QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

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

Illum il-Hamis, 27 ta' Ottubru 2022

Kawza Numru: 6

Rikors Ġuramentat Numru:- 175/2014 JVC

Tower Limited (C 6069)

vs

Christopher Sammut; Pure Gold Limited u l-istess Christopher Sammut li b'digriet tat-23 ta' Lulju 2014 gie mahtur bhala kuratur deputat biex jirraprezenta lill-istess socjeta' intimata; u b'digriet tal-20 ta' April 2016 giet kjamata fil-kawza s-socjeta' GX4 Projects Limited gia European Enterprises Limited (C 26394); u b'digriet tat-12 ta' Lulju 2016 giet kjamata fil-kawza s-socjeta' Alsameta

Limited; u b'digriet tat-8 ta' Awwissu giet kjamata fil-kawza s-socjeta' Pegasus Limited (C 10796) u b'digriet tal-25 ta' Ottubru 2016 giet kjamata fil-kawza s-socjeta' Gasan Properties Limited

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat fejn Silvio Felice in rapprezentanza tas-socjeta' rikorrenti Tower Limited ikkonferma bil-gurament u talab kif isegwi:

1. 'Illi b'kuntratt ta' kompravendita fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef tal-wiehed u ghoxrin ta' Dicembru tas-sena elf disa' mija u tlieta u tmenin (21.12.1983), is-socjeta' attrici akkwistat b'titolu ta' xiri porzjon art maghrufa bhala "Tal-Muccu", fil-kuntrada ta' l-Ibragg, Malta, tal-kejl ta' cirka tlett elef, erba' mija u tmienja u hamsin metri kwadri (3,458 m.k.), konfinanti mit-tramuntana ma' sqaq, mill-punent in parti ma' sqaq u in parti ma' propjeta' ta' Grazio Sciberras, u mil-lvant ma' beni ta' Joseph Borg;

2. Illi jirrizulta illi l-konvenuti ricentament okkupaw parti minn din l-art propjeta' tas-socjeta' attrici minghajr il-kunsens tas-socjeta attrici u b'mod detrimentali ghad-drittijiet taghha. Fil-fatt parti sostanzjali minn din l-art giet illegalment amalgamat ma' propjeta adjacenti fil-pusess tal-konvenuti u anke giet imdawra b'recint u qed isiru xogholijiet fuqha.

3. Illi s-socjeta' attrici tixtieq tirrivindika din l-art taghha u tehodha lura fil-pussess taghha, minn ghand il-konvenuti li uzurpaw din l-istess art b'mod abbuziv u illegali. Dan b'mod illi l-

art propjeta' tas-socjeta' attrici tkun dik li giet minnha akkwistata permezz ta' kuntratt ta' kompravendita precitat;

4. Illi dan ir-rikors qed isir u qed jigi kkonfermat bil-gurament ta' Silvio Felice, 450955(M), ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta attrici, direttur ta' l-istess socjeta' attrici, li ghandu konoxxenza vera u propja tal-fatti li taw lok ghal din il-kawza.

Jghidu ghalhekk il-konvenuti ghaliex din l-Onorabbli Qorti ma ghandiex:-

l. Tiddikjara illi s-socjeta' attrici hija propjetarja assoluta ta' porzjon porzjon art maghrufa bhala "Tal-Muccu", fil-kuntrada ta' l-Ibragg, Malta, tal-kejl ta' cirka tlett elef, erba' mija u tmienja u hamsin metri kwadri (3,458 m.k.), konfinanti mit-tramuntana ma' sqaq, mill-punent in parti ma' sqaq u in parti ma' propjeta ta' Grazio Sciberras, u mil-lvant ma' beni ta' Joseph Borg, kif minnha akkwistata permezz ta' kuntratt ta' bejgh /xiri fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef tal-wiehed u ghoxrin ta' Dicembru tas-sena elf disa' mija u tlieta u tmenin (21.12.1983), u kif ahjar murija fuq pjanta annessa ma l-istess att, liema att u pjanta jinsabu t-tnejn annessi ma' dan ir-rikors (Dokumenti *A u B*);

2. Tiddikjara illi l-konvenuti m'ghandhom l-ebda drittijiet fuq dik l-istess art, jew fuq partijiet minnha;

3. Tordna lil l-konvenuti sabeix jivvakaw u jizgumbraw u minn dik l-art propjeta' tas-socjeta' attrici illi huma qeghdin jokkupaw illegalment u jhalluha libera ghad-dispozizzjoni tas-socjeta' attrici b'mod illi l-art akkwistata mill-istess socjeta', kif fuq deskritta u li tidher fuq il-pjanta annessa ma' l-att tan-Nutar

Dottor Francis Micallef tal-wiehed u ghoxrin ta' Dicembru tas-sena elf disa' mija u tlieta u tmenin (21.12.1983) tibqa' ghad-dispozizzjoni tas-socjeta' attrici.

4. Tordna lil konvenuti jnehhu u jirrimwovu kull xogholijiet illi huma ghamlu fuq din l-art, u jgibuha fl-istat li kienet qabel u dan entro terminu qasir u prentorju li jigi lilhom prefiss..

5. Tawtorizza lis-socjeta attrici sabiex fin-nuqqas tnehhi dawn ix-xogholijiet hi u taghmel dak li hemm bzonn biex l-art tigi ghal l-istat pristine taghha u dan a spsejjes tal-konvenuti.

Bl-ispejjez, inkluza VAT kollha, u dawk tal-protest gudizzjarju ta' Jannar 2014, u bl-ingunzjoni tal-konvenuti minn issa ghas-subizzjoni.’

Rat ir-risposta guramentata ta’ Christopher Sammut li taqra kif isegwi:

1. ‘Illi in kwantu l-azzjoni odjerna u t-talbiet fiha kontenuti huma diretti kontra l-esponent, huma infondati fil-fatt u fid-dritt ghaliex hu la hu l-proprjetarju ta' l-art in kwistjoni u inqas u inqas intraprenda x-xogholijiet li l-attur qed jitlob li jitnehhew minn fuq il-post. Illi hu veru li l-esponent applika ghall-permessi tal-MEPA fuq l-imsemmija art, pero dan ghan-nom tas-socjeta' konvenuta Puregold Limited, u ma ezegwiex ix-xogholijiet hu.

2. Illi l-art in kwistjoni tappartjenti lis-socjeta' estera Puregold Limited li jidher li ghadha ma gietx notifikata bir-rikors promutur, liema socjeta' ghandha titolu validu fil-ligi kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

3. Ghalhekk huwa gie citat inutilment u ghandu jigi liberat bl-ispejjes kontra s-socjeta' attrici rikorrenti.

4. F'kull kaz u bla pregudizzju ghas-suespost, is-socjeta' rikorrenti ghandha tipprova l-validita' tat-titolu taghha fuq l-art in kwistjoni.

5. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.'

Rat ir-risposta guramentata ta' Christopher Sammut bhala kuratur tas-socjeta' estera Pure Gold Limited li taqra kif isegwi:

1. 'Illi s-socjeta' Pure Gold Limited minnu rapprezentata bhala kuratur deputat mahtur mill-Qorti, ghandha titolu validu fil-ligi kif jirrizulta mill-kuntratt ta' akkwist taghha datat 27 ta' April tas-sena 2011 fl-atti tan-Nutar Dr. Margaret Heywood ('Dok. Z'), kif ukoll mir-ricerki dwar provenjenza ulterjuri u dan kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

2. Illi s-socjeta' estera intimata minnu rapprezentata kienet akkwistat in buona fede minghand l-awtur taghha GX4 Projects Limited, li a sua volta akkwistat titolu validu minghand l-awturi precedenti (u cioe Alsameta Limited, Pegasus Limited, Gasan Properties Limited u Green Acres Limited) li kien ilhom jippossjedu l-art in kwistjoni ghal ferm aktar minn tletin sena, kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza, u ghalhekk l-azzjoni attrici hija f'kull kaz estinta bil-preskrizzjoni.

3. Ghalhekk is-socjeta' estera intimata minnu rapprezentata b'ebda mod ma invadiet l-art tas-socjeta' attrici, u t-talbiet biex hija

tivvaka u tizgombra mill-art in kwistjoni u tirrimwovi x-xogholijiet li ghamlet fuq l-istess art, kif mitlub fit-tielet u r-raba' talbiet, huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjes.

4. L-istess japplika ghall-ewwel, it-tieni u l-hames talbiet kontenuti fir-rikors promutur.

5. Illi l-intimat nomine jirriserva li okkorrendo jitlob il-kjamata in kawza ta' l-awturi tas-socjeta' intimata u cioe GX4 Projects Limited (C26394), Alsameta Limited (C138782), Pegasus Limited (C10796), u Gasan Properties Limited, Green Acres Limited u awturi ohrajn jekk ikun il-bzonn.

6. Illi bla pregudizzju ghas-suespost, is-socjeta' rikorrenti ghandha tipprova l-validita' tat-titolu taghha fuq l-art in kwistjoni.

7. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.'

Rat ir-risposta guramentata ta' GX4 Projects Limited li taqra kif isegwi:

1. 'Illi t-talbiet kollha tas-socjeta attrici Tower Limited huma infondati fil-fatt u fid-dritt anki fil-konfront tal-esponenti li kellha titlu tajjeb, regolari u bazat fuq kuntratt pubbliku u *buona fede*. Kopja tal-kuntratt, ppubblikat minn Nutar Margaret Heywood fit-3 ta Marzu 2011, fejn akkwistat minghand Alsameta Limited gie ezebit mill-intimata Pure Gold Limited bhala Dok KB2.

2. Illi l-esponenti kienet accertat ruha meta akkwistat l-art, li originarjament kienet ghalqa mqabbla lill certu Julian Spiteri, li t-titlu huwa tajjeb in kwantu irrizulta li Alsameta Limited kienet akkwistat minghand Pegasus Limited (C-10796) b' att ippubblikat minn Nutar Margaret Heywood fit-12 ta' Mejju 2006 u li Pegasus Limited kienet akkwistat minghand Gasan Properties Limited (C-2) b'att ippublikat minn Nutar Remigio Zammit Pace fid-29 ta' Lulju 1999.

