QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Illum il-Hamis, 24 ta' Frar 2022

Kawza Numru: 3

Rikors Ġuramentat Numru:- 340/18 JVC

Luqa Development Co Ltd (C4707)

vs

Philip Gatt

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat fejn Pio Camilleri a nom u in rapprezentanza tas-socjeta' rikorrenti Luqa Development Co. Ltd ikkonferma bil-gurament u talab kif isegwi:

'Illi s-socjeta' esponenti hija sid ta' porzjon art formanti parti mit-territorju ta' Rmiedi limiti ta' H'Attard tal-kejl superficjali ta'

ghaxart elef u erba' mitt metru kwadru (10,400 m.k.) tmiss mit-tramuntana ma' triq progettata bla isem, u mill-Punent u min-Nofsinhar ma' toroq ohra progettati bla isem jew irjieh verjuri, u liema art hija deskritta ahjar fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Antoine Agius tal-11 ta' Dicembru 1981.

Illi fil-present parti mill-art fuq imsemmija, tal-kejl ta' cirka erbat elef metru kwadru (4,000 m.k.) u li tinsab indikata fuq il-pjanta hawn annessa w mmarkata bhala Dok. LD2 tinsab okkupata mill-intimat, li da parti tieghu qed tigi okkupata minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

Illi minkejja illi l-intimat gie interpellat sabiex jivvaka l-fond u jirritorna l-art imsemmija lis-socjeta' rikorrenti bil-pussess battal, huwa baqa inadempjenti.

Illi fl-opinjoni tas-socjeta' rikorrenti l-intimat ma ghandux eccezzjonijiet x'jaghti w ghalhekk il-kawza tista' tigi deciza abbazi tal-artikolu 167 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta;

Jghid ghalhekk l-intimat ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex: [1] taqta' u tiddeciedi l-kawza abbazi tal-artikolu 167 tal-Kap. 12 u cioe` id-dispensa tas-smiegh; [2] tiddikjara illi l-intimat qieghed jokkupa l-art fuq deskritta minghajr ebda titolu validu fil-ligi, u konsegwentement tordnah sabiex jivvaka l-imsemmija art fiz-zmien qasir u perentorju illi ghandu jigi ffissat minn din l-Onorabbli Qorti. Kollox skond kif gie dikjarat aktar 'l fuq u ghar-ragunijiet premessi.

Bl-ispejjes kontra l-intimat inkluz dawk tal-ittra legali tat-12 ta' Marzu 2018 kontra l-intimat li minn issa jibqa ingunt ghas-subizzjoni tieghu.'.

Rat illi din il-kawza giet intavolata bil-procediment sommarju specjali ai termini tal-Artikolu 167 *et seq* tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta) u rat id-digriet tal-Qorti kif diversament preseduta datat 15 ta' Mejju, 2018, fejn wara li rat l-Artikoli 167 *et seq* tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta u n-nota ntavolata minn l-intimat Philip Gatt u l-ircevuti ta' qbiela, qieset li l-intimat ghandu ragunijiet *prima facie* biex jikkontesta t-talbiet u ghalhekk halliet il-kawza ghall-prezentata tar-risposta guramentata;

Rat ir-risposta guramentata ta' Philip Gatt li taqra kif isegwi:

1. 'Illi preliminarjament din il-Qorti mhix kompetenti *ratione materiae* sabiex tipprocedi bis-smigh u tiddeciedi din il-kawza billi l-esponent ghandu titolu ta' qbiela fuq il-proprjeta' mertu ta' din il-kawza, liema proprjeta' hija art agrikola u ghalhekk huwa l-Bord Dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' li ghandu gurisdizzjoni jisma' dan il-kaz, u dan *ai termini* tal-artikolu 1525(1) tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta u ghalhekk l-esponent ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjez;

2. Illi inoltre, minghajr pregudizzju ghas-suespost, is-socjeta' attrici ghandha tipprova l-pretensjoni taghha skond il-ligi, inkluz billi tressaq l-ahjar prova fir-rigward tal-lok, kejl u konfigurazzjoni preciza tal-art reklamata minnha b'din l-azzjoni a tenur tal-artikoli 559 u 562 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta, u li din hija l-istess posseduta mill-esponenti;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u bhala tali ghandhom jigu michuda bl-ispejjez u dan peress illi l-art agrikola soggett ta' din il-kawza m'hijiex proprjeta' tar-rikorrenti, izda tifforma parti minn art akbar li tinsab fil-pussess tal-esponent taht titolu ta' qbiela, u hija in parti proprjeta' tas-successuri fit-titolu ta' Michele u Marianna konjugi Galea u in parti proprjeta' tal-Baruni Francesco Manduca Azzopardi jew is-successuri tieghu fit-titolu, illi ghal dan il-ghan ghandhom jigu kkjamati fil-kawza;

