MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-27 ta' Frar, 2019

Rikors Maħluf Numru 1093/2014 LM

L-Arkitett u Inġinier Ċivili Godwin A. Borg (K.I. 168850M); Anne Borg (K.I. 730943M), f'isimha stess u bħala prokuratriċi tal-imsiefra Susan mart Lewis Zammit; Cecilia (K.I. 987946M), Thomas (K.I. 467362M) aħwa Borg; Lydia Pirotta (K.I. 597625M), armla tal-mejjet żewġha Joseph Pirotta bħala użufruttwarja tal-assi tiegħu u t-tliet eredi tiegħu Joseph Pirotta (K.I. 231050M), f'ismu stess u bħala prokuratur tal-imsiefra Marlene Gatt mart Tony Gatt, u Doreen Camilleri (K.I. 259562M) mart Vincent Camilleri; b'digriet tal-4 ta' Marzu, 2015 l-atti ġew trasfużi f'isem Joseph Pirotta, Marlene Gatt mart Tony u Doreen Camilleri mart Vincent stante l-mewt ta' Lydia Pirotta; Robert N. Borg (K.I. 532754M);

vs.

Salvatore sive Silvano Vella (K.I. Nru 174974M) u martu Susan Vella née Pace (K.I. Nru 475174M); CMR Commercial Limited gia CMR Commercial Corporation Limited (C 4701); Central Mediterranean Development Corporation Limited (C 453) ga Holiday Estates Limited

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Maħluf ippreżentat fl-1 ta' Diċembru, 2014 mill-atturi **l-Arkitett u Inġinier Ċivili Godwin A. Borg** (168850M); **Anne Borg** (730943M), f'isimha stess u bħala prokuratriċi tal-imsiefra **Susan mart Lewis Zammit**; **Cecilia** (987946M), u **Thomas** (467362M) **aħwa Borg**; **Lydia Pirotta** (597625M) **armla tal-mejjet Joseph Pirotta bħala użufruttwarja tal-assi tiegħu** u t-tliet eredi tiegħu **Joseph Pirotta** (231050M), f'ismu stess u bħala prokuratur tal-imsiefra **Marlene Gatt mart Tony Gatt**, u **Doreen Camilleri** (259562M) **mart Vincent Camilleri**; **Robert N. Borg** (532754M), u maħluf minn Anne Borg (minn issa 'l quddiem "l-atturi"), li jgħid kif ġej:

1. *Premess illi l-esponenti huma, flimkien, is-sidien ta' porzjoni diviża t'art, tal-kejl superfiċjali ta' żewġt itmien, mondello u ħames kejliet, mill-art ta' Għajn Blad jew Blat fil-limiti tan-Nigret, kontrada t'Għar Dalam, fil-limiti ta' San Ġorġ, Birżebbugia;*

2. *U billi l-esponenti huma sidien tal-art billi ġiet akkwistata mill-awtur tad-dritt tagħhom Carmelo Pirotta permezz ta' kuntratt tat-22 ta' Ottubru, 1936 fl-atti tan-Nutar Giovanni Azzopardi, kopja ta' liema kuntratt hija hawn esebita u annessa bħala '**Dokument A**'. Carmelo Pirotta dejjem żamm din il-proprjetà f'idejh u meta ġie nieqes intiret mit-tfal tiegħu. Ir-rikorrenti huma jew dawn it-tfal jew il-werrieta tal-istess tfal;*

3. *U billi għalkemm kien hemm ċens annwu u perpetwu li kien jaggrava fuq dan il-proprjetà, dan iċ-ċens ġie mifdi permezz ta' ċedola numru 3958/2001 depożitata taħt l-awtorità tal-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fid-29 ta' Marzu 2001;*

4. *U billi jirriżulta li fis-sena 1966, b'kuntratt ippubblikat min-Nutar Paul Pullicino fl-4 ta' Lulju, 1966 il-kumpanija Holiday Estates Limited kienet akkwistat medda t'art, l-estremi ta' liema huma inċerti kif dikjarat fil-kuntratt tas-sena 1966 kopja ta' liema hija hawn annessa u esebita bħala **Dokument B**;*

5. *U billi l-inċertezza fil-konfini ma waqqafx lis-soċjetà Holiday Estates Limited milli taqsam il-medda t'art kollha f'diversi plots, ftit ta' liema kienu parzjalment jinvadu l-proprjetà tar-rikorrenti;*

6. *U billi jirriżulta li fost il-plots li ddaħħlu fuq il-proprjetà tar-rikorrenti kien hemm il-**plot 59** li ngħatat b'ċens lill-kumpannija **CMR Commercial Corporation Ltd, illum***

***CMR Commercial Limited** permezz ta' kuntratt pubbliku tal-10 ta' Diċembru, 1981 fl-atti tan-Nutar Francis Micallef kopja ta' liema hija hawn annessa u esebita bħala **Dokument C**;*

7. U billi fis-sena 2004 is-soċjetà Holiday Estates Limited ġiet imħassra mir-Reġistru tal-Kumpanniji filwaqt li d-dirett dominju minnha pretiż fuq din il-proprjetà ġie assenjat lill-kumpannija Central Mediterranean Development Corporation Limited;

*8. U billi eventwalment dan l-istess **plot 59** ġie trasferit lill-intimati Salvatore Vella u martu Susan Vella mis-soċjetà CMR Commercial Corporation Ltd permezz ta' kuntratt ippubblikat fl-20 ta' Diċembru 1993 fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja, kopja ta' liema hija hawn annessa u esebita bħala **Dokument D**;*

*9. U billi l-plot 59 huwa aħjar deskritt fil-kuntratt fuq imsemmi u fil-pjanta annessa mal-istess kuntratt; u jirriżulta li l-art de quo testendi għal fuq il-proprjetà tar-rikorrenti, u dana kif inhu ndikat fil-pjanta hawn annessa u esebita bħala **Dokument E,** fejn l-okkupazzjoni li saret hija mmarkata bil-kulur orange[1]);*

10. U billi l-intimati baqgħu fl-okkupazzjoni minkejja li ġew interpellati formalment sabiex jirrilaxxaw dik il-parti tal-art proprjetà tar-rikorrenti okkupata mill-istess intimati b'diversi ittri u protesti ġudizzjarji fosthom is-segwenti:

a. Protest tal-25 t'Ottubru 1995;
b. Protest tad-29 ta' Novembru 1995;
c. Protest tad-9 ta' Jannar 1996;
d. Protest tas-17 t'Ottubru 1997;
e. Protest tal-14 t'Ottubru 1999;
f. Protest tal-11 ta' Settembru 2001;
g. Protest tat-2 ta' Settembru 2003;
h. Protest tat-22 t'Awwissu 2005;
i. Protest tat-2 ta' Settembru 2005;
j. Protest tas-17 t'Awwissu 2007;
k. Protest tat-12 t'Awwissu 2009;
l. Protest tal-21 ta' Lulju 2011;

11. U billi għalhekk kellha ssir din il-kawża;

12. U billi għall-aħjar intendiment ta' din l-Onorabbli Qorti għandu jiġi rilevat li fil-fatt is-soċjetà awtriċi tad-dritt tal-konvenuti kienet okkupat porzjoni ferm akbar ta'

[1] Korrezzjoni awtorizzata permezz ta' digriet tal-5 ta' Novembru, 2015.

art proprjetà tar-rikorrenti u ttentat tbiegħhom lil terzi u porzjonijiet ta' din l-art ġew rivendikati permezz ta' żewġ sentenzi tal-Qorti tal-Appell:

a. Il-kawża fl-ismijiet Pirotta Joseph et vs Zammit Joseph et (Nru. 1858/95 GCD) deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fil-25 t'Ottubru, 2011 u liema sentenza għaddiet in ġudikat;

b. Il-kawża fl-ismijiet Pirotta Joseph et vs Peter Incorvaja et (Nru. 75/96 GCD) deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fil-25 t'Ottubru, 2011 u liema sentenza għaddiet in ġudikat;

