FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.

ILLUM il-Ħamis, 6 ta' Lulju, 2017

Kawża Nru. 51

Rik. Nru. 69/08JRM

Victor **BORĠ** u b'degriet tad-29 ta' Settembru, 2011, Peter Borġ u Tanya mart Mark Fenech assumew l-atti tal-kawża minflok ir-rikorrent Victor Borġ li miet fil-mori tal-kawża

vs

Michael u Rita konjuġi G**AUĊI**

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Maħluf imressaq fil-25 ta' Jannar, 2008, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, l-attur talab li din il-Qorti ssib li (i) l-imħarrkin qed jokkupaw illegalment u mingħajr ebda titolu fil-liġi għalqa li tinstab fil-Madliena, limiti tal-Għargħur, u li nxtrat minnu b'kuntratt pubbliku tas-sittax (16) ta' Mejju tas-sena 1963, fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut; (ii) tiffissa żmien qasir u perentorju li fih l-imħarrkin għandhom jiżgumbraw minn fuq din l-art; u (iii) tikkundanna lill-imħarrkin biex fiż-żmien qasir u perentorju li jogħġobha tagħtihom, jirripristinaw l-art għall-istat li kienet

qabel u, f'każ li jonqsu li jagħmlu dan, tawtorizżah biex jagħmel ix-xogħlijiet meħtieġa bi spejjeż għall-imħarrkin. Talab ukoll l-ispejjeż marbuta ma' numru ta' atti ġudizzjarji li ġew ippreżentati minnu kontra l-imħarrkin;

Rat id-degriet tagħha tal-4 ta' Frar, 2008[1], li bih ordnat in-Notifika lill-imħarrkin u tat direttivi lill-attur dwar it-tressiq tal-provi min-naħa tiegħu;

Rat it-Tweġiba Maħlufa mressqa fl-20 ta' Mejju, 2008, li biha l-imħarrkin laqgħu għall-azzjoni attriċi billi, b'mod preliminari, qalu li l-azzjoni hija nieqsa minn talba fejn il-Qorti ssib li l-attur huwa sid l-art mertu tal-kawża. Fin-nuqqas ta' tali talba, l-imħarrkin għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju. Talbu li l-Qorti tagħti żmien lill-attur jiddikjara x-xorta tal-azzjoni mressqa minnu. Fil-mertu, laqgħu billi talbu li l-attur jressaq provi lil hinn minn kull dubju li huwa s-sid tal-art li qiegħed jgħid li huma ħadu taħt idejhom, u jiċħdu li l-attur huwa s-sid tal-art u li għandhom titolu fuqha. Itemmu jgħidu li ilhom jokkupaw din l-art għal numru ta' snin bla ma kellimhom ħadd u kien biss dan l-aħħar li l-attur ressaq il-pretensjonijiet tiegħu dwarha, liema pretensjonijiet huma warrbu b'qawwa, ukoll permezz ta' att ġudizzjarju;

Rat in-Nota mressqa mill-attur fil-21 ta' Lulju, 2008[2], b'bosta affidavit u provi dokumentali mehmużin magħha, għall-finijiet tad-degriet tal-4 ta' Frar, 2008;

Rat id-degriet tagħha tat-22 ta' Mejju, 2009[3], li bih qiegħdet il-kawża fuq il-listi tal-kawżi għas-smigħ;

Rat in-Nota ta' l-attur tat-28 ta' Awwissu, 2009[4], bi tweġiba għad-degriet ta' din il-Qorti tat-8 ta' Lulju, 2009[5], li biha jiddikjara li l-azzjoni attriċi hija dik *rei vendicatoria* u li l-ewwel talba attriċi hija ċara billi qed titlob li l-Qorti ssib li l-imħarrkin qegħdin jokkupaw art li huwa xtara f'Mejju 1963;

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

[1] Paġġ. 53 – 4 tal-proċess
[2] Paġġ. 68 sa 107 tal-proċess
[3] Paġ. 112 tal-proċess
[4] Paġ. 118 tal-proċess
[5] Paġ. 117 tal-proċess

Rat id-degriet tagħha tas-27 ta' Novembru, 2012[6], li bih ddikjarat magħluq l-istadju tal-ġbir tal-provi, u ħalliet il-kawża sabiex il-partijiet irressqu s-sottomissjonijiet tagħhom bil-miktub;

Rat li għal tliet snin sħaħ, il-partijiet ittantaw jittranżiġu l-kawża, iżda li minkejja ż-żmien mogħti ebda ftehim ma ntlaħaq bejniethom;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet tal-15 ta' Diċembru, 2015[7], imressqa mill-attur;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet tal-5 ta' Lulju, 2016[8], imressqa mill-imħarrkin bi tweġiba għal dik ta' l-attur;

Semgħet it-trattazzjoni tal-għeluq tal-avukati tal-partijiet[9];

Rat l-atti kollha tal-kawza;

Rat id-degriet tagħha tal-4 ta' Ottubru, 2016, li bih ħalliet il-kawża għas-sentenza;

