QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI
ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 15 ta' Ġunju, 2023.

Numru 1

Rikors numru 132/2008/1 TA

Euro Finance Corporation Limited (C 1914)

v.

Fal-Con Limited (C 5190) u b'digriet tat-23 ta' April, 2008 ġie msejjaħ fil-kawża Henry Falzon

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq mill-kumpanija konvenuta Fal-Con Limited u mill-imsejjaħ fil-kawża Henry Falzon minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-8 ta' Ottubru, 2018, fejn din laqgħet it-tieni talba tal-kumpanija attriċi u ordnat lill-konvenuti jiżgumbraw mill-art tal-kumpanija attriċi fi żmien erba' xhur mid-data tas-

sentenza.

Daħla

2. B'rikors maħluf tat-8 ta' Frar, 2008, il-kumpanija attriċi fissret li hija sidt ta' biċċa art fil-Marsa, bil-kejl ta' madwar sitt mija u erbgħa u tletin metri kwadri, li tmiss mill-grigal ma' beni ta' George Pace, mil-lbiċ mal-Malta Ship Building u mill-majjistral ma' triq jew irjieħ verjuri. Hija tenniet li l-kumpanija konvenuta ħakmet biċċa minn din l-art taħt idejha llegalment u mingħajr ebda titlu validu fil-liġi. Il-kumpanija konvenuta kienet intalbet mill-kumpanija attriċi biex tiżgombra minn din l-art, iżda hija baqgħet fejn kienet. Minħabba f'hekk, il-kumpanija attriċi fetħet din il-kawża u talbet lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex:

> *«1. Tisma' u tiddeċiedi din il-kawża bid-dispensa tas-smigħ a tenur tal-artikoli 167 sa 170 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili (Kap. 12 ta' Liġijiet ta' Malta); u*
>
> *2. Tordna lis-soċjetà intimata sabiex tiżgombra mill-porzjoni art proprjetà tas-soċjetà rikorrenti kkulurita bl-isfar u bil-burdura ħamra fil-pjanta hawn annessa u mmarkata bħala Dok. EF2 fi żmien qasir u perentorju li jogħġobha tiffissa dina l-Onorabbli Qorti.*
>
> *Bl-ispejjeż kontra s-soċjetà intimata li r-rappreżentanti ġuridiċi tagħha huma minn issa inġunti għas-subizzjoni u b'riżerva għal kull azzjoni oħra spettanti lis-soċjetà rikorrenti inkluż azzjoni għad-danni u għall-okkupazzjoni illegali."*

3. B'digriet mogħti waqt is-seduta tal-4 ta' Marzu, 2008, il-kumpanija konvenuta Fal-Con Limited tħalliet tikkontesta l-kawża u ngħatat għoxrin jum biex tressaq it-tweġiba maħlufa tagħha.

4. Il-kumpanija konvenuta ressqet it-tweġiba maħlufa tagħha fis-17 ta' Marzu, 2008, fejn qalet:

> *"1. Illi l-proprjetà mertu tat-talba attriċi kienet oriġinalment parti minn art akbar li kienet ġiet mogħtija b'sub-ċens perpetwu lil Henry Falzon permezz tal-kuntratt fl-Atti tan-Nutar Lia tat-18 ta' Diċembru, 1969. Dina l-art konċessa kienet tmiss mal-proprjetà tal-familja tal-istess Henry Falzon provenjenti minn titlu ieħor;*
>
> *2. Illi fis-sena 1974, l-art konċessa lil Henry Falzon ġiet esproprijata mill-Gvern u sussegwentement is-soċjetà attriċi u l-istess Henry Falzon permezz ta' kuntratt ieħor tan-Nutar George Bonello Dupuis tat-22 ta' Ġunju, 1976, iddikjaraw l-imsemmija konċessjoni ta' sub-ċens rexissa, u dan in vista tal-esproprijazzjoni li saret mill-Gvern;*
>
> *3. Illi l-art konċessa u l-proprjetà tal-familja Falzon li kienu jmissu ma' xulxin kienu separati minn xulxin minn ħajt li kien mibni fuq il-linja medjana ta' bejniethom, iżda wara li l-Gvern sar proprjetarju tal-art, il-Gvern bil-kunsens tal-familja Falzon, neħħa l-ħajt diviżorju eżistenti, u minfloku tella' ħajt diviżorju ġdid li nbena fuq l-art tal-Gvern tal-ħxuna ta' għoxrin pied u għoli ta' iżjed minn tletin pied. Il-pedamenti ta' dan il-ħajt il-ġdid u l-qafas tiegħu kellhom ikunu ta' dina l-ħxuna peress illi bejn il-proprjetà tal-familja Falzon u l-art esproprijata kien hemm, u għadu hemm, distakk fl-għoli ta' xi tletin pied. Dan id-dislivell kien inħoloq matul iż-żmien illi l-post kient iservi għar-rimi ta' materjal sfuż. Il-ħajt huwa "retaining wall" li sar b'mod illi jistabilizza s-sottoswol magħmul minn dan il-materjal;*
>
> *4. Illi dan il-ħajt il-ġdid diviżorju nbena fis-sena 1978 u l-familja Falzon appoġġat mal-istess ħajt immedjatament wara. B'hekk irrendiet lill-istess ħajt ta' għoxrin pied ħxuna komuni u dan permezz ta' galjaturi li nbnew fuq l-istess ħajt min-naħa tal-istess familja Falzon;*
>
> *5. Illi fis-sena 1978, allura, il-feles tal-art, li hija l-mertu ta' din il-kawża ġiet utilizzata u destinata kompletament mill-istess ġar tal-familja Falzon għall-impostar u bini ta' dan il-ħajt għoli xi tletin pied u bil-ħxuna ta' għoxrin pied, li immedjatament ġie reż komuni bl-appoġġar tal-istess familja Falzon;*
>
> *6. Illi l-kuntratt li sar fis-sena 2003, fl-Atti tan-Nutar Vincent Miceli, li sar bejn il-Gvern u s-soċjetà attriċi, waqt li jitkellem dwar bejgħ ta' art huwa infatti biss attentat tal-akkwist tal-ħajt diviżorju bejn l-art tal-Gvern u l-proprjetà tal-familja Falzon. Dan huwa bejgħ bla effett, għaliex ko-proprjetarju ta' ħajt diviżorju komuni ma jistax ibiegħ dik il-ko-proprjetà ta' ħajt diviżorju lit-terz bħala quid unum għax ħajt*

diviżorju bejn żewġ fondi ta' ġirien differenti huwa aċċessorju analjenibbli;

7. Illi fis-sena 2004, is-soċjetà intimata akkwistat erbgħa minn ħames ċippijiet tal-propjetà tal-familja Falzon, il-ħames parti indiviża għadha proprjetà personali tal-istess Henry Falzon.