13. U billi b'dawn is-sentenzi l-Qorti kkonfermat li l-awtur fid-dritt tal-intimati ma kellhomx pussess inekwivoku tal-proprjetà minnhom okkupata;

14. U billi anke għal din ir-raġuni m'għandu jkun hemm l-ebda dubbju dwar it-titolu tal-esponenti;

Għaldaqstant l-esponenti jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti sabiex prevja kwalsiasi dikjarazzjoni xierqa u opportuna jogħġobha:

i. Tiddikjara, okkorrendo bl-assistenza ta' perit tekniku nominat minn din l-Onorabbli Qorti li r-rikorrenti huma s-sidien ta' parti mill-art okkupata mill-intimati u msejħa, fil-kuntratt esebit bħala ***Dokument D****, bħala plot numru* ***59;*** *liema parti t'art okkupata hija murija bl-orange*[2] *fuq il-pjanta (annessa bħala* ***Dokument E****) mehmuża ma' dan ir-rikors u dana għar-raġunijiet kollha li ser jirriżultaw tul it-trattazzjoni tal-kawża inkluż li dik l-art kienet akkwistata minn Carmelo Pirotta, awtur tal-atturi, b'kuntratt tat-22 t'Ottubru 1936 fl-atti tan-Nutar Giovanni Azzopardi;*

ii. Tiddikjara, occorrendo bl-assistenza ta' perit tekniku nominat minn din l-Onorabbli Qorti, li l-intimati jew min minnhom qegħdin jokkupaw parti mill-proprjetà tar-rikorrenti, u dan anki kif jirriżulta indikat bil-kulur aħmar fil-pjanta annessa ma' dan ir-rikors bħala ***Dokument E),*** *liema okkupazzjoni qiegħda ssir mingħajr titolu validu fil-liġi;*

iii. Tikkundanna lill-intimati sabiex jirripristinaw, jivvakaw u jroddu lura lir-rikorrenti l-art indikata proprjetà tar-rikorrenti bil-pussess vakanti tal-istess art;

iv. Tawtorizza lir-rikorrenti, fin-nuqqas tal-intimati sabiex bl-assistenza ta' perit tekniku nominat minn din l-Onorabbli Qorti jagħmlu dawk ix-xogħlijiet kollha neċessarji sabiex jirripristinaw il-pussess fuq il-proprjetà tagħhom a spejjeż tal-intimati.

---

[2] Ara digriet tal-5 ta' Novembru, 2015.

Bl-ispejjeż inklużi tal-protesti fuq imsemmija u l-inġunzjoni in subizzjoni tal-intimati.

Rat ir-Risposta Maħlufa li tressqet mill-konvenuti **Salvatore sive Silvano Vella** u martu **Susan Vella née Pace,** (minn issa 'l quddiem "il-konvenuti Vella"), li ġiet ippreżentata fit-22 ta' Diċembru, 2014, u maħlufa minn Salvatore sive Silvano Vella, li tgħid:

1. *Illi t-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda in kwantu bla ebda fundament ġuridiku u fattwali stante li l-esponenti akkwistaw il-proprjetà mertu tal-kawża b'titolu validu u tajjeb fil-liġi kif ser jiġi ppruvat fil-mori ta' dawn il-proċeduri u kien biss wara li l-istess konvenuti żviluppaw l-istess proprjetà li l-atturi bdew jivvantaw il-pretensjoni mressqa minnhom f'dawn il-proċeduri;*
2. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, is-sentenzi ċitati fil-premessa numru 12 tar-rikors promutur ma jagħmlux stat fil-konfront tal-esponenti u jispetta lill-atturi jġibu prova li huma sidien tal-art akkwistata mill-esponenti u dan ġaladarba għażlu li jressqu din l-azzjoni ta' actio rei vindicatoria;*
3. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, jispetta lill-atturi li jġibu prova, fl-ewwel lok, li huma l-eredi ta' Carmelo Pirotta, komparenti fl-att tat-22 ta' Ottubru, 1936 fl-atti tan-Nutar Giovanni Azzopardi u fit-tieni lok li l-atturi Anne Borg u Joseph Pirotta jgawdu l-mandat indikat fl-okkju tal-kawża li jirrappreżentaw uħud mill-atturi l-oħra. F'dan ir-rigward, l-esponenti qegħdin jirriservaw li jressqu eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ;*
4. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost dato ma non concesso li din l-Onorabbli Qorti ssib li l-kuntratt in atti Nutar Mario Bugeja tal-20 ta' Diċembru, 1993 ma ttrasferiex validament it-titolu ta' proprjetà a favur l-esponenti, l-istess esponenti jistgħu jistrieħu fuq il-preskrizzjoni akkwiżittiva ta' għaxar snin bħala titolu għall-proprjetà mertu ta' din il-kawża;*
5. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost l-ewwel u t-tieni talba attriċi huma inkompatibbli għal xulxin in kwantu jipprospettaw żewġ azzjonijiet differenti b'elementi u gradi ta' prova differenti minn xulxin u għaldaqstant l-atturi għandhom jiddikjaraw b'mod inekwivoku l-azzjoni li huma qed jipprospettaw in linea mal-prinċipju selecta una via non dat ricursus ad alteram u f'dan is-sens l-esponent jirriserva d-dritt li jressaq eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ;*

6. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost meta l-esponent akkwista l-proprjetà mingħand is-soċjetà konvenuta CMR Commercial Limited, bis-saħħa tal-kuntratt tal-20 ta' Diċembru, 1993 in atti Mario Bugeja, l-istess soċjetà konvenuta ggarantiet l-istess trasferiment bil-garanzija tal-paċifiku pussess u għalhekk f'każ li din l-Onorabbli Qorti tgħaddi biex tilqa' l-ewwel u/jew it-tieni talba attriċi din l-Onorabbli Qorti ma għandhiex tilqa' t-tielet u r-raba' talbiet attriċi fil-konfront tal-esponenti iżda se mai għandha tiffissa somma bħala kumpens pagabbli mis-soċjetajiet konvenuti lill-atturi u dan tenut kont li l-esponenti akkwistaw il-proprjetà in bona fede u żviluppaw tali art in bona fede u fuq l-art bena proprjetà ta' valur konsiderevoli li f'każ ta' eżitu negattiv fil-konfront tagħhom għandhom dritt li jkunu kkumpensati mill-kontendenti l-oħra;*

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri bl-ispejjeż kontra l-partijiet kollha l-oħra li huma minn issa inġunti in subizzjoni u b'riserva ta' kull azzjoni ulterjuri fil-liġi spettanti lill-esponenti.