Rat id-degriet tagħha tat-28 ta' Ġunju, 2017[10], li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, ċaħdet it-talba tal-imħarrkin biex terġa' tiftaħ l-istadju tal-provi wara li nstab dokument li jista' jitfa' dawl ġdid fuq il-kwestjoni fil-mertu, imma laqgħet it-talba biex id-dokument imressaq minnhom jitħalla fl-atti tal-kawża (bħalma kienu ser jitħallew id-dokumenti mressqin mill-atturi) u ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni ta' rivendika. L-attur jgħid li l-imħarrkin ħadu taħt idejhom, mingħajr ebda jedd, għalqa fil-Madliena, limiti tal-Għargħur, li hija ġid tiegħu u dan billi għalqu l-istess art b'ħajt tal-ġebel u għaqqduha mal-ġid tagħhom. Irid li l-imħarrkin jinħarġu 'l barra mill-imsemmija art fiż-żmien qasir li jogħġobha tagħtihom il-Qorti biex jagħmlu dan u li, f'każ li jwebbsu rashom, jitħalla jieħu l-passi meħtieġa hu stess biex ineħħihom minn ħwejġu bi spejjeż għall-istess imħarrkin;

[6] Paġ. 524 tal-proċess
[7] Paġġ. 545 – 555 tal-proċess
[8] Paġġ. 560 – 9 tal-proċess
[9] Paġ. 574 tal-proċess
[10] Paġ. 593 – 4 tal-proċess

Illi l-imħarrkin laqgħu għal din l-azzjoni billi qalu li l-kawża ma tistax treġi għaliex hija nieqsa minn talba meħtieġa (f'każ li l-azzjoni mnedija mill-attur hija dik tar-rivendika) li tgħid li l-Qorti għandha ssib li l-attur huwa s-sid tal-art, qabel ma tista' tqis it-talbiet l-oħrajn li saru. Fil-mertu, laqgħu billi qalu li l-attur mhux is-sid tal-art li tinsab f'idejhom u m'għandu ebda titolu għaliha, minbarra li jmissu jressaq provi lil hinn minn kull dubju dwar it-titolu tiegħu għall-art minnu rivendikata. Minbarra dan, l-istess art ilha żmien twil f'idejhom bla ma ħadd qalilhom xejn dwarha, u kien biss fl-aħħar żminijiet li l-attur kien ressaq il-pretensjonijiet tiegħu dwarha, liema pretensjonijiet huma warrbu b'qawwa wkoll f'att ġudizzjarju li bagħtulu qabel infetħet il-kawża;

Illi għal dak li jirrigwarda l-fatti relevanti li joħorġu mill-atti tal-kawża, jirriżulta li bis-saħħa ta' kuntratt li sar fis-16 ta' Mejju,1963[11], fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut, l-attur xtara mingħand Maria armla minn Carmelo Spiteri u wliedha biċċa art bagħlija magħrufa bħala "*Tax-Xwieki*" jew "*Tal-Ibraġġ*" u li tinstab fil-kontrada tal-Madliena, u dan bil-patti u l-kundizzjonijiet hemm miftehma. L-art issemma li kellha kejl ta' madwar tomnejn, u tmiss mit-tramuntana ma' ġid ta' Anġelo Mifsud, minn nofsinhar f'biċċa ma' ġid ta' Elija Grech u f'biċċa oħra ma' sqaq, u mill-majjistral ma' ġid ta' Katerina Mifsud. L-art tgawdi minn dritt ta' mogħdija minn fuq ġid ta' terzi. Din l-art kienet issejjaħ lil missier l-aħwa Spiteri wara qasma li saret f'Mejju tas-sena 1940[12]. Fil-kuntratt ta' qasma, l-art ġiet deskritta bħala li tmiss mit-tramuntana ma' ġid ta' Anġelo Mifsud, mill-punent ma' ġid mikri għand Elija Grech u min-nofsinhar ma' ġid ta' Ġiovanni Mifsud[13];

Illi l-attur jgħid li din hija l-istess art li għal snin twal kien jonsob fiha ċertu Salvu Sammut imlaqqam "*il-Favetta*"[14]. Tmiss ma' din l-art hemm biċċa raba' li kienet tinħadem minn ċertu Menzju Calleja, imma li sidha huwa wieħed Felix Gaffiero[15]. Missier l-attur kellu biċċa raba' oħra fl-inħawi magħrufa bħala tal-"*Biċeċ*", u kienet imqabbla għand waħda Katerina Mifsud[16] (imlaqqma "*Tax-Xaqq*")[17];

---

[11] Dok. "VB2" f'paġġ. 9 – 16 tal-proċess
[12] Dok. "AZ1" f'paġ. 265 – 278 tal-proċess
[13] Ibid paġ. 268 tal-proċess
[14] Ara affidavit ta' Frank Żarb f'paġ. 100 tal-proċess. Ara wkoll l-affidavit ta' John Mary Sammut f'paġ. 105 tal-proċess
[15] Ara affidavit ta' Frank Żarb f'paġ. 100 tal-proċess u l-pjanta dok. "FZ1" f'paġ. 102, fejn l-art maħduma minn Calleja hija mmarkata bil-kulur aħdar. Ara wkoll ix-xhieda ta' Marlon Apap f'paġ. 147 tal-proċess b'referenza għal dok. "MA2" f'paġġ. 143 – 4 tal-proċess
[16] Ara affidavit tal-attur f'paġ. 69 tal-proċess. Fuq dok. "VB1"f'paġ. 72 tal-proċess l-art hija mmarkata bl-ittri 'AA'. Ara wkoll l-affidavit ta' Joseph Attard f'paġ. 73 tal-proċess
[17] Ara Dokti "RBB" sa "RBD", f'paġġ. 171 – 7 tal-proċess