3. Irrizulta ukoll li Gasan Properties Limited kienet akkwistat l-istess ghalqa permezz ta' kuntratt ippubblikat minn-Nutar George Bonello Dupuis fil-21 ta' Marzu 1984 minghand is-socjeta Green Acres Limited (C-1325) u l-istess Green Acres Limited kienet akkwistat l-ghalqa minghand Carmela Borg permezz ta' kuntratt ippubblikat minn Nutar Giuseppe Sammut fit-2 ta' Mejju 1969 f'liema kuntratt hemm ukoll pagament mis-socjeta Green Acres Limited lil Julian Spiteri "*bhala attwali kundittur tal-ghalqa ta' Wied Ghomor fuq imsemmija ta' £400 ghas-sald ta' kwalunkwe dritt jew pretensjoni li huwa jista' jkollu ghal kumpens ………*" liema klawzola timplika minghajr ebda ekwivoku li Carmela Borg kellha l-pussess legali tal-art u kienet tigbor il-qbiela minghand Julian Spiteri. Kopja ezebita bhala **Dok GX1**.

4. Irrizulta ukoll li l-ghalqa kienet giet assenjata lill-istess Carmela Borg f'kuntratt ta' divizjoni bejn l-ahwa tal-assi ereditarji ta' Antonio Borg u martu Maria Borg nee Sciberras ippubblikat minn-Nutar Emanuele Agius fl-24 ta' Lulju 1963.

5. Illi t-titolu b' att pubbliku flimkien mal pusess in *buona fede* tul dawn is-snin kollha jestingwu ghall kollox kwalunkwe

azzjoni tas-socjeta attrici kemm a tenur tal-Artiklu 2140 *et seq* Kap 16 kif ukoll a tenur tal-Artiklu 2143 Kap 16 u l-fatt li kien hemm persuna thallas il-qbiela lil Carmela Borg sakemm bieghet l-ghalqa hija prova ta' pussess *uti dominus* liema pussess wahdu (u minghajr att pubbliku) huwa bizzejjed biex jirradika t-titolu bil-passagg taz-zmien favur is-sidien successivi kollha minn Carmela Borg 'l hawn in kwantu kien pussess kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku kif jrid l-Artiklu 2107(1) Kap 16.

6. Illi l-esponenti b'ebda mod ma invadiet xi art tas-socjeta' attrici, u t-talbiet biex hija tivvaka u tizgombra mill-art in kwistjoni u tirrimwovi x-xogholijiet li ghamlet fuq l-istess art, kif mitlub fit-tielet u r-raba talbiet, huma kjarament insostenibbli fil-konfront taghha.

7. Illi bla pregudizzju, is-socjeta' attrici ghandha tipprova l-validita' tat-titolu taghha fuq l-art in kwistjoni tenut kont li jirrizulta li qatt ma kellha l-pussess fiziku tal-art in kwistjoni.

8. Illi l-esponenti qeghda tipprezenta rikors kontestwalemt fejn qeghda titlob l-kjamat in kawza tal-predecessur fit-titolu taghha u cioe Alsameta Limited (C-138782) registrata Cipru.

9. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.'

Rat ir-risposta guramentata ta' Alsameta Limited li taqra kif isegwi:

1. 'Illi t-talbiet tas-socjeta' attrici huma nfundati fil-fatt u fid-dritt fil-konfront tal-eccipjenti li kellhom titolu tajjeb, validu u

regolari meta huma akkwistaw in bona fede permezz ta' att fl-atti tan-Nutar Margaret Heywood datat 12 ta' Mejju 2006 minghand is-socjeta' Pegasus Limited (C10796). Vide Dok. KB3 (esebit mis-socjeta' Pure Gold Limited).

Illi s-socjeta' Pegasus Limited xtrat l-art in kwestjoni permezz ta att fl-atti tan-Nutar Remigio Zammit Pace datat 29 ta' Lulju 1999 minghand is-socjeta' Gasan Properties Limited (C2).

Illi s-socjeta' Gasan Properties Limited xtrat l-art in kwestjoni permezz ta' att fl-atti tan-Nutar George Bonello Dupuis datat 21 ta' Marzu 1984 minghand is-socjeta' Green Acres Limited (C1325). Din is-socjeta' tal-ahhar m'ghadhiex tezisti ghax giet struck off.

2. Illi Green Acres Limited kienet xtrat l-art permezz ta' att fl-atti tan-Nutar Giuseppe Sammut tat-2 ta' Mejju 1969, minghand certu Carmela Borg. F'dan l-att tal-ahhar l-istess socjeta' Green Acres Limited kienet ukoll hallset lill-kundittur tal-ghalqa kumpens ghas-sald ta' kwalunkwe dritt jew pretensjoni li kellu, Vide Dok. GX1, esebit minn GX4 Projects Limited. B'hekk minn din id-data 'l quddiem il-pussess u t-titolu gie kkonsolidat f'idejn l-aventi causa tal-eccipjenti. Din l-ghalqa kienet giet assenjata lill-istess Carmela Borg f'kuntratt ta' divizjoni bejn l-ahwa tal-assi ereditarji ta' Antonio Borg u martu Maria Borg nee' Sciberras ippublikat min-Nutar Emanuele Agius fl-24 ta' Lulju 1963.

3. Illi t-titolu b'att pubbliku flimkien mal-pussess in buona fede tul dawn is-snin kollha igibu fix-xejn il-pretensjoni attrici kemm ai termini tal-artikolu 2140 u wkoll l-artikolu 2143 tal-Kap. 16. Illi huwa car li minn zmien Carmela Borg 'l hawn, l-istess Carmela Borg u s-successuri taghha ppossedew din l-art *animo domini*, u tali

pussess kien kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku ai termini tal-artikolu 2107 (1) tal-Kap. 16.

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost is-socjeta' esponenti tinnega li qatt invadiet xi art tas-socjeta' attrici u kwindi t-talbiet attrici huma insostenibbli fil-konfront taghha.

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost ukoll, jehtieg li s-socjeta' attrici tipprova l-validita' tat-titolu taghha fuq l-art in kwestjoni.

6. Illi kontestwalment is-socjeta' esponenti qieghda tippresenta rikors kontestwalment fejn qieghda titlob il-kjamata fil-kawza tal-predecessur fit-titolu taghha u cioe' Pegasus Limited (C10796).

Salv eccezzjonijiet ohra.'

Rat ir-risposta guramentata ta' Pegasus Limited li taqra kif isegwi:

'ID-DIFIŻA

1. It-talbiet tas-soċjeta rikorrenti huma nfondati fil-konfront tas-soċjeta eċċipjenti Pegasus Limited ("Pegasus") stante li hi kellha titolu tajjeb, regolari u naxxenti minn kuntratt pubbliku u in buona fede.

a. It-titolu ta' Pegasus jirriżulta minn kuntratt fl-atti tan-Nutar Remigio Zammit Pace tad-29 ta' Lulju 1999 permezz ta' liema Pegasus xtrat minghand is-soċjeta Gasan Properties Limited l-art ahjar deskritta fl-imsemmi kuntratt. Vera kopja

ta dan il-kuntratt qed tigi annessa ma din ir-risposta u mmarkata document "**PG1**".

b. Gasan Properties Limited kienet akkwistat l-art in kwistjoni minghand Green Acres Limited (din ta' l-ahhar giet struck off) permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar George Bonello Dupuis tal-21 ta' Marzu 1984. Vera kopja ta' dan il-kuntratt qed tigi annessa ma din ir-risposta u mmarkata dokument "**PG2**".

c. Green Acres Limited kienet akkwistat l-art in kwistjoni permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Giuseppe Sammut fit-2 ta' Mejju 1969 u dan minghand Carmela Borg. Vera kopja ta' dan il-kuntratt qed tigi annessa ma din ir-risposta u mmarkata Dokument "**PG3**". F dan il-kuntratt jirriżulta wkoll pagament a saldu li sar lil Julian Spiteri "*bhala attwali konduttur ta' l-ghalqa ta' Wied Ghomor fuq imsemmija ghas-saldu ta' kwalunkwe dritt jew pretensjoni li huwa jista' jkollu ghall-kumpens peress illi huwa gie żgumbrat mill-imsemmija ghalqa...*" Dan juri illi Carmela Borg kellha l-pussess legali ta' l-art u kienet tigbor il-qbiela minghand dan Julian Spiteri li sussegwentement qabel li jiżgombra mill-art in kwistjoni.

d. L-ghalqa kienet giet assenjata lill-istess Carmela Borg f'kuntratt ta' diviżjoni tal-24 ta' Lulju 1963 fl-atti tan-Nutar Emanuele Agius. Vera kopja ta' dan il-kuntratt ged tigi annessa ma din ir-risposta u mmarkata dokument "**PG4**".

2. It-titolu b'att pubbliku kif jidher mill-provenjenza fuq imsemmija flimkien mal-pussess in buona fede tul dawn is-snin kollha jestingwu ghal kollox l-azzjoni tas-soċjeta rikorrenti kemm

a tenur ta' l-art. 2140 et seq tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u kif ukoll a tenur ta' l-art. 2143 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta. In oltre, l-fatt li kien hemm persuna thallas il-qbiela lil Carmela Borg sakemm bieghet l-ghalqa lil Green Acres Limited hija prova ta' pussess *uti dominus* liema pussess wahdu (u minghajr att pubbliku) huwa biżżejjed biex jirradika t-titolu bil-passaġġ taż-żmien favur is-sidien successive kollha minn Carmela Borg sal-lum in kwantu kien pussess kontinwu, mhux miksur, paċifiku, pubbliku u mhux ekwivoku kif irid l-art. 2107(1) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

3. Is-soċjeta esponenti b'ebda mod ma nvadiet xi art tas-socjeta rikorrenti u t-talbiet biex tivvaka u tiżgombra mill-art in kwistjoni u tirrimwovi x-xogholijiet li ghamlet fuq l-istess art (kif mitlub fit-tielet u r-raba' talba) huma kjarament insostenibbli fil-konfront taghha.
4. Minghajr pregudizzju, is-soċjeta rikorrenti ghandha tipprova t-titolu taghha fuq l-art in kwistjoni.

