FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.

ILLUM il-Ħamis, 29 ta' Settembru, 2016

Kawża Nru 62

Rik. Nru. 1253/08JRM

Mary **BORĠ**

vs

IL-KUMMISSARJU TAL-ARTIJIET

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Maħluf imressaq fis-17 ta' Dicembru, 2008, li bih u għar-raġunijiet hemm imsemmija, l-attriċi titlob li din il-Qorti (i) ssib li l-Kummissarju mħarrek m'għandu ebda jedd fuq porzjoni art mhux maqsuma li tagħmel mill-artijiet magħrufa bħala "*Ta' San Pawl tal-Qlejja* (*Recte: Tal-Qlejgħa*) " billi din issejjaħ lilha bħala sid bis-saħħa ta' kuntratt li jġib id-data tal-20 ta' April, 2006; u (ii) tikkonferma għal dejjem il-Mandat ta' Inibizzjoni numru 1925/08 maħruġ fl-ismijiet fuq imsemmija. Titlob ukoll l-ispejjeż;

Rat id-degriet tagħha tad-19 ta' Diċembru, 2008[1], li bih ordnat in-notifika lill-Kummissarju mħarrek u tat direttivi lill-attriċi dwar it-tressiq tal-provi min-naħa tagħha;

Rat id-degriet tagħha tad-19 ta' Diċembru, 2008[2], li bih laqgħet talba magħmula mill-attriċi b'rikors tagħha mressaq kontestwalment mar-Rikors Maħluf, biex l-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni msemmi fl-istess Rikors Maħluf jinġiebu quddiem il-Qorti biex tieħu konjizzjoni tagħhom;

Rat it-Tweġiba Maħlufa mressqa fit-12 ta' Jannar, 2009, li biha l-Kummissarju mħarrek laqa' għall-azzjoni attriċi billi, b'mod preliminari, jgħid illi l-azzjoni hija rritwali u nulla billi m'għandha ebda bażi legali, kif ukoll li l-attriċi għandha tressaq il-prova tat-titolu fuq l-art. Fil-mertu, jilqa' billi jgħid illi t-talbiet attriċi m'humiex ċari billi naqset li tindika l-art li fuqha qiegħda tressaq il-pretensjonjiet tagħha; illi minn imkien ma jirriżulta illi l-attriċi għandha titolu billi l-kuntratti li għalihom tirreferi ma jwasslu għall-ebda provenjenza ċara. Jgħid ukoll illi l-art mertu ta' din il-kawża hija reġistrata f'isem il-Gvern ta' Malta u tifforma parti minn wied u l-widien huma proprjeta' demanjali u għalhekk fil-pussess tal-Gvern għal mijiet ta' snin. Illi l-iżgumbrament li huwa ried li jsir intalab skond id-dispożizzjonjiet tal-Kapitolu 228 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-aġir tal-attriċi qed jikkawża danni serji lill-wied;

Rat ix-xhieda u l-provi dokumentali mressqa quddiemha;

Rat id-degriet tagħha tal-11 ta' Jannar, 2011[3], li bih awtoriżżat lill-partijiet iressqu s-sottomissjonijiet tagħhom bil-miktub;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet tad-29 ta' April, 2011[4], imressqa mill-attriċi;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet tat-5 ta' Lulju, 2011[5], imressqa mill-Kummissarju mħarrek bi tweġiba għal dik ta' l-attriċi;

Rat l-atti kollha tal-kawza u kif ukoll tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 1925/08;

Rat id-degrieti li bihom ħalliet il-kawża għas-sentenza;

---

[1] Paġġ. 3 – 4 tal-proċess
[2] Paġ. 6 tal-proċess
[3] Paġ. 220 tal-proċess
[4] Paġġ. 222 – 5 tal-proċess
[5] Paġġ. 228 – 233 tal-proċess