Illi l-imħarrek kiseb il-ġid tiegħu (magħmul minn tliet qatgħat ta' art li jmissu ma' xulxin u li kellhom kejl b'kollox ta' elf mija u erbgħa u għoxrin punt wieħed wieħed metri kwadri) bis-saħħa ta' kuntratt tat-13 ta' Jannar, 1981[18], fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Henry Sciriha mingħand il-kumpannija Belveu Properties Limited. It-tliet qatgħat ta' art kienu jmissu mill-punent ma' ġid ta' Menzju Calleja, mix-xlokk ma' triq li kellha tkun iffurmata u mil-lbiċ f'biċċa ma' ġid tal-imsemmi Menzju Calleja u f'biċċa ma' ġid ta' Belveu Properties Limited. Belveu Properties Limited kienet kisbet l-imsemmi ġid mingħand l-aħwa Cassar bis-saħħa ta' kuntratt tas-27 ta' Diċembru, 1969[19], fl-atti tan-Nutar Dottor Alexander Sciberras Trigona, mnejn tirriżulta provenjenza eqdem. Mehmuża mal-kuntratt hemm pjanta tat-tliet qatgħat li l-imħarrek kien qiegħed jikseb;

Illi bis-saħħa ta' kuntratt ieħor tal-10 ta' Lulju, 1987[20], fl-atti tal-istess Nutar, l-imħarrek kiseb mingħand l-istess Belveu Properties Limited biċċa art oħra li tmiss mal-ġid mixtri mingħandha qabel u tal-kejl ta' elf mija u erbgħa u għoxrin metru kwadru (1,124m^2), u dan bil-patti u l-kundizzjonijiet kollha hemm imfissra. Din l-art kienet tmiss mix-xlokk ma' triq mingħajr isem (illum magħrufa bħala Triq id-Dielja), mill-grigal mal-qatgħat tal-art li l-imħarrek kien xtara qabel u mil-lbiċ ma' ġid tal-kumpannija Belveu Properties Limited. Mehmuża mal-kuntratt hemm aktar minn pjanta waħda li juru liema kienet l-art li l-imħarrek kien qed jikseb;

Illi fil-bidu tal-1989, l-attur kien qabbad perit biex iressaqlu talba biex l-artijiet li kellu fl-inħawi (fosthom l-art mertu tal-każ) tiddaħħal fiż-żona ta' żvilupp[21] taħt skema temporanja mnedija fl-1988[22]. F'dak iż-żmien ukoll kien qabbad lill-istess perit biex jagħmillu *survey* tal-ġid li kellu f'dawk l-inħawi[23], iżda l-perit stqarr li s-*survey* li għamel bnieh fuq pjanti u ritratti mill-ajru u mhux għaliex mar fil-post u ħa l-kejl[24];

Illi l-art tal-imħarrkin tmiss ukoll mal-art tal-attur[25] u fis-snin tmenin tas-seklu l-ieħor, inbniet fuqha d-dar tagħhom. F'April tal-2004, l-imħarrek irreġistra bħala l-bidwi li jaħdimha, l-art li l-attur jgħid li hija tiegħu[26];

---

[18] Dok "VB4", f'paġġ. 30 sa 41 tal-proċess
[19] Dok "MG15", f'paġġ. 436 – 449 tal-proċess
[20] Dok "VB5", f'paġġ. 45 sa 52 tal-proċess
[21] Ara Dokti "VBF1" u "VBF3", f'paġġ. 128 – 9 tal-proċess
[22] Xhieda ta' Victor Borġ Fiorentino f'paġġ. 139 – 140 tal-proċess
[23] Xhieda tal-attur fil-kontro-eżami f'paġ. 226 tal-proċess
[24] Xhieda tal-A.I.Ċ. Andre' Żammit f'paġ. 289 tal-proċess
[25] Ara affidavit tal-imħarrek Michael Gauċi f'paġ. 362 tal-proċess. L-art hija murija delineata bil-kulur aħdar fuq il-pjanta dok. "MG3" f'pap. 371 tal-proċess, u fil-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ f'paġġ. 31 – 2 tal-proċess hija magħrufa bħala "*Tax-Xgħajriet*" u għandha bħala rjieħ mill-punent tmiss ta' ġid ta' Menzju Calleja, mix-xlokk ma' triq ġdida proġettata bla isem u mil-lbiċ parti minnha ma' ġid ta' Menzju Calleja, u l-parti l-oħra mal-ġid tal-kumpannija Belveu Properties Limited
[26] Ara Dok "MG20", f'paġġ. 476 – 7 tal-proċess

