazzjoni tal-kuntratt tan-Nutar Nicolette Shaw tal-25 ta' Mejju 2007 (Dok. F) u dana taht supervizzjoni ta' arkitetett u inginjier civili nominat minn din l-Onorabbli Qorti;*
5. *Fin-nuqqas li jsiru dawn ix-xogholijiet fiz-zmien prefiss minn din l-Onorabbli Qorti tawtorizza lill-attrici tesegwixxi x-xogholijiet taht supervizzjoni tal-istess arkitett u inginier civili nominat fir-raba talba u dana a spejjes tal-intimata.*

*Bl-ispejjes kollha kontra l-intimati li huma ingunti minn issa ghas-subizzjoni."*

Rat illi l-atti tar-rikors promotur, digriet u l-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati lill partijiet skond il-ligi;

Rat ir-risposta tal-konvenuta Suzanna Caruana tat-18 ta' Settembru 2009 (a fol. 64 et seq) li taqra hekk:

1. *"Illi preliminarjament qed jigi eccepit ir-"res inter alios acta" fis-sens li l-azzjoni kif proposta mill-attrici mhix legalment proponibbli peress li azzjoni ta' nullita' tista' tigi percepita biss minn xi hadd mill-partijiet kontraenti ghall-att li tieghu qieghed jintalab in-nullita in toto jew in parti, u mhux ukoll minn terzi;*
2. *Illi wkoll in linea preliminari u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti m'hijiex il-legittimu kuntradittur in kwantu*
  - i. *L-esponenti bieghet dak li hija xtrat permezz tal-kuntratt fl- Atti tan-Nutar John Gambin tal-ghoxrin (20) ta' Marzu tas-sena 1997, u xejn izjed; Illi fil-fatt kuntrarjament ghall-dak indikat mill-attrici fil-premessi taghha, l-esponenti, premezz ta' l-imsemmi kuntratt akkwistat minn Catherine Connors sehem indiviz tal-proprjeta mertu ta' din il-kawza, flimkien mal-appartament numru wiehed (1) fi blokk ta' appartamenti minghajr numru ufficjali u igib l-isem ta' Spinola formanti parti mill-izvillup maghruf bhala "Saint George's Park" San Giljan . F'kaz li l-esponenti ghandha tibqa' fil-kawza ghandha tigi kjamata fil-kawza l-awtrici taghha u cjoe Catherine Connors;*
  - ii. *L-esponenti m'hi tivvanta l-ebda dritt fuq il-proprjeta in kwistjoni u dan stante li hija aljenat kwanlunkwe dritt li kellha fuq l-art in kwistjoni permezz tal-kuntratt fl-Atti tan-Nutar Nicolette Shaw tal-hamsa u ghoxrin (25) ta' Mejju tas-sena 2007, il dan qabel ma l-attrici allegatament xtrat xi dritt li issa qed tivvanta fuq l-art in kwistjoni. Ghalhekk hija l-konvenuta l-ohra Ann Pauline Beatrice Dower biss li tista' tirrispondi f'kawza ghar-rivindika tal-imsemmija proprjeta;*
3. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-azzjoni attrici hija preskritta ai termini tal-artikolu 2140 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u dan stante illi l-esponenti akkwistat b'bona fidi sehem indiviz tal-imsemmija passaggi u gardini*

*b'titolu tajjeb biex ttrassferixxi l-proprjeta u kienet ilha tipposjedi din ghal aktar minn ghaxar (10) snin qabel ma effettivament ittrasferiethom lill-konvenuta l-ohra Ann Pauline Beatrice Dower;*

4. *Illi t-talbiet attrici huma nfondati fill-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez;*
5. *Illi l-esponenti hija estraneja ghax-xogholijiet reklamati mill-attrici;*
6. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri.”*

Rat ir-risposta tat-30 t'Ottubru 2009, t' Emanuel Mangion fil-kwalita' tieghu ta' mandatarju specjali tal-konvenuta Ann Pauline Downer u dana in forza ta' prokura specjali tal-20 t'Ottubru 2009 (a fol. 75 et seq.) li taqra hekk:

1. *“Illi it-talbiet attrici huma kollha kemm huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt.*
2. *Illi l-konvenuta Ann Pauline Beatrice Downer akkwistat sehem indiviz mill-gardini u l-passaggi cirkondanti l-appartament numru 1, Spinola Court, St. George's Park, San Giljan, permezz tal-kuntratt datat il-25 ta'Mejju, 2007 fl-atti tan-Nutar Nicolette Vella Shaw (anness mar-rikors guramentat bhala dokument 'F') mill-poter ta' Suzanna Caruana qabel Cassano illi kienet a sua volta akkwistat l-istess proprjeta permezz ta' kuntratt datat l-20 ta' Marzu 1997 fl-atti tan-Nutar John Gambin (anness mar-rikors guramentat bhala dokument 'E') mill-poter ta' Catherine Connors. Catherine Connors kienet akkwistat l-istess proprjeta' permezz ta' kuntratt datat is-7 ta' Dicembru, 1990 fl-atti tan-Nutar Patrick Critien (anness mar-rikors guramentat bhala dokument 'D').*

*Illi ghaldaqstant, u in kwantu is-sehem issa appartenenti lill-konvenuta Ann Pauline Beatrice Downer gie trasferit lilha, u in precedenza lill-awtrici taghha snin qabel il-kuntratt iffirmit bejn l-attrici u il-kumpannija Middle Sea Insurance p.l.c., il-kumpannija attrici qatt ma setghet tixtri u takkwista dak li illum qeghda tippretendi li hu taghha.*

3. *Illi jsegwi ghaldaqstant illi il-konvenuta Ann Pauline Beatrice Downer ghandha kull dritt tesegwixxi xoghlijiet fil-proprjeta' taghha.*
4. *Illi jsegwi ghalhekk illi l-azzjoni attrici ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra taghha.*
5. *Salvi l-eccezzjonijiet kollha ulterjuri permissibbli mil-ligi, jekk u meta jkun il-kaz."*

Rat in-nota t'osservazzjonijiet tal-konvenuta Suzanna Caruana tas-17 ta' Dicembru 2009 (a fol. 84 et seq.);

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' St George's Park Co Limited tad-29 ta' Jannar 2010 (a fol. 90 et seq.);

Rat id-decizjoni in parte minn din il-Qorti kif diversament preseduta tas-17 ta' Mejju 2010 (a fol 101 et seq.);

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat ir-risposta guramentata ulterjuri tal-konvenuta Ann Pauline Beatrice Downer tat-8 t'Ottubru 2013 (a fol. 223) li taqra hekk:

1. *"Illi bla pregudizzju ghall-eccezzjonijiet diga migjuba, l-azzjoni attrici hija preskritta ai termini tal-artikolu 2140 tal-Kap XVI tal-Ligijiet ta' Malta billi l-konvenuta Ann Pauline Beatrice Downer akkwistat b'bona fidi sehem indiviz tal-gardini u passaggi de quo b'titolu tajjeb biex titrasferixxi l-proprjeta' u hija, flimkien mal-awtrici taghha l-konvenuta Suzanna Caruana, liema awtrici wkoll kienet akkwistat b'bona fidi u b'titolu tajjeb biex titrasferixxi l-proprjeta' ilhom jipposjedu tali proprjeta' ghal ferm iktar minn ghaxar snin."*

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' St George's Park Co Limited tas-16 ta' Marzu 2015 (a fol. 241 et seq.);

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' Suzanna Caruana tad-29 ta' Mejju 2015 (a fol. 268 et seq.);

Rat il-verbal tat-2 ta' Lulju 2015 fejn l-avukat difensur ghall-konvenuta Downer assocja ruhu man-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuta Suzanna Caruana (a fol. 282);

Rat d-dokumenti u l-atti kollha tal-kawza;

Semghet it-trattazzjoni tal-partijiet;

### **Ikkonsidrat;**

**Anthony Borg**, Chief Executive tas-socjeta rikorrenti, xehed fit-22 ta' Novembru 2010 (Fol 119 – 120) illi St. George's Park kien zvilupp li sar bejn is-snin 1965 u 1967 li kien jikkonsisti fi tlett tower blocks, u cioe Verdala, Manoel u Rowhand Block, li kellhom tletin unit kull wiehed. Kien hemm ukoll Spinola Block li kellu tmintax -il unit, u zewg binijiet bl-isem Vendu u Kottoner li kienu ta' zewg sulari kull wiehed.