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni ta' aċċertament ta' titolu fuq ġid immobbli. L-attriċi tgħid li xtrat biċċa art li tinstab fil-limiti tal-Mosta magħrufa bħala "*Ta' San Pawl tal-Qlejgħa*", tal-kejl ta' madwar ħamsa u sebgħin metri kwadri (75 m.k.) fis-sena elfejn u sitta (2006). Hija trid li l-Qorti ssib li l-art hija tassew tagħha, u li d-degriet tal-15 ta' Diċembru, 2008, f'Mandat ta' Inibizzjoni li bih il-Kummissarju mħarrek ġie mwaqqaf milli jwaqqa' xi bini jew jidħol fil-ġid tagħha, jkun konfermat b'mod definittiv;

Illi għal din l-azzjoni, il-Kummissarju mħarrek laqa' billi qal li l-azzjoni m'għandha ebda bażi legali, kif ukoll li l-attriċi għandha tressaq il-prova tat-titolu fuq l-art. Jilqa' wkoll billi jgħid illi l-attriċi naqset li turi liema hi l-art li fuqha qiegħda tressaq il-pretensjonjiet tagħha; illi minn imkien ma jirriżulta illi għandha titolu billi l-kuntratti kkwotati minnha ma jwasslu għall-ebda provenjenza ċara, barra l-fatt illi l-art hija reġistrata f'isem il-Gvern ta' Malta u tifforma parti minn wied u l-widien huma proprjeta' demanjali u għalhekk fil-pussess tal-Gvern għal mijiet ta' snin. Illi l-iżgumbrament li huwa ried li jsir intalab skond id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 228 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-aġir tal-attriċi qed jikkawża danni serji lill-wied;

Illi bħala **fatti relevanti** illi joħorġu minn din il-kawża jirriżulta li fl-20 ta' April tas-sena 2006[6], l-attriċi dehret fuq kuntratt ta' xiri-u-bejgħ fl-atti tan-Nutar Rachael Farruġia Buħaġiar u li bis-saħħa tiegħu xtrat mingħand waħda Annalisa Caruana porzjon diviża ta' art li tifforma parti mill-artijiet magħrufa bħala "Ta' San Pawl tal-Qlejgħa" fil-limiti ta' l-Imġarr, Malta, tal-kejl ta' madwar ħamsa u sebgħin metri kwadri (75mk) u bil-patti u l-kundizzjonijiet hemm imsemmija;

Illi l-imsemmija Annalisa Caruana kienet kisbet l-imsemmija porzjoni ta' art mingħand Pierre u Catherine miżżewġin Paċe bis-saħħa ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Mark Coppini tal-21 ta' Diċembru, 2005[7], bil-patti u l-kundizzjonijiet hemm miftehmin. L-art hija murija f'dokument mehmuż ma' dak il-kuntratt[8] u saret skond *survey* mehmuż mal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Rachel Farruġia Buħaġiar fejn l-art hija murija bil-lewn aħmar li turi żvilupp li ġie aċċettat li jsir fuq is-sit wara l-ħrug ta' *Development Notification Order* għal applikazzjoni li kienet ġiet sottomessa mill-Perit Christopher Grech li ġġib ir-referenza ta' DN 1287/02[9];

[6] Paġġ, 5 – 8 tal-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni 1925/08
[7] Paġġ. 9 – 11 tal-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni 1925/08
[8] Kopja ta' din il-pjanta baqgħet ma tressqitx fil-proċess, l-istess bħad-dokumenti li kienu mehmużin mal-kuntratt li bih l-attriċi kisbet l-art mertu tal-kawża
[9] Dok. "A" annessa fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 1925/2008 f'paġ. 15 tal-proċess. Ara wkoll ħruġ ta' permess numru DN11287/02 f'paġġ. 39 – 41 tal-proċess

Illi l-miżżewġin Paċe kisbu l-imsemmija art bis-saħħa ta' kuntratt pubbliku tat-22 ta' Novembru,2003[10] permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Ian Spiteri mill-poter tal-Perit Christopher Grech, u ġiet indikata bil-kulur isfar fuq *survey* magħmul mill-istess perit bejjiegħ[11]. Min-naħa tiegħu, l-istess Perit bejjiegħ kien kiseb l-art mingħand Joseph u Marija miżżewġin Vassallo b'kuntratt tal-25 ta' Marzu, 2003, fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon;