Eċċezzjoni

8. Illi biex it-talba attriċi tirnexxi, is-soċjetà attriċi trid tipprova t-titlu tagħha ta' dan il-ħajt diviżorju li jokkupa l-art kollha bejn l-art tal-Gvern u l-proprjetà provenjenti mill-familja Falzon, li nbena fis-sena 1978 mill-istess Gvern, u li dan it-titlu huwa validu jew effettiv skont il-liġi;

9. Illi ħajt diviżorju bejn żewġ fondi ġirien ma jistax jiġi trasferit lil terz estranju, u jibqa' l-fatt illi dan l-istess ħajt fis-sena 1978 kien ġie reż ħajt komuni u wara dan, il-Gvern ma setax jittrasferixxi l-proprjetà tas-soċjetà intimata u ta' Henry Falzon fl-istess ħajt komuni għax nemo dat quod non habet."

5. Imbagħad, b'digriet mogħti waqt is-seduta tat-23 ta' April, 2008, l-Ewwel Qorti ordnat is-sejħa fil-kawża ta' Henry Falzon. Dan ressaq it-tweġiba maħlufa tiegħu fid-9 ta' Mejju, 2008 u biha huwa ngħaqad mal-kumpanija Fal-Con Limited fl-eċċezzjonijiet tagħha u għamilhom tiegħu.

6. B'sentenza mogħtija fit-8 ta' Ottubru, 2018, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili qatgħet il-kawża billi: (i) astjeniet milli tqis l-ewwel talba tal-kumpanija attriċi biex il-kawża tinqata' permezz tal-proċedura sommarja; (ii) ċaħdet l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuti; (iii) laqgħet it-tieni talba tal-kumpanija attriċi u b'hekk ordnat lill-konvenuti biex jiżgumbraw mill-biċċa art tal-kumpanija attriċi fi żmien erba' xhur mid-data tas-sentenza; u (iv) ordnat li l-ispejjeż tal-kawża għandhom jitħallsu mill-konvenuti.

7. Ir-raġunijiet mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għaliex iddeċidiet il-kawża b'dan il-mod kienu dawn:

"***Punti ta' Liġi***

Mit-termini ta' kif inhuwa imfassal ir-rikors ġuramentat huwa faċilment deduċibbli li l-azzjoni eżerċitata mis-Soċjetà Attriċi ma hijiex waħda ta' natura rivendikatorja ai termini tal-artikolu 322(1) tal-Kodiċi Ċivili kif sostnut mill-partijiet fit-trattazzjoni tagħhom (a fol 261), iżda hija waħda għall- iżgumbrament tas-Soċjetà Konvenuta permezz tal-proċedura stabbilita taħt l-artikolu 167(b) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

Konsiderazzjonijiet

Fid-dawl tal-punti legali fuq imsemmija u tat-tagħlim ġurisprudenzjali fuq imsemmi, din il-Qorti ser tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet.

Il-Konvenuti laqgħu għal din l-azzjoni billi eċċepew li l-art mertu tal-kawża u l-proprjetà tal-Konvenut Falzon biswit tagħha kienu separati minn ħajt mibni fuq il-linja medjana. Dejjem skont il-Konvenuti dan il-ħajt tneħħa wara li l-art in kwistjoni ġiet esproprijata mill-Gvern u minfloku fis-sena 1978 "ttella' ħajt diviżorju ġdid li nbena fuq l-art tal-Gvern". liema ħajt kien iservi ta' retaining wall (ara eċċezzjoni numru 3 a fol 47). Il-Konvenuti komplew isostnu li l-art inkwistjoni "ġiet utilizzata u destinata kompletament mill-istess ġar tal-familja Falzon għall-impostar u bini ta' dan il-ħajt għoli xi tletin pied u bil-ħxuna ta' għoxrin pied, li immedjatament ġie reż komuni bl-appoġġar tal-istess familja Falzon" (eċċezzjoni numru 5 a fol 48).

Il-Konvenuti eċċepew ulterjorment li l-kuntratt tad-9 ta' Settembru, 2003 li bih il-Gvern trasferixxa l-art inkwistjoni lis-Soċjetà attriċi huwa bla effett għaliex "huwa in fatti biss attentat tal-akkwist tal-ħajt diviżorju bejn l-art tal-Gvern u l- proprjetà tal-familja Falzon. Dan huwa bejgħ bla effett, għaliex ko-proprjetarju ta' ħajt diviżorju komuni ma jistax ibiegħ dik il-ko-proprjetà ta' ħajt diviżorju lit-terz bħala quid unum għax ħajt diviżorju bejn żewġ fondi ta' ġirien differenti huwa aċċessorju inaljenibbli" (ara eċċezzjoni numru 6 a fol 48).

Il-Konvenuti min-naħa tagħhom ma ppruvawx li għandhom l-ebda titolu fuq l-istrixxa art inkwistjoni iżda avvanzaw it-teżi li huma ko-proprjetarji tal-istess għaliex skonthom din tikkonsisti f'ħajt mibni fis-sena 1978 li "ġie reż komuni bl-appoġġjar tal-istess Falzon". F'dan ir-rigward irid jingħad li kif ser jingħad aktar 'l isfel, qabel ma bdiet il-kawża kien hemm mumenti meta bdew isostnu li akkwistaw il-proprjetà tal-istess permezz tal-preskrizzjoni akkwiżittiva ossia bl-usucapio.

Il-Konvenuti ressqu din il-pretensjoni mingħajr ma pproduċew evidenza tanġibbli, ta' sustanza u konkludenti sabiex isaħħu l-pretensjoni taghhom, għajr ix-xhieda ta' Henry Falzon b'affidavit (a fol 189) u dik ta' Joseph Falzon fil-vesti rappreżentattiva tiegħu (a fol 201). Fis-seduta tas-16 ta' Novembru, 2010 is-Soċjetà Attriċi għalqet il-provi tagħha (a fol 210) u fit-2 ta' Marzu ġie dikjarat il-provi tal-partijiet kollha magħluqa (a fol 216).

Il-pretensjonijiet tal-Konvenuti ġew kontradetti bil-qawwa mis-Soċjetà Attriċi b'arsenal ta' provi, kemm dokumetali u kif ukoll orali, b'mod li minn eżami mill-qrib tagħhom jikkonfermaw it-titolu tas-Soċjetà Attriċi għall-proprjetà mertu ta' din il-kawża. Fir-rigward it-titolu, huwa ta' valur li ssir referenza għall-ittra tas-17 ta' Jannar, 2008 mibgħuta mill-konsulent legali tal-Konvenuti lill-konsulent legali tas-Soċjetà Attriċi, fejn id-difiża li kienet qed tavvanza dakinhar kienet abbażi tal-akkwist bis-saħħa tal-preskrizzjoni akkwiżitiva. B'dana kollu fil-Kawża li għandha quddiemha din il-Qorti, l-istess Konvenuti jidhru li abbandunaw din id-difiża tant li ma ssollevawhiex.