Anthony Borg xehed illi kienu raw gaffef li waqqghu il-hajt biex jidhlul-ingenji tagghom. Huma kien waqqfuhom u il-boundary wall kien rega' ttella. Sussegwentement kien intalab permiss minn Lino Mangion a nom ta' Ann Downer lis-socjeta rikorrenti sabiex ikun hemm access biex ikun jista' jsir xi xoghol fuq kamra tal-banju. Is-socjeta rikorrenti kienet tat dan il-permess, pero mbaghad innotaw gafef u ngenji jaghmlu xoghol ta' thaffir.

Qal ukoll illi kien inhareg enforcement notice mill-MEPA kontra' St. George's Park biex jieqaf ix-xoghol (Dok ARB 2 Fol 123). Qal illi kien hemm interpellazzjoni sabiex jieqaf ix-xoghol, anke f-forma ta' ittra legali Dok ARB 1 Fol 122).

Rigward ix-xoghol li sar xehed illi twieqi inbiddu f'bibien, sar thaffir u thammil u giet mibnija wkoll kamra (vide numru ta' ritratti ezebiti a Fol 126 - 146), u dan kollu minghajr l-awtorizzazzjoni tas-socjeta rikorrenti.



In kontro-ezami, a fol 199 – 200, rega kkonferma li Lino Mangion qatt ma qallu li kien ser isir ix-xoghol kollhu li sar, izda biss li ser jibdel kamra ta' banju. Mistoqsi ta' min kienet il-proprjeta bejn l-ahmar u t-triq pubblika, wiegeb illi kienet tas-socjeta rikorrenti.

Rigward il-grad a li tidher a Fol 134. qal li ma kienx jaf li kien hemm grada fil-parti mmarkata bl-ahmar. Mistoqsi meta kienet l-ewwel darba li ra l-grad a, qal li ma tantx imur spiss dil-parti, pero qabel l-2007. Spjega li din setghat kienet giet mibnija meta l-postijiet kienu ta' Burton, li kien is-sid originali. Qal li l-kawza saret ghaliex infethu aperturi fuq il-proprjeta taghhom. Qal ukoll s-socjeta rikorrenti qatt ma kellha cwievet ghal gradi, lanqas fi zmien Burton.

Rigward il-maintance tal-gnien u l-passagg, Borg sosna illi s-socjeta rikorrenti ma taghtix dawn is-servizzi izda hemm l-association li tipprovdi ghalihom. Huwa ma ftakarx jekk qattx dahal ghand Suzanna Caruana meta kienx hemm xi leak mill-pool.

**In-Nutar John Gambin**, prodott mis-socjeta rikorrenti (Fol 151 – 151) ikkonferma illi l-kuntratt ezebit a Fol 32 kien gie ppublikat minnu fl-20 ta' Marzu 1997 bejn Catherine Connors, il-venditrici u Suzanne Cassano, il-kompratrici, liema kuntratt jirreferi ghal bejgh ta' appartement gewwa St. George's Park, St. George's Bay, f'San Giljan. Xehed li kien hemm partijiet ta' dan il-kuntratt illi huwa kien hadhom mill-kuntratt originali tan-1969, peress illi dak il-kuntratt kien l-bazi ta' kollox, u ghalhekk ikkopja l-kundizzjonijiet minn dan il-kuntratt. Ghalhekk ma setghax inbiegh izjed mill-kuntratt originali. Mistoqsi jekk jiftakarx jekk il-partijiet fuq il-kuntratt tkellmux dwar il-partijiet tal-giardina wiegeb li ma jiftakarx ghaliex lahqu ghaddew hafna snin.

**Peter Paul Testaferrata**, prodott mis-socjeta rikorrenti (Fol 154 – 156) xehed illi Lino Mangion kien kellmu ghax ried li jaghmel xi xogholijiet fi Spinola one, billi jibdel l-art tal-appartement u l-kamra tal-banju. Ghalhekk Mangion talab permess sabiex juza l-art tas-socjeta rikorrenti bhala access ghall-appartement tieghu ghax ma kienx hemm triq ohra fejn kien jista' jghaddi l-materjal.

Xehed illi xi hadd kien qallu li l-istess Mangion kien beda jaghmel xi xogholijiet fuq barra tal-appartement fuq art li dak iz-zmien is-socjeta rikorrenti kienet qed tinneogzja

mal-Middlesea biex tixtri. Ghalhekk huwa kien hareg ordni sabiex ma jkompliex ix-xogholijiet u nforma lil Mangion li l-permess sabiex huwa juza l-art tas-socjeta rikorrenti bhala access kien qieghed jigi irtirat. Mangion kien rega talbu permess, li gie rrifjutat. Nonostante dan, ix-xogholijiet komplew ghaddejin.

Qal illi Mangion bena kamra fuq l-art li hemm barra tal-appartement, fetah twieqi mal-faccata li ma kellhux dritt jiftah skont il-kuntratt, beda jaghmel hofra fuq barra, li mbaghad rega ghalaq, u ghamel hafna landscaping fuq barra. Huwa xehed li Ann Downer qatt ma kellmitu. Xehed ukoll li huma kienu akkwistaw minghand il-Middlesea, permezz ta' kuntratt data 22 ta' Ottubru 2008, il-ground tal-appartement Spinola one.

Mistoqsi meta mar ikellmu Lino Mangion wiegeb illi dan mar ikellmu fl-ufficju tieghu qabel is-sena 2008. Fuq mistoqsija tal-Qorti kjarifika li dan kien waqt li s-socjeta rikorrenti kienet ghada ghaddeja bin-negozjati mal-Middlesea u ghalhekk qabel ma xtrat l-art. Qal li ma kienx jaf li Mangion kien il-partner ta' Downer, ghaliex meta kien mar ikellmu kien qallu biss li ghandu appartement fi Spinola one u ried jirrangah ghat-tifla. Fil-parti tal-proprjeta mertu ta' din il-kawza, xehed li jghaddu s-servizzi, possibilment tad-drenagg, pero ma jafx bic-cert ghaliex meta inbniet il-proprjeta kien ghadu zghir. Mistoqsi jekk is-socjeta rikorrenti qatt staqsietx lil Suzanna Cassano ghal permess biex jaghmlu xogholijiet wiegeb illi ghal prudenza huma dejjem jinformaw lin-nies li jkun hemm fil-bini taghhom u fil-vicinanze pero hu qatt ma talab permessi.

**Suzanna Caruana** a Fol 158 – 160 xehdet illi kienet dejjem ir-responsabbilita taghha li tmanti tal-proprjeta ghaliex is-socjeta rikorrenti qatt ma kienet taghmel xejn minn dan ix-xoghol. Downer kienet marret izurha ta' spiss u kienet interessata hafna li tixtri l-proprjeta. Iddeskrivat il-fond bhala wiehed uniku ghaliex ghalkemm f'St. George's Park hemm appartamenti, il-fond taghha kien bungalow ghaliex kien imdawwar bi gnien. Qalet li Downer pero kienet interessata li tixtri l-appartement, izda li xejn ma gara sas-sena 2007.

Xehdet illi hija kienet taf St. George's Park sew peress li missierha kellu proprjeta hemmhekk u ghalhekk kienu jafu wkoll lis-sid ta' Spinola one, u cioe Catherine Connors. Qalet li hija kienet interessata hafna f'Spinola one peress illi l-gnien kien jigi kondviz biss bejn Spinola one, two three. Ghalhekk meta Connors poggiet Spinola one ghal bejgh, missierha kien xtrala dan il-fond ghaliex kien jaf li minn dejjem kienet interessata fih minhabba l-gnien appartenenti lil Spinola one, two u three.