5. Kontestwalment ma din ir-risposta mahlufa, is-socjeta esponenti qed tippreżenta rikors fejn qed titlob il-kjamata fil-kawża ta' Gasan Properties Limited, li hija s-soċjeta minghand min hi xtrat

6. Salv risposti ulterjuri.'

Rat ir-risposta guramentata ta' Gasan Properties Limited li taqra kif isegwi:

A. '**<u>L-eccezzjonijiet</u>**

1. It-talbiet tas-socjeta rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li s-socjeta' kellha titolu tajjeb, regolari u naxxenti minn kuntratt pubbliku u in buona fede.

a. Is-socjeta' esponenti kienet akkwistat l-art in kwistjoni minghand Green Acres Limited (din ta' l-ahhar giet struck off permezz ta' zewg kuntratti, it-tnejn fl-atti tan-Nutar George Bonello Dupuis, rispettivament tad-29 ta' Frar, 1980 u tal-21 ta' Marzu, 1984. Vera kopja tal-kuntratt tal-21 ta' Marzu, 1984 hija annessa mar-risposta mahlufa tas-socjeta' intimata Pegasus Limited u mmarkata dokument "PG2".

b. L-imsemmija Green Acres Limited kienet akkwistat l-art in kwistjoni minghand Carmela Borg, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Gisueppe Sammut tat-2 ta' Mejju 1969. Vera kopja ta' dan il-kuntratt hija wkoll annessa mar-risposta mahlufa ta' Pegasus Limited u mmarkata dokument "PG3".

c. L-ghalqa in kwistjoni kienet giet assenjata lill-imsemmija Carmela Borg f'kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Emanuele Agius tal- 24 ta' Lulju 1963. Vera kopja ta' dan il-kuntratt hija wkoll annessa mar-risposta mahlufa ta Pegasus Limited u mmarkata dokument "PG4".

2. It-titolu b'att pubbliku kif jidher mill-provenjenza hawn fuq deskritta flimkien pussess in buona fede, kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku is-snin kollha, kif irid l-art. 2107(1) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, jestingwu ghal kollox l-azzjoni tas-socjeta' rikorrenti kemm a tenur ta' l-art. 2140 et seq tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, kif ukoll a tenur ta' l-art. 2143 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

3. Is-socjeta esponenti b'ebda mod ma nvadiet xi art tas-socjeta rikorrenti u t-talbiet biex tivvaka u tizgombra mill-art in kwistjoni u tirrimwovi x-xogholijiet li ghamlet fuq l-istess art (kif mitlub fit-tielet u r-raba' talba) huma kjarament insostenibbli fil-konfront tas-socjeta' esponenti.

4. Subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, is-socjeta rikorrenti ghandha tipprova t-titolu taghha fuq l-art in kwistjoni.

5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.'.

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

Rat ir-rikors tas-socjeta' intimata Pure Gold Limited intavolat nhar is-26 ta' Frar, 2016 fejn talbet li jigu kjamati fil-kawza s-socjetajiet GX4 Projects Limited (C26394), Alsameta Limited (C138782), Pegasus Limited (C10796), u, Gasan Properties Limited (C2), rat ir-risposta tas-socjeta' rikorrenti ntavolata nhar it-18 ta' Marzu, 2016 fejn issottomettiet illi mhu ser johrog l-ebda rizultat mill-kjamat in kawza ta' diversi predecessuri fit-titolu tal-konvenuti u rat id-digriet tal-Qorti kif diversament preseduta tal-20 ta' April, 2016 a fol. 159 et seq tal-process fejn laqghet it-talba limitatament ghas-socjeta' GX4 Projects Limited gja European Enterprises Limited (C26394);

Rat ir-rikors tas-socjeta' GX4 Projects Ltd intavolat nhar it-30 ta' Mejju, 2016 fejn talbet li tigi kjamata in kawza s-socjeta' registrata Cipru li hija l-predecessur fit-titolu taghha bl-isem ta' Alsameta

Limited, rat ir-risposta tas-socjeta' intimata Pure Gold Limited intavolata nhar l-20 ta' Gunju, 2016 u rat id-digriet tal-Qorti kif diversament preseduta moghti fit-12 ta' Lulju, 2016 fejn laqghet it-talba u ordnat l-kjamat in kawza tas-socjeta' Alsameta Ltd u ordnat iz-zidiet kull fejn hemm bzonn;

Rat ir-rikors tas-socjeta' intimata Alsameta Limited intavolat nhar it-2 ta' Awwissu, 2016 fejn talbet li jkun hemm il-kjamata in kawza tas-socjeta' Pegasus Limited li hija l-predecessur taghha fit-titolu u li lilha ggarantit il-pacifiku pussess u rat id-digriet tal-Qorti moghti fit-8 ta' Awwissu, 2016 fejn iddekretat li billi d-difensuri tal-partijiet gja trattaw dan il-punt fl-ahhar seduta, tilqa' t-talba u tordna l-kjamat fil-kawza tas-socjeta' msemmija;

Rat ir-rikors ta' Pegasus Limited intavolat nhar it-30 ta' Settembru, 2016 fejn talbet li jkun hemm il-kjamat in kawza tas-socjeta' Gasan Properties Limited (C2), rat ir-risposta ta' Pure Gold Limited u ta' Alsameta Limited fejn irrimettew ruhhom u rat li Dr Peter Caruana Galizia fis-seduta tal-25 ta' Ottubru, 2016 irrimetta ruhhu u rat id-digriet tal-Qorti kif diversament preseduta tal-25 ta' Ottubru, 2016 fejn laqghet it-talba u ordnat l-kjamat in kawza ta' Gasan Properties Limited;

Rat illi fil-verbal tal-10 ta' April, 2018 Dr Kevin Mompalao talab l-allegazzjoni tal-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni bin-numru: 1515/2014 u rat li l-Qorti laqghet it-talba u ordnat l-allegazzjoni tal-istess;

Rat l-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni bin-numru: 1515/2014 allegat mal-atti tal-kawza odjerna;

Rat illi fil-verbal datat 9 ta' Frar, 2022 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 esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat:

Illi permezz tal-kawza odjerna s-socjeta' rikorrenti Tower Limited C6069 tippremetti li hija l-proprjetarja ta' porzjon art maghrufa bhala 'Tal-Muccu', fil-kuntrada tal-Ibragg, Malta tal-kejl ta' cirka tlett elef, erba' mija tmienja u hamsin metri kwadri (3,458m.k.) konfinanti mit-tramuntana ma' sqaq, mill-punent in parti ma' sqaq u in parti ma' proprjeta' ta' Grazio Sciberras, u mill-lvant ma' beni ta' Joseph Borg. Is-socjeta' rikorrenti ssostni li recentement l-intimati okkupaw parti minn din l-art proprjeta' taghha u dan minghajr kunsens u b'mod detrimentali ghad-drittijiet taghha. Talbet ghalhekk lil din il-Qorti r-rivendika tal-proprjeta' taghha billi tehodha lura fil-pussess taghha u dan billi l-Qorti tordna l-ivvakar u l-izgumbrament tal-intimati u tordna t-tnehhija u r-rimozzjoni ta' kull xoghlijiet li l-intimati ghamlu fuq l-art u fin-nuqqas il-Qorti tawtorizza lill-istess socjeta' rikorrenti tnehhi x-xoghlijiet hi a spejjez tal-intimati.

L-intimat Christopher Sammut fir-risposta guramentata tieghu ntavolata nhar it-23 ta' Mejju, 2014 eccepixxa li in kwantu l-azzjoni odjerna u t-talbiet fiha kontenuti huma diretti fil-konfront tieghu huma nfondati fil-fatt u fid-dritt ghaliex la hu l-proprjetarju tal-art in kwistjoni u lanqas intraprenda x-xoghlijiet li s-socjeta' attrici

qed titlob it-tnehhija taghhom. L-intimat Sammut jghid li huwa minnu li applika ghall-permessi mal-MEPA pero' dan ghan-nom tas-socjeta' konvenuta Puregold Limited u ma esegwiex ix-xoghlijiet hu. Isostni li l-art tappartjeni lis-socjeta' Puregold Limited liema socjeta' ghandha titolu validu fil-ligi ghalhekk huwa gie citat inutilment u ghandu jigi liberat. Finalment jeccepixxi li s-socjeta' rikorrenti ghandha tipprova l-validita' tat-titolu taghha fuq l-art in kwistjoni.

Illi s-socjeta' intimata Pure Gold Limited ressqet risposta guramentata nhar is-16 ta' Ottubru, 2014 fejn bhala l-ewwel eccezzjoni eccepiet li ghandha titolu validu fil-ligi kif jirrizulta mill-kuntratt tas-27 ta' April, 2011 fl-atti tan-Nutar Margaret Heywood, kif ukoll mir-ricerki dwar provenjenza ulterjuri. Tispjega li hija kienet akkwistat l-art in buona fede minghand GX4 Projects Limited li a sua volta akkwistat minghand Alsameta Limited, Pegasus Limited, Gasan Properties Limited u Green Acres Limited li kien ilhom jipposjedu l-art ghal ferm aktar minn tletin (30) sena b'dan li l-azzjoni hija f'kull kaz estinta bil-preskrizzjoni. Ghalhekk s-socjeta' estera intimata bl-ebda mod ma invadiet l-art tas-socjeta' rikorrenti u t-talbiet biex tivvaka u tizgombra mill-art u tirrimwovi x-xoghlijiet li ghamlet kif mitluba fit-tielet u r-raba' talbiet huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez. Eccepiet illi l-istess tapplika ghall-ewwel, it-tieni u l-hames talbiet. Is-socjeta' intimata rriservat li titlob il-kjamata in kawza ta' l-awturi tas-socjeta' intimata. Finalment eccepiet illi s-socjeta' rikorrenti ghandha tipprova l-validita' tat-titolu taghha fuq l-art in kwistjoni.