Rat ir-Risposta Maħlufa ta' **Central Mediterranean Development Corporation Limited**, (minn issa 'l quddiem "il-konvenuta Central Mediterranean Development Corporation Limited (CENMED)"), liema risposta ġiet ippreżentata u maħlufa minn Sharon Cremona (K.I. 316877M) fid-9 ta' Jannar 2015, li tgħid:

1. *Illi in kwantu l-atturi jivvantaw titolu ta' proprjetà, huma għandhom jippruvaw l-allegazzjoni tagħhom skont il-liġi;*

2. *Illi preliminarjament kif promossa l-azzjoni l-eċċipjenti Central Mediterranean Development Limited mhix il-leġittimu kontradittur;*

3. *Illi subordinament u preliminarjament ukoll qiegħda tiġi eċċepita l-preskrizzjoni ai termini tal-artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili;*

4. *Illi soċjetà konvenuta esponenti kienet akkwistat biċċa art fil-parti l-kbira blat mikxuf magħruf bħala Ta' Għajn Blata permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino fl-4 ta' Lulju, 1966;*

5. *Illi sussegwentement permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Francis Micallef datat l-10 ta' Diċembru, 1981 – Dok. A – is-soċjetà gia Holiday Estates Limited kienet biegħet lis-soċjetà konvenuta CMR Commercial Limited, numru ta' plots kompriżi dawk tar-rikorrenti;*

6. Illi s-soċjetà konvenuta esponenti kienet biegħet in assoluta buona fede l-plots in kwistjoni u qabel it-trasferiment lis-soċjetà konvenuta, l-esponenti qatt ma rċeviet xi att ġudizzjarju jew interpellazzjoni li segħet iġġib a konjizzjoni tagħha l-allegat difett fit-titolu;

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat ir-Risposta Maħlufa tas-soċjetà konvenuta **CMR Commercial Limited gia CMR Commercial Corporation Ltd** (C4701) (minn issa 'l quddiem "il-konvenuta CMR Commercial Limited"), li ġiet ippreżentata u maħlufa minn Joe Camilleri (K.I. 605632M) fit-22 ta' Jannar, 2015, li tgħid:

*1. Illi, in linea preliminari, l-azzjoni attriċi fil-konfront tas-soċjetà esponenti, hija preskritta bil-preskrizzjoni trentenali, a tenur tal-**artikolu 2143** tal-Kodiċi Ċivili, u għalhekk is-soċjetà esponenti għandha tinħeles mill-osservanza tal-ġudizzju;*

2. Illi wkoll in linea preliminari u mingħajr preġudizzju, l-atturi jridu jippruvaw id-dominju tagħhom fuq l-art in kwistjoni eżenti minn kull dubju;

3. Illi fil-mertu, u mingħajr preġudizzju għall-premess, it-talbiet attriċi fil-konfront tas-soċjetà esponenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet:

a. Illi permezz tal-kuntratt ta' bejgħ datat għaxra (10) ta' Diċembru tas-sena elf disgħa mija wieħed u tmenin (1981), fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef, is-soċjetà esponenti akkwistat il-proprjetà mertu tal-kawża mingħand is-soċjetà Holiday Estates Limited, illum magħrufa bħala Central Mediterranean Development Corporation Limited;

*b. Illi l-proprjetà hekk akkwistata mingħand is-soċjetà Holiday Estates Limited, kienet gia maqsuma fi plots, inklużi dik numerata **plot 72** u minnha s-soċjetà esponenti ma għamlet l-ebda varjazzjoni. Tant hu hekk illi meta s-soċjetà esponenti biegħet l-art in kwistjoni lill-intimat Jude Andrew Bonnici, hija mxiet fuq l-istess kejl u pjanti annessi mal-kuntratt ta' akkwist fuq imsemmi. Illi għalhekk is-soċjetà esponenti xtrat, ippossjediet u biegħet in assoluta buona fede, il-plot imsemmi;*

c. Illi qabel it-trasferiment ta' dan il-plot lill-intimat Jude Andrew Bonnici, l-istess soċjetà esponenti qatt ma rċeviet xi att ġudizzjarju jew xi forma ta' interpellazzjoni li permezz tagħha inġieb għall-konjizzjoni tagħha l-allegat difett

fit-titolu li permezz tiegħu hija akkwistat,ipposjediet u sussegwentement ittrasferiet;

d. Illi għalhekk is-soċjetà esponenti m'għandhiex tiġi meqjusa responsabbli għad-danni reklamati li hija ma kkawżatx;

e. Illi ukoll, bil-kontra tas-soċjetà Central Mediterranean Development Corporation Limited, is-soċjetà esponenti ma kinitx parti fil-kawżi bin-numru 1858/95 GCD u numru 75/96 GCD li għalihom għamlu referenza l-atturi, u għalhekk dawk il-ġudizzji huma res inter alios acta;

f. Illi għalhekk hija s-soċjetà Central Mediterranean Development Corporation Limited, gia Holiday Estates Limited, illi għandha tagħmel tajjeb għal kwalunkwe dannu allegatament soffert mill-atturi;

g. Illi a bażi tal-premess, is-soċjetà esponenti qiegħda minn issa żżomm lill-kumpannija Central Mediterranean Development Corporation Limited responsabbli għal kwalsiasi danni li s-soċjetà esponenti sofriet, qed issofri u għad tista' ssofri, inklużi imma mhux limitatament dawk naxxenti mill-proċeduri odjerni, inklużi l-imgħax fuq l-istess u l-ispejjeż ġudizzjarji relattivi.

4. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-4 ta' Marzu, 2015, fejn ġiet ordnata l-allegazzjoni tal-atti tal-kawża fl-ismijiet **Joseph Pirotta et *vs.* Joseph Zammit et,** (Ċit. Nru 1858/95 GCD), deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fil-25 ta' Ottubru, 2011 u tal-atti tal-kawża fl-ismijiet **Joseph Pirotta et *vs.* Peter Incorvaja et***,* (Ċit. Nru 75/96 GCD) deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fil-25 ta' Ottubru, 2011.

Semgħet ix-xhieda prodotti mill-partijiet.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ippreżentati minn uħud mill-partijiet.

<u>Il-kwistjoni bejn il-partijiet</u>

L-atturi huma koproprjetarji ta’ porzjoni diviża ta’ art tal-kejl superfiċjali ta’ żewġt itmien, misura u ħames kejliet, mill-art denominata ‘Ta’ Għajn Blad / Blat’ fl-inħawi 'Tan-Nigret’ limiti ta’ Birżebbugia, liema art kienet ġiet akkwistata mill-awtur fit-titolu tagħhom, Carmelo Pirotta, b’kuntratt tat-22 ta’ Ottubru, 1936. L-atturi huma lkoll dixxendenti ta’ Carmelo Pirotta, u jippremettu li la huma u lanqas l-awturi fit-titolu tagħhom, qatt ma ttrasferew xi parti minn din l-art lil terzi. Mal-medda taż-żmien, madankollu, l-atturi osservaw li l-iżvilupp tal-bini li kien qiegħed isir fl-inħawi fejn huma għandhom l-art inkwistjoni, kien qiegħed viċin ħafna tal-art tagħhom, u minn stħarriġ tekniku li għamlu fuq l-art, irriżultalhom li fil-fatt kien sar żvilupp ta' bini fuq parti mill-art li kienet ġiet akkwistata mill-awtur fit-titolu tagħhom, Carmelo Pirotta. Fil-fatt din il-kawża hija waħda minn diversi kawżi mibdija mill-atturi bl-iskop li l-Qrati jistabbilixxu min huma s-sidien tal-artijiet inkwistjoni, u sabiex jirkupraw lura l-artijiet li jallegaw li huma tagħhom u li huma okkupati minn terzi.