Illi l-art mertu ta' din il-kawża tinsab fuq xifer il-Wied tal-Qlejgħa u tmiss mat-trejqa li tagħti għall-Kappella ta' San Pawl tal-Qlejgħa;

Illi mir-riċerki li kien għamel il-Perit Christopher Grech jirriżulta illi din l-art kienet parti minn art akbar li kienet soġġetta għal diviżjoni fis-sena 1985[12]. L-art fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt ta' qasma kellha kejl ta' tliet sigħan u tliet kejliet (madwar 617 mk), iżda meta l-Perit kejjilha, sab li kellha biss kejl ta' 425 metri kwadri[13];

Illi jirriżulta wkoll illi mir-riċerka li għamlet in-Nutar Rachael Farruġia Buħaġiar mar-Reġistru tal-Artijiet, l-art ma kinetx reġistrata fuq il-Gvern ta' Malta, u l-Gvern lanqas kien jissemma bħala sid f'xi wieħed mill-konfini[14];

Illi l-Gvern, min-naħa l-oħra, ressaq bħala prova kopji ta' *survey sheets* dipartimentali li jmorru lura għas-sena 1900. Tul is-snin, sas-sena 1988, l-art mertu ta' din il-kawża kienet tidher bħala parti minn wied[15]. Fis-sena 2004[16], fuq parti mill-wied, sar żvilupp, u l-art li sar żvilupp fuqha hija l-art mertu ta' din il-kawża[17];

Illi fit-28 ta' Ottubru, 2008[18], inħarġet Ordni mill-Kummissarju mħarrek sabiex l-attriċi tneħħi kull struttura jew binja li ttellgħet fuq l-art, kif ukoll sabiex toħroġ mill-istess art;

Illi meta l-Kummissarju mħarrek beda jwettaq l-eżekuzzjoni tal-iżgumbrament skond id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 3 tal-Kapitolu 228 tal-Liġijiet ta' Malta, l-attriċi ressqet talba quddiem din il-Qorti għall-ħruġ

---

[10] Paġġ. 12 – 3 tal-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni 1925/08
[11] Dok. "C" f'paġġ. 12 – 14 fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 1925/2008 JRM
[12] Ara xhieda tal-Perit Christopher Grech f'paġ. 17 tal-proċess u l-kuntratt eżebit minnhu f'paġġ. 23 – 34 tal-proċess, b'mod partikolari l-pjanta f'paġ. 34 tal-proċess
[13] Affidavit tiegħu f'paġġ. 17 – 8 tal-proċess
[14] Ara x-xhieda tan-Nutar Rachael Farruġia Buħagiar f'paġġ. 206 u 208 tal-proċess
[15] Dok. "CC1" sa Dok. "CC5" f'paġġ. 31 – 5 tal-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 1925/2008 JRM
[16] Ibid dok. "CC6" f'paġ. 36 tal-proċess
[17] Ibid dok. "KA4" f'paġġ. 30 tal-proċess
[18] Ibid dok. "KA2" f'paġ. 21 tal-proċess

ta' Mandat ta' Inibizzjoni. Fil-15 ta' Diċembru, 2008[19], ingħata degriet fejn intlaqgħet it-talba tagħha;

Illi fis-17 ta' Diċembru, 2008, infetħet din il-kawża;