Illi s-socjeta' GX4 Projects Limited li giet kjamata fil-kawza ressqet l-eccezzjonijiet taghha permezz ta' risposta tat-30 ta' Mejju, 2016

fejn principalment eccepiet illi t-talbiet kollha tas-socjeta' rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt anki fil-konfront taghha li ghandha titolu tajjeb, regolari u bazat fuq kuntratt pubbliku u buona fede. Tindika li l-kuntratt ta' akkwist taghha sar fit-3 ta' Marzu, 2011 fl-atti tan-Nutar Margaret Heywood. Issostni li hija kienet accertat ruhha meta akwistat l-art li t-titolu huwa tajjeb in kwantu rrizulta li Alsameta Ltd kienet akwistat minghand Pegasus Ltd (12/05/2006 atti Nutar Margaret Heywood) u li Pegasus Ltd kienet akwistat minghand Gasan Properties Ltd (29/07/1999 atti Nutar Remigio Zammit Pace). Tkompli tispjega li Gasan Properties Ltd kienet akwistat l-istess ghalqa minghand Green Acres Ltd b'kuntratt tal-21 ta' Marzu, 1984 fl-atti tan-Nutar George Bonello Dupuis u l-istess Green Arces Ltd kienet akkwistat l-art minghand Carmela Borg b'kuntratt tat-2 ta' Mejju, 1969 fl-atti tan-Nutar Giuseppe Sammut. Fil-kuntratt bejn Green Acres Ltd u Carmela Borg kien sar pagament lil certu Julian Spiteri li bhala attwali kundittur tal-ghalqa ta' Wied Ghomor kien ircieva l-ammont ta' £400 ghas-saldu ta' kwalunkwe dritt jew pretensjoni li huwa seta' kellu b'dan li s-socjeta' intimata ssostni li timplika li Carmela Borg kellha l-pussess legali tal-art u kienet tigbor il-qbiela minghand Julian Spiteri. Tkompli tispjega li din l-art kienet giet assenjata lil istess Carmela Borg f'kuntratt ta' divizjoni bejn l-ahwa tal-assi ereditarji ta' Antonio Borg u martu Maria Borg nee' Sciberras tal-24 ta' Lulju, 1963 fl-atti tan-Nutar Emanuel Agius. Is-socjeta' intimata teccepixxi wkoll li t-titolu b'att pubbliku flimkien mal-pussess in buona fede tul dawn is-snin kollha jestingwu kwalunkwe azzjoni tas-socjeta' attrici a tenur tal-Artikolu 2140 et seq kif ukoll a tenur tal-Artikolu 2143 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u l-fatt li kien hemm persuna thallas il-qbiela lil Carmela Borg sakemm bieghet l-ghalqa hija prova ta' pussess *uti dominus* liema pussess huwa bizzejjed biex jirradika t-titolu tal-passagg

biz-zmien favur is-sidien successivi kollha minn Carmela Borg l-hawn in kwantu pussess kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku kif jrid l-Artikolu 2107(1) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Is-socjeta' intimata GX4 Projects Ltd eccepiet ukoll li b'ebda mod ma nvadiet xi art tas-socjeta' rikorrenti u t-talbiet biex tivvaka, tizgombra u tirrimwovi x-xoghlijiet kif mitluba fit-tielet u r-raba' talbiet huma kjarament insostenibbli fil-konfront taghha. Eccepiet ukoll li s-socjeta' rikorrenti ghandha tipprova l-validita' tat-titolu taghha fuq l-art mertu tal-kawza tenut kont li jirrizulta li qatt ma kellha l-pussess fiziku tal-art in kwistjoni. Finalment qalet li qieghda tipprezenta rikors kontestwalment ghal kjamat fil-kawza tal-predecessur fit-titolu taghha u cioe' Alsameta Ltd (C138782).

Illi s-socjeta' Alsameta Ltd giet kjamata in kawza u ressqet ir-risposta taghha nhar it-2 ta' Awwissu, 2016 fejn principalment eccepiet illi t-talbiet tas-socjeta' rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt billi ghandha titolu tajjeb u regolari meta akkwistaw in bona fede permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Margaret Heywood datat 12 ta' Mejju, 2006 minghand Pegasus Ltd. Is-socjeta' intimata Alsameta Ltd taghti wkoll spjegazzjoni tal-gherq tat-titolu taghha biex finalment teccepixxi li t-titolu b'att pubbliku flimkien mal-pussess in buona fede tul dawn is-snin kollha igibu fix-xejn il-pretensjoni attrici kemm ai termini tal-Artikolu 2140 u l-Artikolu 2143 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Issostni li huwa car li minn zmien Carmela Borg l'hawn, l-istess Carmela Borg u s-successuri taghha ppossedew din l-art *animo domini* u tali pussess kien kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku ai termini tal-Artikolu 2107(1) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Eccepiet ukoll li hija tinnega li qatt ma invadiet xi art tas-socjeta' attrici u kwindi t-talbiet attrici huma insostenibbli fil-

konfront taghha. Is-socjeta′ intimata sostniet minghajr pregudizzju ghas-suespost li jehtieg li s-socjeta′ attrici tipprova l-validita′ tat-titolu taghha fuq l-art in kwistjoni. Finalment qalet li kontestwalment hija sejra tipprezenta rikors fejn ser titlob il-kjamat fil-kawza tal-predecessur fit-titolu taghha u cioe′ Pegasus Ltd.

Illi s-socjeta′ kjamata fil-kawza Pegasus Ltd permezz tar-risposta guramentata taghha tat-30 ta′ Settembru, 2016 eccepiet illi t-talbiet tas-socjeta′ rikorrenti huma nfondati stante li hija ghandha titolu tajjeb, regolari u naxxenti minn kuntratt pubbliku u in buona fede tad-29 ta′ Lulju, 1999 fl-atti tan-Nutar Remigio Zammit Pace. Is-socjeta′ intimata Pegasus Ltd taghti deskrizzjoni tal-gherq tat-titolu tal-art mertu tal-kawza odjerna. Teccepixxi ulterjorment li b′titolu b′att pubbliku, flimkien mal-pussess in buona fede tul dawn is-snin kollha jestingwu ghal kollox l-azzjoni tas-socjeta′ rikorrenti kemm a tenur tal-Artikolu 2140 et seq tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta′ Malta, kif ukoll a tenur tal-Artikolu 2143 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta′ Malta. Isostni li wkoll li l-fatt li kien hemm persuna thallas il-qbiela lil Carmela Borg sakemm bieghet l-ghalqa lil Green Acres Ltd hija prova ta′ pussess *uti dominus* liema pussess wahdu huwa bizzejjed biex jirradika t-titolu bil-passagg taz-zmien favur is-sidien successivi billi kien pussess kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku, u mhux ekwivoku kif irid l-Artikolu 2107 (1) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta′ Malta. Teccepixxi li bl-ebda mod ma nvadiet xi art tas-socjeta′ rikorrenti u t-talbiet biex tivvaka, tizgombra u tirrimwovi x-xoghlijiet li ghamlet fuq l-istess art huma kjarament insostenibbli fil-konfront taghha. Tkompli teccepixxi wkoll li minghajr pregudizzju s-socjeta′ rikorrenti ghandha tipprova t-titolu taghha fuq l-art in kwistjoni. Finalment issottomettiet li kontestwalment mar-risposta mahlufa pprezentat

rikors fejn intalab il-kjamat in kawza ta' Gasan Properties Ltd – is-socjeta' minghand min akwistat.

Illi s-socjeta' intimata kjamata in kawza Gasan Properties Ltd ukoll resqet ir-risposta guramentata taghha nhar l-1 ta' Dicembru, 2016 fejn principalment eccepiet li t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li s-socjeta' kellha titolu tajjeb, regolari u naxxenti minn kuntratt pubbliku u in buona fede. Is-socjeta' intimata Gasan Properties Ltd taghti deskrizzjoni kronologika tal-gherq tat-titolu taghha. Teccepixxi ulterjoment li t-titolu b'att pubbliku flimkien mal-pussess in buona fede, kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku, tul dawn is-snin kollha kif irid l-Artikolu 2107(1) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta jestingwu ghal kollox l-azzjoni tas-socjeta' rikorrenti kemm a tenur tal-Artikolu 2140 et seq u kif ukoll a tenur tal-Artikolu 2143 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Eccepiet ukoll li hija bl-ebda mod ma nvadiet xi art tas-socjeta' rikorrenti u t-talbiet biex tivvaka, tizgombra u tirrimwovi x-xoghlijiet huma kjarament insostenibbli fil-konfront tas-socjeta' intimata Gasan Properties Ltd. Finalment eccepiet li s-socjeta' rikorrenti ghandha tipprova t-titolu taghha fuq l-art in kwistjoni.

L-ewwel eccezzjoni tal-intimat Christopher Sammut – li mhux il-legittimu kontradittur:

Illi l-intimat Christopher Sammut fl-ewwel eccezzjoni tieghu jeccepixxi li mhux il-legittimu kontradittur billi la hu l-proprjetarju tal-art in kwistjoni u lanqas ma intraprenda x-xoghlijiet li r-rikorrenti qed titlob li jitnehhew minn fuq il-post. Jghid li hu veru li huwa applika ghall-permessi ta' zvilupp fuq l-imsemmija art,

pero’ dan ghamlu ghan-nom tas-socjeta’ konvenuta Puregold Limited u wkoll ma esegwiex ix-xoghlijiet hu.

Illi jirrizulta li m’hemmx dubju li l-intimat Christopher Sammut mhux is-sid tal-art mertu tal-kawza odjerna billi fl-atti gie esebiet il-kuntratt ta’ akkwist tal-art mis-socjeta’ Pure Gold Limited minghand is-socjeta’ GX4 Project Ltd datat 3 ta’ Marzu, 2011 fl-atti tan-Nutar Margaret Heywood a fol. 37A tal-process.

Illi dwar ix-xoghlijiet il-Qorti tinnota li s-socjeta’ Pure Gold Limited fit-tielet eccezzjoni taghha assumiet ir-responsabilita’ kollha tax-xoghlijiet imwettqa fuq l-art mertu tal-kawza odjerna billi tghid li t-talbiet biex hija tivvaka, tizgombra mill-art in kwistjoni u tirrimwovi x-xoghlijiet li ghamlet fuq l-art kif mitluba fit-tielet u r-raba’ talbiet huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

Il-Qorti tinnota wkoll li Silvio Felice fl-affidavit tieghu a fol. 51 tal-process jikkonferma li effettivament l-intimat Christopher Sammut fil-permess li kien imwahhal mal-hajt kien qieghed jidher ghal kumpanija Pure Gold Limited u mhux f’ismu personali. Jghid ‘*Kont rajt il-permess imwahhal mal-hajt li kien juri li l-applikant kien certu Christopher Sammut li kien qed jidher ghal kumpanija Pure Gold Limited.*’

Ghaldaqstant fid-dawl ta’ dak suespost il-Qorti tqis li l-intimat Christopher Sammut mhux il-legittimu kontradittur ghaldaqstant ser tilqa’ din l-eccezzjoni u tillibera lill-istess Sammut mill-osservanza tal-gudizzju.