Skont hija, fuq medda ta' ghaxar snin kien hemm hafna okkazzjonijiet fejn is-socjeta rikorrenti kkonfermat li il-gnien kien jappartjeni lil Spinola numbers one, two u three:-

- L-ewwel nett, **kien inbena gate u perimeter wall fl-entratura ghal gol-gnien mill-common areas**, kemm minn naha ta' wara kif ukoll minn naha ta' quddiem tal-proprjeta, biex hadd ma jkun jista' jacedi ghal gol proprjeta ta' Spinola one, two u three. Qalet illi il-gnien u l-passagg ta' St. George's Park kienu dejjem common areas u jappartjenu lil Testaferrata, pero dan m'huwiex il-kaz ghall-proprjeta fejn hemm mibnija Spinola one, two u three u ghalhekk itella hajt divizorju u gate, u dan qabel ma xtrat il-proprjeta hija.
- Wara li xtrat il-proprjeta hija bidlet il-bieb ta' barra minn fejn kien fil-common area, ghal entratura fuq it-terrazzin taghha.
- Meta fuq talba tar-residenti ta' St George's Park, il-Melita riedu jghadduxi cables mill-gnien tal-proprjeta taghha, Peter Paul, Anthony Borg u l-Manager b'kunjom Galea, kollha kemm huma, **kienu marru ghandha biex jitolbu permess**, u kellha tatihom permess bil-miktub biex jghaddu dawn il-cables minn gol-proprjeta taghha.
- Meta kienet issir maintenance, **din ma kienetx issir ukoll fil-gnien taghha, u kellha tiehu hsieb il-maintenance tal-gnien hi.**

Xehdet ukoll illi mall-kuntratt tal-bejgh taghha tal-proprjeta kien hemm pjanta tal-proprjeta bil-gnien, immarkati b'linji homor, illi m'hijiex prezenti fil-kuntratt li gie ezebit.

Fl-affidavit taghha a Fol 175 – 178, u b'referenza ghas-site plan tal-arja ta' St. George's Park, Paceville ezebita mal-affidavit taghha (Fol 179), spjegat illi l-parti

mmarkata bl-isfar hija l-blokka ta' appartamenti fejn jinsab l-appartement li xtrat permezz tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Gambin. Il-gnien u l-passagg li jiformaw parti minn dawn il-proceduri huma mmarkati bl-ahmar. Il-parti mmarkata bil-blu huwa l-passagg ta' quddiem li huwa komuni ghas-sidien jew residenti kollha tal-kumpless maghruf bhala Spinola. Spjegat illi dan il-kumpless huwa maqsum f'numru ta' blocks, li kollha ghandhom tliet appartamenti. Il-parti mmarkata bil-blue hija accessibbli minn grada li hemm fil-parti ta' fuq tat-tarag mmarkat bin-numru wiehed li jikkonnetti l-car park mmarkat bil-vjola. Fin-naha ta' isfel ta' dan it-tarag hemm grada ohra mmarkata bin-numru tnejn minn fejn is-sidien jew residenti tal-kumpless jistghu jaccessu ghal passagg u gonna immarkati bir-roza. Il-parti mmarkata roza tirreferi ghal passaggi u gonna li hemm fuq wara tal-istess kumpless u li huma wkoll komuni ghas-sidien u residenti ta' dan il-kumpless. **Is-sidien u r-residenti kollha ta' dan il-kumpless kellhom cavetta ghaz-zewg gradi.**

Fl-arja mmarkata bl-ahmar, li hija l-arja mertu ta' dawn il-proceduri, hemm zewg gradi ohra. Dik immarkata bin-numru tlieta, hija grada baxxa li tissepara l-arja mmarkata bl-ahmar minn dik immarkata bil-blu, li qatt ma kienet tkun imsakkra. Dik immarkata bin-numru erbgħa kienet tkun imsakkra. Il-punt immarkat bin-numru 5 jirrapresenta s-sit tal-hajt li jissperara l-arja mmarkata bl-ahmar minn dik immarkata bir-roza.

Qalet illi hija kienet toqogħd fil-kumpless hafna qabel xtrat l-appartement bin-numru wiehed peress illi omma kienet il-proprjeta tal-appartement bin-numru 16 li jiforma parti mill-istess blokk u hija kienet tghix ma ommha bejn l-eta ta' erbatax u tnejn u ghoxrin sena. Qalet li fis-snin kollha li kienet ilha toqghod hemmhekk dejjem tiftakar li l-arja immarkata bl-ahmar kien sekluza mill-passaggi u l-gonna l-ohra li jiccirkondaw il-Kumpless u li kien hemm il-gradi u l-hajt mmarkati tlieta, erbgħa u hamsa fuq il-pjanta. Filwaqt li l-partijiet mmarkat bil-blu u r-roza dejjem kienu partijiet komuni, **l-parti mmarkata bl-ahmar ma kienetx, u kienet dejjem Catherine Connors li kien tiehu hsieb dawn il-partijiet.** Qalet li tiftakar sew f'hiex kienet tikkonsisti din il-proprjeta peress illi Connors kienet issiefer hafna u kienet tafdala c-cwieviet sabiex tiehu hsieb il-post waqt li Connors ma tkunx hemm.

Qalet illi hija kienet xtrat l-appartament numru wiehed proprju minhabba li dejjem ghogoba minhabba l-gnien u l-passaggi ghaliex bihom kienet tqisu iktar bhala bungalow milli appartament. Qalet li kieku riedet sempliciment appartament f'St. George's Park ma kienx ikollha bzonn tixtri wiehed peress li diga kellha access ghal dak ta' ommha, u fil-fatt xtratt dak bin-numru wiehed ghax kien jinkludi titolu ta' proprjeta fuq il-gnien u l-passaggi mmarkati bl-ahmar.

Rigward il-gonna u l-passaggi qalet illi hija kienet talbet lin-Nutar biex jaghmel ricerki specifici fuq dawn ghaliex riedet tifhem ghalfejn kienu maqtughin mill-bqija tal-common areas. Irrizulta li fil-fatt it-titolu ta' proprjeta fuq dan il-gnien u l-passaggi **huwa tas-sidien tal-appartamenti bin-numru wiehed, tnejn u tlieta**, kif jidher espressament minn **kuntratt fl-atti tan-Nutar George Bonnelo Depuis tal-10 ta' Novembru 1969**. Ghalhekk hija tghid li b'hekk xtrat terz indiviz minn dawn il-gnien u l-passaggi. Qalet illi n-Nutar Gambin kien jaf li l-gnien u l-passaggi kienu r-raguni ghalfejn kienet qed tixtri l-appartament, u qatt ma semma li kien hemm xi problema dwar dawn.

Xi snin wara li xtrat il-proprjeta ghamlet xi xogholijiet fl-appartament, wkoll billi ghalqet l-access ghall-appartament taghha mill-common areas u zammet bhala access principali ghall-appartament wiehed mil-bibien li jaghtu direttament ghal gnien.

B'referenza ghal dak li qalet meta xehdet fl-4 ta' Ottubru 2011 a fol 159, spjegat li dan irid jigi emendat fis-sens illi ma fethitx bieb izda bdiet tuza wiehed diga ezistenti. Qalet illi hija qatt ma bidlet aperturi jew ghamlet xi tibdiliet strutturali permanenti.

Xehdet ukoll illi darba kienet ghamlet ilment mas-socjeta rikorrenti ghaliex kien hemm perkolazzjoni ta' ilma minn go partijiet ohra ta' St. George's Park mill-hatt divizorju li jissepara l-gnien mill-bqija ta' St. George's Park, u Peter Paul Testaferrata, Anthony Borg u certu Mr. Galea li ismu ma tafux, kienu marru biex jaraw kif tista' tigi rizolta l-problema, u kienet hi li tathom access ghal go gnien. Skont hi kien car ghal partijiet kollha li hi kienet qed titkellem u tqajjem dan l-ilment bhala s-sid tal-gnien.

Hija spjegat li minn meta xtrat l-appartament sa meta dan gie akkwistat minn Ann Downer fil-25 ta' Mejju 2007 hija kienet fil-pussess tal-gnien u l-passaggi ghal aktar minn ghaxar snin.

**Lino Mangion**, prodott mill-intimata Downer, a Fol 163 – 166 xehed illi Ann Downer kienet il-partner tieghu u kellhom anke tifla flimkien. Qal li meta Downer xtrat il-post ma kienx dahal fin-negozjati ghaliex ma kienux qed jirkellmu, pero sussegwentement regghu bdew jirkellmu, u Downer talbitu sabiex jaghmel xi xogholijiet fuq il-post. Qal ukoll illi huwa kien jaf lis-sid precedenti tal-post, cioe Suzanna Caruana, xi hmistax -il sena ghaliex kienu jiehdu t-tifla ghandha meta kellha tipo ta' kindergarten.