Illi fis-sena 2004, l-attur sar jaf li l-imħarrkin daħlu wkoll fuq din l-art, u parti minnha ġiet żviluppata fi triq[27] (li llum jisimha Triq il-Markiż Scicluna) li minnha l-art miksuba mill-attur għandha aċċess dirett mal-faċċata li tagħti fuq il-grieg it-tramuntana[28]. F'Lulju tal-2004[29], l-imħarrkin ressqu kwerela kontra l-attur u oħrajn, talli fis-7 ta' dak ix-xahar ippruvaw jidħlu b'gaffa fil-bini tal-imħarrkin biex ineħħu ħajt li kien ittella' minnhom;

Illi għalkemm l-imħarrkin ma jikkontestawx li daħlu fuq l-art mertu tal-kawża u għalquha b'ħajt tal-ġebel, tefgħu fuqha xi ħamrija u bdew ikabbru wċuħ u ward f'dik il-parti magħluqa u 'l quddiem ħawlu wkoll siġar fiha[30]. L-imħarrkin jiċħdu li s-sid tagħha huwa l-attur. Jgħidu, fost oħrajn, li l-art għandha kejl ta' aktar minn tomnejn[31] u fin-nuqqas ta' pjanta, l-irjieħ li jdawru l-art kif imsemmija fil-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ tal-1963 li fuqu l-attur jaf it-titolu tiegħu, ma jaqblux mal-irjieħ li jissemmew dwar l-istess art fil-kuntratt tal-qasma tas-17 ta' Mejju, 1940[32], u li wasslet biex l-art inkisbet mill-awturi fit-titolu tal-istess attur[33]. Jgħidu wkoll li l-isqaq li jissemma fil-kuntratt ta' akkwist tas-sena 1963 ma jwassalx sal-art in kwestjoni[34];

Illi fit-3 ta' April, 2008, l-attur fetaħ din il-kawża;

Illi l-<u>konsiderazzjoni ta' natural legali</u> marbuta ma dan il-każ jirrigwarda b'mod ewlieni l-aspett tar-rivendika li toħroġ min natura tal-kawża mibnija mill-attur. L-imħarrkin, minn naħa l-oħra jqajmu wkoll aspett procedurali bit-tama li joqtlu l-kawża qabel ma l-Qorti tidħol fil-mertu. Il-Qorti ssib li huwa meħtieġ li qabel kull ħaġ'oħra tistħarreġ l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet imqajma mill-imħarrkin;

Illi jibda biex jingħad li fl-isfond tad-dikjarazzjoni ta' l-attur[35] li l-azzjoni proposta minnu hija dik ta' rivendika, il-Qorti mhix ser tqis aktar **it-tieni eċċezzjoni** mressqa mill-imħarrkin billi hija eżawrita, u ser tgħaddi biex tqis **l-ewwel eċċezzjoni** li hija wkoll marbuta mat-tieni waħda. L-imħarrkin jgħidu li l-azzjoni mhijiex proponibbli kif imressqa, billi l-attur messu, qabel kull ħaġa oħra, talab dikjarazzjoni li huwa sid tal-art mertu

[27] Ara affidavit tal-Perit Andre' Żammit f'paġ. 80 tal-proċess. Ara wkoll ix-xhieda tal-imħarrek Michael Gauċi f'paġ. 363 tal-proċess
[28] Ara Dok "G", f'paġ. 91 tal-proċess
[29] Dok "MG21" f'paġ. 478 tal-proċess
[30] Ara l-affidavit tal-imħarrek Michael Gauċi f'paġ. 363 tal-proċess
[31] Ara dok. "MG9" f'paġ. 389 tal-proċess
[32] Ara Dok "AZ1", f'paġġ. 265 sa 278 tal-proċess
[33] Ara dok. "MG8" f'paġġ. 376 – 9 tal-proċess
[34] Ara dok. "MG3" f'paġ. 364 tal-proċess
[35] Ara n-Nota tat-28 ta' Awissu, 2009 f'paġ. 118 tal-proċess

tal-kawża. Fi kliem l-imħarrkin, in-nuqqas ta' din it-talba huwa dovut għall-fatt li l-attur jaf li t-titolu li huwa jgħid li għandu fuq l-art huwa dubjuż u jaf x'piż jaqa' fuqu fl-għamla ta' azzjoni li huwa ressaq;

Illi, min-naħa l-oħra, l-attur jisħaq li din it-talba hija magħġuna fl-ewwel talba dikjaratorja mressqa minnu li trid li l-Qorti ssib li l-imħarrkin qed jokkupaw illegalment art li hu xtara permezz ta' kuntratt fis-sena 1963;