<u>Kunsiderazzjonijiet legali u fattwali:</u>

Illi l-kawza odjerna hija l'hekk imsejha *actio rei vindicatoria* cioe' azzjoni ta' indoli petitorja li tippressupponi titolu ta' proprjeta'. Is-socjeta' rikorrenti Tower Limited fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha ssostni li originarjament l-azzjoni tentata kienet tirrikjedi li r-rikorrenti jgib prova konklussiva minn titolu originali u mhux derivattiv li jipprova ghas-sodisfazzjoni tal-Qorti li huwa s-sid ta' dik l-art kontra l-konvenut pussessur. Izda jekk dik il-prova ma tingabx bl-akbar rigorosita, l-intimat li ma kien mistenni jaghmel l-ebda sforz ta' prova kien jirbah il-kawza billi jinvoka biss il-pussess favur tieghu. Izzid izda li fil-kaz fejn l-intimat jinvoka l-pussess li huwa s-sid tal-haga, jaqa' fuqu wkoll id-dover li jipprova t-titolu tieghu b'dan li l-Qorti jkollha taghmel ezercizzju komparattiv billi tqabbel it-titolu tar-rikorrenti ma' dak tal-intimat u tara liem wiehed minnhom huwa l-aktar sod u ghandu mis-sewwa. Tkompli tissottometti kif din l-azzjoni giet zviluppata matul iz-zmien billi giet sa certu punt imhallta mal-actio publiciana.

Illi f'dan l-istadju l-Qorti tqis li huwa opportun li tikkwota mid-decizjoni ricenti tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Emanuel Cauchi -vs- George Grech et** deciza nhar is-27 ta' Marzu, 2020 liema decizjoni taghti direzzjoni cara lejn fejn miexja l-gurisprudenza nostrana billi gie ritenut illi:

> '9. Fl-ewwel lok din il-Qorti thoss li għandu raġun il-konvenut ghandu ragun jilmenta li l-ewwel Qorti kienet skorretta meta irriteniet 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]
- 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

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

volta dubju dwar it-titolu tal-attur ma jeżistix, jinkombi 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 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.'

In vista tas-suespost, il-Qorti ser tghaddi sabiex tezamina t-titolu ta' proprjeta' vantat mis-socjeta' rikorrenti Tower Limited u f'kaz li jirrizulta li s-socjeta' rikorrenti pruvat it-titolu taghha fuq l-art mertu tal-kawza odjerna sal-grad rikjest mill-ligi, l-Qorti tghaddi sabiex tezamina t-titolu vantat mis-socjetajiet intimati billi primarjament tibda minn dak tal-preskrizzjoni akkwizittiva decennali u trentennali.

<u>Prova tat-titolu tas-socjeta' rikorrenti Tower Limited (C 6069):</u>

Illi bhala prova tat-titolu taghha s-socjeta' rikorrenti resqet is-segwenti:

---

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

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

1. Kuntratt ta' koncessjoni enfitewtika perpetwa datat 21 ta' Dicembru, 1983 fl-atti tan-Nutar Francis Micallef a fol. 4 et seq tal-process fejn permezz tieghu Silvio Felice ghadda b'titolu ta' enfitewsi perpetwa lis-socjeta' rikorrenti Tower Limited l-art mertu tal-kawza odjerna (flimkien ma ohrajn) li giet deskritta fl-imsemmi kuntratt bil-mod segwenti:

> '2. L-ghalqa maghrufa tal-"Muccu" fil kontrada tal-Ibrag limiti ta' Birkirkara tal-kejl circa tlitt elef erbgha mija hamsa u tmenin metri kwadri (3485m^2) konfinanti mit-tramuntana ma sqaq, mil-punent in parti ma' sqaq u in parti ma' proprjeta ta' Grazia Sciberras u mil lvant ma beni ta' Joseph Borg skond l annessa pjanta markata Dokument "X".'

Kif jidher minn dak appena kkwotat mal-kuntratt giet annessa wkoll pjanta tal-art akkwistata mis-socjeta' rikorrenti Tower Limited liema pjanta hija l-istess wahda li giet annessa mal-kuntratt originali li permezz tieghu Silvio Felice kien akkwista l-art u li ser tigi riprodotta aktar il-quddiem.

2. Xhieda ta' Silvio Felice fl-affidavit a fol. 51 et seq tal-process fejn isostni li huwa ghandu l-posizzjoni ta' direttur u azzjonist fil-percentwal ta' disgha u disghin fil-mija tal-ishma fil-kumpanija Tower Company Limited. Jispjega li huwa kien akwista l-art in kwistjoni f'ismu personali b'kuntratt tat-8 ta' Ottubru, 1980 fl-atti tan-Nutar Francis Micallef u wara ghadda din l-art permezz ta' kuntratt tal-21 ta' Dicembru, 1983 fl-atti tal-istess Nutar Francis Micallef fuq il-kumpanija.

Silvio Felice ezebixxa kopja tal-kuntratt t'akwist f'ismu personali a fol. 53 et seq tal-process minn fejn jirrizulta li huwa kien akkwista l-art mill-poter tal-Perit Michelangelo maghruf bhala Gino Refalo li deher bhala mandatarju tas-Sinjura Maria Stella sive Ella Attias u Anne Refalo u flimkien mal-kuntratt giet esebita pjanta tal-art akwistata (ara l-pjanta a fol. 73 tal-process).

F'dan il-kuntratt l-art fl-imsemmi kuntratt giet deskritta bil-mod segwenti:

> '1. L-ghalqa fil-limiti ta' Birkirkara maghrufa "tal-Muccu" kontrada tal-Ibragg tal-kejl superficjali ta' cirka (3485m^2) tlitt elef erbgha mija hamsa u tmenin metru kwadru u tmiss mit-tramuntana ma' sqaq, mil-punent in parti ma' sqaq u in parti ma proprieta' ta Grazia Sciberras u mil lvant ma' beni ta' Joseph Borg jew irjieh verjuri murija issingjata (hatched) fuq l-annessa pjanta Dokument 'X'.'.

Ix-xhud ikompli billi jghid illi huwa ilu jghix Ghawdex ghal madwar ghoxrin (20) sena u ghalhekk ma tantx imur fl-inhawi tal-Ibragg fejn hemm din il-bicca art mertu tal-kawza odjerna. Jghid li din l-art kien xtraha bhala skop ta' investiment u ma tantx kien juzaha. Kien juzaha biss biex imur xi passiggata flimkien mal-mara u t-tifel qabel ma telghu joqghodu Ghawdex. Izid li l-ahhar li kien ghamel uzu tal-art kien xi seba' snin qabel (ghalkemm jindika li ma kienx ezatt) meta pogga xi gebel antik f'din l-art u dam hemm xi sena. Jghid ukoll li fis-sena li xtara din l-art kien ikkuntattjah certu Joseph Buttigieg biex juza din l-art ghal skop ta' kacca u in fatti huwa kien accetta u halla l-art f'idejh.

Ix-xhud izid li kmieni fis-sena 2014 kien mar fl-inhawi u prova jidhol fl-art pero' sab recint fl-access ghal art tieghu. Jghid li kien induna li l-proprjetarji tal-art ta' ma' genb l-art tieghu kienu estendew l-art taghhom billi hadu parti mill-art tas-socjeta' rikorrenti ta' cirka tomna u ghalquwha b'recint b'dan li ghalqulu l-access minn fejn kien jghaddi f'ahhar erbgha u tletin (34) sena. Jixhed li fuq il-post kien ra l-permessi u li kien ghamel kuntatt ma' certu Christopher Sammut li kien jidher ghal Pure Gold Limited u mal-Perit li dan tal-ahhar kien infurmah li l-avukata ta' Sammut kienet ser taghmel kuntatt mieghu.

Ix-xhud izid li stante li ma setghax jikkalkula fuq ghajnejh kemm kienu hadu mill-art huwa kien qabbad *surveyor* fejn kien tah il-pjanta li kien hemm mal-kuntratt originali biex jikkonferma u jqabbel l-art mal-pjanta. Jghid li huwa kkonferma li l-parti recintata kienet parti mill-proprjeta' tieghu u s-socjeta' intimata Pure Gold Ltd kienet haditlu madwar elf u erba' mitt metru kwadru (1400 m^2).

Ix-xhud jaghlaq billi jghid li llum il-gurnata ma jistax igawdi l-proprjeta' tieghu ghaliex ma jistax jidhol fiha peress li l-access huwa maghluq b'recint li tellghu Pure Gold Ltd meta estendew l-art taghhom ghal go l-art tas-socjeta' rikorrenti u hadu bicca kbira minnha.

3. Xehed ukoll Alfred Xuereb fis-seduta tal-5 ta' Ottubru, 2015 a fol. 110 et seq tal-process fejn jghid li huwa kien jaghmel xoghol ta' land *surveyor* u kien ilu jaghmel dan ix-xoghol ghal hamsin (50) sena u llum jinsab irtirat. Jispjega x'kien l-inkarigu li nghata lilu minn Silvio Felice billi jghid li kien tah pjanta ta' art f'Tal-Ibragg bejn Wied il-Kbir u Wied l-Ghomor li kienet annessa mal-att

notarili u kien talbu biex jidentifika l-art fejn qieghda u sabiex jaghmel pjanta taghha fejn filfatt huwa kien ghamel *survey sheet* taghha u din giet esebita bhala Dok AX1 a fol. 116 tal-process. Ix-xhud jghid li rrizulta li parti sostanzjali mill-art tas-socjeta' rikorrenti kienet qieghda tigi zviluppata minn terzi:

'*Xhud :*
Dan huwa survey sheet hemm kamra illi turi imdawra bl-ahmar l-area li kienet tidher fil-pjanta tal-kuntratt ta' l-art li kien xtara s-Sur Felice. Tidher imdawra bl-ahmar. Barra minn hekk din, biex tkun iktar conspicuous insomma ghamiltha hedged, u meta jiena mort naghmel site inspection sibt illi parti sostanzjali ..

Dr Marie Josette Farrugia :
Jigifieri inti mort fuq il-post hux hekk?

Xhud :
Mort fuq il-post iva. U sibt li parti sostanzjali minn din l-art li qisha il-one third taghha jew anzi naqra iktar qed tigi zvilippata from a third part. U jiena biex nidendtifikaha ghamiltha cross hedged fuq il-pjanta. Biex nerga' nirrepeti l-art ..

Assistent Gudizzjarju :-
Jigifieri l-parti hedged qed tigi zviluppatha minn third party.

Xhud :
Qed tigi zvilippata minn third party. F'din il-pjanta tidher cara jigifieri u ma nafx x'nista inzid iktar jigifieri.'.