Is-Soċjetà Attriċi inter alia, inkarigat lill-Perit ex-parte Carmel Ellul biex jikkonsulta s-surveys fotografiċi mill-ajru maħruġa uffiċjalment mill-Awtorità ta' Malta għall-Ambjent u l-Iżvilupp għall-perijodu bejn l-1967 u l-2004 (Dok. X1 sa Dok. X6 a fol 103 sa 108) biex jagħti l-fehma tiegħu dwar il-kwistjoni. A propożitu ta' dan il-Perit, irid jingħad li meta fis-seduta tal-21 ta' Ottubru, 2008 ġie ppreżentat l-affidavit tiegħu permezz ta' nota seduta stante, ma saret ebda oppożizzjoni għalih min-naħa tal-Konvenuti. Anzi ġie kontro-eżaminat (a fol 154 et sequens).

Dan kollu, fid-dawl ta' dak li jipprovdi l-artiklu 563A tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta, ġaladarba ma ġewx attakkati l-kwalifiki ta' dan il-Perit bħala xhud espert fil-kwistjoni rilevanti, għar-rigward tal-fehmiet kif imfissra minnu fl- affidavit fuq imsemmi, għalkemm tassew ottenuti minn xhieda ex-parte, din il-Qorti xorta qieset b'reqqa l-loġika tal-fehmiet hekk imfissra minnu. Għalhekk, fil-kuntest tal-provi l-oħra kollha imressqa fil-kors tal-Kawża, u wara li rat il-kwalifiki li dan x-xhud iħaddan fil-qasam tekniku li għandha quddiemha l-Qorti, mhux biss sabet li dik ix-xhieda hija ammissibbli, iżda ai fini ta' apprezzament tal-fatti, ta' min joqgħod fuqha (ara Sentenza tal-Prim'Awla Qorti Ċivili tat-3 ta' Ottubru, 2002 per Imħallef Joseph R. Micallef fl-ismijiet Prof. Robert Ghirlando nomine -vs- Il-Kaptan Khaled Mohammed Elsayed Elbelassy nomine).

Il-Konvenuti, sa fejn jirrigwarda punti tekniċi, ħassew li kellhom joqogħdu fuq kontro-eżami u kkritikaw pjuttost fil-qosor, il-konklużjonijiet raġġunti minn dan il-Perit, fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom (a fol 257 fil-ħames paragrafu). Il-Konvenuti f'ebda ħin ma ħassew li kellhom similment jipprovdu Perit tekniku biex jagħti xhieda ex-parte fit-termini ta' dak li jipprovdi l-artiklu 563A tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta kif għamlet is-Soċjetà Attriċi biex jirribattu

teknikament l-opinjoni tal-Perit fuq imsemmi, u dan minkejja li fil-lista tax-xhieda annessa mar-risposta tas-Soċjetà Konvenuta kien hemm numru ta' Periti indikati. Il-Qorti qrat ukoll il-Kontro-eżami tal-Perit fis-seduta tal-11 ta' Frar 2009 u ma sabet xejn ta' sustanza li sbussola l-osservazzjonijiet li għamel dan il-Perit fl-Affidavit tiegħu.

Il-Qorti taqbel mal-konklużjonijiet raġġunti mill-Perit Carmel Ellul u ċjoè:-

A. Kien hemm ħajt diviżorju wisa' ta' kantun li ġie demolit bejn l-1994 u l-1998 (ara wkoll f'dan is-sens punt numru 5 tal-affidavit ta' Francis Bezzina Wettinger a fol 129).

B. L-art mertu tal-kawża u l-art li baqgħet għand il-Gvern fejn hemm ix-shipbuilding kienu fuq l-istess livell għallinqas sas-sena 1967.

C. Mis-survey tas-sena 1978 jidher li tħaffret il-parti fejn illum hemm ix-shipbuilding mingħajr ma ntmesset bl-ebda mod il-porzjon art mertu tal-kawża, tant li fl-istess survey jidhru siġar u veġitazzjoni pristina. Il-Perit Ellul żied jgħid li "huwa bil-wisq improbabbli li nbniet xi struttura taħt is-sottoswol tal-istess art, kif qegħdin jallegaw il-Konvenuti." Fi kwalunkwe każ, il-Konvenuti ma ressqu ebda prova dwar dan.

Apparti dan kollu, minn fost il-ħafna ritratti mill-ajru li ġew esebiti, hemm tnejn li fil-fehma ta' din il-Qorti, jikkonfermaw ictu oculi s-sitwazzjoni. Meta wieħed jipparaguna r-ritratt meħud mill-ajru li jinsab f'paġna 103 tal-proċess, ma' dak li jinsab f'paġna 108, ma jistax ma jiġix osservat is-segwenti. Fl-1967 il-linja li taqsam il-propjetà fejn illum hemm is-Soċjetà Konvenuta, hija allinjata mal-ponta fejn jispiċċa s-saqaf tal-"corrugated iron" li jinsab fil-proprjetà tas-Soċjetà Attriċi. Mentri fl-2004 din il-linja resqet 'il barra. Dan jirrifletti ukoll dak li osservat il-Qorti meta aċċediet fuq il-post fit-8 ta' Novembru 2017 meta l-istess Qorti osservat li fuq il-pjanta li ġiet immarkata fuq il-post " ... ... illi l-ħajt immarkat DB huwa linja waħda mal-ħajt immarkat BE ... ... ".

Il-Qorti tinnota ulterjorment li, wara li sar l-aċċess fuq il-post minn din il-Qorti (ara fol 241), il-partijiet irrinunzjaw għall-ħatra ta' perit tekniku "biex jirrelata dwar il-mertu tal-kawża sa fejn jirrigwarda l-estensjoni li qed tiġi reklamata" (ara verbali datati 17 u 20 ta' Novembru 2017 a fol 244 u 245).

Minn dan kollu l-Qorti tikkonkludi, anke fid-dawl tal-provi hekk prodotti mis-Socjetà Attriċi, li l-pretensjoni avvanzata mill-Konvenuti mhijiex minnha u m'għandhiex mis-sewwa, iżda tqis li hija pjuttost fallaċi.

Il-provi miġjuba mis-Soċjetà Attriċi juru b'mod konkludenti li l-istrixxa art mertu tal-kawża ma ntmessitx. Li l-istess art ma ġietx utilizzata

mill-Gvern ġie anke dikjarat mill-Gvern stess fil-kuntratt imsemmi datat 9 ta' Settembru 2003 a fol 6: "U peress li l-Gvern ma utilizzax l-art kollha, l-istess komparenti nomine talab biex jixtri lura l-biċċa art li ma ġietx ulitizzata...". Tassew il-Gvern ma kellu ebda raġuni għalfejn itella' l-art in kwistjoni f'"ħajt' meta l-proġett tax-shipbuilding ma nbeniex fuq l-istess.