Jghid illi l-blokka fejn jinsab l-appartament ta' Downer huwa pjuttost ghalih fis-sens illi kien hemm zewg gates, wahda tal-entrata, li kienu jghidulha 'l-gradha z-zghira' u l-ohra, 'l-gradha l-kbira' bhala security ghaliex il-fond qiegheed qisu semi detached, biex hadd ma jkun jista' jidhol minn wara. Dawn il-gates kienu jkunu msakkra, c-cavetta kienet ghand Downer.

Rigward ix-xogholijiet li saru qal li l-post kien gabu kwazi shell form u fetah xi bibien u twieqi ghal go s-side garden. Mistoqsi jekk, waqt li kienu qed isiru dawn ix-xogholijiet, giex imwaqqaf minn xi hadd mis-socjeta rikorrenti, wiegeb illi qatt ma gie mwaqqaf mis-socjeta rikorrenti u dan oltra li kienu anke tawh permess sabiex jiftah cint biex ikun jista' jitla bl-ingenji minn fuq il-proprjeta taghhom biex jasal ghal post ta' Downer. Rigward il-passaggi ta' madwar il-block, jghid li dawn huma s-side garden tal-appartament ta' Downer. Qal li certu Polidano, ismu mhux maghruf, kien qallu li St. George's Park m'ghandiex x'taqsam mal-blokka fejn hemm l-appartament ta' Downer.

Xehed illi Downer dejjem riedet dan l-appartament minhabba l-gnien li hemm madawra tieghu. Qal li hu kien gie mwaqqaf mill-MEPA milli jaghmel xogholijiet ghaliex ma kienx ghamel applikazzjoni, izda mbaghad kien intavola applikazzjoni u kien hareg il-permess necessarju mill-MEPA. Qal li ma jiftakarx li s-socjeta rikorrenti kienet baghtet ittra biex jieqaf mix-xogholijiet li kien qed jaghmel. Huwa ikkonferma li l-gate il-kbira kienet tezisti fi zmien Caruana.

A fol 169 – 170, qal illi huwa qatt ma rceiva l-ittra li tinsab ezebita a Fol 123 tal-process. Qal li l-indirizz fuq l-ittra huwa ta' Downer u f'dawk iz-zmienijiet huwa kien jiffrekwenta lil Downer ta' spiss. Qal li ma jiftakarx jekk Downer kienetx Malta fit-30 ta' Ottubru 2009 peress illi issiefer kull xahar. B'referenza ghax-xhieda tieghu li ma kienx dahal fin-negozjati, qal li tat-tieni darba ma kien jaf xejn bihom izda f'ta l-ewwel darba Downer kienet izommu aggnat. Mistoqsi dwar dak li hemm imnizzel fit-tieni eccezzjoni qal li hafna mill-affarijiet legali ma jafx x'ifissru pero l-affarijiet dwar il-fatt jaqbel ghaliex huma kkonfermati mil-gurament.

**Ann Pauline Beatrci Downer** a Fol 171 ikkonfermat illi l-firma fuq id-dokument a Fol 79 tal-process kienet taghha. Qalet li dak iz-zmien hija kienet marida u kienet tmur tmur barra minn Malta ta' spiss ghal ragunijiet medici. Qalet li tiftakar li kienet tablet lil Lino Mangion diversi drabi sabiex jirraprezentaha izda peress illi dak iz-zmien kienet marida ma tiftakarx hafna minn dak li kien gara.

Fl-affidavit taghha a fol 191 - 195, tghid illi hija kienet xtrat l-appartament numru wiehed fil-kumpless bl-isem Spinola f'St. George's Park minghand Suzanne Caruana permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Nicolette Vella, kif ukoll terz mill-gnien u l-passaggi mmarkati bil-kulur ahmar fuq il-kuntratt tal-10 ta' Novembru 1969, liema gnien u passaggi kienu proprjeta esklussiva tas-sidien tat-tliet appartamenti tal-istess kumpless. Skont hi, is-socjeta rikorrenti ghandha biss dritt ta' access ghad-drenagg tal-blokk bl-isem Verdala. Hija tghid li minn mindu akkwistat l-appartament dejjem ittrat dawn l-passaggi u il-gnien bhala proprjeta taghha.

Qalet li hi kienet midhla tal-proprjeta in kwistjoni ghal aktar minn sittax -il sena peress li Suzanna kellha kindergarten u kienet tieghu hsieb lil bintha Demi meta kellha xi sentejn. F'dawk iz-zmienijiet kienet tghaddi mill-grada mmarkata bin-numru tlieta fuq il-pjanta ezebita a Fol 161.

Downer xhedet li l-impjegati tas-socjeta rikorrenti qatt ma kienu jidhlu f'dan il-gnien u l-passaggi u kienet hi biss li kienet tiehu hsieb il-pjanti li kienu jinsabu hemmhekk. L-unika access li hemm ghall-appartament taghha huma dak fil-punt immarkat bin-

numru tlieta peress illi l-access ghall-appartament mit-tarag ta' gewwa inghalaq **qabel** ma xtrat l-appartament hi.

Spjegat li s-siden tal-appartamenti numru tnejn u tlieta qatt ma juzaw il-gnien u l-passagg. Pero meta s-sid tal-appartament numru tnejn, Ian Casolani kien pogga l-appartament tieghu ghal bejgh, fir-reklam huwa inkluda wkoll il-gnien.

Qalet illi hija kienet xtrat dan l-appartament ghaliex riedet li jkollha gnien. Ikkonfermat li hija ilha tipposjedut u tgawdi l-gnien u l-passaggi, kif ukoll tiehu hsiebhom minn mindu xtrat l-appartament fl-2007. Fi zmien meta mardet bil-cancer kellha bzonn issiefer ta' sikwit, u ghalhekk kienet qabdet lil Lino Mangion biex jiehu hsieb l-affarijiet taghha. Qalet ukoll illi sa fejn taf hi, il-haddiema bl-ingenju dahlu fuq il-post ghal habta tal-elfejn u sebgha u hadd ma ressaq xi ilment dwarhom, **anzi** kellhom permess sabiex jaceddu minn naha ta' Dragonara Road.

Fir-rigward tar-ritratt ezebit a fol 126 tghid illi din m'hijiex il-parti li hija faccata tal-bahar, imma n-naha lohra. Il-kamra fl-ahhar tal-passag inbniet bil-hajt ta' fuq wara bhala l-hajt ta' wara taghha. Tghid li filfatt jidher li dan il-hajt huwa aktar qadim ghaliex ghandu kulur saffrani differenti mill-ohrajn. It-ritratt ezabit a fol 127 juri l-parti li hi faccata tal-bahar u parti mill-grad numru erbgha hija vizibli fil-kantuniera bejn in-naha faccata tal-bahar u n-naha tan-nofs. Tghid li dak iz-zmien il-grad kienet giet imnehhija ghaliex kienet qed tibdilha. L-istess parti ta' dan ir-ritratt il-grad tidher fil-parti ta' fuq tar-ritratt a fol 129 u fin-nofs tar-ritratt a fol 134. Ir-ritratt a fol 145 juri wooden decking li installat hi a spejjez taghha.

Hi qalet li qatt ma talbet permess biex taghmel dawn ix-xogholijiet fuq il-propjeta taghha, ghaliex ma kellhiex bzonn permess biex taghmel dan, u li qatt ma tkellmet ma' Anthony Borg jew xi rapprezentant iehor tas-socjeta rikorrenti. Qalet ukoll illi hija qatt ma rcievet l-ittra mibghuta mis-socjeta rikorrenti fit-2 ta' Lulju 2009 u li fis-sena 2008 meta kienu qed isiru x-xogholijiet u qatt ma giet komunikata lilha ebda tip ta' opposizzjoni.

**Ian Michael Casolani**, prodott mill-intimata Ann Pauline Beatrice Downer, xehed permezz ta' affidavit li jinsab ezebit a fol 205, illi huwa kien jghix fl-



appartament numru 2 fil-block bl-isem Spinola, f'St George's Park, appartament illi huwa kien xtara minghand Christine Attard fit-13 ta' Noembru 2000 permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Ann Fenech Adami. Sussegwentement huwa kien biegh l-appartament permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Pierre Attard fit-12 ta' Mejju 2009. Huwa qal illi matul iz-zmien li kien jghix f'dan l-appartament l-area esterna ta' madwar l-appartament numru wiehed dejjem kienet tigi uzata minn Suzanne Caruana li kienet izomm l-affarijiet taghha fiha, u sa fejn jaf hu, anke l-persuna li marret toqoghod fl-appartament wara Caruana kienet taghmel l-istess.