Ix-xhud jghid li meta mar fuq il-post sab li fil-bicca proprjeta' tas-socjeta' rikorrenti kienet giet ibbordurata b'hitan godda u l-hamrija kienet giet imnehhija kif ukoll xi sigar ghalkemm jghid li ma kienx cert mis-sigar. Fuq mistoqsija huwa jghid li m'ghamilx survey pero' kabbar il-pjanta biex juri z-zewg partijiet, il-parti tal-kuntratt u l-parti li qed tigi zviluppata. Mitlub biex jikarfika jispecifika ezattament x'ried jghid bi zviluppata billi kien ifisser li tnehhew il-hitan tas-sejjieh u bnew ohrajn hoxnin, b'gebel kbir jigifieri b'vazi kbar. Ix-xhud jikkonferma li l-gebel kien qieghed jitpogga fuq il-linja divizorja fejn qabel kien hemm il-hajt tas-sejjieh.

4. Sar ukoll affidavit ulterjuri tax-xhud Alfred Xuereb a fol. 122 tal-process fejn huwa rrefera ghax-xhieda precedenti tieghu tal-5 ta' Ottubru, 2015 b'mod partikolari fejn saritlu referenza fil-kontro-ezami ghal linja divizorja. Ix-xhud jghid li huwa ma dahalx fil-kwistjoni dwar jekk il-hajt li nbena hux linja divizorja anzi minn dak li rrizulta l-hajt inbena f'nofs l-art appartenenti lil Tower Limited b'mod li cirka terz tal-art tas-socjeta' rikorrenti Tower Limited giet amalgamata mal-art ta' min bena l-hajt. Jghid li mill-hajt l' hemm wiehed ma jistax jghaddi.

Il-Qorti ghalhekk in vista ta' suespost rat li r-rikorrenti socjeta' Tower Limited ressqet prova tat-titolu taghha li jmur lura l-fuq minn erbghin (40) sena. Il-Qorti wara li fliet dawn il-kuntratti esebiti fl-atti u rat li t-titolu gie kkollaborat mix-xiehda tax-xhud Silvio Felice, tqis li s-socjeta' rikorrenti ressqet prova sufficjenti, kompleta u konklussiva li tevidenzja t-titolu taghha fuq l-art maghrufa bhala 'Tal-Muccu' fil-kuntrada tal-Ibragg, Malta.

<u>Titolu vantat mis-socjetajiet intimati – Preskrizzjoni:</u>

Illi l-ligi tirrikjedi li l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni tigi deciza mill-Qorti f'kap separat qabel tinghata decizjoni fil-mertu. Fil-kaz odjern jirrizulta li l-intimati qajjmu zewg kapi ta' preskrizzjoni dik ta' buona fede fit-terminu ta' ghaxar (10) snin u dik akwizittiva permezz tal-pussess ghal perijodu ta' tletin (30) sena. In fatti fit-tieni eccezzjoni s-socjeta' Pure Gold Limited teccepixxi l-preskrizzjoni trentennali billi ssostni li kienet akwistat in buona fede minghand l-awtur taghha GX4 Projects Limited u li din a sua volta kienet akkwistat titolu validu minghand l-awturi precedenti li kien ilhom jipposjedu l-art in kwistjoni ghal ferm aktar minn tletin (30) sena b'dan li l-azzjoni hija f'kull kaz hija estinta bil-preskrizzjoni.

Il-Qorti rat ukoll li s-socjetajiet kjamati fil-kawza GX4 Projects Limited fil-hames eccezzjoni taghha, Alsameta Limited fit-tielet eccezzjoni taghha, Pegasus Limited fit-tieni eccezzjoni taghha u Gasan Properties Limited fit-tieni eccezzjoni lkoll jeccepixxu li t-titolu b'att pubbliku in buona fede, kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku kif irid l-Artikolu 2107 (1) tal-Kodici Civili jestingwu ghal kollox l-azzjoni tas-socjeta' rikorrenti bil-preskrizzjoni decennali ai termini tal-Artikolu 2140 u dik trentennali ai termini tal-Artikolu 2143 it-tnejn tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

<u>Preskrizzjoni decennali ai termini tal-Artikolu 2140 tal-Kodici Civili Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta:</u>

Illi l-Artikolu 2140 jipprovdi illi:

'(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.

(2) Jekk it-titolu jkun ġej minn att li, skont il-liġi, għandu jkun inskritt fir-Reġistru Pubbliku, iż-żmien meħtieġ għall-preskrizzjoni ma jibdiex miexi ħlief mill-jum tal-iskrizzjoni ta' dak l-att'.

Dwar din il-preskrizzjoni nghad fid-decizjoni fl-ismijiet **Maurice Portelli noe -vs- Mary Abela** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili nhar it-8 ta' Frar, 2012 illi:

'B'referenza ghall-PRESKRIZZJONI DECENNALI ai termini ta' l-artikolu 2140 tal-Kap 16 jinghad li dan l-artikolu jghid hekk:
"(1) Kull min b'bona fidi u b'titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjetà, jipposjedi haga immobbli ghal zmien ta' ghaxar snin, jakkwista l-proprjetà taghha.
(2) Jekk it-titolu jkun gej minn att li, skond il-ligi, ghandu jkun inskritt fir-Registru Pubbliku, iz-zmien mehtieg ghall-preskrizzjoni ma jibdiex miexi hlief mill-jum ta' l-iskrizzjoni ta' dak l-att."
Ghalhekk hu car li biex wiehed jakkwista l-proprjetà bazat fuq dan l-aspett irid:

a. Ikollu bona fidi
b. Ikollu titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjetà
*c. Jippossjedi haga immobbli ghal zmien ta' ghaxar snin [liema pussess irid ikun kontinwu, mhux interrott, pacifiku, pubbliku, u mhux ekwivoku - sentenza tal-Onor Qorti tal-Appell Civili tad-19 ta' Jannar, 1983 fl-ismijiet **Kan Giuseppi Zammit vs Carmela Bonello**].*

*Ara f'dan is-sens **Giuseppe Aquilina vs Concetta Portanier** -*

Appell Civili Superjuri 8 ta' Novembru 1922 XXV-I-257 fejn insibu:

"Che come e' notorio si puo' acquistare la propieta' con la prescrizione mediante un possesso continuo, non interrotto, pacifico, pubblico e non equivoco per un tempo determinato dalla legge, ed il possessore di buona fede per un titolo atto a trasferire la propieta' prescrive un immobile in dieci anni. E' anche noto che il possesso si acquista mediante il concorso dei due elementi che lo costituiscono, <del corpus> cioe' e dell' <animus>, e come il <corpus> deve essere accompagnato dall' <animus> cosi' l'<animus> dall' <corpus> che e' importante a far acquistare il possesso, e quindi chi ha comminciato a possedere in una data maniera non puo' per solo atto della sua volonta' dar vita ad un possesso di diversa natura".

*Dwar l-ewwel element u cioe` dak tal-bona fidi fil-kawza deciza mill-Onor Qorti tal-Appell Civili Superjuri fl-ismijiet **Ester Degabriele et vs Joseph Rocco** fis-26 ta' Frar 1965 [XLIX-I-238] jinghad:*

"Fil-ligi taghna l-buona fede mhux bizzejjed li tkun tezisti fil-mument tal-akkwist izda jehtieg li tissussisti matul il-perijodu kollu rikjest ghall-preskrizzjoni..."

Il-Pothier jiddefinixxi l-buona fede b'dawn il-kliem:

"La giusta opinione del possessore di aver auquistata la propieta' della cosa che possiede" [Prescriz No 28].

Il-Voet jasserixxi li:

"il possessore deve avere la ferma fiducia di essere propietario della cosa" [XLI.III.6].

*Ara f'dan is-sens is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza fid-19 ta' Novembru 1935 fil-kawza fl-ismijiet **Abela noe vs DeDomenico et** [XXIX.II.778). Fis-sentenza ta' l-Onor. Qorti ta' l-Appell Civili Superjuri tat-28 ta' Marzu, 1955 fl-ismijiet **Borg vs Zammit** [XXXIX-I-139] intqal:*

"il-buona fede tirrappresenta dak l-istat ta' animu tal-possessur, il-koxjenza u l-intima konvinzjoni tieghu li l-haga li jipposjedi hi tieghu: 'cum crediderit cum dominum esse'. Il-possessur ghandu jkollu dik ic-certezza; u jekk ikollu xi dubju, tkun tezisti fih l-incertezza u konsegwentement tispicca il-buona fede fis-sens tal-ligi."

Fil-kawza deciza fil-21 ta' Jannar 1977 mill-Onor. Qorti ta' l-Appell Civili Superjuri fil-kawza fl-ismijiet **Ganna Grima vs Giuseppe Camilleri** gew enuncjati d-diversi artikoli applikabli u ntqal li:

"(I) huwa possessur ta' bona fide min, ghal motivi verosimili, jemmen li l-haga li jippossjedi hija tieghu u li, invece, huwa possessur ta' mala fidi min jaf jew, fic-cirkostanzi, ghandu jipprezumi li dik il-haga mhix tieghu [artikolu 568 (illum 531) tal-Kodici Civili];

(II) li l-bona fidi hija presunta u l-malafede jinhtiegilha tigi ppruvata min min jallegaha [artikolu 569 (illum 532) tal-Kodici Civili];

(III) ...li l-bona fide hija rikjesta mhux biss fil-mument tal-akkwist, imma matul iz-zmien kollu mehtieg ghal kompiment tal-preskrizzjoni...

(IV) ...l-eventwali mala fede tal-possessur precedenti ma tippregudikax lis-successur tieghu [artikolu 2247(1) (illum 2142) tal-Kodici Civili] u lanqas tiggjovah fis-sens tas-subartikolu 2 ta' l-istess artikolu..."

Ghalhekk il-bona fidi hija presunta u tibqa' tezisti sakemm ma ssirx prova kuntrarja. Infatti l-artikolu 532 tal-Kap. 16 jghid hekk: "Ghandu dejjem jinghadd li wiehed huwa bona fidi, u min jeccepixxi l-mala fidi ghandu jippruvaha."

Ara wkoll Appell Civili Superjuri tal-21 ta' Jannar, 1977 fil-kawza fl-ismijiet **Grima et vs Camilleri et**.

Jinghad ukoll li din il-fehma trid titqies minn kif ic-cirkostanzi

kienu jidhru f'ghajnejn il-persuna li teccepixxi favuriha l-preskrizzjoni akkwizittiva. Kull dubju f'persuna dwar il-pussess taghha tal-haga jitqies bhala nuqqas tal-bona fidi.

