QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 17 ta' Marzu, 2021.

Numru 5

Rikors numru 1253/08/1 JRM

Mary Borg

v.

Il-Kummissarju tal-Artijiet, illum l-Awtorita` tal-Artijiet

1. B'rikors preżentat fid-19 ta' Ottubru 2016 l-attriċi appellat mis-sentenza tal-Prim'Awla tad-29 ta' Settembru 2016 li biha ċaħdet it-talba tagħha sabiex tiddikjara li l-konvenut m'għandux jedd fuq porzjon art magħrufa bħala ta' San Pawl tal-Qlejja, Mosta peress li hi proprjeta` tagħħa.

2. Il-fatti tal-każ kif spjegati fis-sentenza appellata huma s-segwenti:

"Illi bħala fatti relevanti illi joħorġu minn din il-kawża jirriżulta li fl-20 ta' April tas-sena 2006 , 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' kuntrattfl-atti tan-Nutar Mark Coppini tal-21 ta' Diċembru, 2005, bil-patti u l- kundizzjonijiet hemm miftehmin. L-art hija murija f'dokument mehmuż ma' dak il-kuntratt 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;

"Illi l-miżżewġin Paċe kisbu l-imsemmija art bis-saħħa ta' kuntratt pubbliku tat-22 ta' Novembru,2003 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. 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. 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;

"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;

"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. Fis-sena 2004 , fuq parti mill-wied, sar żvilupp, u l-art li sar żvilupp fuqha hija l-art mertu ta' din il-kawża;

"Illi fit-28 ta' Ottubru, 2008 , 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 ta' Mandat ta' Inibizzjoni. Fil-15 ta' Diċembru, 2008 , ingħata degriet fejn intlaqgħet it-talba tagħha;

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

3. B'rikors preżentat fis-17 ta' Diċembru 2008 l-attriċi talbet lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex:

"1. Tiddikjara li l-konvenut Kummissarju tal-Artijiet m'għandu l-ebda titlu x'jivvanta fuq il-proprjeta fuq deskritta u dan peress li tappartjeni esklussivament lilha;

"2. Tikkonferma u tipperpetwa l-mandat ta' inibizzjoni 1925/08 fl-ismijiet premessi".

4. Permezz ta' tweġiba ġuramentata preżentata fit-12 ta' Jannar 2009, il-konvenut wieġeb:

"1. Illi preliminarjament l-irritwalita' u n-nullita' tal-kawża odjerna stante li mhemm l-ebda bażi legali għaliha u għaldaqstant hija improponibbli.

"2. Illi preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju għas-suespost, hija r-rikorrenti li għandha tipprova t-titolu tagħha fuq l-art in kwistjoni.

"3. Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti xejn mhuma ċari peress illi din naqset milli tindika b'mod sodisfaċenti l-art li qiegħda tivvanta d-drittijiet fuqha.

"4. Illi mingħajr preġudizzju għa-suespost, it-titolu li r-rikorrenti qiegħda tippretendi li għandha fuq l-art in kwistjoni ma jirriżulta minn imkien stante li l-kuntratti kkwotati minnha ma jwasslu għal ebda provenjenza ċara kif meħtieġa mil-liġi.

"5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-proprjeta in kwistjoni hija reġistrata fir-Reġistru tal-Artijiet f'isem il-Gvern ta' Malta u tifforma parti

minn wied u l-widien huma proprjeta demanjali u għalhekk fil-pussess tal-Gvern ta' Malta għal mijiet ta' snin.

"6. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-iżgumbrament in kwistjoni sar ai termini tal-Kapitolu 228 tal-Liġijiet ta' Malta.

"7. Illi l-aġir tar-rikorrneti qiegħded jikkawża danni serji lill-wied u dan kif se jiġi ppruvat fil-mori tal-kawża".

5. B'sentenza tad-29 ta' Settembru 2016 il-Qorti Ċivili, Prim'Awla ddeċidiet:

"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".

6. L-attriċi appellat b'rikors li ppreżentat fid-19 ta' Ottubru 2016 u l-Kummissarju tal-Artijiet wieġeb permezz ta' tweġiba li ppreżenta fit-8 ta' Novembru 2016.