In kontro-ezami, a fol 209 - 211 huwa qal illi l-entrata ghal appartament ta' Caruana kienet mill-parapett ta' quddiem l-appartament, filwaqt li huwa u r-residenti tal-appartament numru tlieta, erbgħa, hamsa u sitta kienu jidhlu mill-bieb ta' komun. Mistqosi dwar l-access għal gnien wiegeb illi ma jidhirlux li kien hemm accessi oħra apparti l-parapett minn fejn tidhol Caruana. Wiegeb ukoll li hu qatt ma prova jidhol fil-gnien u għalhekk ma jafx jekk il-grad i kienux ikunu msakkrin. Qal li qatt ma ra lil haddiehor hemmhekk apparti lil Caruana. Xehed ukoll illi fiz-zmien li kien joqghod fih, lanqas biss kien jaf li kellhu sehem minn dan il-gnien pero meta biegh l-appartament tieghu in-Nutar Pierre Attard kien infurmah li kellu terz minnu, u l-appartament numru wiehed u tlieta kellhom terz kull wiehed.

Huwa kkonferma illi meta kien akkwista l-proprjeta kien jaf li kellu dritt għal uzu, bhas-sidien l-oħrain tal-passaggi u gonna. Meta mbagħad gie suggerit lilu li dan id-dritt ta' uzu kien 'Inkluz il-gnien ta' Sue Caruana' wiegeb 'Le le.' Huwa qal li l-gnien mmarkat bl-ahmar ma kienx juzah, anke ghaliex ma kienx jaf li kellu sehem minnu, u l-gnien mmarkat bl-ahmar kienet tuzah biss Caruana.

**Noreen Caruana**, prodotta mill-intimata Suzanna Caruana xehed permezz ta' affidavit, ezebit a fol 217, illi hija omm l-istess Suzanna Caruana, u li flimkien mar-ragel taghha D. Lawrence Caruana, kienet direttament involuta fix-xiri tal-appartament bin-numru wiehed, peress illi r-ragel taghha kien sellef il-flus lil binthom biex tixtri l-appartament, u hija kienet ukoll dehret fuq il-kuntratt finali. Spjegat illi kien kienet taf dan l-izvilupp sew peress illi hija u r-ragel taghha kienu

joqogħodu f'appartament fl-istess żvilupp għal numru ta' snin u binthom kienet toqogħod magħhom hemm sakemm għalqet tnejn u għoxrin sena.

Rigward l-apartament numru wiehed mixtri minn bintha, qalet li dan dejjem kien meqjus bhala uniku peress illi a kuntrarju tal-appartament l-oħra kellu (flimkien mal-appartament oħra ta' dik il-blokka) gnien privat li kien maqtugħ mill-partijiet l-oħra komuni permezz ta' haġt diviżorju u gradi u ma kienx accessibli għar-residenti l-oħra tal-iżvilupp. Qalet illi meta bintha xtrat dan l-appartament, kienet dejjem iżomm il-grada msakkra, u kienet hija li tiegħu hsieb il-gnien, filwaqt li l-gonna l-oħra komuni kienu jigu mizmuma mis-socjeta rikorrenti.

Qalet ukoll illi meta Catherine Connors kienet informat lil bintha li kienet se tbiegħ l-appartament, hija u r-ragel tagħha kienu inkoraggewha biex tixtrih proprju minhabba dan il-gnien. Tant kien importanti għalihom dan il-gnien illi r-ragel tagħha kien staqsa lin-Nutar Gambin specifikatament fuqu, u n-Nutar kien serrhilhom rashom li mir-ricerki li kien għamel, kien jirrizulta li l-gnien kien proprjeta mizmuma in komuni bejn is-sidien tal-appartamenti numru wiehed, tnejn u tlieta tal-kumpless Spinola.

**Roberto Calleja** prodott mill-intimata Ann Pauline Beatrice Downer, xehed permezz ta' affidavit eżebit a fol 232 tal-process, illi huwa kien għamel żmien proprjetarju tal-appartament numru 10 fil-kumpless Spinola u għex fih bejn is-snin 2002 sal-2006/7. Qal li dejjem kien jiftakar li l-parapett ta' Caruana, kien jinfed għal go l-appartament tagħha u kellu grada u cint. Qal li f'dan il-parapett Caruana kienet iżomm pjanti u siggijiet u kienet dejjem tiegħu hieb tal-maintenance necessarja hi, u mhux is-socjeta rikorrenti. Qal li dan il-gnien huwa dejjem kienu jafu li kien ta' Caruana u filfatt hija kienet tghidlu li hemmhekk kien tagħha.

### **Ikkonsidrat:**

Illi gie ritenut li ladarba indoli ta' l-azzjoni tkun dik komunement magħrufa bhala azzjoni ta' rivendika ossia l-actio reivindicatoria, jispetta fl-ewwel lok lill-atturi li jagħmlu l-prova tad-dominju tagħhom fuq l-art, anke jekk dan strettament ma

jirrizultax li jinsab attakkat minn xi eccezzjoni jew sottomissjoni tal-konvenut.<sup>1</sup> Din il-prova tad-dominju tista' ssir mhux biss permezz ta' titolu izda anke bi kwalsiasi mezz iehor. *"In difetto di un titolo l'attore e` ammesso a provare il suo dominio con qualunque altro mezzo permesso dalla legge"* (Vol. VII p 390; Vol. P II p 893).

Fil-kaz in ezami jirrizulta illi s-socjeta rikorrenti kienet akkwistat il-gnien mmarkat bl-ahmar minghand is-socjeta Middlesea Insurance p.l.c. permezz ta' kuntratt ta' akkwist datat 22 ta' Ottubru 2008 fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa.

Minn naha taghha is-socjeta Middlesea Insurance p.l.c. kienet akkwistat il-gnien in kwistjoni minghand Frank Stephen Burton permezz ta' kuntratt datat 5 ta' April 1982 fl-atti tan-Nutar Myriam Spiteri Debono, fejn kienet akkwistat l-appartamenti numru wiehed u tnejn tal-Kumpless Spinola. Dan il-kuntratt kien jghid *'Included in this transfer is the sole and exclusive property of the gardens and passages surrounding them, but the Saint George's Park Company Limited has got a right of passage over these gardens for the purpose of maintenance services to Spinola Block.'*<sup>2</sup>

Jirrizulta li Frank Stephen Burton kien akkwista il-proprjeta mibjugha lis-socjeta Middlesea Insurance p.l.c. minghand is-socjeta rikorrenti stess permezz ta' kuntratt datat 10 ta' Novembru 1969 fl-atti tan-Nutar George Bonello DuPuis.

Ghalhekk jidher li l-prova tad-dominju tas-socjeta rikorrenti tinsab sodisfatta.

### **Ikkonsidrat:**

Kif jinsab ritenut, una volta r-rikorrent jipprova dan id-dritt tieghu ta' dominju, *"m'ghandux ghalfejn jaghmel xejn izjed; senjatament m'ghandux ghalfejn jaghmel il-prova negattiva li l-konvenut m'ghandux id-dritt reali li qed*

---

1 **Salvino Testaferrata Moroni Viani et vs Francis Montanaro**, Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza fis-27 ta' Gunju 2003.