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponent qieghed jokkupa din l-art bil-kunsens ta' missieru Joseph Gatt, li fuq l-art agrikola ta' din il-kawza ghandu titolu validu ta' qbiela li huwa dejjem hallas u li jmur lura ghal numru kbir ta' snin u dan kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponent qieghed jippossjedi l-art in kwistjoni b'titolu validu stante li huwa jaghmel uzu minn dan l-istess raba u jiddetjenih bhala kerrej *ai termini* ta' l-Artikolu 2 tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta;

6. Illi l-proprjeta' suggett ta' dina l-kawza ilha fil-pussess effettiv u *in bona fede* tal-esponent ghal numru kbir ta' snin, fejn huwa jahdimha bhala gabilott, u tul dawn is-snin qatt ma gie mitlub jivvaka minn din il-proprjeta';

7. Illi ghalhekk tali pussess huwa ovvju u gudikament accettabbli;

8. Ghaldaqstant, it-talba attrici hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda bl-ispejjez a karigu tas-socjeta' attrici.

9. Salv eccezzjonijiet ulterjuri skond il-ligi.'.

Rat l-affidavits, xiehda, kuntratti, pjanti, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat ir-rikors tal-intimat ntavolat nhar it-2 ta' Ottubru, 2018 fejn talab li jissejhu fil-kawza Leonard Galea, Andrew Galea u Louise Anne Degiorgio ghar-ragunijiet hemm esposti, rat ir-risposta tas-socjeta' rikorrenti ntavolata nhar is-7 ta' Dicembru, 2013 u rat id-digriet ta' din il-Qorti kif diversament preseduta datat 15 ta' Jannar, 2019 li permezz tieghu cahdet it-talba;

Rat illi fil-verbal datat 7 ta' Ottubru, 2021 il-kawza giet differita ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat;

Illi permezz tal-kawza odjerna s-socjeta' rikorrenti Luqa Development Co Ltd tippremetti li hija l-proprjetarja ta' porzjon art formanti parti mit-territorju maghruf bhala 'Ta' Rmiedi' fil-limiti ta' H'Attard tal-kejl superficjali ta' ghaxart elef u erba' mitt metru kwadru (10,400m.k.). Is-socjeta' rikorrenti ssostni li parti minn din l-art tal-kejl ta' cirka erbat elef metru kwadru (4,000m.k.) hija okkupata minn l-intimat Philip Gatt u dan minghajr l-ebda titolu validu fil-ligi. Talbet ghalhekk li jigi dikjarat li l-intimat qieghed jokkupa l-art deskritta minghajr ebda titolu u

konsegwentament tordna l-izgumbrament minn l-imsemmija art fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat minn din il-Qorti.

L-intimat Philip Gatt eccepixxa preliminarjament li din il-Qorti mhijiex kompetenti *ratione materiae* sabiex tipprocedi bis-smigh u dan peress li huwa ghandu titolu ta′ qbiela fuq il-proprjeta′ mertu ta′ din il-kawza u ghalhekk huwa l-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba′ li ghandu gurisdizzjoni jisma′ dan il-kaz. In konnessjoni ma′ din l-eccezzjoni l-intimat eccepixxa wkoll li huwa qieghed jokkupa din l-art bil-kunsens ta′ missieru Joseph Gatt li fuq l-art mertu tal-kawza ghandu titolu validu ta′ qbiela li dejjem hallas u li jmur lura ghal numru ta′ snin. Eccepixxa wkoll li jippossjedi l-art in kwistjoni b′titolu validu stante li huwa jaghmel uzu mill-istess raba′ u jiddetjeniha bhala kerrej ai termini tal-Artikolu 2 tal-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta′ Malta. Isostni li l-art ilha fil-pussess effettiv u in bona fede tieghu ghal numru ta′ snin fejn kien jahdimha bhala gabillott u tul dawn is-snin qatt ma gie mitlub jivvaka minn din il-proprjeta′ ghalhekk il-pussess tieghu huwa wiehed ovvju u guridikament accettabbli. L-intimat eccepixxa ulterjoment li s-socjeta′ rikorrenti ghandha tipprova l-pretensjoni taghha bl-ahjar prova fir-rigward il-lok, kejl u konfigurazzjoni tal-art pretiza ai termini tal-Artikoli 559 u 562 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta′ Malta. Eccepixxa wkoll li t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda u dan peress li l-art agrikola m′hijiex il-proprjeta′ tas-socjeta′ rikorrenti izda hija in parte proprjeta′ tas-successuri fit-titolu ta′ Michele u Marianna konjugi Galea, u in parte tal-Baruni Francesco Manduca Azzopardi jew is-successuri tieghu fit-titolu b′dan li ghandhom jigu kjamati in kawza.