Il-konvenuti Silvano u Susan Vella kienu akkwistaw porzjon art indikata bħala l-plot disgħa u ħamsin (59), fi Triq il-Maqdes, ġewwa Birżebbugia, mingħand is-soċjetà konvenuta CMR Commercial Corporation Limited, permezz ta' kuntratt li jġib id-data tal-20 ta’ Diċembru, 1993, fl-atti tan-nutar Mario Bugeja, u fuqha żviluppaw id-dar residenzjali tagħhom. Sussegwentement għal dan l-iżvilupp tad-dar residenzjali tal-konvenuti Vella, huma ġew mgħarrfa mill-atturi anki permezz ta’ protesti ġudizzjarji li ġew intavolati fil-konfront tagħhom, li l-plot li huma kienu xtraw mingħand is-soċjetà konvenuta CMR Commercial Corporation Limited permezz tal-kuntratt tal-20 ta’ Diċembru,

1993, kienet tirkeb fuq parti mill-art proprjetà tal-atturi. L-azzjoni odjerna ġiet istitwita ukoll kontra s-soċjetà konvenuta Central Mediterranean Development Corporation (CENMED) Limited, li kienet is-soċjetà li biegħet l-artijiet inkwistjoni li hija kienet qasmet fi plots, lill-konvenuta CMR Commercial Corporation Limited, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-nutar Francis Micallef tal-10 ta' Diċembru, 1981. Jirriżulta li meta s-soċjetà Central Mediterranean Development Corporation Limited kienet akkwistat l-art inkwistjoni permezz ta' kuntratt fl-atti tan-nutar Paul Pullicino tal-4 ta' Lulju, 1966, l-estent tal-art akkwistata mingħand terzi, ċerti Schembri u Dalli, ma kienx ippreċiżat fil-kuntratt tal-akkwist, u minflok kien hemm klawsola li kienet tispeċifika illi:

> *"Il-partijiet jiftehmu illi għandhom jagħmlu kejl tal-art mibjugħa aktar preċiż bit-toroq relattivi iżjed tard, meta l-art tkun żviluppata bil-bini u f'każ li jinstab kejl iżgħar jew akbar minn dak fuq dikjarat, is-sub-ċens relattiv għandu jiżdied jew jonqos skont il-kas bir-rata ta' tliet xelini u sitt soldi l-qasba kwadra."*

Dan ifisser li meta l-art li sussegwentement inbiegħet lill-konvenuti Vella, ġiet akkwistata minn Central Mediterranean Development Corporation Limited, gia Holiday Estates Limited, permezz tal-kuntratt tal-4 ta' Lulju, 1966, il-kejl preċiż u l-estremi preċiżi tal-art ma kinux magħrufa. Minkejja dan, l-art akkwistata minn Central Mediterranean Development Corporation Limited, inqasmet fi plots li sussegwentement ġew ittrasferiti, l-ewwel lil CMR Commercial Corporation Limited, u wara din ittrasferiet lil diversi individwi, fosthom lill-konvenuti Vella. Mill-provi prodotti jirriżulta li Central Mediterranean Development Corporation Limited qatt m'għamlet l-eżerċizzju li kien stipulat li kien meħtieġ isir skont il-kuntratt tal-4 ta' Lulju, 1966, sabiex

tistabbilixxi b'ċertezza l-konfini tal-art mixtrija minnha, u l-kejl tagħha. Minflok jirriżulta li l-art inqasmet minnha fi plots, u bdiet tbiegħhom.

Min-naħa tagħhom l-atturi qegħdin jitolbu li l-Qorti tiddikjara li huma s-sidien ta' parti mill-art okkupata mill-konvenuti Vella, ossia ta' parti mill-plot 59, il-porzjon eżatt ta' din l-art hu indikat minnhom bil-kulur oranġjo fuq Dok. E anness mar-rikors promutur; tiddikjara li l-konvenuti qegħdin jokkupaw parti mill-proprjetà tal-atturi mingħajr ebda titolu validu fil-liġi; tikkundanna lill-konvenuti jirripristinaw, jivvakaw u jroddu lura lill-atturi l-art indikata minnhom, bil-pussess vakanti; u tawtorizza lill-atturi sabiex f'każ li l-konvenuti jonqsu milli jottemperaw ruħhom ma' din l-ordni tal-Qorti, tkun il-Qorti li taħtar perit tekniku sabiex jassistihom fit-twettiq tax-xogħlijiet meħtieġa sabiex l-atturi jiksbu l-pussess tal-art tagħhom.

Provi u riżultanzi

Il-parti l-kbira tal-provi dokumentarji rilevanti għal din il-kawża ġew annessi mar-rikors promutur tal-atturi u mar-risposti maħlufa tal-konvenuti, kif ukoll jiffurmaw parti mill-atti tal-kawżi li ġew allegati mal-proċess ta' din il-kawża.

Ġie ppreżentat l-*affidavit* tal-**perit Godwin Borg**[3], wieħed mill-atturi, li xehed li hu kien ilu familjari mal-akkwati ta' din l-art ġewwa Birżebbugia għal diversi snin. Hu stqarr li wara l-mewt tal-ġenituri tiegħu bejn l-1981 u l-1983 hu ġie inkarigat jaċċedi fuq is-sit sabiex ikunu jistgħu jsiru d-denunzji relattivi, u kkonferma li f'dak iż-żmien ma kien hemm l-ebda bini fuq l-art inkwistjoni. Hu

[3] *A fol.* 87 tal-proċess.

qal li fl-1988 l-awtoritajiet governattivi kienu ħarġu Pjan Regolatur għaż-żona, u hu flimkien mas-sidien l-oħra tal-art kien ressaq proposta għall-iżvilupp tal-art, liema proposta tqieset bħala waħda aċċettabbli għal dik iż-żona partikolari.

Ix-xhud kompla jispjega kif f'Lulju tas-sena 1995 hu kien qiegħed jaqdi l-inkarigu tiegħu ta' perit fl-inħawi, u kumbinazzjoni żar is-sit inkwisjoni:

> "Kont niftakar eżattament kelli idea semmai kif kienu l-affarijiet. Kellna fil-proprjetà tagħna kamra rurali – rajt bini ġdid javvanza ħafna lejn din il-kamra rurali. Il-bini kien għadu ovvjament ġdid. Jiena dak il-ħin qbadt ir-rutella u kejjilt mill-kamra rurali sal-bini li kien hemm. Imbagħad meta mort id-dar u ċċekkjajt ir-rekords sibt li kien hemm invażjoni tal-art tagħna. Bl-esperjenza li kelli nnotajt ukoll li kien hemm invażjoni mhux biss ta' dan il-bini imma kien hemm bini ieħor fuq l-art tagħna.
>
> Qabbadt perit, wieħed mill-*partners* tiegħi, il-Perit Godwin Abela u dan qabbad *surveyor* ħalli jiena nkun naf eżattament lil min għandi nfittex. Sadanittant għamilt ir-riċerki tiegħi – sirt naf min daħal fuq il-proprjetajiet tagħna u sibt il-kuntratti u mort għand l-avukat Harding. Konna bagħatna protesti lil dawk kollha li okkupaw l-art tagħna u imbagħad meta ma kienx hemm reazzjoni pożittiva kellna bilfors niftħu l-kawżi."

Il-konvenuta **Susan Vella** ddeponiet bil-mezz tal-*affidavit*[4], fejn ikkonfermat li hi u r-raġel tagħha kienu xtraw l-art inkwistjoni fl-1993 sabiex fuqha jibnu d-dar residenzjali tagħhom. Ix-xhud qalet li ftit wara li kien lest il-post li bnew fuq l-art inkwistjoni, propju fil-5 ta' Settembru, 1995, hi u r-raġel tagħha bdew jirċievu ittri ġudizzjarji jew protesti ġudizzjarji mingħand l-atturi, wara li lil dawn tal-aħħar irriżultalhom li l-fond li nbena mill-konvenuti Vella kien sitwat f'parti minnu fuq art tal-atturi.

[4] *A fol.* 188 tal-proċess.

Il-**konvenuti Vella** ppreżentaw relazzjoni mħejjija mill-**perit *ex parte* Ludovico Micallef**[5], li kkonferma li l-kejl tal-art in disputa hu ta' ħmistax punt ħamsa metri kwadri (15.5m.k.), u li fuq parti kbira minn din l-art il-konvenuti Vella għandhom il-bitħa retroposta għall-proprjetà tagħhom.