Meta wieħed iqabbel il-pjanta li ġiet annessa mal-kuntratt tad-9 ta' Novembru 2003 fl-atti tan-Nutar Vincent Miceli li bis-saħħa tiegħu ġiet rilaxxjata a favur tas-Soċjetà Attriċi l-istrixxa art mertu ta' din il-kawża (a fol 11) mar-ritratt mill-ajru tal-1978 li jinsab f'paġna 104 tal-proċess, ma jistax ma jkunx innotat, li d-delimitazzjoni fil-pjanta imsemmija tinfilza preċiżament ma' dak li jidher fir-ritratt imsemmi. Huwa minnu li f'dan ir-ritratt hemm ħajt iżda huwa tal-kantun u irqiq gallettina b'din l-istrixxa art ħielsa minn kull benifikat u populata minn veġitazzjoni fitta bħal ma kienet il-bitħa kbira minn fejn illum topera s-Soċjetà Konvenuta. Minn dan ir-ritratt, fl-istess sena li ssir referenza għaliha fil-ħames (5) paragrafu tar-risposta ġuramentata tas-Soċjetà Konvenuta minn imkien ma jidher "il-ħajt għoli xi tletin pied u bil-ħxuna ta' għoxrin pied" (a fol 48).

Magħdud ma' dan, li kieku l-Gvern bena l-art imsemmija bħala ħajt skont kif imtenni mill-Konvenuti, ma kienx sejjer jobbliga lis-Soċjetà Attriċi bħala l-kompratriċi sabiex a spejjeż tagħha tistabbilixxi fejn kienu l-ħitan tal-istess art skont il-pjanta annessa, kemm-il darba jirriżulta li dawn ġew imneħħija (ara klawsola (b) a fol 7).

Fl-aħħar nett jiġi osservat li anke li kieku l-art inkwistjoni hija ħajt "li nbena fuq l-art tal-Gvern", skont kif qed jippretendu l-konvenuti, dan seta' jikkostitwixxi ħajt komuni biss, kieku s-Soċjetà Konvenuta ħallset lill-Gvern bħala sid ta' dan il-'ħajt' in-nofs kemm jiswa u għamel ix-xogħlijiet meħtieġa fit-termini ta' dak li jiddisponi l-artikolu 418 tal-Kodiċi Ċivili. Mill-atti ma jirriżultax li sar dan il-ħlas u xogħlijiet.

...

Dan ifisser li, li kieku kellha tiġi adottata t-teżi pretiża mill-Konvenuti, xorta ma jistgħux jitqiesu ko-proprjetarji tal-istrixxa art taħt eżami għaliex ma għamlux l-istess ħajt wieħed komuni hekk kif jipprovdi l-artikolu 434 fid-dawl ta' dak li jipprovdi l-artiklu 418 tal-Kodici Civili. Isegwi għalhekk, li ġaladarba jirriżulta li l-Konvenuti ma għadhom ebda interess ta' proprjetà fl-istrixxa art mertu ta' din il-Kawza, ma japplikax il-prinċipju ta' 'nemo dat quod non habet' (preżumibilment dak li jridu jgħidu l-Konvenuti b'referenza għal dak li jiddisponi l-artiklu 1374 tal-Kodiċi Ċivili) kif sollevata fid-disa' (9) paragrafu tar-risposta ġuramentata tal-Konvenuti."

8. Il-kumpanija konvenuta u l-imsejjaħ fil-kawża appellaw minn din is-sentenza fl-24 ta' Ottubru, 2018 u ressqu numru ta' ilmenti li lkoll jorbtu mal-argument ewlieni li l-kumpanija attriċi falliet fid-dmir tagħha li tipprova t-titlu tagħha fuq l-art li minnha hija qegħda titlob l-iżgumbrament tagħhom u li hija naqset milli tidentifika din il-biċċa art permezz ta' stħarriġ (*survey*) fuq il-post.

9. Il-kumpanija attriċi wieġbet għal dan l-appell fis-7 ta' Jannar, 2019, u hemmhekk hija tat ir-raġunijiet tagħha għalfejn hija temmen li l-appell tal-konvenuta u tal-imsejjaħ fil-kawża għandu jiġi miċħud.

10. Inżamm smigħ fil-25 ta' Mejju, 2023 u minn hemmhekk l-appell tħalla biex tingħata s-sentenza llum.

Konsiderazzjonijiet:

11. Għalkemm fir-rikors tal-appell tagħhom, il-kumpanija konvenuta Fal-Con Limited u l-imsejjaħ fil-kawża Henry Falzon iressqu numru ta' ilmenti u argumenti taħt irjus differenti, fl-għeluq tiegħu huma jistqarru li fl-aħħar mill-aħħar l-aggravju tagħhom huwa wieħed: li l-kumpanija attriċi falliet fid-dmir tagħha li tipprova t-titlu tagħha fuq l-art li minnha hija qegħda titlob l-iżgumbrament tagħhom u li hija naqset milli tidentifika din il-biċċa art permezz ta' stħarriġ fuq il-post. L-appellanti jisħqu wkoll li dan in-nuqqas isaħħaħ it-teżi tagħhom li l-art inkwistjoni

ġiet użata mill-Gvern fis-sena 1978 biex iqiegħed struttura, bil-għan li jinżamm qawwi u sħiħ il-ħajt diviżorju, li jifred l-art tal-appellanti minn dik tal-Gvern.

12. Fuq ix-xaqliba l-oħra, il-kumpanija appellata tiċħad l-allegazzjoni tal-appellanti li hija ma rnexxilhiex tipprova t-titlu tagħha fuq il-biċċa art mertu ta' din il-kawża. Mod ieħor, hija tgħid li rnexxielha twettaq din il-prova b'suċċess, tant li matul is-smigħ tal-kawża hija ppreżentat kuntratti ta' trasferiment dwar din l-art li jmorru lura sas-sena 1962. Minbarra dan, hija għamlet referenza wkoll għax-xhieda tal-perit *ex-parte* tagħha, Carmel Ellul, fejn dan, fil-fehma tagħha, roqom sewwa numru ta' ritratti meħuda mill-ajru maħruġa mill-Awtorità għall-Ippjanar, u wasal għall-konklużjoni, kemm li fis-sena 1978 l-art inkwistjoni kienet baqgħet mhux mittiefsa, u kif ukoll, li huwa ferm improbabbli li nbniet xi struttura taħt l-istess art. Hija tagħlaq billi tgħid li l-appellati ma ressqu l-ebda prova, inkluż dik teknika, biex jittentaw iwaqqgħu l-provi mressqa minnha.

13. Għalkemm ma sar l-ebda appell dwar dan il-punt, din il-Qorti tħoss li jkun xieraq li tiċċara li hija ma taqbilx mal-Ewwel Qorti fejn din qieset li l-azzjoni tal-kumpanija appellata mhijiex waħda rivendikatorja skont l-**Artikolu 322(1) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta**.