Illi għal dak li jirrigwarda il-**konsiderazzjonijiet ta' natural legali** marbutin mal-każ, il-Qorti jidhrilha xieraq li qabel kollox tiffoka fuq ir-raba' eċċezzjoni mressqa mill-Kummissarju mħarrek. Biha l-Kummissarju jrid li l-Qorti ssib li t-talbiet mhumiex ċari billi l-attriċi naqset li tindika b'mod sodisfaċenti l-art li qiegħda tivvanta drittijiet fuqha. F'din il-kawża, l-attriċi qiegħda tisħaq li hija s-sid tal-għalqa magħrufua bħala "*Ta' San Pawl tal-Qlejgħa*", tal-kejl ta' madwar ħamsa u sebgħin metri kwadri (75 m.k.), liema titolu fuq il-proprjeta' tgħid li waslet għalih permezz ta' xiri tal-art fis-sena elfejn u sitta (2006);

Illi min-naħa l-oħra, il-Kummissarju mħarrek jgħid illi l-attriċi naqset li tindika b'mod ċar fejn qiegħda l-art li hija tgħid li xtrat. Tant hu hekk illi hu jgħid li l-art li bniet fuq biċċa minnha tagħmel parti minn wied u ilu hekk għal għexieren ta' snin;

Illi l-azzjoni attriċi hija waħda ta' aċċertament ta' titolu, bil-pussess fiżiku tal-art in kwestjoni f'idejn l-attriċi, u li dawn il-proċeduri huma konsegwenza ta' proċeduri mibdija mill-attriċi permezz ta' talba għal ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni biex l-Kummissarju mħarrek jiġi mwaqqaf milli jmexxi fuq l-Ordni ta' żgumbrament li ħareġ kontra tagħha;

Illi f'kawża ta' din ix-xorta, l-attriċi jenħtiġilha illi turi li l-art li hija tgħid li xtrat hija l-istess art li l-Kummissarju mħarrek jrid jiżgombraha minnha. Il-Qorti tqis illi l-ewwel eżerċizzju li jrid isir huwa dak li jiddetermina l-kwestjoni tal-identita' tal-art mertu tal-kawża. Minħabba l-provenjenzi li fuqhom hija ssejjes il-pretensjoni tagħha, l-art li l-attriċi xtrat għandha tkun l-istess art li fis-sena 1985 kienet soġġetta għal kuntratt ta' qasma, u li wara ġiet mibjugħa sakemm fl-aħħar spiċċat biex inxtrat mill-attriċi. Min-naħa l-oħra, irid jintwera li l-art li l-attriċi għandha f'idejha hija kollha kemm hi art li kienet tinsab fit-titolu li bis-saħħa tiegħu tippretendi li dik hija ħwejjiġha;

Illi kif sewwa jgħid il-Kummissarju mħarrek, jaqa' fuq l-attriċi li turi tajjeb biżżejjed u fil-grad mistenni mil-liġi li hija tabilħaqq sidt l-art li minnha jrid ineħħiha l-istess imħarrek. Huwa mistenni wkoll li l-prova li trid iġġib il-

[19] Paġġ. 67 – 72 tal-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 1925/2008 JRM

parti attriċi trid tkun waħda "ma għandhiex tkun waħda negattiva iżda waħda posittiva li ma tħalli ebda dubju f'moħħ il-ġudikant …"[20];

Illi jingħad mill-bidu nett, illi l-Qorti sabet diffikulta` biex tasal għall-istess fehma ta' l-attriċi. L-attriċi tistrieħ fuq il-fatt illi fuq din l-art inkiseb saħansittra *Development Notification Notice (DNO)* li bis-saħħa tiegħu hija setgħet tagħmel żvilupp, kif ukoll illi għandha anke l-provvista tas-servizz tad-dawl u ilma. Tistrieħ fuq is-*surveys* li tħejjew u ġew ippreżentati mill-Perit Christopher Grech lill-Awtorita' kompetenti mill-ħruġ tad-DNO, sabiex jingħatalu awtorizzazzjoni biex jagħmel żvilupp. Il-Qorti tqis li dawn il-provi ma jippruvawx it-titolu li l-attriċi trid turi li tgawdi fuq l-art mertu tal-każ. Dan jingħad minbarra l-fatt li DNO mhuwiex permess maħruġ mill-Awtorita' daqskemm huwa għarfien ta' tagħrif ta' żvilupp magħmul minn min ikun qiegħed iżomm f'idejh xi immobbli liema żvilupp ma jenħtieġx l-għoti ta' permess formali[21]. Fuq kollox, huwa magħruf ukoll li mqar li l-attriċi kisbet (bis-saħħa ta' talba magħmula mill-awtur tagħha fit-titolu) permess eżegwibbli biex tagħmel xi żvilupp fuq l-art li għandha fil-pussess tagħha, dan ma jnaqqas jew jaffettwa bl-ebda mod xi drittijiet li terzi persuni jista' jkollhom fuq l-istess art. L-istess ħaġa tgħodd għall-argument tal-attriċi li l-ġid li għandha f'idejha jgawdi s-servizzi tal-provvista tad-dawl u tal-ilma mgħoddi mill-awtoritajiet rispettivi. Servizzi bħal dawn ma joħolqux titolu;