7. Apparti l-atti tal-kawża l-Qorti rat ukoll l-atti tal-mandat ta' inibizzjoni numru 1925/2008 fl-ismijiet **Mary Borg v. Kummissarju tal-Artijiet**.

L-ewwel aggravju.

8. Fl-ewwel aggravju l-attriċi tilmenta li sar apprezzament ħażin tal-provi tagħha. Argumentat:

> *"Illi l-attriċi ippreżentat mhux biss il-kuntratt li biha xtrat, iżda ippreżentat kuntratti li juru l-provenjenza tal-art in kwistjoni sa mill-1985. Jidher illi l-ewwel Qorti sabiet diffikulta' biex tiddetermina l-entita' tal-art in kwistjoni mid-dokumenti esebiti. Pero' b'kull rispett lejn l-ewwel Qorti hija setat dejjem tinnomina perit tekniku biex jassistiha. In effetti l-art. 644 tal-Kap. 12 igħid illi perit jista' jiġi nominat kemm fuq talba tal-partijiet jew ta' waħda minnhom, inkellha minn Qorti minn jeddha. Qiegħed jiġi sottomess bir-rispett illi l-ewwel Qorti kellha tinnomina perit u mhux tgħaddi biex tiċħad it-talba attriċi. Setat ukoll tissospendi l-prolazzjoni tas-sentenza u tinforma l-partijiet dwar il-problema li rriskontrat.*
>
> *"Illi l-ewwel Qorti minn badna l-oħra tat piż lill-pjanti u surveys eżibiti mill-konvenut. Dawn is-surveys pero huma biss indikazzjoni ta' x'inhuma l-artijiet li huma l-artijiet tal-Gvern. Il-prova hija kuntratti u mhux is-survey sheets.*
>
> *"Il-Qorti għamlet referenza għall-permess ta' DNO li eżebiet l-appellanti. Il-Qorti osservat illi DNO permit mhuwiex titolu. Dan hu ovvju. Iżda l-permess tad-DNO ġie eżebit bħala porva oħra b'żieda mal-kuntratti u pjanti. Wara kollox il-Qorti stess, meta trattat il-provi miġjuba mill-Kummissarju appellat, tenniet illi l-liġi tippermetti kull sura ta' prova dwar dominju. Għalhekk hija s-sottomissjoni tal-appellanti li dan l-istess kejl ried jintuża għar-rigward tal-provi tal-appellanti wkoll, u mhux kejl għall-provi tagħha u kejl ieħor għall-provi tal-Kummissarju appellat"*.

9. L-attriċi tipponta subgħajha lejn il-Qorti u targumenta li naqset meta ma nkarigatx perit tekniku. In-nuqqas hu tal-attriċi u mhux tal-Qorti. Fis-seduta tal-20 ta' Mejju 2010 xehed Carmel Camilleri uffiċjal tad-Dipartiment tal-Artijiet u ppreżenta aerial photo fejn hemm indikat b'mod ċar liema hi l-art tal-Gvern u l-porzjon art li l-Gvern qiegħed isostni li hi okkupata illegalment (fol. 212). Waqt is-seduta ġie verbalizzat:

> *"Il-Qorti stiednet lill-attriċi biex fid-dawl tad-dokument imressaq waqt ix-xhieda tal-lum u liema dokument l-avukat tal-attriċi ingħata kopja tiegħu waqt is-smigħ, tirregola l-posizzjoni tagħha rigward il-konfini tal-proprjeta miksuba minnha fil-konfront tal-art rivendikata mill-intimat.*

> *"Il-Qorti qiegħda tagħti lill-attriċi żmien sal-31 ta' Lulju 2010 biex tagħmel dan, u qiegħda tawtorizzaha sabiex, minkejja d-dikjarazzjoni magħmula mill-avukat tagħha waqt is-smigħ tat-2 ta' Marzu 2010, tressaq kopji awtentikati ta' dokumenti uffiċjali illi jitfgħu dawl fuq dan il-kweżit".*

10. Għal raġunijiet li taf l-attriċi, baqgħet ma ppreżentatx it-tagħrif li ntalbet mill-Qorti tal-ewwel grad. Għalhekk ma tistax f'dan l-istadju tilmenta li kien hemm xi nuqqas tal-ewwel Qorti. In-nuqqas kien tagħha u ta' ħadd iktar ġialadarba baqgħet passiva għall-opportunita` li tatha l-ewwel Qorti, u dan minkejja li f'dak l-istadju l-provi tagħha kienu diġa` magħluqa.