14. L-Ewwel Qorti rraġunat b'dan il-mod minħabba li fir-rikors maħluf, il-kumpanija appellata ma talbitx li tiġi ddikjarata bħala sidt il-biċċa art inkwistjoni iżda talbet biss li l-appellanti jiġu ordnati joħorġu minn din il-biċċa art u jagħtuha lura l-pussess tagħha. L-Ewwel Qorti ssoktat ittenni li jekk azzjoni ma tkunx tinkludi fiha talba biex l-attur jiġi magħruf bħala s-sid tal-art, li jkun hemm kontestazzjoni dwarha, l-azzjoni ma tkunx waħda rivendikatorja iżda tkun waħda tipika ta' żgumbrament.

15. Din il-Qorti ma taqbilx ma' dan ir-raġunament. Huwa minnu li l-Qorti hija fid-dmir li żżomm dejjem quddiem għajnejha dak li jkun qiegħed jintalab mill-parti attriċi. Madankollu, fl-għarbiel tagħha tat-talbiet attriċi l-Qorti m'għandhiex tħares biss lejn it-talbiet iżda wkoll lejn ir-rikors maħluf kollu kemm hu, inkluż dak li jingħad fil-premessi tiegħu. Tassew, minn qari ta' dak kollu li jingħad fir-rikors maħluf qabel ma jsiru t-talbiet, wieħed ikun jista' jislet stampa ċara ta' x'inhuwa l-ħsieb u l-iskop wara l-kawża (ara s-sentenza ***It-Tabib John Cassar v. Joseph Oliver Ruġġier*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Marzu, 2010).

16. Issa fil-każ tagħna jirriżulta li fir-rikors maħluf il-kumpanija appellata ma ppremettietx biss li l-appellanti kienu qegħdin iżommu l-biċċa art inkwistjoni llegalment u mingħajr ebda titlu validu fil-liġi, iżda fissret ukoll li skont il-kuntratt tad-9 ta' Settembru, 2003, li ġie magħmul fl-atti tan-Nutar Vincent Miceli, jirriżulta li din il-biċċa art hija tagħha.

17. Din il-Qorti tagħraf li f'sensiela ta' sentenzi mogħtija mill-qrati tagħna ġiet stabbilita l-ħtieġa li f'azzjoni ta' rivendika, l-attur jeħtieġlu juri sal-grad aċċettabbli, li huwa sid il-ħaġa li jrid jieħu lura mingħand min qiegħed iżommha. Madankollu, fil-fehma tal-Qorti hemm baħar x'jaqsam bejn il-ħtieġa li l-attur iġib prova tajba tat-titlu tiegħu u l-ħtieġa li huwa jitlob li jiġi dikjarat li huwa s-sid. Il-fatt li l-attur ma jitlobx dikjarazzjoni li huwa sid il-ħaġa li jrid jieħu lura mingħand il-konvenut, ma jnaqqas xejn mill-ħtieġa li huwa għandu juri lill-Qorti b'mod ċar min hu sidha. Dikjarazzjoni bħal din tagħmel parti mill-oġġett innifsu tal-azzjoni ta' rivendika.

18. Wara kollox, kif ingħad bosta drabi mill-Qrati tagħna, biex f'kawża ta' rivendika l-attur iseħħlu jirbaħ lura l-beni maħkuma llegalment mill-konvenut, huwa mhux meħtieġ li fir-rikors maħluf jitlob tabilfors dikjarazzjoni biex jiġi magħruf li huwa s-sid tal-beni inkwistjoni, iżda huwa biżżejjed li dan il-fatt jiġi mfisser fil-premessi tal-istess rikors (ara s-sentenzi fl-ismijiet: ***Portanier Brothers Limited v. Reverendu Patri Joe O. Carm Vella noe et*** mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-28 ta' April, 2011; ***Sergio Manara pro et noe et v. Joseph Bonello et***, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-17 ta' Ottubru, 2002; ***Victor Borg v. Michael Gauci et***, mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-6 ta' Lulju, 2017; u ***It-Tabib John Cassar v. Joseph Oliver Ruġġier***

mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Marzu, 2010).

19. Fil-każ tagħna t-talbiet isegwu u huma konsegwenza naturali ta' dak li hemm premess fir-rikors maħluf. Ġaladarba permezz tal-azzjoni tagħha, il-kumpanija appellata qegħda tfittex li tikseb l-iżgumbrament tal-appellanti minn medda art li tagħha hija tisħaq li hija s-sid, m'għandux ikun hemm dubju li l-azzjoni attriċi hija waħda ta' rivendika.

20. Bħala konsiderazzjonijiet ta' xejra legali, jingħad li biex tirnexxi l-azzjoni ta' rivendika, l-attur jeħtieġlu juri li fil-mument li tinfetaħ il-kawża l-konvenut ikun fil-pussess fiżiku tal-art li l-attur ikun irid jieħu lura f'idejh. Kif jgħallem il-ġurist **Pothier**, fl-opra tiegħu ***Traité du droit du domaine de propriété***, n. 298 (ara wkoll is-sentenza ***Dr. Alfred Grech nomine v. Anna de Barro*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-3 ta' Ottubru, 2008),

> *"Il proprietario che ha perduto il possesso d'una cosa deve promuovere l'azione di rivendicazione contro colui ch'egli trova in possesso di questa cosa."*

21. Min-naħa tagħhom, l-appellanti, fl-eċċezzjonijiet tagħhom, imkien ma jressqu d-difiża li l-art li l-kumpanija appellata qegħda titlob li tiġi mrodda lura lilha, ma tinsabx fil-pussess tagħhom. Anzi, fl-affidavit tiegħu l-imsejjaħ fil-kawża, Henry Falzon, stqarr li huwa jinsab fil-pussess ta' din l-art (li huwa jsejħilha "ħajt diviżorju") flimkien mal-kumpanija konvenuta Fal-Con Limited (ara paġna 200 tal-atti tal-kawża). Minbarra dan, jidher li mis-sena 2007 'il quddiem, il-biċċa art inkwistjoni

ġiet mikrija lil Advanced Shipping Limited mingħand il-kumpanija appellanti (ara x-xhieda ta' Tony Bone f'paġni 191 sa 196 tal-atti tal-kawża. Huwa b'hekk ċar li huma l-appellanti li jinsabu fil-pussess tal-art mertu ta' din il-kawża.

22. Magħluqa l-kwistjoni dwar il-pussess, il-Qorti tqis li l-azzjoni ta' rivendika hija waħda li titfa' piż qawwi fuq min jagħmilha, peress li dan irid iressaq l-aqwa provi dwar id-dritt tiegħu fuq il-proprjetà li jrid jieħu lura f'idejh. F'dan il-kuntest, jingħad li l-grad ta' prova li jrid iressaq l-attur f'kawża bħal din huwa daqstant għoli li jissejjaħ *probatio diabolica*.