Fl-udjenza tat-30 ta' Settembru, 2016 xehed in-**nutar Mario Bugeja**[6], prodott mill-konvenuti Vella sabiex jixhed dwar il-kuntratt li permezz tiegħu l-konvenuti Vella akkwistaw l-art inkwistjoni. Hu xehed li r-riċerka notarili ssir dwar it-titolu u dwar il-*liabilities* fuq il-proprjetà, u lilu rriżultalu li qabel ġie ppubblikat il-kuntratt ta' trasferiment, ir-riċerki kienu saru. Ix-xhud ikkonferma li bir-riċerki tiegħu hu mar lura sal-akkwist tal-konvenuta CMR Commercials Limited fl-1981.

B'digriet tat-23 ta' Ġunju, 2016 il-Qorti kienet ħatret lill-**perit Ġorġ Cilia**, perit tekniku sabiex jirrelata dwar jekk kienx hemm xi invażjoni tal-proprjetà tal-atturi mill-konvenuti konjuġi Vella, iżda permezz ta' rikors tal-1 ta' Lulju, 2016, l-atturi kienu oġġezzjonaw għall-ħatra ta' perit tekniku f'din il-kawża, minħabba li relazzjoni simili kienet diġà saret fil-kawżi li kienu ġew istitwiti mill-atturi u li għaddew in ġudikat. B'digriet tat-30 ta' Settembru, 2016, il-Qorti rrevokat il-ħatra tal-perit Cilia, u ġie verbalizzat li d-difensur tal-atturi kien qiegħed jikkonferma li ser jistrieħ fuq il-pjanta mħejjija mill-periti perizjuri fil-kawżi li l-proċessi tagħhom ġew allegati mal-atti ta' din il-kawża, u li għalhekk lanqas ma kien meħtieġ li jsir aġġjornament tal-imsemmija pjanti.

Ix-xhud **Joe Camilleri**, in rappeżentanza tas-soċjetà konvenuta CMR Commercials Limited, u uniku direttur tagħha, xehed fl-udjenza tat-30 ta'

[5] *A fol.* 191 tal-proċess.
[6] *A fol.* 203 tal-proċess.

Settembru, 2016[7], fejn ikkonferma li meta hu xtara l-art fl-1981, din kienet art biss, u li fuqha ma kien hemm l-ebda bini. Qal ukoll li l-art li biegħitlu Central Mediterranean Development Corporation Limited kienet diġà mqassma fi plots, u li hu biegħ dawn il-plots lil terzi fl-istess kundizzjoni li hu kien xtrahom. Ix-xhud ippreżenta wkoll *affidavit*[8], fejn ikkonferma li l-akkwist tal-art mertu ta' din il-kawża kien sar permezz ta' kuntratt tal-10 ta' Diċembru, 1981 mingħand Holiday Estates Limited, illum Central Mediterranean Development Corporation Limited. Hu rrefera għall-pjanta annessa mal-kuntratt tal-akkwist, sabiex jikkonferma li meta nxtrat l-art, din kienet diġà maqsuma fi plots, u li minn dan it-tqassim, il-kumpannija rrappreżentata minnu ma kienet varjat xejn. Fil-fatt meta CMR Commercial Limited kienet biegħet l-artijiet lil terzi, fosthom lill-konvenuti konjuġi Vella, din l-art inbiegħet bl-istess mod u bl-istess qisien kif kienet akkwistahom hi tnax (12)-il sena qabel mingħand Central Mediterranean Development Corporation Limited. Ix-xhud qal li l-kumpannija tiegħu ġiet a konoxxenza ta' problemi fit-titolu lejn l-aħħar tas-sena 1995, meta bdiet tirċievi diversi protesti ġudizzjarji mingħand l-atturi. Madanakollu hi qatt ma kienet imsejħa fil-kawżi l-oħra li ġew istitwiti mill-atturi, u hu lanqas jiftakar li ntalab jixhed f'dawk il-proċeduri. Camilleri sostna li l-kumpannija tiegħu qatt m'aġixxiet in mala fede, u li hi dejjem xtrat, ippossediet u biegħet l-art mertu tal-kawża in buona fede.

Għas-soċjetà konvenuta l-oħra Central Mediterranean Development Corporation Limited, xehdet **Sharon Cremona,** *general manager* tal-istess soċjetà[9], li kkonfermat, u sussegwentement reġgħet ikkonfermat permezz ta'

[7] *A fol.* 112 tal-proċess.
[8] *A fol.* 242 tal-proċess.
[9] *A fol.* 214 tal-proċess.

affidavit[10], li s-soċjetà li tagħha hi rappreżentanta, kienet xtrat l-art inkwistjoni permezz ta' kuntratt fl-atti tan-nutar Paul Pullicino datat l-4 ta' Lulju, 1966, u permezz ta' kuntratt fl-atti tan-nutar Francis Micallef tal-10 ta' Diċembru, 1981, kienu ġew ittrasferiti numru mill-imsemmija plots lil CMR Commercial Limited. Qalet ukoll li sa fejn jirriżulta lilha, tul is-snin li fihom is-soċjetà konvenuta Central Mediterranean Development Corporation Limited kienet fil-pussess tal-artijiet inkwistjoni, din qatt ma ġiet iddisturbata fil-pussess tal-proprjetà tagħha.

Konsiderazzjonijiet legali

Minkejja li ma saret l-ebda dikjarazzjoni mill-atturi f'dan is-sens, m'hemm l-ebda dubju, li l-azzjoni promossa mill-atturi hija l-*actio rei vindicatoria.* Huma diversi l-insenjamenti ġurisprudenzjali tal-Qrati tagħna li jelaboraw dwar in-natura ta' din l-azzjoni. F'sentenza mogħtija fl-ismijiet **Copperstone *vs.* Grech et**[11]*,* il-Qorti rriteniet li l-elementi ta' din l-azzjoni huma:

1. Li l-attur rivendikant jipprova li għandu d-dominju fuq il-ħaġa li huwa jrid jirrivendika u li kien akkwista dak id-dominju leġittimament;

2. Li l-konvenut ikun jippossjedi l-ħaġa.

Sentenzi aktar riċenti madankollu jelaboraw aktar dwar in-natura ta' din l-azzjoni, u llum l-Qrati tagħna jsostnu li sabiex parti jew l-oħra tirnexxi f'din l-azzjoni, huwa sufficjenti li parti turi li għandha titolu aħjar mill-oħra fir-

[10] *A fol.* 219 tal-proċess.
[11] P.A., 14.12.1951.

rigward tal-proprjetà in disputa. Hekk pereżempju, il-Qorti tal-Appell, fis-sentenza fl-ismijiet **Arthur Kiomall et *vs.* Francis Borg et**[12], irriteniet illi:

> "Tradizzjonalment f'azzjoni rivendikatorja l-attur irid jipprova d-dominju, ossia l-proprjetà fih, tal-ħaġa li jrid jirrivendika u ma hux biżżejjed li jipprova li l-ħaġa mhix tal-konvenut, imma jeħtieġ li juri pożittivament li hi tiegħu nnifsu. Il-prova ġiet ritenuta li trid tkun kompleta u konkluživa, b'mod li kwalunkwe dubju, anki l-iċken, għandu jmur favur il-possessur konvenut u anki jekk il-Qorti ma tkunx sodisfatta mid-dritt tal-konvenut, hi għandha tilliberah jekk ir-rivendikant ma jagħtix prova tad-dominju tiegħu li tkun eżenti mill-anqas dubju.
>
> Madanakollu, fis-snin riċenti, ġie aċċettat mill-Qrati tagħna illi meta l-konvenut jeċċepixxi li huwa l-proprjetarju u jipproduċi prova f'dan is-sens huwa biżżejjed li r-rivendikant jipprova li għandu titolu aħjar minn dik tal-konvenut sabiex jirbaħ il-kawża. Fi kliem ieħor, f'każijiet bħal dawn m'hemmx għalfejn l-attur jipprova titolu oriġinali imma huwa biżżejjed li jipprova titolu derivattiv. F'tali każ isir eżami komparattiv tat-titoli rispettivi tal-partijiet sabiex jiġi stabbilit min għandu l-aħjar titolu fuq il-ħaġa in disputa. Il-prinċipju li min għandu l-aħjar titolu jirbaħ il-kawża, mingħajr ħtieġa li l-attur jipprova titolu assolut, huwa llum assodat fid-duttrina u fil-ġurisprudenza tagħna. Din l-estensjoni tal-portata tal-*actio rei vindicatoria* ġiet inferita mill-Qrati tagħna, tajjeb jew ħażin, mill-*actio publiciana* tad-Dritt Ruman."