Illi l-punt jibqa' li, minkejja l-ordni li tatha din il-Qorti bi stedina li tressaq provi dokumentali li jiċċaraw l-aspett tal-konfini tal-ġid miksub minnha[22], l-attriċi naqset li tipproduċi lill-Qorti kopja tal-pjanta fejn tindika l-art bil-preċiż, u li għaldaqstant twassal biex l-attriċi b'ċertezza tipprova li għandha titolu fuq l-art li hija bniet fuqha. Ta' min jgħid li kemm il-pjanta u kif ukoll id-dokumenti li setgħu jiċċaraw dan l-element ewlieni fit-twettiq tal-piż tal-prova min-naħa tal-attriċi, kienu dokumenti mehmużin ma' atti pubbliċi li l-attriċi kienet taf bihom u għalhekk setgħet tressaqhom bla diffikulta' ta' xejn quddiem din il-Qorti għall-iskrutinju xieraq tagħha;

Illi, minkejja dan, il-Qorti qieset bir-reqqa l-pjanta li hija mehmuża mal-kuntratt tal-qasma fl-atti tan-Nutar Joseph Spiteri tas-6 ta' Ġunju, 1985[23], u rat li lanqas minn dan id-dokument ma setgħet tasal biex tiddetermina l-art fejn hi. Dan qed jingħad fl-ewwel lok għaliex is-*site plan* fuq il-pjanta "E" annessa mal-kuntratt tas-6 ta' Ġunju, 1985[24], li fuqha kellha tkun immarkata bi preċizjoni l-art ġiet, fil-kopja ppreżentata mill-attriċi fil-

[20] P.A. AJM **11.12.2002** fil-kawża fl-ismijiet ***Kummissarju tal-Artijiet vs Albert Muscat Inglott*** (konfermata mill-Qorti tal-Appell fit-**13.4.2007**)
[21] Xhieda ta' Alex Camilleri f'paġġ. 63 – 4 tal-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni 1925/08
[22] Ara d-degriet f'paġ. 217 tal-proċess
[23] Dok "CG2", f'paġġ. 23 sa 34 tal-proċess
[24] Dok "CG2", f'paġ. 34 tal-proċess