11. Għal dak li jirrigwarda l-permess *Development Notification Order* (DNO), l-ewwel Qorti għandha raġun li m'huwiex prova li jikkorabora li l-attriċi hi s-sid tal-art in kontestazzjoni. L-attriċi bbażat il-pretensjoni tagħha fuq il-kuntratt ta' akkwist tal-20 ta' April 2006. L-eżistenza tad-DNO ma jistax iservi bhala korraborazzjoni li hi s-sid tal-art in kwistjoni. Ordni bħal dik ma tiddeterminax min hu s-sid u kif qalet l-ewwel Qorti, *".... huwa magħruf ukoll li mqar li l-attriċi kisbet (bis-saħħa ta' talba magħmual mill-awtur tagħha fit-titolu) permess eżegwibbli biex tagħmel xi żvilupp fuq l-art li għandha fil-pussess tagħha, dan ma jnaqqas jew jaffetwa bl-ebda mod xi drittijiet li terzi persuni jista' jkollhom fuq l-istess art".* Raġunament li japplika iktar u iktar f'DNO fejn żgur li ma ssirx xi indaġni dwar min hu l-proprjetarju fejn ikun ser isir l-iżvilupp. Inoltre, fil-każ in eżami d-DNO lanqas biss sar mill-attriċi.

12. Rilevanti ukoll dik il-parti tas-sentenza tal-ewwel Qorti fejn qalet:

> *"...... 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, 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, li fuqha kellha tkun immarkata bi preċiżjoni l-art ġiet, fil-kopja ppreżentata mill-attriċi fil-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 mil-lvant ma' wied (indikata fuq il-pjanta Dok. 'E' bħala watercourse), 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 mil-Kummissarju imħarrek, ħareġ illi l-art li tinsab f'idejn l-attriċi tmiss mal-wied kemm mit-tramuntana kif ukoll mil-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' (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 (75m2) 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 kinitx parti mill-art maqsuma bejn l-aħwa Vella fl-1985".*

13. L-attriċi m'għamlitx argument wieħed li b'xi mod jista' jikkonvinċi lil din il-Qorti li l-ewwel Qorti għamlet żball ta' fatti ċari f'dak li qalet f'din il-parti tas-sentenza appellata. L-oneru tal-prova kien fuq l-attriċi, li baqa' ma ġiex sodisfatt. Għall-finijiet ta' prova dwar proprjeta` ma kienx biżżejjed li l-attriċi tibbaża fuq il-kuntratt ta' akkwist tagħha (25 ta' April 2006), 18 ta' Diċembru 2001, tat-22 ta' Novembru 2003 u tal-21 ta'

Diċembru 2005. Lanqas ma kien biżżejjed il-kuntratt ta' diviżjoni tas-6 ta' Ġunju 1985 li żgur m'huwiex xi titolu oriġinali. Dan apparti li f'dak il-kuntratt hemm pjanta mehmuża (fol. 34) u l-porzjon assenjata lil Carmela Azzopardi tikkonfina mal-*watercourse*. Il-provi juru li l-porzjon art mertu tal-kawża li dwarha l-attriċi għandha diżgwid mal-Awtorita` tal-Artijiet, qiegħda fil-parti l-kbira proprju fil-*watercourse*. Dan apparti li hemm kuntratt ieħor datat l-1 ta' Diċembru 1993 pubblikat min-nutar Pierre Falzon (fol. 169) li bih Carmela Azzopardi u żewġha biegħu lil Joseph Vassallo porzjon art b'kejl 620 metri kwadri fejn mit-tramuntana jingħad li l-art tikkonfina ma' beni ta' Philip Mifsud u lvant mal-Wied tal-Qlejgħa. Dan ikompli jsaħħaħ ir-raġunament tal-ewwel Qorti.