Illi l-Qorti taqbel mas-sottomissjoni tal-attur li l-azzjoni tiegħu saret sewwa u li mhix milquta minn nullita'. Il-Qorti tqis li f'azzjoni bħal din, id-duttrina tgħallem li sabiex iseħħlu jirbaħ lura dak il-beni mingħand l-istess imħarrek, is-sid rivendikant ma għandux għalfejn jitlob tabilfors dikjarazzjoni tan-nullita' tal-att aljenatorju li bis-saħħa tiegħu l-beni jkun ġie f'idejn il-parti mħarrka[36]. Bl-istess mod, tkun tiswa l-azzjoni tar-rivendika jekk kemm-il darba l-attur rivendikant jitlob it-tħassir tal-att aljenatorju mingħajr ma tkun saret talba speċifika biex jiġi dikjarat li l-fond jappartieni lilu[37];

Illi b'żieda ma' dan, jekk wieħed jara sewwa l-kliem użat fl-ewwel talba tal-attur fil-kawża tal-lum, malajr jintebaħ li ssir riferenza għall-kuntratt li bih l-attur kiseb l-art li jrid jieħu lura f'idejh mingħand l-imħarrkin. Dik it-tismija ma tistax tfisser ħaġ'oħra ħlief talba biex il-Qorti ssib li l-imħarrkin qegħdin iżommu b'tagħhom dak li, fis-sewwa, huwa tal-attur bis-saħħa tat-titolu mogħti bl-imsemmi kuntratt. Dan, fil-fehma meqjusa tal-Qorti, huwa sewwasew it-talba li l-imħarrkin jgħidu li l-attur naqas li jagħmel;

Illi għaldaqstant, fil-fehma tal-Qorti, l-ewwel eċċezzjoni tal-imħarrkin m'għandhiex tintlaqa' għaliex mhix mistħoqqa. Ifisser ukoll li lanqas ma huwa l-każ (imsemmi fit-tieni eċċezzjoni) li din il-kawża tieqaf sakemm l-attur iressaq kawża oħra biex jitlob dikjarazzjoni ġudizzjarja li huwa sid l-art;

Illi jmiss li l-Qorti tqis **il-mertu tal-azzjoni attriċi** fid-dawl ta**t-tielet eċċezzjoni** mressqa mill-imħarrkin li tolqot dak il-mertu. L-imħarrkin jgħidu li l-attur irid iressaq provi lil hinn minn kull dubju li huwa sid l-art. Fis-sewwa, din hija l-kontestazzjoni vera u proprja tal-każ li l-Qorti għandha quddiemha llum, għaliex l-imħarrkin jibnu d-difiża tagħhom biex juru li l-art li għandhom f'idejhom mhijiex l-art li l-attur jgħid li kiseb bis-saħħa tal-kuntratt ta' Mejju tal-1963;

---

[36] P.A. **1.2.1936** fil-kawza fl-ismijiet ***Scicluna vs Farrugia pro et noe*** (Kollezz. Vol: **XXIX.ii.933**) u r-riferenzi għall-awturi u każijiet oħrajn hemm imsemmija
[37] P.A. **16.1.1956** fil-kawża fl-ismijiet ***Dagri et vs Micallef et*** (Kollez. Vol: **XL.ii.688**)

Illi, kif inhu magħruf u aċċettat fid-duttrina, azzjoni ta' din l-għamla titfa' piż qawwi fuq min jagħmilha għaliex torbtu li jrid iressaq l-aqwa provi dwar il-jedd tiegħu fuq il-beni li jrid jieħu lura f'idejh. Din ir-regola waslet biex ħolqot il-frazi *"probatio diabolica"* biex turi kemm huwa għoli l-grad meħtieġ ta' prova li jrid iressaq attur f'kawża ta' din ix-xorta, u dan għaliex *actore non probante reus absolvitur*, filwaqt li *in pari causa melior est conditio possidentis*[38];

Illi għalhekk, mhuwiex biżżejjed li l-attur jipprova li l-ġid rivendikat mhuwiex tal-imħarrek[39]. Min-naħa l-oħra, l-imħarrek ma għandu għalfejn jipprova xejn, sakemm ma jġibx 'il quddiem huwa nnifsu l-eċċezzjoni li t-titolu tal-ġid rivendikat jinsab vestit fih[40]. Dan jingħad għaliex jekk fl-azzjoni rivendikatorja l-imħarrek jiddefendi ruħu, mhux fuq il-bażi tal-pussess, imma fuq dik ta' titolu, allura f'dak il-każ il-Qorti jkollha tidħol f'eżami tat-titolu vantat mill-imħarrek u tqis is-siwi tiegħu bl-istess għarbiel li tqis it-titolu tal-attur rivendikant[41]. F'din il-kawża, l-imħarrkin għażlu li ma jinvokawx titolu favurihom fuq l-art li l-attur jgħid li hija tiegħu u li tinsab f'idejhom. Għal kuntrarju, jistqarru bla tlaqliq li daħlu fuq art li hi ta' sidien mhux magħrufa u li kienet mitluqa għal żmien twil;