kawża, f'parti minnha mħollija barra; fit-tieni lok, għalkemm il-porzjon tal-art li messet lil Carmela Azzopardi (il-ħames porzjon) jissemma li tmiss mill-lvant ma' wied (indikata fuq il-pjanta Dok. "E" bħala "*water course*"), mid-deskrizzjoni tal-istess proprjeta' fuq il-kuntratt ta' qasma, l-art ġiet deskritta li mit-tramuntana tmiss ma' ġid ta' Angelo Mifsud (jew l-aventi kawża tiegħu), mix-xlokk mat-triq magħrufa bħala ta' San Pawl tal-Qlejgħa, u mill-punent ma' porzjon art immarkata fuq il-pjanta dok. "E" bl-ittra 'D'. Illi meta l-Qorti qabblet l-irjieħ tal-art li fuqha bniet l-attriċi mal-*ortho photo* imressqa mill-Kummissarju mħarrek[25], ħareġ illi l-art li tinsab f'idejn l-attriċi tmiss mal-wied kemm mit-tramuntana kif ukoll mill-lvant. Mhux hekk biss, iżda jidher ċar li biċċa sewwa mill-art li tinsab f'idejn l-attriċi ħarġet 'il barra mill-konfini tal-art li kienet imdaħħla fil-kuntratt tal-qasma tal-1985. Għalhekk, f'dan ir-rigward, il-Qorti ma tistax taqbel mal-attriċi meta tissottometti li "l-art mertu ta' din il-kawża hija parti mill-art kollha li kienet il-mertu tal-kuntratt ta' diviżjoni"[26] (tal-1985) meta l-fatti jixhdu li l-attriċi għandha fil-pussess tagħha art li tidher li taqa' 'l barra mill-art maqsuma b'dak il-kuntratt. Il-Qorti tkompli tqis li jekk wieħed kellu jkejjel l-art li tinsab f'idejn l-attriċi, wieħed ma jdumx ma jara li f'idejha l-attriċi għandha ġid li jaqbeż sewwa l-ħamsa u sebgħin metru kwadru ($75m^2$) li jissemma fil-kuntratt li bih kisbitu. Ladarba dan jidher li huwa tabilħaqq il-każ, jaqa' fuq l-attriċi li turi li hija għandha titolu tajjeb ukoll dwar dik il-parti tal-art li tinsab f'idejha (u li hija l-biċċa l-kbira ta' dak il-ġid) li ma kenitx parti mill-art maqsuma bejn l-aħwa Vella fl-1985;

Illi, għall-kuntrarju, matul il-kawża l-Kummissarju mħarrek jisħaq illi t-tipografija ta' l-art turi b'mod ċar illi l-art mertu ta' din il-kawża hija parti mill-Wied tal-Qlejgħa. Dan huwa jsostnih b'numru ta' pjanti li jifirxu fuq medda twila ta' żmien sa ma juru l-qagħda kif tinsab illum. Huwa jibqa' jisħaq li l-art li tinsab f'idejn l-attriċi hija art pubblika (u għaldaqstant hija ħwejġu bħala l-awtorita' pubblika fdata bit-tmexxija u ż-żamma ta' ġid pubbliku) li fuqha l-attriċi ma għandha l-ebda titolu tajjeb u huwa għalhekk li talabha toħroġ minnha wara li tneħħi kulma ttella' fuqha mingħajr ir-rieda tiegħu;

Illi ma hemmx dubju li, għalkemm il-Kummissarju mħarrek ma kienx marbut li jipprova hu t-titolu tiegħu, il-fatt li wera li l-art (jew biċċa sewwa minnha) li tinsab f'idejn l-attriċi hija ġid li ilu s-snin dokumentat bħala ġid pubbliku, iservi wkoll bħala prova tajba biżżejjed li jxejjen l-allegazzjonijiet tal-attriċi dwar it-titolu tagħha. Dan jingħad għaliex il-prova tad-dominju tista' ssir b'kull sura li tippermetti l-liġi[27]

---

[25] Dok. "CC6" f'paġ. 36 tal-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 1925/2008 JRM. Ara wkoll dok. "CC7" f'paġ. 212 tal-proċess

[26] Nota ta' Sottomissjonijiet f'paġ. 224 tal-proċess

[27] Ara, f'dan ir-rigward, P.A. GV **28.5.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Direttur tal-Artijiet vs Riviera Resort Hotel Ltd et*** (mhix appellata)

Illi fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tagħha[28] l-attriċi tqajjem argument ġdid dwar il-prova tat-titolu tagħha u li, sa dak iż-żmien, ma jidhirx li kienet qatt ressqet 'il quddiem. Sa dakinhar, l-attriċi sejset il-pretensjoni tagħha biss fuq it-titolu li kien jagħtiha l-kuntratt li bih kisbet l-art u fuq il-provenjenzi ta' qabel li bihom l-art għaddiet minn id għal oħra. Fis-sottomissjonijiet tagħha, l-attriċi qiegħda tgħid li, ukoll kieku seta' fl-agħar ipoteżi kien hemm "xi ineżattezzi" fil-kuntratt, hija xorta waħda għandha titolu tajjeb għall-art kollha bis-saħħa tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili li jitkellem fuq il-preskrizzjoni akkwiżittiva;