Ikkunsidrat ulterjorment;

Illi l-kawza odjerna hija l-hekk imsejha *actio rei vindicatoria* cioe' azzjoni ta' indoli petitorja li tippresupponi titolu ta' proprjeta'. Is-sub-artikolu 1 tal-Artikolu 322 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) jiddisponi li sid ta' haga ghandu jedd jitlobha lura minghand kull pussessur u jaqra illi:

> '322. (1) Bla ħsara ta' fejn il-liġi tgħid xort'oħra, is-sid ta' ħaġa għandu jedd jitlobha lura mingħand kull pussessur.'

Illi dwar din l-azzjoni l-Qorti tal-Appell fid-decizjoni moghtija fis-27 ta' Marzu, 2020 fl-ismijiet **Emanuel Cauchi -vs- George Grech et** elenkat diversi punti dwar l-*actio rei vindicatoria* li din il-Qorti thoss li huwa opportun li jigu riprodotti. Dawn huma illi:

> '9. Fl-ewwel lok din il-Qorti thoss li għandu raġun il-konvenut ghandu ragun jilmenta li l-ewwel Qorti kienet skorretta meta iriteniet li ladarba huwa fl-eċċezzjonijiet tiegħu ivvanta titolu fuq l-art inkwistjoni, allura sta għalih (il-konvenut) fl-ewwel lok li jipprova t-titolu tiegħu. Il-ġurisprudenza nostrana adirittura tgħallem il-kontra ta' dak li rriteniet l-ewwel Qorti. Huwa dejjem l-attur li fl-ewwel lok irid jipprova t-titolu tiegħu, kemm jekk il-konvenut possessur ikun iddefenda ruħu bil-pussess, u kemm jekk ikun invoka t-titolu fuq l-art mertu tal-azzjoni. Din il-qorti fil-fatt tagħmel riferenza għas-segwenti insenjament tal-qrati tagħna:
>
> - L-attur f'kawża rivendikatorja jrid jipprova d-dritt tiegħu ta' proprjeta` fuq il-ħaġa rivendikata u tali prova trid tkun kompleta u konklussiva, b'mod li kwalunkwe dubju, anke l-iċken, imur favur il-konvenut possessur.[1]

[1] **Mario Galea Testaferrata et v. Giuseppi Said et** (Q. App. 1 ta' Lulju 2005)

- Min jitlob ir-rivendikazzjoni ta' immobbli għandu d-dover li qabel xejn jipprova l-proprjeta` tiegħu. Il-konvenut f'din l-azzjoni ma għandux għalfejn jiftaħ ħalqu sakemm issir il-prova u jekk dik il-prova ma ssirx huwa għandu jirbaħ il-kawża......Jekk lill-Qorti jidher li hemm l-inqas dubju dwar il-proprjeta` tar-rivendikant, hija għandha ssostni lill-possessur.[2]

- Darba li l-attur jipprova t-titolu tieghu, spetta lill-konvenut jipprova xi titolu ahjar. Ladarba l-attur jissodisfa l-piż tal-prova billi juri t-titolu tiegħu, jinkombi lill-konvenut li jikkontrapponi, permezz ta' provi ċari, uniċi u indubbi, it-titolu proprju.[3]

- Meta jissussisti xi dubju dwar it-titolu reklamat mill-attur, il-qorti ma jinħtiġilhiex tidħol fl-eżami tal-allegat titolu tal-konvenut għaliex f'dik l-eventwalita` xejn ma jkun ifisser li l-konvenut ma jipprova bl-ebda mod la t-titolu, la bil-preskrizzjoni u lanqas mod ieħor li hu l-proprjetarju. Una volta dubju dwar it-titolu tal-attur ma jeżistix, jikombi fuq il-konvenut li jaddotta linja difensjonali adegwata u b'saħħitha biex jinnewtralizza t-titolu pruvat tal-atturi rivendikanti billi jopponi għalih b'titolu b'saħħtu u ċert.[4]

- Jekk l-attur ma jippruvax it-titolu tiegħu m'hemmx lok li l-qorti tgħaddi biex teżamina l-provi tal-konvenut li hu jkun