23. Fl-azzjoni rivendikatorja mhuwiex biżżejjed li l-attur jipprova li l-proprjetà rivendikata mhijiex tal-konvenut. Kemm hu hekk, il-konvenut ma huwa fid-dmir li jipprova xejn. Dan sakemm huwa ma jressaqx l-eċċezzjoni li huwa jkollu titlu fuq il-proprjetà li dwarha jkun hemm kontestazzjoni. Hekk kif il-konvenut ma jiddefendix ruħu fuq bażi tal-pussess iżda jallega li għandu titlu fuq l-istess proprjetà, allura hemmhekk il-Qorti jkollha tistħarreġ it-titlu li l-konvenut ikun qiegħed jippretendi li għandu.

24. Madankollu, il-konvenut f'din l-azzjoni ma għandu għalfejn jipprova xejn sakemm l-ewwel issir il-prova min-naħa tal-attur rivendikant u jekk dik il-prova ma ssirx, it-talbiet tal-attur għandhom jiġu

mićħuda. F'każ ta' dubju dwar il-proprjetà tar-rivendikant, dan imur favur il-konvenut possessur. Jingħad ukoll li f'kawża rivendikatorja, huwa meħtieg li l-attur iġib prova ta' titlu oriġinali u mhux derivattiv. Din il-prova tat-titlu oriġinali ssir meta l-attur jirnexxielu juri li huwa (u l-awturi fit-titlu tiegħu jekk ikun il-każ) ikun żamm il-proprjetà taħt il-ħakma tiegħu *ad usucapionem* (ara f'dan is-sens is-sentenzi fl-ismijiet: ***Richard England et v. Joseph Muscat*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' Ottubru, 2018; ***William Portelli v. Peter Paul Portelli*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Settembru, 2019; ***Emanuel Cauchi v. George Grech et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Marzu, 2020; ***Joseph Spiteri v. John Mary sive Jimmy Bonavia et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fl-1 ta' Diċembru, 2021; u **Frances Galea et v. Silvestru Farruġia et** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Ottubru, 2022).

25. Fil-każ tagħna, fl-eċċezzjonijiet tagħhom l-appellanti jgħidu biss li l-feles art li dwarha nfetħet il-kawża kienet ġiet użata mill-Gvern fis-sena 1978, għat-tqegħid u bini ta' ħajt diviżorju għoli xi tletin pied u oħxon madwar għoxrin pied, li skonthom illum jifred l-art tal-Gvern u l-art tagħhom. L-appellanti jgħidu li hekk kif inbena dan il-ħajt diviżorju, huma kienu appoġġjaw miegħu, u b'hekk dan sar ħajt komuni bejnhom u bejn il-Gvern. Għalhekk huma jisħqu li l-kumpanija attriċi kellha tipprova t-titlu tagħha fuq dan il-ħajt diviżorju kollu. Iżidu jgħidu li f'kull każ il-Gvern ma seta' qatt jittrasferixxi lill-kumpanija appellata sehem l-appellanti minn

dan il-ħajt diviżorju. Kemm hu hekk, l-aggravju tagħhom huwa tisħiqa ta' dak li l-appellanti ressqu bħala difiża fl-eċċezzjonijiet tagħhom, jiġifieri li l-kumpanija appellata falliet fid-dmir tagħha li tipprova t-titlu tagħha fuq l-art inkwistjoni, fosthom billi tidentifika din l-art permezz ta' stħarriġ fuq il-post.

26. Meqjus dan, din il-Qorti sejra tissokta billi tistħarreġ jekk il-kumpanija attriċi, illum appellata, irnexxilhiex tressaq prova tajba tat-titlu orġinali tagħha fuq l-art inkwistjoni.

27. Mill-provi mressqa fl-atti jirriżulta li:

i. b'kuntratt magħmul fl-atti tan-Nutar Frank Xavier Dingli fit-8 ta' Ottubru, 1962, Joseph Lanzon ta u kkonċeda b'titlu ta' enfitewsi perpetwa lil Francis Bezzina Wettinger parti mill-art magħrufa bħala "tal-Kunzerija" sive "ta' l-Isolott", fil-Marsa, fit-telgħa ta' Raħal Ġdid tal-kejl ta' madwar 3,586 qasab kwadri (ara l-kuntratt f'paġni 77 sa 92 tal-atti tal-kawża).

ii. Imbagħad, b'kuntratt magħmul fl-atti tan-Nutar Carmelo Lia fit-18 ta' Diċembru, 1969, Francis Bezzia Wettinger ikkonċeda b'titlu ta' sub-enfitewsi perpetwa lill-kumpanija National Finance Corporation of Malta, illum il-kumpanija appellata Euro Finance

Corporation Limited, parti mill-art hawn fuq imsemmija, tal-kejl ta' 780 qasab kwadri (ara l-kuntratt f'paġni 64 sa 69 tal-atti tal-kawża).

iii. Fl-istess ġurnata, jiġifieri fit-18 ta' Diċembru, 1969, b'kuntratt ieħor magħmul fl-atti tan-Nutar Carmelo Lia, il-kumpanija appellata kkonċediet b'titlu ta' sub-enfitewsi perpetwa lil Henry Falzon il-biċċa art imsemmija fil-paragrafu preċedenti (ara l-kuntratt f'paġni 94 sa 99 tal-atti tal-kawża). Madankollu, fis-sena 1974 il-Gvern esporprija l-art li minnha tifforma parti l-biċċa art hawn fuq imsemmija u minħabba f'hekk din is-sub-enfitewsi perpetwa ġiet imħassra b'kuntratt magħmul fl-atti tan-Nutar George Bonello DuPuis bejn il-kumpanija appellata u Henry Falzon fit-23 ta' Ġunju, 1976 (ara l-kuntratt f'paġna 70 sa 76 tal-atti tal-kawża).

iv. Il-proċedura tal-esproprijazzjoni ġiet konkluża b'kuntratt magħmul fl-atti tan-Nutar Alexander Grech fis-17 ta' Novembru, 1976 li bih il-kumpanija appellata biegħet, ċediet u ttrasferiet lill-Gvern biċċa art fil-Marsa li tagħmel parti mill-art "tal-Kunzerija" magħrufa bħala "tal-Iżolott", tal-kejl ta' tnax-il tomna, erba' sigħan u sitta punt deċimali seba' kejliet (ara l-kuntratt f'paġni 18 sa 36 tal-atti tal-kawża).

v. Minħabba li l-Gvern m'għamilx użu mill-art kollha li kienet ġiet esproprjata mingħand il-kumpanija appellata għaliex din ma kinitx aktar meħtieġa għal skop pubbliku, b'kuntratt magħmul fl-atti tan-Nutar Vincent Miceli fid-9 ta' Settembru, 2003, u bis-saħħa tal-**Kap. 268 tal-Liġijiet ta' Malta**, il-Gvern biegħ u ttrasferixxa lill-kumpanija appellata biċċa art fil-Marsa tal-kejl ta' madwar sitt mija u erbgħa u tletin metri kwadri, li tmiss mill-grigal ma' beni ta' George Pace, mil-lbiċ mal-Malta Ship Building u mill-majjistral ma' triq jew irjieħ verjuri (ara l-kuntratt f'paġni 5 sa 11 tal-atti tal-kawża). Il-biċċa art mibjugħa fuq dan il-kuntratt ġiet immarkata bil-bordura fuq pjanta li tinsab f'paġna 11 tal-atti tal-kawża.