Illi, b'żieda ma' dan kollu, huwa meħtieġ li l-attur, f'kawża bħal din, iġib provi ta' titolu li jkun oriġinali u mhux derivattiv. B'tal-ewwel, l-awturi u d-duttrina jifhmu dak it-titolu li jitnissel favur persuna mingħajr ma jkun mgħoddi lilu minn ħaddieħor, filwaqt li titolu derivattiv huwa dak fejn il-jedd jgħaddi mingħand persuna għal għand oħra[42]. Dan ifisser li jista' jkun hemm kisba b'titolu oriġinali wkoll fejn il-ħaġa, qabel, kienet ta' ħaddieħor imma li tkun waslet għand is-sid attwali mingħajr ma tkun ingħaddiet lilu mis-sid ta' qabel: dan iseħħ, per eżempju, fejn wieħed jikseb bil-pussess għal żmien ta' izjed minn tletin sena bla ma qatt ikun ġie mfixkel f'dak il-pussess, jew fejn wieħed iżomm oġġett mitluq minn ħaddieħor għaż-żmien meħtieġ[43];

Illi, madankollu, u minħabba li f'xi każijiet ikun impossibbli li wieħed juri titolu oriġinali, sa minn dejjem ġie mogħti lir-rivendikant id-dritt li jipprova titolu aħjar minn dak tal-parti mħarrka. Fi kliem ieħor, meta l-kriterji

---

[38] App. Ċiv. **25.6.1945**. fil-kawża fl-ismijiet ***Cassar Desain vs Cassar Desain Viani et*** (Kollezz. Vol: **XXXII.i.272**)
[39] App. Ċiv. **12.2.1936** fil-kawża fl-ismijiet ***Curmi et noe vs Depiro et*** (Kollezz. Vol: **XXIX.i.475**)
[40] App. Ċiv. **21.1.1946** fil-kawża fl-ismijiet ***Agius noe vs Ġenovese et*** (Kollezz. Vol: **XXXII.i.735**) u l-oħra P.A. **17.3.1961**fil-kawża fl-ismijiet ***Ellul et vs Ellul et*** (Kollezz. Vol.: **XLV.ii.586**)
[41] App. Ċiv. **5.10.2001** fil-kawża fl-ismijiet ***Nancy Manġion et vs Albert Beżżina Wettinger***
[42] Ara. Andrea Torrente <u>*Manuale di Diritto Privato*</u> 9a Ediz. (1975), § 29 pp 71 *et. seq.*
[43] Ara, per eżempju, tifsira ċara ta' dan kollu f' Maġ (Għ) AE **8.6.2010** fil-kawża fl-ismijiet ***Avukat Dr. Carmelo Galea noe et vs Kummissarju tal-Artijiet et*** (konfermata mill-Qorti tal-Appell fit-**28.3.2014**)

rigorużi tal-azzjoni rivendikatorja ma jistgħux jitwettqu għar-rigward tal-piż tal-prova tat-titolu, l-attur jingħata l-jedd li jipprova titolu aħjar minn tal-parti mħarrka[44]. Din l-azzjoni hija magħrufa bħala l-*actio publiciana (in rem)*, li hija azzjoni rejali ta' għamla petitorja fejn is-saħħa tat-titolu huwa mkejjel *inter partes* u mhux, bħal fil-każ tal-azzjoni rivendikatorja vera u proprja, *erga omnes*. Huwa rimedju li l-Qrati tagħna tawh għarfien, ukoll fil-qafas ta' azzjoni ta' rivendika ta' ġid minn idejn ħaddieħor[45]. B'mod partikolari, dan it-tqabbil tat-titoli tal-parti attriċi u tal-parti mħarrka jsir meħtieġ meta l-parti mħarrka tiddefendi lilha nnifisha bl-eċċezzjoni ta' titolu li jħabbatha mat-titolu tal-parti attriċi, li, impliċitament, titqies li hija eċċezzjoni li tagħraf it-titolu tal-parti attriċi[46];

Illi ladarba l-attur jixli lill-imħarrkin li qegħdin jokkupaw art bla titolu, dan ifisser waħda minn żewġ ħwejjeġ: jew li l-parti mħarrka, sa mill-bidu, ma kellhiex jedd tutelabbli għall-art minnha mizmum[47], jew li f'każ li seta' kellha xi titolu, dan intemm qabel ma tkun infetħet il-kawża li fiha jintalab il-ħruġ mill-art ta' min ikun jokkupaha[48]. Il-frażi "*bla titolu*" għandha titqies li legalment iġġib magħha għamla ta' okkupazzjoni li ma kinitx konsentita, jew għaliex tkun twettqet mingħajr ir-rieda ta' sid il-post li jkun, jew għaliex tkun ittieħdet b'mod abbużiv jew bi vjolenza jew arbitrarjament, jew bil-mod tas-sid, liema illegalita' tkun issoktat sal-waqt li tinbeda l-kawża. F'kawża bħal din, is-setgħa tal-Qorti biex tisma' kawża tieqaf malli jirriżulta li l-imħarrek kellu tassew xi titolu fuqhiex iserraħ il-każ tiegħu[49]. Kif ingħad, l-istess ħaġa tgħodd fejn jintwera li xi titolu li seta' kien hemm favur l-okkupant ikun intemm qabel ma jinbdew il-proċeduri għat-tneħħija tiegħu;