Illi l-Qorti ma tistax taqbel mal-attriċi li l-art li tinsab f'idejha setgħet tabilħaqq inkisbet minnha b'użukapjoni. Dan jingħad b'mod partikolari minħabba l-fatt li jidher ċar li hija tgħid li tali preskrizzjoni akkwiżittiva għaddiet favuriha, u għaldaqstant matul iż-żmien li l-art ilha f'idejha. Issa huwa magħruf li fost l-elementi li jsawru preskrizzjoni taħt l-artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili, irid ikun hemm pussess li jkun dam minn tal-anqas għaxar snin u li tali pussess ikun b'bona fidi għaż-żmien kollu ta' għaxar snin meħtieġ biex it-titolu akkwiżittiv jinkiseb. L-attriċi daħlet fil-pussess tal-art fl-istess sena li sar il-kuntratt li bih kisbitha – jiġifieri f'xi żmien fl-2006 – u għaldaqstant, meta l-Kummissarju mħarrek nieda l-proċedura tal-iżgombru f'Ottubru tal-2008 u sfida t-titolu tagħha ma kienx għadda ż-żmien meħtieġ għall-effetti tal-imsemmija preskrizzjoni. Minbarra dan, hekk kif bdew isiru l-aċċertamenti min-naħa dipartimentali u nżammu laqgħat mal-attriċi u żewġha dwar x'kellhom x'juru li l-art li kienet f'idejhom kienet (kollha) tagħhom, minn dak il-waqt 'il quddiem naqas l-element tal-bona fidi fl-attriċi u bdiet it-taqtigħa li wasslet għall-kawża tal-lum;

Illi filwaqt li huwa minnu li l-liġi tagħti lill-persuna l-jedd li tikseb titolu fuq ġid li jkun pubbliku b'xi wieħed mill-modi maħsuba mil-liġi[29], dan irid ikun b'ħarsien strett ma' dak li tikkonċedi l-liġi. Fil-każ ta' preskrizzjoni, jinħalaq dubju kemm wieħed jista' jikseb jedd b'dan il-mod kontra jeddijiet jew azzjonijiet li jmissu lill-Gvern, jekk mhux fil-każijiet speċifikatament imsemmija mil-liġi[30];

Illi li l-qagħda tal-Kummissarju imħarrek dwar il-medda ta' art li tagħmel parti mill-wied illum ingħatat fil-liġi saħħa partikolari minħabba t-titolu li tagħtih fuq ġid li l-Gvern isir is-sid tagħhom bħala riżultat tas-sovranita' tiegħu[31];

---

[28] *Ibid* f'paġ. 224 tal-proċess

[29] Ara, b'eżempju, P.A. GCD **22.6.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***Kummissarju tal-Art vs Raymond Bonavia et*** (*in parte*, mhix appellata)

[30] Art. 2115(2) tal-Kap 16

[31] Ara art. 327(1)(b) tal-Kap 16 (mibdul fl-art. 4 tal-Att XXV tal-2016)

Fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, din il-Qorti ma tqisx li l-attriċi seħħilha tressaq provi tajbin biex turi li hija tgawdi titolu tajjeb fuq l-art kollha li tinsab f'idejha. Minħabba f'hekk, l-ewwel talba ma tistax tintlaqa' kif magħmula għaliex ma ntweriex li l-art kollha li għandha f'idejha tappartieni tassew esklussivament lilha;