[2] **Perit Carmelo Falzon v. Alfred Curmi** (Prim' Awla, 5 ta' Ottubru 1995)

[3] **Cassar noe v. Barbara et** (Q. App. –Sede Kumm.- 7 ta' Ottubru 1980)

[4] **Nancy Mangion et v. Albert Bezzina Wettinger** (Q. App. 5 ta' Ottubru 2001)

ressaq biex jipprova t-titolu tiegħu.[5]

10. L-ewwel Qorti naqset għal kollox milli teżamina t-titolu vantat mill-attur. Hija eżaminat it-titolu vantat mill-konvenut, dehrilha li dan ma ġiex pruvat u għalhekk awtomatikament u konsegwentement ikkonkludiet li l-attur ipprova t-titolu tiegħu! Dan huwa skorrett għall-aħħar u għalhekk l-ewwel aggravju tal-konvenut huwa ampjament fondat.'

Applikati dawn il-punti ghal fatti tal-kaz odjern, il-Qorti ser tibda billi titratta l-eccezzjoni preliminari u l-eccezzjonijiet l-ohra li lkoll jibazaw fuqhom fuq l-allegat titolu ta' qbiela. Sussegwentament, jekk ikun il-kaz, il-Qorti tghaddi sabiex taghmel il-kunsiderazzjonijiet kollha fil-mertu kemm legali u fattwali.

<u>L-eccezzjoni preliminari u l-eccezzjonijiet relatati mat-titolu ta' qbiela:</u>

Illi l-intimat Philip Gatt eccepixxa preliminarjament li din il-Qorti mhix kompetenti *ratione materiae* sabiex tipprocedi u tiddeciedi l-kontestazzjoni odjerna billi huwa ghandu titolu ta' qbiela fuq il-proprjeta' li hi art agrikola ghalhekk il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' ghandu gurisdizzjoni li jisma' u jiddeciedi tali kaz. Segwa billi ressaq eccezzjonijiet ulterjuri konsistenti fit-tielet, ir-raba', il-hames u s-sitt eccezzjoni lkoll relatati mat-titolu ta' qbiela li allegatament huwa jipposjedi.

Illi l-Qorti setghet tinnota li fil-mori tal-kawza tqajjem il-punt mis-

[5] **Norbert Agius v. Anthony Vella et** (Q. App. 25 ta' April 2008)

socjeta′ rikorrenti li l-art mertu tal-kawza odjerna m′hijiex l-istess art li fuqha l-intimat Philip Gatt ghandu titolu ta′ qbiela. In fatti l-intimat isostni li huwa ghandu titolu ta′ qbiela u li l-art mertu tal-kawza hija in parti proprjeta′ tas-successuri fit-titolu ta′ Michele u Marianna konjugi Galea u in parti tas-successuri fit-titolu tal-Baruni Francesco Manduca Azzopardi (it-tielet eccezzjoni). Madanakollu fil-mori l-intimat ressaq unikament provi tal-hlas tal-qbiela lill-familja Galea b′dana li l-aktar rcevuta li tmur lura fid-data hija dik datata 3 ta′ Ottubru, 1990 u tirreferi ghal perjodu mis-sena 1981 sas-sena 1990.

F′dan l-istadju jkun ghalhekk opportun li qabel ma tigi trattata l-eccezzjoni preliminari u l-eccezzjonijiet l-ohra relatati mal-istess titolu ta′ qbiela, jigi trattat il-punt dwar jekk l-art allegatament tas-socjeta′ rikorrenti hix l-istess wahda li fuqha l-intimat qed ivanta titolu ta′ qbiela. Ikun inutili li l-kawza tintbghat quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba′ jekk jirrizulta li l-art tas-socjeta′ rikorrenti mhiex l-istess art suggetta ghall-qbiela.

<u>Ezami tat-titoli da parti tas-socjeta′ rikorrenti Luqa Development Co Ltd u da parti tal-intimat Philip Gatt:</u>

Illi l-intimat Philip Gatt fit-tielet eccezzjoni tieghu jeccepixxi li t-talbiet tas-socjeta′ rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u bhala tali ghandhom jigu michuda u dan peress li l-art agrikola m′hijiex proprjeta′ tas-socjeta′ rikorrenti izda tifforma parti minn art akbar li tinsab fil-pussess tieghu taht titolu ta′ qbiela u hija in parti proprjeta′ tas-successuri fit-titolu ta′ Michele u Marianna konjugi Galea u in parti proprjeta′ tas-successuri fit-titolu tal-Baruni Francesco Manduca Azzopardi.