Illi fil-każ li l-Qorti għandha quddiemha llum, il-kwestjoni ewlenija mhijiex daqstant jekk il-kuntratt tas-16 ta' Mejju, 1963, jikkostitwix titolu oriġinali għall-attur, iżda jekk dak it-titolu jgħoddx għall-medda ta' art li dwarha saret din il-kawża. Fi kliem ieħor, l-attur huwa mistenni li juri li l-art li huwa kiseb fl-imsemmi kuntratt hija sewwasew dik li minnha jistenna li l-imħarrkin joħorġu 'l barra u jroddulu lura;

Illi mill-provi li tressqu mill-attur fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet legali mistħarrġa, din il-Qorti tasal għall-fehma li l-attur ma seħħlux juri b'mod

---

44 App. Ċiv. **27.2.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Anna Cassar vs Carmela Stafraċe et***

45 Ara, per eżempju, App. Ċiv. **12.12.2002** fil-kawża fl-ismijiet ***John Vella et vs Sherlock Camilleri*** u P.A. TM **9.10.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Benmar Company Ltd. vs Charlton Saliba*** għal espożizzjoni ċara tal-aspetti ta' dritt li jsawru din l-għamla ta' kawża.

46 Ara, f'dan is-sens App. Ċiv. **16.5.1962** fil-kawża fl-ismijiet ***Abela vs Żammit*** (Kollez. Vol: **XLVI.i.619**)

47 App. Inf. **12.8.1994** fil-kawża fl-ismijiet ***Camilleri et vs Mifsud et*** (Kollez. Vol: **LXXVIII.iii.306**)

48 App. Ċiv. **28.3.2014** fil-kawża fl-ismijiet ***L-Universita' ta' Malta vs Richard Beżżina et***

49 App. Inf. **2.8.1994** fil-kawża fl-ismijiet ***Lawrence Grima et vs Emanuel Frendo*** (mhix pubblikata)

b'saħħtu biżżejjed u fil-grad li trid il-liġi, li huwa għandu titolu tajjeb għall-art mertu tal-kawża, u dan għaliex l-istess provi ma jneħħux id-dubju li l-kuntratt jitkellem tassew dwar l-imsemmija medda ta' art. Tali dubju, kif ingħad, jolqot radikalment l-azzjoni attriċi;

Illi huwa minnu li l-attur ressaq bosta xhieda li jgħidu li huma midħla mal-inħawi jew li jaħdmu l-artijiet qrib ħafna tal-medda art imsemmija, imma din ix-xhieda ma torbotx tabilfors mal-kuntratt li fuqu l-attur jistrieħ. Hekk ukoll joħroġ li l-art hija akbar bħala kejl minn dik li l-attur jidher li xtara fuq il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ. Din id-diskrepanza tista' jfisser waħda minn żewġ affarijiet: jew li l-art kienet akbar iżda billi, fil-waqt tal-bejgħ, ma kinetx waħda ta' valur, il-partijiet ma ħassewx il-ħtieġa li jkejluha; jew li l-attur kiseb favurih nofs tomna art żejda mal-mogħdija taż-żmien. Meħuda waħedha, id-differenza fil-kejl ma tħassibx daqstant lill-Qorti għaliex fl-agħar ipotesi, kif ingħad aktar 'il fuq, l-attur seta' kiseb aktar art mal-medda taż-żmien. L-aktar element li jqanqal dubju joħroġ mill-fatt li fil-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ, l-art ta' l-attur ġiet deskritta li tmiss ma' sqaq meta fil-pjanti mressqin mill-partijiet is-sqaq li kien hemm fl-inħawi qabel ma beda jsir żvilupp ma jasalx sa ħdejha. Id-diskrepanzi fl-irjieħ ukoll ma jgħinux lill-attur fil-prova tat-titolu li kien mistenni jressaq;

Illi il-qagħda tkompli titkagħbar minħabba l-fatt li mal-kuntratt li bih l-attur jgħid li kiseb l-art ma kien hemm l-ebda pjanta mehmuża. Minbarra dan, l-attur ma kienx ra liema kienet sewwasew l-art li kien ser jixtri qabel mar għall-kuntratt (fil-fatt, jgħid li kien bagħtu missieru biex jidher fuq il-kuntratt[50]). Il-proċess biex l-art miksuba fl-1963 tkun marbuta mal-medda art li tinsab f'idejn l-imħarrkin beda fl-1989 meta l-attur ħatar perit biex iressaqlu talba biex l-art li kien xtara titqiegħed fi skema ta' art għal żvilupp, u reġgħet imbagħad xegħlet fis-snin 2003 jew 2004, meta faqqgħet il-kwestjoni tat-titligħ tal-ħajt madwar il-post tal-imħarrkin. Ħareġ ċar ukoll li matul iż-żmien kollu li l-imħarrkin kienu qegħdin jibnu l-post tagħhom ħadd ma kellimhom jew żammhom minn dak li kien għaddej, minkejja li x-xogħol ħa ċertu żmien u ma sarx bil-ħabi. Mhux hekk biss, imma xhud tal-istess attur li wkoll kien midħla tiegħu ħafna xehed li l-attur kien jaf x'inhu jsir u lanqas kellu għalfejn jgħidlu b'dak li kien qiegħed jagħmel l-imħarrek fl-imsemmija art li, sa żmien qabel, kien imur fuqha għall-insib[51];