Il-Qorti tal-Appell sostniet dan il-prinċipju wkoll fis-sentenza **Onor. Perit Carmelo Vella et *vs* Anthony Cassar**[13]:

> "In-natura tal-azzjoni tista' titqies li hija vindicatoria, u l-attur li qed jinvoka l-proprjetà tal-art in kwistjoni jrid jipprova titolu oriġinali fuq il-proprjetà vindikata. Id-duttrina tgħallem li sid rivendikant m'għandux għalfejn jitlob tabilfors dikjarazzjoni tan-nullità tal-att aljenatarju li bis-saħħa tiegħu l-beni jkun ġie f'idejn il-konvenut, sabiex iseħħlu jirbaħ lura dak il-bini mingħand l-istess konvenut.

[12] 12.01.2015.
[13] 17.03.2005.

> Issa huwa veru li l-attur irid jipprova t-titolu tiegħu, titolu li suppost għandu jwassal għall-wieħed oriġinali, iżda fid-dawl tad-diffikultà, jekk mhux impossibilità (tant li tissejjaħ *diabolica probatio*) ta' din il-prova, il-ġurisprudenza u l-awturi immitigaw din il-prova li tispetta lill-attur, u l-prova rikjesta ma baqgħetx meħtieġa li tkun daqshekk riġida, iżda għandha tkun imqabbla ma' dik tal-konvenut possessur."

F'sentenza oħra tal-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet **Chircop et *vs.* Micallef et**[14], il-Qorti stabbiliet prinċipji rilevanti għall-mertu tal-kawża odjerna:

> "Il-prova tal-proprjetà tista' ssir jew bl-esebizzjoni tat-titolu tal-akkwist jew bl-istess preskrizzjoni akkwiżittiva jew bi kwalunkwe mezz ieħor permess mil-liġi. L-isess awtur Laurent, wara li jitkellem fuq il-prova li tiġi mit-titolu tal-akkwist, jgħid: 'Colui che rivendica può altresi invocare la prescrizione'. Dak l-awtur ifakkar fid-dubju ta' xi awturi fuq dan il-mezz ta' preskrizzjoni, dubju li hu bażat fuq ir-rifless li una volta l-użukapjoni tippresupponi l-pussess tar-rivendikant u una volta l-azzjoni rivendikatorja għall-kuntrarju tippresupponi l-pussess mhux fir-rivendikant imma fil-konvenut, per konsegwenza tidher ħaġa kontradittorja illi r-rivendikant li ma għandux il-pussess, jista' jinvoka l-preskrizzjoni bħala prova tad-dominju tiegħu. Dan id-dubju huwa però aktar apparenti milli reali … Il-ġurisprudenza tagħna segwiet dawn il-prinċipji u fil-kawża '**Attard vs Fenech**' maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' April 1875 (Vol. VII. 390) jinsab dikjarat illi: *'in difetto di un titolo scritto, l'attore è ammesso a provare il suo dominio, con qualunque altro mezzo permesso dalla legge* (Vol. XXIX. II. 488)."

Illi in vista ta' dak li eċċepew il-konvenuti f'din il-kawża rigward l-aċċertament tat-titolu tal-atturi fuq il-proprjetà inkwistjoni, fl-ewwel lok il-Qorti għandha tagħmel evalwazzjoni tal-provi u x-xhieda prodotti sabiex tkun tista' tippronunzja ruħha dwar it-titolu tal-atturi, kemm bħala l-eredi fit-titolu ta' Carmelo Pirotta, kif ukoll inkwantu dawn qegħdin jivvantaw titolu tagħhom proprju fuq parti sostanzjali mill-art li fuqha bnew l-konvenuti Vella, l-art

[14] 28.04.2000.

indikata bl-oranġjo fil-pjanta esebita mar-rikors promutur, immarkata bħala Dokument 'E'.[15]

Il-mod kif it-titolu ta' Carmelo Pirotta għadda għand id-dixxendenti tiegħu hu spjegat fl-atti tal-kawżi li ġew allegati ma' dan il-proċess.[16] M'hemmx dubju li l-atturi huma tassew eredi fit-titolu ta' Carmelo Pirotta, li kien akkwista l-art inkwistjoni permezz tal-kuntratt tat-22 ta' Ottubru 1936, u dan in vista tar-riċerki testamentarji u provi dokumentarji oħra li ġew esebiti. Il-Qorti tagħmel wkoll riferiment għal dak li ġie vverbalizzat fl-udjenza tat-30 ta' Settembru, 2016, fejn l-atturi sostnew li ma kienx hemm il-ħtieġa li jitqabbad perit tekniku ieħor minn din il-Qorti, wara li din il-Qorti diversament preseduta kienet ħatret xejn anqas minn erba' (4) periti tekniċi sabiex jirrelataw dwar l-estent tal-art u l-bini li tela' fuqha, u li għall-fini ta' pjanti u riżultanzi tekniċi l-atturi qablu li din il-Qorti għandha tuża l-istess pjanti u l-istess rapport tekniku li ġie redatt mill-periti perizjuri fil-kawżi li l-atti tagħhom ġew allegati mal-proċess ta' din il-kawża, dawk bir-rikors numru 1858/1995/2 fl-ismijiet **Joseph Pirotta et *vs.* Joseph Zammit et**, u r-rikors numru 75/1996/1 fl-ismijiet **Joseph Pirotta et *vs.* Peter Incorvaja et**. Il-Qorti kkonsidrat il-konklużjonijiet li waslu għalihom l-imsemmija periti perizjuri, kif ukoll ir-risposti li taw wara l-eskussjonijiet li saru, u qieset li l-kawża odjerna kif proposta mill-atturi hi msejsa fuq il-pjanta bir-referenza Dok. ADM 10 (*a fol.* 403 tal-atti allegati), u fuq id-Dokument markat 'E' anness mar-rikors promutur, liema Dokument markat 'E' jikkostitwixxi pjanta skalata tal-porzjon art li allegatament ġiet invaduta mill-konvenuti.

---

[15] *A fol.* 34 tal-proċess.

[16] *A fol.* 259 *et seq.* tal-atti tal-kawża fl-ismijiet **Joseph Pirotta et *vs.* Peter u Mary Rose Incorvaja et**, li ġiet deċiża fil-25 t'Ottubru 2011, u li minnha ma kienx hemm appell.

Min-naħa tagħhom il-konvenuti ma oġġezzjonaw fl-ebda waqt ta' din il-kawża għal dak li sostnew l-atturi li l-konklużjonijiet tal-periti perizjuri fiż-żewġ kawżi li għaddew in ġudikat, japplikaw ukoll f'din il-kawża, u filwaqt li m'għamlu l-ebda talba għall-ħatra ta' perit tekniku f'din il-kawża, lanqas mhuma jiċħdu dak li qegħdin isostnu l-atturi li l-proprjetà mibnija mill-konvenuti Vella taqa', f'parti minnha, fil-konfini tal-art proprjetà tal-atturi, u dan skont il-pjanti li sar riferiment għalihom fil-kawża.