*Ara wkoll **Fenech vs Debono** deciza 14 ta' Mejju, 1935 mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili [Imh. W. Harding] [XXIX-II- 488] dwar l-animo domini u l-artikolu 1904 ta' l-Ordinanza VII tal-1968, li wara sar l-artikolu 2245 tar-Revised Edition, u llum hu l-artikolu 2140.*

Ara wkoll:

***Pulis vs Ellul** PA 30/11/35 XXIX-II-812*

***Bonello vs Bruno Olivier** 22/10/37 XXIX-II-1249*

***Gauci vs Cassar** PA 20/1/61 XLV-II-533*

***Spiteri vs Saliba** 2/3/62 XLVI-I-160*

***Formosa Gauci vs Xuereb**: Kum Imh Refalo 17/1/75*

Huwa necessarju li l-bona fidi, flimkien mal-pussess tkun prezenti tul iz-zmien kollu li huwa mehtieg ghall-preskrizzjoni (art 2141 tal-Kap. 16). In-nuqqas ta' bona fidi ta' possessur precedenti m'hijiex ta' hsara ghas-successur tieghu, ghalkemm iz-zmien tal-pussess b'mala fidi ma jigix kalkolat maz-zmien mehtieg ghall-preskrizzjoni (art 2142(1)(2) tal-Kap. 16.

*Illi l-element iehor mehtieg biex tigi ppruvata l-preskrizzjoni ta' l-ghaxar snin huwa l-pussess. Fis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza fl-20 ta' Jannar 1961 fil-kawza fl-ismijiet **Gauci vs Cassar et** [XLV.II.533) intqal li mhux kull pussess jghodd ghas-success tal-preskrizzjoni eccepita: irid ikun pussess ghal ghaxar snin u li ma jaqtax, bil-miftuh, bla xkiel jew kundizzjonijiet minn haddiehor u, fuq kollox, irid ikun b'mod li l-pussessur jidher li qieghed izomm il-haga b'tieghu. Meta dan jigi ppruvat il-possessur tal-fond jista' jirrezisti t-talba ta' min jallega li hu mhux propjetarju tal-fond billi jeccepixxi l-preskrizzjoni decennali.'*

Illi fil-kaz odjern is-socjetajiet intimati fil-mori tal-kawza ressqu l-

gherq tat-titolu kronologikament billi marru lura sas-sena 1963 fejn Carmela Borg permezz ta' kuntratt ta' divizjoni tal-24 ta' Lulju, 1963 fl-atti tan-Nutar Emanuele Agius allegatament hija akwistat l-art mertu tal-kawza odjerna. Sussegwentement bieghet din l-art biex illum din tinsab f'idejn Pure Gold Ltd. F'dan l-istadju l-Qorti tqis li huwa opportun li telenka l-gherq tat-titolu tas-socjetajiet intimate kronologikament:

i. Is-socjeta' intimata Pure Gold Ltd akwistat minghand is-socjeta' GX4 Projects Limited permezz ta' kuntratt tas-27 ta' April, 2011 fl-atti tan-Nutar Margaret Heywood a fol. 37A il-porzjon diviza ta' art tal-kejl ta' erba 'telef erba mija sitta u disghin metri kwadri (4496m.k.) formanti parti minn porzjon art akbar maghrufa bhala 'Ta' Wied Ghomor' u 'Ta' Wied il-Kbir' fil-limiti ta' Birkirkara u San Giljan kif indikata fuq pjanta annessa ma' att tal-istess Nutar Margaret Heywood tat-12 ta' Mejju, 2006. L-art giet deskritta bil-mod segwenti:

> '(a) the divided portion of land measuring four thousand, four hundred and ninety-six square meters (4496sq.m.), forming part of a larger portion of land known as "Ta' Wied Ghomor" and "Ta' Wied il-Kbir" in the limits of Birkirkara and Saint Julians, accessible from a lane abutting onto Triq il-Kaffis, in the limits of Birkirkara and Saint Julians, bounded the said portion on the North by property of Pegasus Limited or its successors in title and forming part of a lane, on the West by property of the Purchaser acquired in virtue of another deed in my records of today and East by property of Pegasus Limited or its successors in title, or more accurate boundaries, with all its rights and appurtenances, as free from any privilege, hypothec or

charge in favour of third parties, free from any real and/or personal rights or servitudes in favour of third parties, and free from any easements, restrictions or encumrances of any nature whatsoever as indicated on the plan attached to a deed in my records dated the twelfth (12th) day of May of the year two thousand and six (2006). Included in this sale is the right of passage (on foot only) jointly with others over the divided part of the said lane marked in yellow on the said plan together with the right of passage (on foot and by car) jointly with others over the divided part of the said lane marked in pink on the same said plan, which rights are transferable in perpetuity together with the land herein sold; and …'

ii. Is-socjeta' intimata GX4 Projects Limited xtrat u akwistat minghand is-socjeta' Alsameta Ltd permezz ta' kuntratt tat-3 ta' Marzu, 2011 fl-atti tan-Nutar Margaret Heywood a fol. 133 et seq tal-process diversi proprjetajiet fosthom il-porzjon diviza ta' art tal-kejl ta' erba 'telef erba mija sitta u disghin metri kwadri (4496m.k.) formanti parti minn porzjon art akbar maghrufa bhala 'Ta' Wied Ghomor' u 'Ta' Wied il-Kbir' fil-limiti ta' Birkirkara u Saint Julians kif indikata fuq pjanta annessa ma' att tal-istess Nutar Margaret Heywood tat-12 ta' Mejju, 2006. Prattikament id-deskrizzjoni f'dan il-kuntratt hija l-istess deskrizzjoni tal-kuntratt tas-27 ta' April, 2011 fl-atti tan-Nutar Margaret Heywood li referenza ghalih saret fil-paragrafu precedenti ndikat bil-punt rumani.

iii. Is-socjeta' Alsameta Ltd xtrat u akwistat l-allegat art mertu tal-kawza odjerna minghand Pegasus Limited permezz ta' kuntratt tat-12 ta' Mejju, 2006 fl-atti tan-Nutar Margaret Heywood a fol.

145 et seq tal-process. Flimkien ma' dan il-kuntratt giet annessa pjanta tal-art immarkata bhala Dokument 'A' fuq liema pjanta l-art giet immarkata bl-isfar. Jigi nutat pero' li billi l-pjanta hija 'black and white' fejn huwa bil-kulur isfar ma jistax jigi identifikat bi precisazzjoni ghalkemm tidher marka madwar l-art li hija 'shaded'. Il-Qorti taghmel referenza ghas-survey sheet annessa (fol. 147) billi saret referenza ghaliha fil-kuntratt sussegwenti.

iv. Illi s-socjeta' Pegasus Limited xtrat u akwistat minghand is-socjeta' Gasan Properties Ltd b'kuntratt tad-29 ta' Lulju, 1999 fl-atti tan-Nutar Remigio Zammit Pace a fol. 206 et seq tal-process fejn l-art giet deskritta bil-mod segwenti:

> 'In virtue of this deed Vendor Company sells and transfers to the Purchaser Company, which accepts and acquires, the portion of land measuring six thousand seven hundred and fourty four square meters (6744sqm) circa forming part of the lands known as "Ta' Wied Ghomor" and "Ta' Wied Il-Kbir" in the limits of Birkirkara and Saint Julians, bounded the said portion on the North partly by a lane and partly by property of Costantino Casha, on the West by a lane and South by property of Paola Muscat as better illustrated in shaded in red in attached plan marked document "B". The said portion of land is being sold with all its rights and appurtenances, in its present state and "tale quale" condition, with vacant possession and as free from any easements, restrictions or encumbrances of any nature whatsoever.'

Flimkien ma' dan il-kuntratt giet annessa pjanta fejn l-art li s-socjeta' intimata xtrat giet indikata shaded bl-ahmar. Ara l-pjanta a fol. 210 tal-process.

v. Illi Gasan Properties Limited kienet akwistat l-art mertu tal-kawza odjerna minghand Green Acres Limited b'kuntratt tal-21 ta' Marzu, 1984 fl-atti tan-Nutar George Bonello DuPuis a fol. 213 et seq tal-process fejn flimkien mieghu giet annessa pjanta mmarkata bhala 'C' u fejn l-art akwistata giet ikkulurita bl-ahdar. Fuq din il-pjanta parti rettangolari li tmiss mal-art deskritta mixtrija mis-socjeta' Gasan Properties giet indikata bhala 'Third party property' u meta l-Qorti ghamlet il-kumparazzjoni mal-pjanta tal-art tas-socjeta' rikorrenti jirrizulta li effettivament dik il-parti ndikata bhala art ta' terzi hija parti mill-art tas-socjeta' rikorrenti li fuqha m'hemmx kontestazzjoni kif jidher car mill-pjanta esebita a fol. 226 tal-process.

vi. Illi Green Acres Limited xtrat u akwistat minghand Carmela Borg permezz ta' kuntratt tat-2 ta' Mejju, 1969 fl-atti tan-Nutar Giuseppe Sammut a fol. 221 et seq tal-process l-ghalqa imsejha 'Ta' Wied Ghomor' fil-kuntrada ta' 'Wied Ghomor' jew 'Ta' Wied il-Kbir' limiti San Giljan tal-kejl superficjali ta' cirka sitt itmiem (T6.0.0) u tmiss mit-tramuntana in parti ma sqaq u in parti ma gid ta' Costantino Casha mil-Punent ma sqaq u minn nofsinhar ma proprjeta' ta' Paola armla Muscat. Mal-kuntratt giet ukoll annessa pjanta fejn l-art giet delineata bil-kulur kannella fuq il-pjanta annessa u mmarkata bhala Dok 'A' (ara fol. 226).