Illi fid-dawl ta′ din l-eccezzjoni l-Qorti tqis opportun li jigu

ezaminati l-provi kollha tat-titolu mressqa mis-socjeta' rikorrenti. Dawn il-provi konsistenti f'kuntratti u provi dokumentarji jipprovdu l-gherq tat-titolu kronologikament u huma s-segwenti:

1. Kuntratt ta' tpartit datat 11 ta' Dicembru, 1981 fl-atti tan-Nutar Antoine Agius a fol. 141 *et seq* tal-process bejn min-naha l-wahda Lay Lay Company Limited u min-naha l-ohra s-socjeta' rikorrenti Luqa Development Co. Limited. Permezz ta' dan il-kuntratt is-socjeta' Lay Lay Company Limited assenjat u trasferiet b'titolu ta' tpartit il-bicca art tal-kejl ta' cirka ghaxart elef u erba mitt metru kwadru (10,400m.k.) lis-socjeta' rikorrenti Luqa Development Co. Limited in kontrokambju ta' gebel, materjal, konkos u madum ghal bini ta' blokk ta' appartamenti. L-art li giet akwistata mis-socjeta' rikorrenti Luqa Development Co. Limited giet deskritta bil-mod segwenti:

> '(b) l-bicca art f'H'Attard tal-kejl ta' cirka ghaxar telef u erba mitt metru kwadru (10,400) u tmiss mit-tramuntana mal-imsemmija triq progettata bla isem, mill-punent u minn nofsinhar ma' toroq ohra progettati bla isem jew irjieh verjuri u liema art hi mmarkata bl-ittra B fil-pjanta hawn markata X.'

2. Kuntratt ta' korrezzjoni datat 17 ta' Mejju, 2001 fl-atti tan-Nutar Charles Mangion a fol. 146 tal-process bejn l-istess partijiet min-naha l-wahda Lay Lay Company Limited u min-naha l-ohra s-socjeta' rikorrenti Luqa Development Co. Limited. Permezz ta' dan l-att saret korrezzjoni fis-sens li giet inkluza referenza ghac-cens annwu u perpetwu impost fuq l-art mertu tal-kawza odjerna stante li kienet thalliet barra.

3. Kuntratt ta' bejgh datat 21 ta' Marzu, 1980 fl-atti tan-Nutar

Joseph Sciberras a fol. 128 *et seq* tal-process fejn permezz tieghu s-socjeta' Lay Lay Company Limited kienet xtrat u akkwistat minghand Madliena Investments Co Limited diversi proprjetajiet fosthom l-art mertu tal-kawza odjerna (li tifforma parti minn art akbar) maghrufa bhala 'Ta' Rmiedi' fil-limiti ta' H'Attard li giet immarkati bl-ittri K2 bil-kulur isfar u K3 bil-kulur kannella fuq il-pjanta annessa mal-istess kuntratt u mmarkata bl-ittra X.

Jigi nnutat li gie esebit ukoll kuntratt ta' bejgh iehor datat 21 ta' Marzu, 1980 fl-atti tal-istess Nutar Joseph Sciberras a fol. 136 *et seq* tal-process bejn Victoria Park Attard Limited u Lay Lay Company Limited li wkoll titratta porzjon art maghrufa bhala 'Ta' Rmiedi' li madanakollu m'ghandiex x'taqsam mal-art mertu tal-kawza odjerna.

4. Kuntratt ta' bejgh datat 28 ta' Ottubru, 1974 fl-atti tan-Nutar George Bonello DuPius a fol. 117 *et seq* tal-process fejn permezz tieghu l-Kaptan Philip Manduca f'ismu proprju biegh u ttrasferixxa lis-socjeta' Madliena Investments Co. Limited l-porzjon art formanti parti mit-territorju 'Ta' Rmiedi' fil-limiti ta' H'Attard markata bhala K3 fuq il-pjanta li giet annessa mal-istess kuntratt immarkata b'ittra 'D'. Din il-porzjoni art giet deskritta bil-mod segwenti:

> 'a) porzioni ta' art formanti parti mit-territorju ta Rmiedi limiti ta Hattard, tal-kejl superficiali ta hames titmiem tliet sighan u zewg kejliet pari ghall elf erba mija u sittax il qasba qwadri (1416q.q.) markata K tlieta (K3) fl-annessa pjanta "D". Confinanti mil-lbic ma beni tal vendituri kollha mil majjistral ma beni tal Konti Francesco Manduca u min-nofsinhar ma beni tal-Gvern Civili.'