28. Minn eżami ta' dawn il-kuntratti, din il-Qorti jidhrilha li l-kumpanija appellata tassew irnexxielha ġġib prova tajba tat-titlu orġinali tagħha fuq l-art inkwistjoni li jmur lura aktar minn tletin sena minn meta nfetħet din il-kawża. Fuq kollox, l-art ikkulurita bl-isfar u mmarkata bil-bordura ħamra fuq il-pjanta misjuba f'paġna 12 tal-atti tal-kawża, li skont il-kumpanija appellata hija l-art li nħakmet illegalment mill-appellanti, toqgħod eżatt f'parti miż-żona tal-art li ġiet mibjugħa lill-kumpanija appellata fil-kuntratt tad-9 ta' Settembru, 2003 u mmarkata bil-bordura f'paġna 11 tal-atti tal-kawża.

29. F'kawża bħal din, darba li l-attur jipprova t-titlu tiegħu fuq l-art li

jkun qiegħed ifittex li jneħħi minn idejn il-konvenut, jaqa' fuq l-istess konvenut li jġib prova li huwa għandu titlu aħjar minn dak tal-attur. F'dak l-istadju l-piż li jressaq prova ċara, univoka u lil hinn minn kull dubju dwar it-titlu fuq il-proprjetà, idur fuq il-konvenut. Tassew, jekk ma jkun jeżisti l-ebda dubju dwar it-titlu tal-attur, il-konvenut irid iressaq difiża adegwata u b'saħħitha biex imwewwet il-prova tat-titlu mressqa mill-attur rivendikant billi jwaqqagħha bi prova ta' titlu b'saħħtu u ċert (ara ***Sebastian sive Bastjan Vella et v. Charles Curmi*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Frar, 2014).

30. Min-naħa tagħhom, l-appellanti ma ressqu l-ebda prova biex jikkonfermaw l-eżistenza tal-ħajt, li fi kliemhom "jixbaħ lil sur ta' fortizza", u li huma jgħidu li nbena fuq l-art inkwistjoni. Ma tressaq l-ebda ritratt mill-appellanti fl-atti, li juri li hemm mibni ħajt ta' ħxuna ta' għoxrin pied u ta' għoli ta' iżjed minn tletin pied fuq il-biċċa art tal-kumpanija appellata. Ir-ritratti misjuba f'paġni 51 u 52 tal-atti tal-kawża fiż-żgur ma jurux li hemm mibni ħajt ta' dan it-tip ta' ħxuna. Minbarra dan, l-appellanti ma ressqu l-ebda pjanta magħmula minn perit li turi eżattament fejn tinsab l-art tagħhom u fejn jinsab mibni dan il-ħajt. Huwa minnu li mar-risposta maħlufa tagħha l-kumpanija konvenuta Fal-Con Limited ippreżentat skizz tal-konfigurazzjoni ta' dan il-ħajt (ara paġna 50 tal-atti tal-kawża). Madankollu, dan l-iskizz huwa wieħed fqir u nieqes minn kull dettall biex il-Qorti tifhem fejn tassew jinsab dan il-ħajt. Hekk ukoll, l-appellanti fl-

ebda waqt ma ndikaw li dan l-iskizz ġie mħejji minn persuna teknika jew ippruvaw ifissru x'qiegħed jiġi muri f'dan l-iskizz.

31. Fuq kollox, għalkemm minn qari tal-atti jirriżulta li fit-8 ta' Novembru, 2017, l-Ewwel Qorti marret hija stess fuq l-art li qegħda tiġi kkontestata f'din il-kawża, sabiex tara b'għajnejha x'hemm u x'mhemmx fuq din l-art, la fir-rapport tal-aċċess u lanqas fis-sentenza tal-Ewwel Qorti ma jissemma li din għarfet jew rat xi ħajt diviżorju ta' dan il-kobor. Terġa' u tgħid, kif irraġunat tajjeb l-Ewwel Qorti, li kieku l-Gvern tassew bena dan il-ħajt fuq l-art inkwistjoni, hekk kif jgħidu l-appellanti fl-eċċezzjonijiet tagħhom, fil-kuntratt tad-9 ta' Settembru, 2003 ma kienx jiġi ddikjarat li l-Gvern m'għamilx użu mill-art li biegħ lura lill-kumpanija appellata. Li kieku fuq l-art tal-kumpanija appellata, tassew ġie mibni ħajt ta' dan il-kobor li jifred l-art tal-Gvern mill-art tal-appellanti, la hi u lanqas il-Gvern ma kienu jersqu għall-kuntratt tad-9 ta' Settembru, 2003.

32. Minbarra dan, jgħidu ħażin l-appellanti li l-kumpanija appellata ma rnexxilhiex tipprova t-titlu tagħha fuq l-art inkwistjoni minħabba li din ma qabbditx perit tekniku biex jagħmel stħarriġ fuq il-post u jidentifika l-konfini ta' din l-art u l-pożizzjoni u l-ħxuna korretta tal-ħajt li skonthom inbena fl-1978. L-allegazzjoni dwar il-bini tal-ħajt diviżorju saret mill-appellanti u għalhekk, darba li l-kumpanija appellata ressqet prova tajba tat-titlu tagħha fuq l-art, kien imiss lilhom li jressqu l-provi meħtieġa,

fosthom dawk tekniċi, biex isostnu l-allegazzjoni tagħhom dwar dan il-ħajt u jwaqqgħu l-verżjoni tal-kumpanija appellata. Madankollu, l-appellanti m'għamlu xejn minn dan; anzi fis-seduta tas-17 ta' Novembru, 2017 huma ddikjaraw li ma kienx hemm aktar ħtieġa li l-Ewwel Qorti taħtar perit tekniku biex jagħmel it-tfittxijiet tiegħu dwar min huwa sid l-art inkwistjoni.

33. L-Ewwel Qorti m'għamlet xejn ħażin meta hija qagħdet fuq l-unika prova teknika li tinsab fl-atti, jiġifieri x-xhieda u l-interpretazzjoni tal-perit *ex-parte* Carmel Ellul, li ġiet imressqa mill-kumpanija appellata. Tassew, ma hemm xejn fil-liġi milli jżomm lill-Qorti milli toqgħod fuq il-fehmiet ta' perit maħtur minn parti. Dan minħabba li hija l-liġi nnifisha li tħalli li, sakemm il-persuna maħtura tkun magħrufa li hija esperta fil-qasam li dwaru turi l-fehmiet tagħha (ara l-**Artikolu 563A tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta**), dawk il-fehmiet jistgħu jitressqu għaliex ma jibqgħux biss argument, iżda jsiru fonti oġġettivi ta' prova (ara ***Middlesea Insurance p.l.c. noe v. Joseph Zaffarese*** deċiża mill-Qorti tal-Appell (Ġurisdizzjoni Inferjuri) fid-29 ta' Mejju, 2009 u ***Rosario De Luca Gennaro et v. Perit David Psaila et noe***, mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-14 ta' Frar, 2013).