2 Fol 15.

*jikkompa in kwantu tali prova tispetta allura lill-konvenut li jkun qed jallegaha.”<sup>3</sup>*

Aktar rilevanti hija d-decizjoni tal-Qorti fil-kawza “**Abela vs Zammit**” moghtija fis-16 ta’ Mejju, 1962, (Kollez. Vol. XLVI.II.619) fejn jinghad li:

*“Jekk l-istess citat jaghzel spontaneament li ghall-azzjoni attrici jecepixxi dritt ta’ proprieta’, huwa jkun qieghed implicitament jirrikonoxxi d-dominju jew titolu tal-attur, izda jkun qieghed jghid illi t-titolu tieghu huwa aktar validu u kwindi skond ir-regoli probatorji ‘reus in excipiendo fit actor’, din id-difiza timporta li l-konvenut jghaddi ghall-provi tat-titolu tieghu, u jekk ma jirnexxix fil-meritu, ikollha tipprevali l-massima ‘melius est non habere titulum quam habere vitiosum.’”*

Hekk ukoll fil-kawza “**Mizzi noe vs Azzopardi et**”, deciza fis-27 ta’ Marzu, 1996, il-Qorti tal-Appell, rreteniet:

*“meta l-konvenut f’azzjoni rivendikatorja ma jiddefendix ruhu bil-pussess imma billi jinvoka favur tieghu titolu fuq il-haga rivendikata ssir impellenti ghall-Qorti li tezamina t-titolu pretiz mill-konvenut. U jekk il-konvenut ma jirnexxilux jipprova t-titolu minnu allegat u jibqa’ sokkombenti f’din il-prova, huwa prekluz milli jinvoka favur tieghu l-pussess.”*

L-intimati invokaw a difiza taghhom titolu ta’ proprjeta fuq il-gnien u l-passaggi in kwistjoni. L-intimata Suzanna Caruana eccepjet illi l-azzjoni tas-socjeta rikorrenti hija preskritta b’applikazzjoni tal-Artikolu 2140 tal-Kodici Civili, peress illi jezistu l-elementi kollha rikjesti mill-ligi ghall-applikazzjoni tal-preskrizzjoni akwizittiva decennali (eccezzjoni numru tlieta). Hija qed teccepixxi cioe illi kellha d-dritt li tbiegh lill-intimata Downer jedd ta’ proprjeta fuq il-gnien u l-passaggi mmarkati bl-ahmar, peress illi dawn kienu saru taghha bil-moghdija taz-zmien ghaliex kienu ilhom f’idejha, bhala sid, ghal aktar minn ghaxar snin. L-

---

3 Carmelo Mercieca vs Emanuela Sant, Qorti tal-Appell Civili deciza fis-6 ta’ Lulju 1968.

intimata Downer, permezz ta' r-risposta guramentata ulterjuri ipprezentata fit-tmienja ta' Ottubru 2013 ukoll invokat l-applikazzjoni tal-Artikolu 2140.<sup>4</sup>

L-Artikolu 2140 jipprovdi illi:

*(1) Kull min b'bona fidi u b'titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjetà, jipposjedi haġa immobbli għal żmien ta' għaxar snin, jakkwista l-proprjetà tagħha.*

*(2) Jekk it-titolu jkun ġej minn att li, skont il-liġi, għandu jkun inskritt fir-Registru Pubbliku, iż-żmien mehtieg għall-preskrizzjoni ma jibdiex miexi hlief mill-jum tal-iskrizzjoni ta' dak l-att.*

Illi l-imsemmi artikolu jipprovdi li persuna issir sid ta' immobbli li hi tkun kisbet b'titolu li jgħaddi l-proprjeta' u li tkun żammet għandha bhala sid, b'bona fidi u għal żmien ta' mhux anqas minn għaxar snin li jibdedw jgħaddu minn dak inhar li l-att li bih inholoq it-titolu jigi registrat fir-Registru Pubbliku.<sup>5</sup> Huwa mehtieg li l-bona fidi, flimkien mal-pussess, tul iż-żmien kollu li huwa stabbilit għall-preskrizzjoni, iżda n-nuqqas ta' bona fidi ta' possessur precedenti m'hijiex ta' hsara għas-successur tiegħu, għalkemm iż-żmien tal-pussess b'mala fidi ma jintgħaddx maż-żmien mehtieg għall-preskrizzjoni.<sup>6</sup>

Kif qalet rriteniet l-Qorti tal-Appell fil-kawza **Zammit vs Bonello**, deciza fid-19 ta' Marzu, 1983, biex persuna tista' takkwista bid-dekors ta' 10 snin, mhux bizzejjed it-titolu u l-perkors taz-zmien, izda hemm bzonn ukoll li jkunu jezistu r-rekwisiti tal-pussess ai termini ta' l-artikolu 2107(1) tal-Kodici Civili, u kif jispjega l-gurista **Dunod**,

*“Perche' essa sia efficace, occorre che il possesso che si potra'  
un giorno invocare contro il proprietario sia da lui conosciuto;*

---

4 Fol 223.

5 **Degabriele vs Rocco**, Qorti tal-Appell Civili (Sede Superjuri) Vol XLIX .i.225 deciza fis-26 ta' Frar 1965.

6 Artikolu 2142 tal-Kodici Civili.

*questo non e' sufficiente: bisogna che esso annunzi, con i suoi caratteri, che il possessore intende essere il proprietario e che egli agisce come tale.*"<sup>7</sup>

Il-gurisprudenza in materja hija wahda kostanti fejn dejjem gie ritenut li din il-preskrizzjoni hija wahda akkwizitiva u ghalhekk jrid jirrizulta mhux biss l-element passiv taz-zmien izda ukoll l-element attiv tal-pussess. Il-Qorti tal-Appell fis-sentenza moghtija fid-29 ta' Jannar, 1954 fil-kawza **Stella Briffa et vs Caterina Scicluna et** (Vol XXXVIII p. 21), wara li rribadiet dan il-principju, kompliet hekk:

*“Dan il-pussess irid ikun mhux semplicement kazwali, izda irid ikun pussess formali, igifieri kapaci li jiggenera u jikkostitwixxi d-dritt tal-proprjeta`. Konsewgentement dak il-pussess ghandu jkun reali, u mhux bizzzejjed il-pussess ‘di diritto’.” Dan il-pussess, tkompli l-imsemmija sentenza jrid ikun “kontinwu, mhux interrot, pacifiku, publiku, u mhux ekwivoku, ghaz-zmien kollu li tghid il-ligi, kif ukoll ‘animo domini’. Dan il-pussess ghandu jigi pruvat b’mod infrangibbli, tant ghar-rigward tal-fatt tal-pussess fih innifsu, kemm ukoll tal-kwalitajiet jew karattri li jrid jkollu l-pussess; u din il-prova tinkombi lil min jallega l-preskrizzjoni.”*  
(Enfasi ta' din il-Qorti)

Jinsab insenjat ukoll illi:

*“l-elementi tal-pussess huma tnejn, dak materjali, il-poter ta' fatt fuq il-haga, u dak intenzjonali, l-animu tal-possessur li jgawdi d-dritt fuq il-haga bhallikieku hu kien il-proprjetarju taghha – animus et corpus; corpus possessionis, et animus possidendi vel animus domini.”*<sup>8</sup>

7 Citat fis-sentenza **Mercury plc vs Emanuel sive Manuel Muscat et**, Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza fil-20 ta' Ottubru 2005.

8 **Carmelo Caruana et vs Orsla Vella**, Qorti tal-Appell Civili deciza fit-13 ta' Marzu 1953.

Barra minn hekk “[m]hux bizzejjed li jkollok id-detenzjoni tal-haga jew il-tgawdija tagħha mhux bhala haga proprja, imma bhala haga ta’ haddiehor, ghaliex allura din tkun biss detenzjoni jew tgawdija prekarja.”<sup>9</sup>

Il-figura specifika tal-pussess flimkien man-normi li jiddixxplinawha, mhix riferibbli biss għall-inizzju jew semplicement għat-tmiem tal-pussess, izda għandha tipperdura matul iz-zmien kollu mehtieg għall-preskrizzjoni. Barra minn dan hu maghruf ukoll illi għall-finijiet tal-preskrizzjoni hawn trattata, s-successuri fil-pussess jaggungu mal-pussess tagħhom, dak tal-predecessuri tagħhom basta, s’intendi, jkunu jikkonkorru d-debiti vinkoli guridici bejn is-successuri u l-predecessuri tagħhom u, inoltre wkoll l-istess xorta ta’ pussess materjali u guridiku fis-sens fuq espress.<sup>10</sup>

Fuq il-pussess mehtieg għal preskrizzjoni akkwizittiva **Laurent** jghallem illi dan il-pussess għandu jkun:

*“(i) pussess kontinwu: jghid f’dan ir-rigward il-Laurant: “Il possesso dev’essere continuo, nel senso che il possessore deve compiere gli atti normali di godimento che un proprietario, buon padre di famiglia, fa allo scopo di trarre dal fondo tutto l’utile che esso puo’ procurargli)..... Occorre dunque che, per tutto il tempo necessario alla prescrizione, il possessore abbia fatto atti di possesso che richiamano l’attenzione del proprietario e lo costituiscano in mora d’interrompe la prescrizione che corre contro di lui.”*

*“(ii) mhux miksuri: “Il possesso e’ interrotto allorche la prescrizione venne interrotta, sia naturalmente, sia civilmente. L’interruzione produce l’effetto di rompere il possesso: quello decorso fino all’interruzione si reputa come non avvenuto e solo potra’ invocarsi il possesso futuro.”*

*“(iii) pussess pacifiku: “La parola pacifico indica un godimento imperturbato. Puo’ esservi turbativa di diritto e turbativa di fatto. La turbativa di diritto*

---

9 Victor Chetcuti et vs Michael Xerri, Qorti tal-Appell Civili deciza fil-31 ta' Mejju 1996.

10 Salvino Testaferrata Moroni Viani et vs Francis Montanaro, Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza fis-27 ta' Gunju 2003.