[50] Xhieda ta' Peter Aġius f'paġ. 307 – 8 tal-proċess
[51] Xhieda ta' Francis Żarb f'paġ. 501 tal-proċess

Illi l-Qorti ma tistax ma ssemmix ukoll il-fehma miktuba[52] ta' nutar imqabbad mill-imħarrek biex jgħarbel il-kwestjoni tal-provenjenza u t-titolu tal-art rivendikata mill-attur. Huwa minnu li l-imsemmi Nutar tqabbad *ex parte* mill-imħarrek, imma huwa wkoll daqstant minnu li, sa minn żmien qabel ma l-imħarrek beda jixtri l-proprjeta' tiegħu f'dawk l-inħawi, l-istess Nutar kien midħla tal-kuntratti li saru dwar l-artijiet tal-qrib mill-istess awtriċi fit-titolu tal-imħarrek u r-rapport imressaq minnu jinbena fuq eżami mirqum ta' bosta kuntratti u riċerki li wħud minnhom tressqu bħala prova dokumentali mill-attur sewwasew bil-ħsieb li jsaħħaħ il-pretensjonijiet tiegħu;

Illi wara li kienu tressqu n-Noti ta' Sottomissjonijiet tal-għeluq, l-imħarrkin ressqu talba quddiem din il-Qorti biex jerġgħu jiftħu l-fażi tas-smigħ tal-provi minħabba li qalu li sabu dokument dipartimentali li seta' jitfa' dawl fuq is-siwi tal-pretensjonijiet tal-atturi fuq l-art mertu tal-każ. Din il-Qorti dehrilha li ma kellhiex għalfejn terġa' tiftaħ dak l-istadju u tħalli li jitressqu xhieda dipartimentali biex jagħtu l-fehma tagħhom dwar it-tagħrif imsemmi f'dak id-dokument. Il-Qorti, madankollu, ħadet qies tal-imsemmi dokument u tad-dokumenti mressqin mill-atturi fit-tweġiba tagħhom għar-rikors tal-imħarrkin u saħħet il-fehma li kellha sa minn meta kienet qiegħda tisma' l-provi li d-dokumenti dipartimentali (b'mod partikolari dawk tad-Dipartiment tal-Biedja) ma jagħtux tweġiba inekwivoka tar-rabta tal-art li tinsab f'idejn l-imħarrkin u l-kuntratt tas-16 ta' Mejju, 1963, li bis-saħħa tiegħu l-attur jgħid li kiseb l-art mertu tal-kawża. Mhux hekk biss, imma jekk wieħed jifli x-xhieda dipartimentali li tressqet mill-attur, joħorġu aktar raġunijiet għaliex id-dubju dwar l-identita' tal-art li dwarha saret din il-kawża izjed icajpru milli jikkorroboraw il-pretensjoni tat-titolu. Dan jingħad kemm f'dak li jirrigwarda l-mod kif kienu jinżammu jew ikunu aġġornati l-imsemmija dokumenti (mapep u *files* dipartimentali) u kif ukoll kif kienu jsiru fihom bidliet marbutin ma' sempliċi dikjarazzjonijiet bla ħtieġa ta' korroborazzjoni dokumentali;

Illi dan iwassal biex il-Qorti tieqaf tistħarreġ it-talbiet attriċi billi ma jirriżultax li l-attur seħħlu juri fil-grad li titlob il-liġi li huwa tassew għandu t-titolu fuq l-art li jrid ineħħi lill-imħarrkin minnha u biex isejjes il-każ tiegħu. Għaldaqstant, il-Qorti sejra tilqa' t-tielet eċċezzjoni tal-imħarrkin bħala waħda mistħoqqa u għalhekk ma tistax tilqa' l-ewwel talba attriċi;

[52] Dok "MG8", f'paġġ. 376 – 9 tal-proċess

Illi ladarba l-Qorti qiegħda tasal għal din il-fehma, mhuwiex il-każ li tgħaddi biex tqis ukoll it-**talbiet attriċi l-oħrajn**, għaliex dawn jinbnew fuq u huma konsegwenzjali għall-ewwel talba;

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

Tiċħad l-ewwel u t-tieni eċċezzjonijiet preliminari għaliex mhumiex mistħoqqa fid-dritt għaliex l-azzjoni attriċi mhijiex milquta minn nullita' jew irritwalita';

Tilqa' t-tielet eċċezzjoni tal-imħarrkin billi l-attur naqas li jipprova fi grad tajjeb biżżejjed u kif tistenna l-liġi titolu tajjeb biżżejjed biex jipprova li l-art mertu tal-każ hija tabilħaqq tiegħu;

Tiċħad it-talbiet attriċi; u

Tordna li l-**ispejjeż tal-kawża** jitħallsu mill-atturi.

Moqrija

Onor. Joseph R. Micallef LL.D.
Imħallef

6 ta' Lulju, 2017

Marisa Bugeja
Deputat Registratur

6 ta' Lulju, 2017