Il-Qorti, wara li evalwat il-provi prodotti, kif ukoll dak li ġie stabbilit fis-sentenzi suċitati li għaddew in ġudikat, tqis li ladarba l-provi f'dawk iż-żewġ kawżi ma ġew iddisturbati bl-ebda mod, anzi jirriżulta li din il-kawża hi prattikament identika għall-kawżi li ġew deċiżi diġà b'sentenzi ta' din il-Qorti diversament preseduta, għandha tagħmel tagħha l-konklużjonijiet raġġunti minn din il-Qorti kif diversament preseduta fis-sentenzi fil-kawżi rikorsi numru 1858/1995/2 u 75/1996/1 rigward it-titolu tal-atturi fuq l-art, partikolarment fejn il-Qorti stabbiliet illi:

> "Għalhekk l-atturi kisbu titolu oriġinali fuq l-art bil-preskrizzjoni ta' tletin sena, waqt illi l-konvenuti u l-imsejħa fil-kawża ma kisbu xejn mill-art tal-atturi b'użukapjoni",

u dan b'riferiment għall-fatt li meta s-soċjetà Holiday Estates Limited, illum Central Mediterranean Development Corporation Limited, akkwistat l-art inkwistjoni bil-kuntratt tal-4 ta' Lulju 1966, il-konfini u l-kejl preċiżi tal-art ma kinux magħrufa, u għalhekk ma seta' qatt jitqies li s-soċjetà konvenuta Central Mediterranean Development Corporation Limited kienet tissodisfa r-rekwiżiti legali kollha sabiex jitqies li akkwistat bil-preskrizzjoni ta' tletin sena, stante li l-pussess minnha tal-art ma setax jitqies li kien univoku. Wara li ġie stabbilit li

t-titolu tal-atturi fuq l-art huwa eqdem u konsolidat bil-pussess ta' ferm aktar minn tletin sena, *la prova migliore* tat-titolu, din il-Qorti diversament preseduta kkonkludiet li kwalsiasi paragun tal-pjanti esebiti mill-partijiet li jindika li hemm diskrepanza bejn dak li l-atturi qed isostnu li hu tagħhom, u dak li l-konvenuti jallegaw li akkwistaw, għandu jwassal sabiex jirbaħ it-titolu tal-atturi, in linea mal-prinċipju li *prior in tempore potior in iure.*

Il-Qorti kkonsidrat dak li ġie kkonstatat fis-sentenza fl-ismijiet **Carmel Bezzina et *vs* Carmelo Busuttil**[17], sabiex tifhem is-siwi tal-eżami komparattiv li għamlet il-Qorti fil-kawżi li għaddew in ġudikat:

> "Illi, min-naħa l-oħra, il-parti mħarrka m'għandha għalfejn tipprova xejn, sakemm ma tkunx hi li tagħżel li ġġib 'il quddiem hija nnifisha l-eċċezzjoni li t-titolu tal-ġid rivendikat jinsab vestit fiha. 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. F'din il-kawża, l-imħarrek għażel ukoll li jinvoka titolu favurih – huwa jsejjes dan it-titolu fuq il-preskrizzjoni akkwiżittiva …
>
> Illi meta l-parti mħarrka ma tillimitax ruħha biss biex tilqa' għall-azzjoni rivendikatorja billi tinvoka l-pussess, iżda tgħaddi biex tinvoka titolu, il-Qorti jkollha tqis it-titolu hekk invokat. U jekk kemm-il darba l-parti mħarrka ma jseħħilhiex turi tajjeb dak it-titolu tagħha, taqa' u tfalli d-difiża tagħha safejn imsejsa fuq it-titolu. U ladarba tfalli dik il-linja ta' difiża, il-parti mħarrka ma tkunx tista' imbagħad terġa' tistkenn taħt id-difiża tal-pussess tagħha tal-art rivendikata mill-parti attriċi, għaliex huwa jrid jagħżel jew il-waħda jew l-oħra. Meta l-parti mħarrka tinvoka favuriha t-titolu kontra l-parti attriċi rivendikanti, il-parti mħarrka ssir qisha kienet hi l-parti rivendikatriċi u jkollha turi titolu tajjeb li l-liġi tistenna f'azzjoni petitorja bħal din, minbarra li tkun qiegħda impliċitament tagħraf it-titolu tal-parti attriċi."

[17] P.A., 23.11.2011.

F'dan ir-rigward jirriżulta li hemm konflitt bejn l-ewwel u r-raba' eċċezzjonijiet tal-konvenuti Vella, li filli jgħidu li huma għandhom titolu tajjeb stante li huma akkwistaw tajjeb, u filli jgħidu li huma akkwistaw bil-preskrizzjoni akkwiżittiva bil-mogħdija ta' għaxar snin li fihom il-pussess tagħhom kien in bona fede u mhux disturbat. Fil-verità jirriżulta li l-konvenuti Vella ma jistgħux jeċċepixxu favur tagħhom il-preskrizzjoni deċennali *ai termini* tal-artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili li jgħid:

> "Kull min b'bona fidi u b'titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjetà, jippossjedi ħaġa immobbli għal żmien ta' għaxar snin, jakkwista l-proprjetà tagħha."

L-Onorabbli Qorti tal-Appell, f'sentenza tad-19 ta' Jannar, 1983, fl-ismijiet **Kanonku Ġużeppi Zammit *vs.* Carmela Bonello** stabbiliet li biex wieħed jakkwista proprjetà abbażi ta' dan l-artikolu tal-liġi, iridu jiġu sodisfatti dawn l-elementi kollha:

a. Bona fidi;
b. Titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjetà;
c. Pussess tal-ħaġa immobbli għal żmien ta' għaxar snin (liema pussess irid ikun kontinwu, mhux interrott, paċifiku, pubbliku, u mhux ekwivoku).

F'sentenza oħra mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Novembru 1962, fl-ismijiet **Azzopardi noe *vs.* Farrugia** (Vol. XLVI. I. 361), il-Qorti qalet illi:

> "Irid juri li huwa saħħaħ fih il-pussess kontinwu, mhux miksur, paċifiku, pubbliku u mhux ekwivoku u għal żmien determinat mil-liġi. Dawn il-kundizzjonijiet juru l-kwalità tal-pussess *animo domini*, li għandu jkun akkoppjat maż-żmien rikjest mil-liġi biex isaħħaħ il-preskrizzjoni."

Mill-provi li ġew imressqa jirriżulta li l-konvenuti Vella ma jistgħux jargumentaw li kienu ilhom fil-pussess tal-proprjetà inkwistjoni għal mill-

anqas għaxar snin, u dan in vista tal-fatt li huma xtraw fis-sena 1993 u fis-sena 1995 kienu diġà qegħdin jirċievu protesti ġudizzjarji rigward li kienu użurpaw parti mill-proprjetà tal-atturi bl-iżvilupp tal-binja tagħhom. Għaldaqstant lanqas f'termini ta' mogħdija ta' snin ma jista' jintqal li potenzjalment hemm akkwist bis-saħħa tal-preskrizzjoni deċennali.