*suppone un'azione giudiziaria) la turbativa di fatto .. si manifesta con atti differenti. Chi si pretende proprietario) tenta di espellere il possessore.”*

*“(iv) pussess pubbliku: “.....il possesso e' pubblico tutte le volte che i terzi interessati avrebbero potuto conoscerlo, quantunque in fatto non ne abbiano avuto notizia.”*

*“(v) pussess mhux ekwivoku: “Un possesso e' equivoco quando per sua natura e' cosi' dubbio, da non lasciar comprendere se sia la manifestazione di un diritto spettante al possessore, ovvero un semplice fatto.”<sup>11</sup>*

Fir-rigward tal-element tal-bona fede, gie ritenut illi din tikkonsisti fil-fehma shiha li persuna hija tassew,<sup>12</sup> jew temmen li hija tassew,<sup>13</sup> sid il-haga li ghandha f'idejha. Din il-fehma trid titqies minn kif ic-cirkostanzi kienu jidhru f'ghajnejn il-persuna li ssejjah favuriha l-preskrizzjoni akkwizittiva. Kull dubju jew nuqqas ta' certezza f'persuna dwar il-pussess taghha tal-haga jitqies bhala c-cahda tal-bona fidi, bhalma daqstant iehor jitqies nieqes mill-bona fidi min imissu ragonevolment jintebah mic-cirkostanzi li l-haga li ghandu f'idejh hija ta' haddiehor.<sup>14</sup> Min-naha l-ohra, il-bona fidi hija prezunta sakemm ma jintweriex mod iehor minn min jallega l-mala fidi.<sup>15</sup>

Il-Qorti tal-Appell spjegat illi:

*“huwa possessur ta' bona fide minn ghall-motiv verosimili, jemmen li l-haga li jipposjedi hija tieghu u li, invece, huwa possessur ta' mala fidi min jaf jew, fic-cirkostanzi, ghandu*

---

11 **Laurent**, Principji tad-Dritt Civili (1879).

12 **Abela noe vs DeDomenico et**, Prim'Awla tal-Qorti Civili Vol. XXIX.ii.778 deciza fis-19 ta' Novembru 1935.

13 **Mizzi et vs Debono et**, Qorti tal-Appell Civili deciza fl-14 ta' Ottubru 1966.

14 **Zammit vs Bonello**, Qorti tal-Appell Civili deciza fis-19 ta' Jannar 1983 [sentenza mhux ippubblikata, citata fis-sentenza fl-ismijiet **Henry Muscat et vs Alfred Grech et**, Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza fis-27 ta' Frar 2003)].

15 **Grima et vs Camilleri et**, Qorti tal-Appell Civili deciza fil-21 ta' Jannar 1977 [sentenza mhux ippubblikata, citata fis-sentenza fl-ismijiet **Henry Muscat et vs Alfred Grech et**, Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza fis-27 ta' Frar 2003].



*jipprezumi li dik il-haga mhix tieghu [artikolu 568 (illum 531)  
tal-Kodici Civili]*<sup>16</sup>

L-inimata Suzanna Caruana akkwistat l-appartament numru wiehed fil-kumplex bl-isem Spinola minghand Catherine Connors, permezz ta' kuntratt ta' akkwist datata 20 ta' Frar 1997 fl-atti tan-Nutar John Gambin. F'dan il-kuntratt jinghad illi *“According to the original deed dated the 10<sup>th</sup> of November 1969 in the Records of Notary George Bonello Dupuis this flat together with the overlying two (2 flats numbered two (2) and three (3) forming part of the same block **have the sole and exclusive property of the gardens and passage surrounding them which garden and passage are better shown hatched in red on the plan attached to the aforesaid deed...**”*<sup>17</sup>

Meta mbaghad Caruana bieghet l-appartament lill-intimata Ann Pauline Beatrice Downer, permezz ta' kuntratt datat 25 ta' Mejju 2007 fl-atti tan-Nutar Nicolette Vella, dan il-kuntratt ta' bejgh stipula illi *'This flat together with the overlying two flats numbered two (2) and three (3) forming part of the same block **have the sole and exclusive property of the gardens and passage surrounding them which garden and passage are better outlined as hatched in red on the plan attached to the deed in the records of Notary Doctor George Bonello Dupuis dated tenth (10) day of November one thousand nine hundred and sixty nine (1969)...***<sup>18</sup>

Irrizulta pero illi meta Catherine Connors kienet akkwistat l-appartament numru wiehed minghand is-socjeta Middlesea Insurance p.l.c. permezz tal-kuntratt datat 7 ta' Dicembru 1990 fl-atti tan-Nutar Patrick Critien, ma kienx gie trasferit flimkien mal-appartament, sehem indiviz mill-gnien u l-passaggi mmarkati bl-ahmar, izda minflok gie moghti dritt ta' uzu, in komuni mas-sidien l-ohra tal-appartamenti fl-izvilupp ta' St. George's Park tat-toroq privati, gona u passaggi f'dan l-izvilupp.<sup>19</sup>

---

16 **Grima vs Camilleri et** , Qorti tal-Appell Civili deciza fil-21 ta' Jannar 1977 [sentenza mhux ippubblikata, citata fis-sentenza fl-ismijiet **Joan Shanks vs Patrick Rausi et**, Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza fis-7 ta' Ottubru 2015].

17 Fol 34.

18 Fol 39.

19 Fol 28.

Is-socjeta rikorrenti targumenta fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha illi fil-kuntratt ta' akkwist tal-intimata Suzanna Caruana, ma giex trasferit titolu ta' proprjeta fuq il-gnien u l-passaggi mmarkati bl-ahmar. Tghid illi fil-verita n-Nutar Gambin sempliciment iccita l-estratt rilevanti mill-kuntratt tal-1969 ghal fini ta' kjarezza biss, izda huwa car li dawn il-gnien u passaggi m'humiex parti mill-proprjeta li kienet qed tigi trasferita ghaliex ma jinsabx fil-parti operativa tal-kuntratt.

Il-Qorti ma tikkondividix dan l-argument. M'hemm xejn fil-kuntratt ta' akkwist ta' Caruana li jindika li ma kienx qieghed jigi trasferit sehem indiviz mill-gnien u passaggi mmarkati bl-ahmar. Jidher anzi li l-estratt citat rigward il-gnien u l-passaggi, huwa parti mid-deskrizzjoni ta' dak li kien qieghed jigi trasferit, tant illi il-kuntratti rilevanti kollha jsegwu bejn wiehed u iehor l-istess organizzazzjoni f'dik li hija d-deskrizzjoni ta' dak li qed jigi trasferit, u cioe, deskrizzjoni tal-appartament bil-konfini, ic-cens dovut, dritt ta' uzu in komuni tal-gonna u l-passaggi li jinsab fl-izvilupp kollha u sehem indiviz mill-gnien u l-passaggi mmarkati bl-ahmar.<sup>20</sup> Huwa rilevanti wkoll illi n-Nutar Gambin **ma uzax it-temp passat** meta semma l-gnien u l-passaggi mmarkati bl-ahmar, **izda dak prezenti**: *'This flat together with the overlying two flats...have [enfazi u sottolinar tal-Qorti] the sole and exclusive property of the gardens and passage...'* L-uzu tal-kelma **have** (ghandhom) u mhux **had** (kellhom) jindika illi dan l-appartament kien ghadu jgawdi minn sehem indiviz mill-gnien u l-passaggi mmarkati bl-ahmar, liema sehem kien qieghed jigi trasferit flimkien mal-appartament lil Caruana.