Fl-istess kuntratt il-Kaptan Philip Manduca f'ismu proprju in kwantu ghan-nofs indiviz in piena proprjeta' u l-uzufrutt fuq ir-rimanenti nofs indiviz u n-nofs indiviz tan-nuda proprjeta' f'isem uliedu biegh u trasferixxa lis-socjeta' Madliena Investments Co Limited il-porzjon art formanti parti mit-territorju 'Ta' Rmiedi', limiti ta' H'Attard markata bhala K2 fuq il-pjanta annessa mal-istess kuntratt immarkata bhala D. Din il-porzjoni art giet deskritta bil-mod segwenti:

> 'a) porzioni ta art formanti parti mit-territorju ta Rmiedi, limiti ta Hattard, tal-kejl superficiali ta hames titmiem tlett sighan u zewg kejliet parti ghall elf erba mija u sittax il qasba qwadra (1416q.q.) markata K2 fl-annessa pianta confinanti mil majjistral ma beni li ghadu kemm xtrahom il kompratur, mil-lbic ma beni tal eredi ta Michel Angelo Galea u min-nofsinhar ma beni tal-Gvern Civili;'

5. Cedola ta' depositu datata 20 ta' Gunju, 1959 a fol. 107 *et seq* tal-process fejn permezz taghha l-Kaptan Philip Manduca kien irkupra mill-poter ta' Michele Galea l-porzjon diviza ta' art denominata 'Ta' Rmiedi' fil-limiti ta' H'Attard immarkata l-porzjoni bhala K2 fil-pjanta markata X fil-kuntratt ta' divizjoni tal-24 ta' Frar, 1954 fl-atti tan-Nutar Robert Girard.

Din il-porzjon art kienet inxtrat mill-imsemmi Michele Galea permezz ta' kuntratt tal-5 ta' Dicembru, 1958 mill-poter tal-Baruni Giuseppe Manduca Azzopardi.

6. Kuntratt ta' divizjoni datat 24 ta' Frar, 1954 fl-atti tan-Nutar Robert Girard a fol. 85 *et seq* tal-process fejn permezz tieghu l-art denominata bhala 'Ta Rmiedi' kienet giet diviza f'erba' porzjonijiet markati K1, K2, K3 u K4 fuq il-pjanta annessa mal-

kuntratt a fol. 105 liema porzjonijiet 'Ta' Rmiedi' gew assenjati bil-mod segwenti:

i. Porzjon K1 lil Saverio dei Conti Manduca;
ii. Porzjon K2 lil Baruni Giuseppe Manduca Azzopardi;
iii. Porzjon K3 lil Kaptan Philip Manduca;
iv. Porzjoni K4 lil Conti Bernardo Manduca Piscopo Macedonia.

Illi da parti tieghu l-intimat Philip Gatt, li jallega li jgawdi titolu ta' qbiela fuq l-art mertu tal-kawza odjerna, ressaq bhala provi numru ta' ricevuti u kuntratti tat-titolu fuq l-art mill-familja Galea. Dawn huma s-segwenti:

1. Diversi ricevuti a fol. 172 *et seq* tal-process li jindikaw li l-intimat ihallas qbiela fuq art maghrufa bhala 'Ta' Rmiedi' fil-limiti ta' H'Attard lill-familja Galea. Flimkien mal-ircevuti pprezenta kopja tac-cekkijiet rapprezentanti l-hlas tal-qbiela li inizjalment kienu pagabbli lil Dr Edward Galea u sussegwentement bdew jinhargu fuq Mary Galea. L-aktar data li jmorru lura dawn l-ircevuti hija dik tas-sena 2013.

2. Giet ukoll esebita fol. 36 rcevuta ohra wkoll mahruga minn persuna bil-kunjom Galea li tkopri qbiela mill-15 ta' Awwissu, 1981 sal-15 ta' Awwissu, 1990.

3. Kuntratt ta' xiri datat 12 ta' Marzu, 1954 fl-atti tan-Nutar Robert Girard bejn in-Nobbli Saverio dei Conti Manduca u Michele Galea fejn fost diversi proprjetajiet in-Nobbli Saverio dei Conti Manduca biegh u trasferixxa porzjon art maghrufa bhala 'Ta' Rmiedi'.