Illi l-Qorti ma għandhiex għalfejn tistħarreġ it-**tieni talba attriċi** għaliex din tiddependi minn jekk tintlaqax l-ewwel waħda. It-talba għall-ħruġ tal-Mandat intlaqgħet għaliex l-eżami li kellu jsir f'dik il-proċedura kien wieħed mad-daqqa ta' għajn u fuq il-kejl tal-proporzjonalita' li l-effetti tal-iżgumbrament mitlub mill-Kummissarju intimat seta' ġab li kieku dik it-talba ma ntlaqgħetx f'dak l-istadju;

Illi, madankollu, meta l-każ ġie mressaq u mistħarreġ fil-mertu, ħareġ ċar li dak li deher mad-daqqa ta' għajn f'dik il-proċedura kawtelatorja ma għaddiex l-eżami tal-iskrutinju fil-mertu, kif issemma aktar qabel. Għalhekk, it-tieni talba attriċi ma tistax tintlaqa', ladarba l-attriċi naqset li turi li hija għandha tabilħaqq titolu esklussiv għall-art kollha li tinsab f'idejha;

Illi mbagħad, mill-mod kif inhi mfassla t-tieni talba, jista' jkun li din xorta waħda ma setgħetx tintlaqa'. Kemm hu hekk, kif ingħad għadd ta' drabi, id-dritt tal-kawtela (dak proċedurali) mhuwiex id-dritt sostantiv li jista' jiġi mħares, għaliex dawn huma żewġ jeddijiet distinti li ma jistgħux jitqiesu bħala l-istess jedd. Il-jedd imsemmi fil-Mandat mhuwiex id-dritt li tagħmel mandat, imma huwa d-dritt li għalih il-kreditur eżekutant jagħmel użu mid-dritt li jinstilet mill-kawtela mogħtija bil-ħruġ tal-mandat[32]. Il-fatt waħdu li l-Qorti kienet laqgħet it-talba tal-attriċi biex jinħareġ il-Mandat ta' Inibizzjoni, ma jissarrafx fil-jedd innifsu, imma f'għodda biex tkun tista' tipproċedi għall-ħarsien tal-jedd hekk kawtelat;

Illi, minbarra dan, talba waħedha f'att ta' Rikors Maħluf fis-sens li l-effetti ta' Mandat ta' Inibizzjoni jiġu konfermati b'mod permanenti tqieset bħala talba inaċċettabbli billi timmira li tagħmel perpetwa inibizzjoni li, min-natura tagħha, hija limitata għaż-żmien meħtieġ sakemm jiġi meqjus id-dritt sostantiv li b'ħarsien tiegħu jkun inħareġ tali Mandat[33];

Illi minħabba f'hekk, lanqas it-tieni talba tal-attriċi ma sejra tintlaqa';

[32] App. Ċiv. **27.11.1991** fil-kawża fl-ismijiet ***Aquilina vs Aquilina noe***
[33] App. Ċiv **7.10.1997** fil-kawża fl-ismijiet ***Galea et vs Gauċi*** (Kollez. Vol: **LXXXI.ii.719**)

Illi fl-aħħarnett il-Qorti tirreferi għal dawk li l-Kummissarju mħarrek sejħilhom bħala "eċċezzjonijiet preliminari" fit-Tweġiba Maħlufa tiegħu. Il-Qorti tqis li dawn ma kienu eċċezzjonijiet preliminari xejn, iżda suriet oħrajn kif l-imsemmi mħarrek ried jikkontesta fil-mertu l-pretensjonijiet tal-attriċi;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

Tiċħad it-talbiet attriċi bħala mhux mistħoqqa u la fil-fatt u lanqas fil-liġi;

Tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-Kummissarju mħarrek bħala fondati fil-fatt u fil-liġi;

Tħassar '*contrario imperio'* d-degriet mogħti minnha nhar il-15 ta' Diċembru, 2008 fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni Numru 1925/2008; u

Tordna lill-attriċi tħallas l-**ispejjeż kollha tal-kawża**.

Moqrija

Onor. Joseph R. Micallef LL.D.,
Imħallef

29 ta' Settembru, 2016

Carmen Scicluna
Deputat Registratur

29 ta' Settembru, 2016