34. Minbarra dan, il-liġi tħalli xorta waħda fid-diskrezzjoni tal-Qorti d-dritt li ma taqbilx mal-konklużjonijiet tal-perit *ex parte* (ara l-**Artikoli**

563A(3) u **681 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta**) jew li taħtar perit hija stess skont id-dispożizzjonijiet tal-**Artikolu 646 tal-Kap. 12** (ara f'dan is-sens ***Clorinda sive Linda Caruana v. Anna Agius*** mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-12 ta' Jannar, 2001 u ***Anthony Mifsud et v. Raymond Martin Camilleri et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-13 ta' Lulju, 2020).

35. Il-Perit *ex parte* Carmel Ellul, li ġie mqabbad mill-kumpanija appellata, wettaq interpretazzjoni ta' numru ta' ritratti meħuda mill-ajru bejn is-snin 1967 u 2004, u maħruġa mill-Awtorità għall-Ippjanar, u wasal għall-konklużjoni li oriġinarjament, l-art fejn illum hemm il-Malta Shipbuilding u l-art mertu ta' din il-kawża, kienu fuq l-istess livell. Eventwalment, l-art fejn hemm il-Malta Shipbuilding tħaffret imma l-art mertu ta' din il-kawża baqgħet ma ntmessitx. Kemm hu hekk, mir-ritratt meħud mill-ajru fl-1978, ma jidher li ġie mibni l-ebda ħajt fuq l-art inkwistjoni u l-art tidher li mhijiex mittiefsa, tant li fiha jidhru siġar u ħxejjex f'kundizzjoni tajba. Għalhekk, skont l-istess perit huwa wisq improbabbli li l-art inkwistjoni ntużat għal xi struttura fl-1978. Il-perit żied jgħid li sas-sena 1994, bejn l-art inkwistjoni u l-art tal-konvenuti kien hemm ħajt diviżorju bi ħxuna ta' kantun, iżda dan twaqqa' bejn is-sena 1994 u 1998.

36. Din il-Qorti fliet ir-ritratti mill-ajru li hemm mehmuża mal-affidavit

tal-Perit Carmel Ellul, u ttenni li l-interpretazzjoni mogħtija minnu hija waħda li f'għajnejn il-Qorti tagħmel sens. Għalhekk, fin-nuqqas ta' provi tekniċi oħra, li jikkontradixxu dak li fiehem il-Perit Ellul, il-Qorti ma tarax għaliex hija m'għandhiex toqgħod fuq il-verżjoni tiegħu. Ġaladarba ma nġabitx prova tajba dwar l-eżistenza tal-ħajt li l-appellanti jallegaw li ġie mibni fuq l-art inkwistjoni, din il-Qorti m'għandha l-ebda ħtieġa li tidħol fil-kwistjoni dwar jekk dan il-ħajt tassew ġiex magħmul komuni mill-appellanti.

37. Jibqa' biss li jiġi indirizzat l-argument tal-appellanti dwar l-inċertezza tal-konfini u tal-kejl tal-art inkwistjoni. Kuntrarjament għal dak li jgħidu l-appellanti fir-rikors tal-appell tagħhom, fil-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ tad-9 ta' Settembru, 2003, ma kien hemm l-ebda klawsola li teħles lill-bejjiegħ (f'dan il-każ, il-Gvern) mill-garanziji normali dwar il-kejl u l-konfigurazzjoni tal-art mibjugħa. Huwa minnu li fil-kuntratt tniżżlet klawsola fejn ġie maqbul li f'każ li jirriżulta li l-ħitan tal-art inkwistjoni ġew imneħħija, il-kumpanija appellanti kellha terġa' tistabbilixxi fejn dawn kienu bi spejjeż għaliha. Madankollu, huwa ferm ċar mill-istess klawsola li dawn il-ħitan kellhom jerġgħu jsiru skont il-pjanta mehmuża mal-kuntratt fejn il-konfini tal-biċċa art inkwistjoni huma mmarkati bl-aktar b'mod ċar permezz ta' bordura (ara l-pjanta f'paġna 11 tal-atti tal-kawża). Għalhekk, jgħidu ħażin l-appellanti li ma hemmx ċertezza dwar il-konfini ta' dan il-feles art.

38. Fuq kollox, kif rajna, l-azzjoni mnedija mill-kumpanija appellata hija l-*actio rei vindicatoria*, fejn l-istess kumpanija qegħda tfittex li tkeċċi lill-appellanti mill-art tagħha li huma ħakmu llegalment, u mhux l-*actio finium regundorum*, fejn fiha l-attur ikun qiegħed ifittex li jistabbilixxi mill-ġdid il-konfini ta' bejn il-proprjetà tiegħu u dik tal-konvenut. Għalhekk, mhuwiex xogħol din il-Qorti li tidħol fil-kwistjoni dwar il-konfini tal-art inkwistjoni.

39. Lil hin minn dan, fil-każ tagħna, il-konfini tal-biċċa art inkwistjoni joħorġu ċari mill-pjanta mehmuża mal-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ tad-9 ta' Settembru, 2003, u għalhekk, kuntrarjament għal dak li jgħidu l-appellanti, il-partijiet f'din il-kawża m'għandhom isibu ebda xkiel biex jeżegwixxu din is-sentenza. L-ilqugħ tat-talbiet tal-kumpanija appellata għandhom iwasslu għal riżultat wieħed u ċar, *viz.* li l-appellanti għandhom jiżgumbraw mill-art ikkulurita bl-isfar u mmarkata bil-bordura ħamra fuq il-pjanta misjuba f'paġna 12 tal-atti tal-kawża, u m'għandhom iżommu f'idejhom l-ebda parti mill-art tal-kejl ta' madwar sitt mija u erbgħa u tletin metri kwadri li hija mmarkata bil-bordura fuq il-pjanta misjuba f'paġna 11 tal-atti tal-kawża.

40. Jiġi b'hekk, li tħares minn fejn tħares, l-argumenti mressqa mill-appellanti fir-rikors tal-appell tagħhom, la huma siewja u wisq inqas

fejjieda, u għalhekk l-ilmenti mressqa minnhom qegħdin jiġu miċħuda.

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti qegħda **tiċħad** l-appell ta' Fal-Con Limited u Henry Falzon. Iż-żmien ta' erba' xhur mogħti mill-Ewwel Qorti biex l-appellanti jiżgumbraw mill-art tal-kumpanija appellata għandu jibda għaddej mid-data ta' din is-sentenza.

L-ispejjeż tal-kawża, kemm dawk tal-ewwel grad u kif ukoll dawk marbuta mal-appell, għandhom jitħallsu kollha minn Fal-Con Limited u Henry Falzon solidalment bejniethom.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
gr