Lanqas ma jistgħu l-konvenuti Vella jargumentaw li huma akkwistaw l-art b'titolu validu permezz tal-kuntratt tal-20 ta' Diċembru, 1993, fl-atti tan-nutar Mario Bugeja, u dan minħabba li t-titolu derivattiv tagħhom ġej minn persuna jew persuni li ma kinux akkwistaw l-art inkwistjoni b'titolu validu, *nemo dat quod non habet.* Fis-sentenza fl-ismijiet **Emanuel Farrugia et *vs.* Maria Doris Veneziani et**[18], intqal illi:

> "Titolu derivattiv hu dak li jseħħ bit-trasmissjoni ta' dritt minn soġġett tad-dritt għal ieħor. Hu biss fil-każ ta' akkwist derivattiv li jiġi applikat il-prinċipju li l-akkwist jiddependi mill-eżistenza tad-dritt tal-awtur. Il-konsegwenza hi li l-akkwist b'titolu oriġinali hu iktar b'saħħtu minn titolu derivattiv għas-sempliċi raġuni li fil-każ tal-aħħar jista' jkollok sitwazzjoni li l-persuna takkwista dritt mingħand min mhuwiex sid."

Huwa minnu li l-konjuġi Vella akkwistaw bil-garanzija tal-paċifiku pussess, però fl-aħjar ipoteżi għall-konvenuti Vella, tali garanzija tista' tagħti lok fejn huma jieħdu azzjoni kontra min biegħelhom l-art bil-garanzija tal-paċifiku pussess, permezz ta' azzjoni appożita, iżda ċertament li ma jistax jingħata rimedju permezz tad-deċiżjoni li ser tagħti din il-Qorti.

[18] P.A., 12.12.2011.

Il-Qorti kkunsidrat l-eċċezzjonijiet li tressqu mis-soċjetà konvenuta CENMED, senjatament ir-raba', l-ħames u s-sitt eċċezzjoni fejn ġie indikat il-mod kif akkwistat l-art inkwistjoni u l-fatt li hija akkwistat, ippossjediet u ttrasferiet l-art in bona fede. Madanakollu l-Qorti tqis li minkejja l-obbligu li din intrabtet bih li wara li takkwista l-art tagħmel eżerċizzju sabiex jiġu determinati l-konfini u l-kejl preċiż tagħha, hi naqset milli tagħmel dan, u minflok qasmet l-art fi plots kif dehrilha hi, u bdiet tbiegħ l-istess plots lil terzi, daqslikieku ma kienx hemm din id-diffikultà kif espressa fil-kuntratt tal-akkwist tagħha. Din il-Qorti tqis li s-soċjetà konvenuta Central Mediterranean Development Corporation Limited m'aġixxietx in bona fede la fiż-żmien li fih kellha l-pussess tal-art inkwistjoni, u lanqas fiż-żmien meta ttrasferiet l-istess art lil terzi.

Il-Qorti kkunsidrat ukoll l-eċċezzjonijiet imressqa mill-konvenuta CMR Commercial Limited u tqis li din akkwistat it-titolu tagħha minn għand Central Mediterranean Development Corporation Limited permezz ta' kuntratt fl-atti tan-nutar Francis Micallef tal-1981, u li din żammet din il-proprjetà sakemm biegħitha lill-konvenuti Vella fl-1993. It-titolu li akkwistat bih CMR Commercial Limited l-art mertu ta' dawn il-proċeduri, ma kienx wieħed li seta' jiġi ttrasferit stante li ma kienx validu, għar-raġunijiet li ġew spjegati diġà, u għalhekk minkejja li hija kellha il-pussess tal-proprjetà għall-perijodu preskritt mil-liġi għall-finijiet tal-artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili, jirriżulta mankanti l-element tal-pussess 'pubbliku', l-għarfien ta' kulħadd li individwu jew grupp ta' individwi qegħdin jivvantaw titolu fuq proprjetà partikolari, b'mod li s-sid veru tagħha jkun jista' jipproteġi t-titolu tiegħu fuq dik il-proprjetà jekk jirriżulta li l-jeddijiet tiegħu fuqha qegħdin jiġu ddisturbati. Fil-fatt minn dak li xehed Joe Camilleri, l-uniku direttur tas-soċjetà konvenuta CMR Commercial Limited, din xtrat l-art, u għaż-żmien kollu li kienet fil-pussess tagħha, sa ma

biegħitha, ma ntmess xejn u ma nbidel xejn minn dak li sabet fuq is-sit. Is-soċjetà CMR Commercial Limited akkwistat il-jeddijiet fuq il-proprjetà li Central Mediterranean Development Corporation Limited qaltilha li kienet tagħha, u m'għamlet xejn biex b'mod li jkun magħruf mill-pubbliku tasserixxi l-jeddijiet tagħha fuq il-proprjetà. Din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenzi fil-kawżi li l-atti tagħhom ġew allegati mal-atti ta' din il-kawża, kellha l-opportunità li telabora dwar in-natura tal-element tal-'pubbliċità' meta ċċitat is-sentenza fl-ismijiet **Trigon Holdings Limited *vs.* Carmelo u Josephine konjuġi Farrugia**[19], fejn il-Qorti għamlet riferiment għas-sentenza fl-ismijiet **Avv. Dott. Louis Vella et *vs.* Joseph Gatt**, fejn il-Qorti sabet li l-art mixtrija kienet tħalliet żdingata, u qieset li dan ifisser li l-parti li qed tallega li kellha l-pussess ta' dik l-art ma tistax tgħid li kellha l-pussess 'pubbliku' tagħha:

> "Il-liġi trid dan l-element biex min ikun interessat ikollu l-opportunità jara x'inhu jiġri fuq l-art. Jekk l-art tibqa' fl-istat li tkun, it-terz interessat ma jkunx jista' jipprotesta, għax ovvjament, ma jkunx jaf li hemm xi ħadd li qed jgħaddi korrispondenza fuqha. Il-liġi trid li l-pussess ikun pubbliku biex it-terz interessat ikollu l-opportunità jikkontrolla x'inhu jiġri fuq l-art tiegħu; it-terz interessat jitlef l-interess tiegħu fuq l-art jekk jara jew seta' jinduna x'inhu jiġri fuq l-art u ma jagħmel xejn.
>
> Jekk ma qed jiġri xejn barra mis-soltu fuq il-proprjetà tiegħu, il-proprjetarju ma għandux għalfejn jipprotesta u, kwindi, ma jistax jiġi mċaħħad minn ħwejġu."

[19] 15 ta' Marzu, 2017.

Decide

Għaldaqstant għar-raġunijiet hawn fuq mogħtija, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża kif ġej:

1. **Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuti konjuġi Silvano u Susan Vella;**

2. **Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuta Central Mediterranean Corporation Development Limited;**

3. **Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuta CMR Commercial Limited;**

4. **Tilqa' l-ewwel, it-tieni u t-tielet talba tal-atturi, u tordna lill-konvenuti Silvano u Susan Vella jivvakaw u jroddu lura lill-atturi dik il-parti tal-art immarkata bl-oranġjo fuq il-pjanta annessa mar-Rikors Maħluf, immarkat 'Dokument E', u dan fi żmien xahrejn mid-data ta' din is-sentenza;**

5. **Taħtar lill-perit Ġorġ Cilia sabiex jissorvelja x-xogħlijiet li hemm bżonn isiru u jara li din is-sentenza tiġi eżegwita mill-konvenuti konjuġi Vella;**

6. **Tikkundanna lis-soċjetà konvenuta Central Mediterranean Development Corporation Limited tħallas tnejn minn tlieta (2/3) tal-ispejjeż ta' din il-kawża, filwaqt li s-soċjetà konvenuta CMR Commercial Limited għandha tħallas sest (1/6) u l-konvenuti konjuġi Vella għandhom iħallsu sest (1/6) tal-imsemmija spejjeż.**

Bla preġudizzju għal kull azzjoni ulterjuri li l-partijiet konvenuti fil-kawża jista' jkollhom fil-konfront ta' xulxin.

Moqrija.