Ta' rilevanza f'dan il-kuntratt hu li (i) l-art inbieghet bil-kundizzjoni li jekk fil-futur jirrizulta kejl akbar jew inqas hadd

mill-partijiet ma hu obbligat li jhallas u lanqas li jkun hemm rifuzjoni, kif ukoll (ii) sar hlas ta' kumpens lill-gabillott certu Julian Spiteri. Il-Qorti ser tikkwota l-partijiet l-aktar ta' rilevanza mill-kuntratt li jaqraw kif isegwi:

> '2. Din l-ghalqa qeghda tinbiegh bhala fabbrikabbli "tale quale" u jekk fil-futur jirrizulta kejl aktar jew inqas l-ebda wahda mill-partijiet ma tkun obbligata li thallas izjed jekk il-kejl jirrizulta akbar u l-anqas ma jkun hemm obbligu ta rifuzjoni jekk il-kejl jirrizulta inqas.
>
> 3. Kwalunque kumpens dovut lil-gabillot li ghandu hija mqabbla l-ghalqa fuq imsemmija huwa a kariku tal-kompraturi.
>
> …
>
> … il-fuq imsemmija kumpanija qeghdin ihallsu prezenzjalment is-somma ta erba mitt lira (£400) lil-fuq imsemmi Julian Spiteri bhala attwali konduttur tal-ghalqa 'Ta' Wied Ghomor' fuq imsemmija ghas-saldu ta' kwalunkwe dritt jew pretensjoni li huwa jista jkollu ghal-kumpens peress illi hu gie zgumbrat mill-imsemmija ghalqa u dan l-istess Spiteri fil-waqt li jircievi l-fuq imsemmija somma ta' £400 u jhalli ricevuta taghha jiddikjara illi huwa ma ghandu ebda dritt jew pretensjoni ohra kontra l-kompraturi ghal-benefikati, ucuh u affarijiet simili in konnessjoni mal-bejgh tal-imsemmija ghalqa 'Ta' Wied Ghomor'.

vii. Illi Carmela Borg kienet akwistat l-art tal-kejl ta' sitt itmiem imsejha 'Ta' Wied Ghomor' fil-kuntrada ta' 'Wied Ghomor' jew 'Ta' Wied il-Kbir' limiti San Giljan permezz ta' kuntratt ta' divizjoni tal-24 ta' Lulju, 1963 fl-atti tan-Nutar Emanuele Agius a fol. 227 et seq tal-process.

Fir-rigward l-element tat-titolu kif jirrizulta mill-paragrafi precedenti l-intimati dejjem trasferew b'titolu oneruz. M'hemmx dubju li l-art in kontestazzjoni tifforma parti ukoll mill-art akkwistata mis-socjeta' intimata Pure Gold Limited dan billi huwa car mill-pjanti li gew annessi mal-kuntratti tul is-snin. Il-Qorti setghet anke tikkonferma dan meta ghamlet ezami komparattiv tal-pjanta annessa mal-kuntratt tas-socjeta' rikorrenti ma' dik tas-socjeta' intimata bl-ghajnuna tal-pjanta li giet imkabbra mix-xhud Alfred Xuereb a fol. 116 tal-process. Mill-assjem, il-Qorti hija sodisfatta bit-titolu tas-socjeta' intimata Pure Gold Ltd u bil-mod kif dan it-titolu originali wasal ghandha b'dan li t-titolu vantat mis-socjeta' intimata Pure Gold Ltd huwa wkoll wiehed tajjeb skont il-ligi.

Illi s-socjeta' rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet telenka punti li dejjem skont ir-rikorrenti jqajmu suspetti serji dwar il-genwinita' tal-konvenuta u l-predecessuri fit-titolu kif isegwi:

(i) il-fatt li fil-kuntratt tat-2 ta' Mejju, 1969 fl-atti tan-Nutar Giuseppe Sammut tnizzlet riserva dwar il-qies tal-art;
(ii) il-fatt li din il-klawsola ma regghetx giet inkluza;
(iii) il-fatt li r-rapprezentanta ta' GX4 Projects Ltd ma kinitx taf b'din ir-riserva;

(iv) il-fatt li saru korrezzjonijiet fil-kuntratt tad-19 ta' Lulju, 1999 bejn Gasan Properties Ltd u Pegasus Ltd fir-rigward il-qies tal-art; u

(v) il-fatt li fit-trasferiment bejn Pegasus Ltd u Alsameta Ltd ma gewx annessi site plans taz-zona pero' pjanta li turi unikament l-art.

Il-Qorti izda ma tarax li dawn is-suspetti effettivament huma tali li jxejnu t-titolu tas-socjeta' ntimata. Huwa minnu li fil-kuntratt tat-2 ta' Mejju, 1969 fl-atti tan-Nutar Giuseppe Sammut a fol. 221 et seq tal-process tnizzlet riserva dwar il-qies tal-art, madanakollu b'daqshekk dan ma jfissirx li t-titolu tas-socjeta' intimata Pure Gold Ltd huwa wiehed hazin u mhux in bona fede. Ibda biex ir-riserva hija wahda mhux biss fl-eventwalita' li jirrizulta kejl inqas izda hija wkoll dwar l-eventwalita' li hemm kejl izjed. Ukoll, kif jiddisponi l-Artikolu 2142 tal-Kodici Civili Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta l-mala fidi tal-pussessur ta' qabel mhix ta' hsara ghal ta' warajh. Jsegwi li anki jekk ghal grazzja tal-argument jirrizulta li r-riserva fil-kuntratt tas-sena 1969 kienet sinjal ta' mala fidi, xorta jibqa l-fatt li t-trasferimenti sussegwenti kienu hielsa minn mala fidi – kif filfatt il-Qorti temmen li kien il-kaz odjern.

Illi dwar l-element taz-zmien u l-pussess, dan jehtieg li jkun wiehed kontinwu u mhux miksur ghaz-zmien kollu li tghid il-ligi. Mhux mehtieg li l-pussess ikun ghal dak iz-zmien kollu f'idejn is-socjeta' intimata Pure Gold Limited, pero' hu bizzejjed li l-pussess kien ghal parti minn dak iz-zmien f'idejn is-socjeta' intimata Pure Gold Limited u bhala successuri partikolari, jistghu jghaqqdu z-zmien hekk kif jiddisponi l-Artikolu 530(2) tal-Kodici Civili:

> ‘(2) Is-suċċessur b’titolu partikolari, gratuwitu jew oneruż, jista’ jgħaqqad mal-pussess tiegħu l-pussess tal-predeċessur tiegħu sabiex jitlob u jgawdi l-effetti ta’ dak il-pussess.’

Illi mill-kuntratti m’hemmx dubju li l-art in kwistjoni kienet ilha fil-pussess tas-socjeta’ intimata Pure Gold Ltd il’ fuq minn ghaxar (10) snin dan meta jigi kkalkulat mit-trasferiment minghand Gasan Properties Ltd fis-sena 1984 u t-trasferimenti sussegwenti biex waslet illum f’idejn is-socjeta’ intimata Pure Gold Limited. L-element tal-pussess gie wkoll ikkonfermat mix-xhud Andrew Ganado a fol. 316 et seq tal-process fejn ikkonferma li kienu jmorru *picnics* u mixjiet fl-art mertu tal-kawza odjerna. Il-fatt ukoll li l-art in kontestazzjoni rrizulta li kienet delinjata b’hajt tas-sejjieh f’dik il-parti fejn tmiss mal-bqija tal-art tar-rikorrenti u cioe’ kienet segregata mill-bqija tal-art tar-rikorrenti izda kompletament accessibbli mill-bqija tal-art tal-intimata u l-aventi causa taghha jimmilita wkoll favur li l-pussess kien f’idejn l-intimata u l-kjamati fil-kawza u mhux f’idejn ir-rikorrenti. Irrizulta min-naha l-ohra mix-xhieda tar-rapprezentant tar-rikorrenti Silvio Felice (fol. 51) li hu ftit li xejn kien jiffrekwenta l-art billi huwa residenti Ghawdex u kien biss f’sena minnhom li pogga xi kanali tal-gebel antiki f’parti mill-art akwistata minnu (ghalkemm ma jispecificax f’liema parti jekk hux f’dik in kontestazjoni jew le) u skont hu ghamlu madwar sena hemm. Certament dan mhux prova bizzejjed skont il-ligi ta’ pussess favur is-socjeta’ rikorrenti.

Il-Qorti rat li mill-affti mkien ma gie ppruvat li l-perjodu li trid il-ligi, cioe’ ghaxar snin, sabiex tirnexxi din il-preskrizzjoni gie b’xi mod miksur. Ix-xhud Silvio Felice fl-affidavit tieghu a fol. 51 et seq jghid li kien gie prezentat protest gudizzjarju madanakollu fl-atti ma tressqet l-ebda prova dwar dan u ghalhekk l-uniku azzjoni li

ttiehdet mis-socjeta' rikorrenti fejn il-preskrizzjoni giet interrotta kienet bl-intavolar tal-kawza odjerna li saret fl-24 ta' Frar, 2014. M'hemmx dubju lanqas li l-pussess tas-socjeta' intimata Pure Gold Limited kien wiehed pubbliku u mhux ekwivoku tant li tul iz-zmien fl-art saru diversi xoghlijiet minghajr opposizzjoni.

Dwar l-element tar-registrazzjoni l-Qorti rat li mill-atti jirrizulta li l-art in kwistjoni tinsab barra z-zona ta' zvilupp u ghalhekk jirrizultala li sal-lum din l-art mhiex f'zona ta' registrazzjoni.

Illi stante li rrizulta li l-elementi kollha rikjesti sabiex tissussisti l-preskrizzjoni decennali favur is-socjeta' intimata gew pruvati l-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' in parte l-eccezzjonijiet dwar il-preskrizzjoni f'dawk il-partijiet fejn hija eccepita l-preskrizzjoni decennali da parti tas-socjeta' ntimata u kjamati fil-kawza. Stante li rrizulta li l-azzjoni hija estinta bil-preskrizzjoni decennali b'dana li allura llum hija s-socjeta' ntimata li ghandha titolu validu fuq l-art in kwistjoni u mhux ir-rikorrenti, l-Qorti ma tarax li hemm raguni sabiex tinoltra oltre fl-eccezzjoni trentennali u fl-eccezzjonijiet fil-mertu.

<u>Decizjoni:</u>

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

(i) Tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-intimat Christopher Sammut u stante li rrizulta li mhux il-legittimu kontradittur tghaddi sabiex tilliebrah mill-osservanza tal-gudizzju;

(ii) Tilqa′ in parte l-hames eccezzjoni tas-socjeta′ kjamata fil-kawza GX4 Projects Limited, it-tielet eccezzjoni tas-socjeta′ kjamata fil-kawza Alsameta Limited, it-tieni eccezzjoni tas-socjeta′ kjamata fil-kawza Pegasus Limited u t-tieni eccezzjoni tas-socjeta′ kjamata in kawza Gasan Properties Limited u dan billi jirrzulta li l-azzjoni odjerna hija estinta ai termini tal-Artikolu 2140 tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta′ Malta;

(iii) Konsegwentement tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti.

Bl-ispejjez interament a karigu tas-socjeta′ rikorrenti Tower Limited.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
27 ta′ Ottubru, 2022

Karen Falzon
Deputat Registratur
27 ta′ Ottubru, 2022