Fil-fatt, fix-xhieda tieghu, in-Nutar Gambin stess qal illi huwa kien irrefera ghal kuntratt tal-1969 peress li dan kien il-kuntratt originali, u ghalhekk kien il-qofol ta' kollox. Xehed illi ma setghax gie trasferit iktar milli kien imiss peress illi huwa kien ikopja mill-kuntratt originali tal-1969. Huwa rilevanti wkoll li xehed li *"...l-kundizzjoni tal-kuntratt originali, nizzilhom jew le, hemm jibqghu. Issa f'dan il-kaz, jien ikkopjajthom biex min qed jixtri jaf x'qed jixtri."*<sup>21</sup> Relevanti wkoll illi kemm l-intimata Suzanna Caruana kif ukoll ommha Noreen Caruana xehdu illi l-kwistjoni tal-proprjeta tal-gnien u l-passaggi kienu qajmuha man-Nutar Gambin,

---

20 Vide per ezempju l-kuntratt ta' bejgh bejn Burton u l-Middelsea tal-5 ta' April 1982 a Fol 14 -19.  
21 Fol 151.

peress illi dan il-gnien kien l-element krucjali ghal ghazla tagghom tal-appartament li kienu ser jixtru u huwa kien serhilhom mohhhom li r-ricerka turi li Caruana kien ser ikollha sehem indiviz mill-imsemmija gnien u l-passaggi. Filfatt jidher mix-xhieda tan-Nutar Gambin li ghal dak li kien it-trasferiment tal-gnien u l-passaggi huwa erronjament strah fuq il-kuntratt tal-1969 u mhux fuq il-kuntratt l-aktar ricenti bejn il-Middlesea u Connors fejn il-Middlesea kienet zammet ghalha il-proprjeta tal-gnien u l-passaggi mmarkati bl-ahmar.

**Huwa car ghalhekk illi l-intenzjoni manifesta fil-kuntratt bejn Connors u Caruana kienet li jigi trasferit ukoll titolu ta' proprjeta fuq il-gnien u l-passaggi mmarkati bl-ahmar**, nonostante l-fatt illi tali trasferiment kien erroneju peress illi Connors ma kienetx akkwistat minghand il-Middlesea titolu ta' proprjeta fuq dan il-gnien u l-passaggi, izda biss dritt ta' uzu u allura ma kellha l-ebda dritt li titrasferixxi tali titolu lil Caruana. Il-Qorti tikkonkludi ghalhekk illi permezz tal-kuntratt datat 20 ta' Frar 1997 Caruana akkwistat minghand Connors, ghalkemm erronjament, sehem indiviz mill-gnien u l-passaggi mmarkati bl-ahmar.

Is-socjeta rikorrenti ma eccepietx in-nullita tal-kuntratt ta' akkwist tal-intimata Suzanna Caruana u ghalhekk il-Qorti hija prekluzza milli tindaga jekk l-izball diskuss hawn fuq jistghax iwassal ghan-nullita parzjali tal-istess kuntratt. Konsegwentement jinsab sodisfatt l-element ta' akkwist taht titolu tajjeb biex jitrasferixxi l-proprjeta ghall-applikazzjoni tal-preskrizzjoni decennali.

Il-Qorti ser tghaddi ghalhekk biex tezamina l-fatti fir-rigward taz-zewg elementi l-ohra, u cioe l-bona fede u il-pussess ghal perjodu ta' mill-inqas ghaxar snin.

Jinsab pruvat illi Caruana marret toqoghod fl-appartament numru wiehed meta xtrat l-istess appartament **f'Marzu tal-2007** u b'hekk beda l-pussess taghha tal-appartament u l-gnien u l-passaggi in kwistjoni. Ix-xhieda prodotti mill-intimati juru li Caruana kienet tuza dan il-gnien bhala l-gnien taghha, u kienet izomm il-pjanti u xi siggijiet hemmhekk, apparti li kienet tuza dan il-gnien bhala parapett ghall-intrata taghha biex b'hekk kellha access separat ghall-appartament taghha u mhux tramite il-komun tal-kumpless. Dan il-pussess kien pubbliku, kif jidher

anke mix-xhieda ta' Ian Michael Casolani u Roberto Cassar, u ma jidhirx li kien interott, ghaliex anke meta Caruana kienet tkun imsiefra, hija kienet tqabbd lil Downer sabiex tiehu hsieb l-appartament u l-gnien taghha. Dan il-pussess kien qieghed jigi ezercitat b'*animus domini*, l' ghaliex Caruana kienet tal-fehma illi bil-kuntratt ta' akkwist taghha hija kienet xtrat minghand Connors sehem indiviz minn dawn il-gnien u l-passaggi u ma kellha l-ebda raguni ghalfejn tahseb xorta ohra.

Skont ir-rassenja ta' gurisprudenza hawn fuq citata, il-bona fede hija prezunta, **u l-mala fede ghandha tigi provata mill-parti li tallegaha**. F'dan il-kaz ma kien hemm l-ebda allegazzjoni ta' mala fede maghmula mis-socjeta rikorrenti versu l-intimati. Lanqas ma jista' jitqies li kien hemm xi prova ta' mala fede, peress illi l-intimati strahu fuq dak li qalulhom in-Nutara taghhom u ma jidhirx li kellhom xi raguni ghalfejn jiddubitaw dak li kien hemm miktub fil-kuntratti ta' akkwist rispettivi taghhom. Il-provi juru li l-gnien u l-passaggi in kwistjoni kien accessibbli biss lill-intimati peress li kienu huma biss li kellhom cavetta ghal-grad, u hadd qatt ma mar jilmenta maghhom illi kienu qed jipprekludu li xi hadd mit-tgwadija tal-proprjeta tieghu. In fatti anke Ian Michael Casolani li kellu ad insaputa tieghu sehem indiviz tal-gonna u l-passaggi qatt ma ghamel uzu minn dan il-gnien u passaggi.<sup>22</sup> Ghalhekk anke dan l-element jidher li huwa sodisfatt.

B'applikazzjoni tal-Artikolu 2140 (2) tal-Kodici Civili, il-perjodu mehtieg ghall-preskrizzjoni beda jghodd mill-1 ta' April 1997<sup>23</sup>. Ma hemm l-ebda prova li twassal il-Qorti ghal konkluzjoni li l-pussess ta' Caruana kien interott f'xi zmien qabel ma hija trasferit il-fond lil Downer fil-25 ta' Mejju 2007, u ghalhekk jirrizulta li l-perjodu ta' ghaxar snin rikjest mill-ligi gie ukoll sodisfatt.

Illi konsegwentement il-Qorti ssib li Caruana **kienet akkwistat terz indiviz mill-gnien u l-passaggi mmarkati bl-ahmar permezz tal-preskrizzjoni akwizittiva decennali sal-mument meta hija trasferiet l-appartament**, ghaliex jinsabu soddisfacentement provati l-elementi kollha necessari ghall-applikazzjoni tal-Artikolu 2140 tal-Kodici Civili.

---

<sup>22</sup> Vide Affidavit tieghu a fol. 205 et seq

<sup>23</sup> Nota ta' iskrizzjoni numru 4215 a fol 186 – 188.

Minn dan per forza jsegwi illi f'Mejju tal-2007 Caruana kienet lahqet akkwistat id-dritt illi tbiegh lil Downer terz indiviz mill-gnien u l-passaggi mmarkati bl-ahmar fuq il-pjanta. Ghaldaqstant il-kuntratt ta' bejgh bejn Caruana u Downer datat 25 ta' Mejju 2007 m'huwa milqut mill-ebda nullita parzjali kif eccepit mis-socjeta rikorrenti.

Il-Qorti tqis illi l-intimati pprovaw illi huma ghandhom titolu ahjar minn dak tas-socjeta rikorrenti peress illi l-intimata Caruana kienet akkwistat jedd ta' proprjeta fuq terz mill-gnien u l-passaggi mmarkati bl-ahmar, **liema jedd hija bieghet legalment lil Downer, f'data qabel il-kuntratt** li sar bejn is-socjeta rikorrenti u l-Middlesea fit-**22 ta' Ottubru 2008**.

Ghal dawn il-mottivi, l-Qorti tilqa' l-eccezzjonijiet fil-mertu tal-intimati, u tichad it-talbiet kollha tas-socjeta rikorrenti.

Bl-ispejjez kontra s-socjeta rikorrenti.

**Moqrija.**

**Mhallef Jacqueline Padovani Grima LL.D. LL.M. (IMLI)**

**Lorraine Dalli**

**Deputat Registratur**