Il-Qorti fliet bir-reqqa dan il-kuntratt minn fejn setghet tinnota li bhala provenjenza tal-art maghrufa bhala 'Ta' Rmiedi' gie ndikat

il-kuntratt ta' divizjoni tal-24 ta' Frar, 1954 kwotat aktar il-quddiem u li l-art hija dik li ppervieniet lin-Nobbli Saverio dei Conti Manduca fl-ewwel porzjon. Minn ezami tal-kuntratt tal-24 ta' Frar, 1954 jirrizulta li effettivament l-art hija dik immarkata bhala K1 indikata fuq il-pjanta a fol. 105 tal-process. Ghalhekk huwa car li Michele Galea akkwista l-art K1.

3. Kuntratt ta' kostituzzjoni ta' vitalizji datat 8 ta' April, 1967 fl-atti tan-Nutar Robert Girard a fol. 197 *et seq* tal-process bejn Michele u Marianna konjugi Galea a favur ta' wliedhom it-Tabib Edward Galea, Dr Joseph Galea, Dr Carmelo Galea u Mary Helen Darmanin Demajo u Mary Iris Zammit fejn fost il-proprjetajiet kien hemm l-art maghrufa bhala 'Ta' Rmiedi' tal-kapacita' ta' hames titmiem tliet sieghan u zewg kejliet (5t. 3s. 2k).

In fatti jekk jitqabbel il-qies tal-art 'Ta' Rmiedi' indikat fuq dan il-kuntratt ta' kostituzzjoni ta' vitalizji mal-kuntratt originali ta' divizjoni tal-24 ta' Frar, 1954 li minnu ppervieniet din l-art meta kienet giet assenjata lin-Nobbli Saverio dei Conti Manduca fl-ewwel porzjon jirrizulta li l-kejl ta' hames titmiem tliet sieghan u zewg kejliet (5t. 3s. 2k) jikkonciedi fiz-zewg kuntratti. Ghalhekk l-art appartenenti lil Michele Galea hija dik indikata bhala K1.

Illi wara li din il-Qorti fliet bir-reqqa l-kuntratti u d-dokumenti kollha elenkati fil-paragrafi precedenti tqis li tressqu provi sufficjenti b'mod komplet u konklussiv mhux biss da parti tas-socjeta' rikorrenti, izda wkoll da parti tal-intimat, li jwasslu lil din il-Qorti tikkonkludi li s-socjeta' rikorrenti Luqa Development Co. Ltd hija l-proprjetarja tal-porzjon art mertu tal-kawza odjerna li tifforma parti minn l-art li giet indikata bl-ittra B fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt tal-11 ta' Dicembru, 1981 a fol. 145 tal-process u li hija l-istess porzjon art indikata bhala K2 u K3 fuq il-

pjanta a fol. 133 tal-process annessa mal-kuntratt tal-21 ta' Marzu, 1980 u liema pjanta giet annessa ma' diversi kuntratti ohra precedenti.

Din il-Qorti setghet tasal ghal din il-konkluzjoni mhux biss minn ezami tal-kuntratti, izda wkoll minn ezami tal-pjanti li gew esebiti mal-kuntratti varji li prattikament lkoll jirreferu ghall-istess pjanta li originat fl-1954. Il-Qorti hadet ukoll kont tal-imposizzjoni li giet esebita fl-atti mis-socjeta' rikorrenti Luqa Development Co Ltd a fol. 268 *et seq* tal-process.

In vista ta' dak suespost l-eccezzjonijiet tal-intimat li jpoggu f'dubju il-proprjeta' tas-socjeta' ntimata fuq l-art in kwistjoni ser jigu michuda.

Kunsiderazzjonijiet ulterjuri

Dan premess, il-Qorti rat li fl-atti tressqu provi ta' titolu ta' qbiela fuq l-art indikata bhala K1 izda ma tressqu l-ebda provi dwar qbiela li sejjah l-art proprjeta' tas-socjeta' rikorrenti K2 u K3. Sahansitra l-kuntratti kollha esebiti fl-atti relatati mal-art K2 u K3 mkien ma jaccennaw b'xi mod ghal xi qbiela gravanti l-proprjeta.

Jirrizulta lil din il-Qorti li l-art li l-intimat Philip Gatt jiddetjeni b'titolu ta' qbiela mill-poteri tal-familja Galea hija l-art adjacenti fuq ir-rih tal-punent ta' dik mertu tal-kawza odjerna ndikata bhala K1 pero' m'ghandha xejn x'taqsam ma' dik tas-socjeta' rikorrenti. Tant li l-intimat Philip Gatt m'ghandux titolu ta' qbiela fuq l-art mertu tal-kawza odjerna li ghalkemm fl-eccezzjoni huwa jaccenna li l-art in parti maqbula lilu tappartjeni lill-Baruni Francesco Manduca Azzopardi effettivament l-intimat fl-atti ma ressaq l-ebda prova li huwa kien ihallas xi forma ta' qbiela lis-successuri