14. Il-Qorti tkompli żżid li l-kuntratt tat-18 ta' Diċembru 2001 pubblikat min-nutar Dr. Anthony Abela ukoll fih pjanta. B'dak il-kuntratt il-konjuġi Vassallo (li fl-1993 akkwistaw mingħand Carmela Azzopardi) biegħu 345 metri kwadri tal-art li xtraw mingħand Azzopardi, lil Simon Bartolo u Loranne Vella. Pjanta li għandha skala ta' 1:100 li hi l-istess skala tal-pjanta mehmuża mal-kuntratt ta' akkwist tal-attriċi u saret mill-istess uffiċċju ta' periti. Meta tagħmel paragun bejn iż-żewġ pjanti hu altru milli evidenti li l-art oġġett tal-kuntratt ta' akkwist tal-attriċi fil-parti l-kbira taqa' barra mill-konfini tal-art li akkwistaw il-konjuġi Vassallo bil-kuntratt tat-18 ta' Diċembru 2001. Fatt li jkompli jsaħħaħ il-konsiderazzjonijiet li għamlet l-ewwel Qorti. Interessanti wkoll li l-perit Chris Grech, li fuq iż-żewġ pjanti

hemm stampat l-isem tal-uffiċċju tiegħu, b'kuntratt tat-22 ta' Novembru 2003 biegħ lill-konjuġi Pace dawn il-famużi 75 metri kwadri. Fil-kuntratt il-partijiet iddikjaraw li l-garanzija tal-paċifiku pussess hi eskluża. Kull kumment ieħor ikun superfluwu.

15. Magħmula dawn il-konsiderazzjonijiet l-ewwel Qorti kellha raġun tikkonkludi li "*.....l-fatti jixhdu li l-attriċi għandha fil-pussess tagħha art li tidher li taqa' 'l barra mill-art maqsuma b'dak il-kuntratt".* Għaldaqstant, tiċħad l-aggravju.

<u>It-tieni aggravju.</u>

16. It-tieni aggravju hu dwar il-preskrizzjoni akkwiżittiva ta' għaxar snin. L-attriċi ilmentat li:

> *"l-ewwel Qorti qieset biss il-perjodu meta l-art kienet f'idejn l-attriċi u tenniet illi ma laħaqx iddekorra t-terminu ta' għaxar snin skont l-artikolu 2140 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Pero' rriżulta mill-provi illi din l-art kienet f'idejn predeċessuri tal-attriċi sa mill-1985 u dejjem in buona fede. Skont l-artikolu 2142(2) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta huwa biss f'każ ta' mala fede illi s-suċċessur ma jistax igħaqqad il-pussess tiegħu ma' dak tal-pussessur ta' qablu. Kwindi kellu jirriżulta li mill-1985 sa meta ħa l-passi li ħa l-Kummissarju tal-Artijiet kienu għaddew ħafna iżjed minn għaxar snin. L-ewwel Qorti konsegwentement kellha tiddeċiedi li l-preskrizzjoni deċennali hija applikabbli fil-konfront tal-appellanti".*

17. Fir-rigward tal-preskrizzjoni ta' għaxar snin (Art. 2140 tal-Kodiċi Ċivili), l-ewwel Qorti qalet:

> *"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, 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"*.

18. Meta tikkonsidra dak li qalet l-ewwel Qorti u riprodott f'paragrafu 12 ta' din is-sentenza, l-attriċi ovvjament ma setgħet qatt takkwista bil-preskrizzjoni akkwiżittiva ta' għaxar snin.

19. L-Art. 2140(1) tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi:

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

20. L-attriċi tirreferi għall-pussess li kellhom terzi qabilha, sabiex tgħaqqad il-pussess tagħha ma' dak ta' terzi preċedessuri. Minn dak li rriżulta mill-provi u kif spjegat fir-rigward tal-ewwel aggravju, il-pussess

tal-art in kontestazzjoni semmai beda mill-kuntratt tat-22 ta' Novembru 2003. F'paragrafu 14 ta' din is-sentenza l-Qorti diġa` osservat li, *"Meta tagħmel paragun bejn iż-żewġ pjanti hu altru milli evidenti li l-art oġġett tal-kuntratt ta' akkwist tal-attriċi fil-parti l-kbira taqa' barra mill-konfini tal-art li akkwistaw il-konjuġi Vassallo bil-kuntratt tat-18 ta' Diċembru 2001"*. Għalhekk il-kuntratt tal-2001 ma jistax iservi bħala prova ta' pussess tal-art in kontestazzjoni biex tipprova tgħaqqad il-pussess tal-akkwirenti fuq dak il-kuntratt mal-pussess tagħha.