fit-titolu tal-istess Baruni Manduca Azzopardi u wisq anqas lis-successuri fit-titolu tas-socjeta′ rikorrenti. Dan ma kienx possibli peress li l-art li kienet originarjament tappartjeni lil Baruni Giuseppe Manduca Azzopardi kienet inbieghet lil Michele Galea u sussegwentament irkuprata mill-Kaptan Philip Manduca u mill-atti ma jirrizultax li din l-art kienet suggetta ghal xi qbiela. Dan ikkonfmerah ukoll ix-xhud Dr Philip Manduca fl-atti.

In oltre x-xhud Leonard Galea (wiehed mis-successuri fit-titolu ta′ Michele Galea – sid l-art li fuqha l-intimat jallega li jiddetjeni titolu ta′ qbiela) fis-seduta tal-11 ta′ Jannar, 2021 a fol. 256 *et seq* ipprezenta dokumenti fosthom ricerki u rapport tat-titolu tal-art proprjeta′ taghhom maghrufa bhala 'Ta′ Rmiedi′ fil-limiti ta′ H′Attard redatt min-Nutar Michael Galea. Minn ezami ta′ dan ir-rapport il-Qorti setghet tinnota li n-Nutar Michael Galea kien ukoll indika li l-familja Galea kienet proprjetarja tal-art 'Ta′ Rmiedi′ indikata fuq il-pjanta a fol. 105 bhala K1 pero′ mhux proprjetarja tal-art indikata fuq l-istess pjanta bhala K2 stante li din tal-ahhar kienet giet irkuprata mill-Kaptan Philip Manduca.

Il-Qorti rat li l-intimat fin-nota ta′ sottomissjonijiet tieghu jipprova jqajjem argument li qabel id-divizjoni tas-sena 1954 huwa jew l-aventi causa tieghu kellhom qbiela wahda fuq it-territorju kollu qabel ma′ dan it-territorju gie diviz f′erbgha partijiet kif gia suespost. Il-Qorti izda rat li l-intimat naqas milli jiprovdi l-icken evidenza konkreta dwar din l-allegata qbiela li suppost tmur lura aktar mis-sena 1954 u li suppost tkopri t-terittorju K2 u K3. Kif gie suespost l-unika evidenza fuq qbiela tibda mid-data tas-sena 1981 u din issejjah biss it-territorju K1 u mhux l-art proprjeta′ tas-socjeta′ rikorrenti.

Ghaldaqstant fid-dawl ta′ dak suespost il-Qorti tqis li gie

sufficjentement pruvat li l-intimat qed jokkupa l-art mertu tal-kawza odjerna minghajr titolu validu fil-ligi.

In vista tal-kunsiderazzjonijiet kollha suesposti stante li rrizulta li l-intimat Philip Gatt m'ghandux titolu ta' qbiela fuq l-art mertu tal-kawza odjerna, l-ewwel eccezzjoni mqajjma mill-intimat dwar in-nuqqas ta' kompetenza rationae materiae ta' din il-Qorti ma tirrizultax u ser tigi michuda. L-istess ser jigu michuda l-eccezzjonijiet kollha l-ohra mressqa mill-intimat li jistriehu fuq il-bazi li l-intimat jiddetjeni l-art b'titolu ta' qbiela.

Stante c-cahda tal-eccezzjoni preliminari dwar il-kompetenza materiae u wkoll ic-cahda tal-eccezzjonijiet dwar it-titolu tas-socjeta' rikorrenti u dawk relatati mal-allegat titolu ta' qbiela, jirrizulta li l-eccezzjonijiet kollha tal-intimat ghandhom jigu michuda.

Decizjoni:

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti taqta' u tiddeciedi l-kawza odjerna kif isegwi:

1. Tiddikjara l-ewwel talba bhala sorvolata;

2. Tichad l-eccezzjoni preliminari u l-bqija tal-eccezzjonijiet tal-intimat Philip Gatt;

3. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara illi l-intimat qieghed jokkupa l-art deskritta fir-rikors guramentat proprjeta' tas-socjeta' rikorrenti minghajr ebda titolu validu fil-ligi, u konsegwentement tordna sabiex jivvaka l-imsemmija art fiz-zmien xahar mid-data li d-decizjoni tghaddi in gudikat.

Bl-ispejjez kif mitluba interament a karigu tal-intimat.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
24 ta' Frar, 2022

Karen Falzon
Deputat Registratur
24 ta' Frar, 2022