21. Il-pretensjoni tal-attriċi li saret sid bis-saħħa tal-preskrizzjoni akkwiżittiva ta' għaxar snin ma tistax tirnexxi għaliex minn dak iż-żmien sad-data tal-preżentata tal-kawża (17 ta' Diċembru 2008), kienu għadhom m'għaddewx 10 snin. Irriżulta li sa minn qabel l-attriċi ppreżentat il-kawża li l-pussess tal-attriċi ġie kkontestat. Fil-fatt f'Ottubru tal-2008 il-Kummissarju tal-Artijiet kien beda l-proċess għall-iżgumbrament. Dan apparti li l-Art. 2115(2) tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi li:

> *"(2) Iżda, l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni ma tistax tingħata kontra jeddijiet u azzjonijiet li jmissu lill-Gvern ta' Malta, ħlief fil-każijiet imsemmijin fl-artikoli 2149, 2153, 2154, 2155 u 2156".*

<u>It-tielet aggravju.</u>

22. Fl-aħħarnet l-attriċi ilmentat ukoll:

> *"..... fejn l-ewwel Qorti tenniet illi parti mill-art li tinstab f'idejn l-attriċi ħarġet 'il barra mill-konfini tal-art fil-kuntratt ta' qasma tal-1985.*

Hawnhekk il-Qorti qiegħda taċċetta illi almenu part mill-art in kwistjoni hija verament ta' l-attriċi għaliex hija msemmija fil-kuntratt ta' diviżjoni. Għalhekk mingħajr preġudizzju għall-aggravji hawn fuq sottomessi l-ewwel Qorti kellha almenu tilqa' t-talbiet attriċi fil-konfront ta' dik il-biċċa art li tidher li hija tal-attriċi għaliex inkluża fil-kuntratt ta' diviżjoni tal-1985, u mhux tiċħad it-talbiet attriċi fil-konfront tal-art kollha".

23. L-ewwel Qorti qalet:

"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 (tal-1985) meta l-fatt 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 (75m2) 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'idejh (u li hija l-biċċa l-kibra ta' dak il-ġid) li ma kenitx parti mill-art maqsuma bejn l-aħwa Vella fl-1985".

24. Il-kwistjoni bejn il-partijiet hi limitata għal dik il-parti li fil-konfini tal-art delinejata bil-kulur isfar fl-ortho photo Dok. CC7 a fol. 212, delinejata bil-blu. Għallinqas hekk jirriżulta mid-dokument CC7 li ppreżenta x-xhud Carmel Camilleri (seduta 20 ta' Mejju 2010), uffiċjal tal-Dipartiment tal-Artijiet. F'dak id-dokument hemm markat bl-isfar l-art li l-Gvern isostni li hi proprjeta` tiegħu *"as interpreted from old Survey Sheets"*, filwaqt li l-parti delinejata bil-blu hi l-art li l-Gvern isostni li l-attriċi qiegħda tokkupa illegalment. Fil-fatt fid-dokument CC7 dik il-porzjon art hi deskritta bħala *"Occupied Land Illegally"*, u taqa' fil-konfini tal-art delinejata bil-kulur isfar. Kif jidher mill-istess ritratt parti mill-art okkupata mill-attriċi taqa' 'l barra mill-konfini delinejati bil-kulur isfar. Għalhekk meta tqis dak id-dokument ma kien hemm l-ebda skop li l-ewwel Qorti tagħti deċiżjoni dwar art li ma

taqax fil-konfini tal-art delinejata bil-kulur isfar fid-dokument CC7. Il-kwistjoni f'dak l-istadju kienet biss dwar dik il-parti li fid-dokument CC7 (fol. 212) hi delinejata bil-kulur blu.

Għal dawn ir-raġunijiet tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata. Spejjeż a karigu tal-attriċi.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
rm