



## **QORTI TAL-APPELL**

### **IMĦALLFIN**

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

**Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 12 ta' Lulju, 2023.**

**Numru 2**

**Rikors numru 1091/2014/1 LM**

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

**v.**

**Anatole Baldacchino u martu Susan Baldacchino; CMR Commerical Limited ġia CMR Commercial Corporation Limited (C4701); Central Mediterranean Development Corporation Ltd (C453) ġia Holiday Estates Ltd**

### **PRELIMINARI:**

1. L-atturi jsostnu li huma sidien ta' biċċa art bil-kejl ta' żewġt itmien,

mondello u ħames kejljet (T2-M1-M5) mill-art ta' Għajn Blad jew Blat, fil-limiti tan-Nigret, kontrada ta' Għar Dalam, fil-limiti ta' San Ġorġ, Birżebbugia. Jilmentaw li parti mill-**Plots 57 u 58** (liema plots ġew akkwistati minn Baldacchino fl-1993) tinvasi parti mill-imsemmija art allegatament tagħhom.

2. Għalhekk l-atturi ntavolaw din l-azzjoni ta' rivendika kontra Baldacchino u kontra s-soċjetajiet konvenuti l-oħra (awturi fit-titolu tal-istess Baldacchino), fejn qegħdin jitolbu li jiġi ddikjarat li huma sidien ta' parti mill-Plots 57 u 58 okkupata mill-konvenuti (jew min minnhom) u sabiex dawn tal-aħħar jiġu kkundannati jivvakawha u jrodduha lura lilhom.

3. Permezz ta' sentenza mogħtija fis-27 ta' Frar 2019 il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili laqgħet it-talbiet attriċi u ordnat lill-konvenut Anatole Baldacchino sabiex jivvaka u jrodd lura lill-atturi dik il-parti tal-art immarkata bil-**blu** fuq il-pjanta annessa mar-rikors ġuramentat Dok E fi żmien xahrejn. Fl-istess sentenza, il-Qorti kkundannat lis-soċjetà konvenuta Central Mediterranean Development Corporation Ltd tħallas  $\frac{2}{3}$  tal-ispejjeż tal-kawża, u kkundannat lis-soċjeta` konvenuta CMR Commerical Ltd u lill-konvenut Anatole Baldacchino jħallsu  $\frac{1}{6}$  kull tal-ispejjeż kull wieħed.

4. Minn tali sentenza saru tliet appelli:

- (a) Fit-12 ta' Marzu 2019 appellat is-soċjetà konvenuta **CMR Commercial Ltd** fejn talbet lil din il-Qorti tħassar is-sentenza billi filwaqt li tiċhad it-talbiet attriċi fil-konfront tagħha, tilqa' minflok l-eċċezzjonijiet kollha tagħha. Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-atturi appellati.
- (b) Fl-14 ta' Marzu 2019 appellat is-soċjetà konvenuta **Central Mediterranean Development Corporation Ltd** fejn talbet lil din il-Qorti tħassar is-sentenza billi tilqa' l-eċċezzjonijiet kollha tagħha u tiċhad it-talbiet attriċi. Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-atturi.
- (c) Fl-14 ta' Marzu 2019 appella wkoll il-konvenut **Anatole Baldacchino** fejn talab lil din il-Qorti tirrifirma s-sentenza appellata billi tikkonfermaha sa fejn laqgħet l-ewwel eċċezzjoni tiegħu, u tħassar is-sentenza fil-kumpliment, filwaqt li tilqa' l-eċċezzjonijiet tiegħu u tiċhad it-talbiet attriċi fl-intier tagħhom. Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-atturi appellati.

5. Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell din il-Qorti qiegħda tirriproduċi s-sentenza appellata:

“Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Maħluf [...omissis...] li jgħid kif ġej:

1. Premess illi l-esponenti huma, flimkien, is-sidien ta' porzjoni diviża t'art, tal-kejl superfiċjali ta' żewġ itmien, mondello u hames kejljet, mill-art ta' Għajn Blad jew Blat fil-limiti tan-Nigret, kontrada ta' Għar Dalam, fil-limiti ta' San Ġorġ, Birzebbugia;
2. U billi l-esponenti huma sidien tal-art billi għiet akkwistata mill-awtur tad-dritt tagħhom Carmelo Pirotta permezz ta' kuntratt tat-22 ta' Ottubru 1936 fl-atti tan-Nutar Giovanni Azzopardi, kopja ta' liema kuntratt hija hawn esebita u annessa bħala **Dokument A**. Carmelo Pirotta dejjem żamm din il-proprjetà f'idejh u meta għe nieqes intiret mit-tfal tiegħu. Ir-rikorrenti huma jew dawn it-tfal jew il-werrieta tal-istess tfal;
3. U billi għalkemm kien hemm ċens annwu u perpetwu li kien jaggrava fuq dan il-proprjetà, dan iċ-ċens għe mifdi permezz ta' ċedola numru 3958/2001 depożitata taħt l-awtorità tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fid-29 ta' Marzu, 2001;
4. U billi jirriżulta li fis-sena 1966, b'kuntratt ippubblikat min-Nutar Paul Pullicino fl-4 ta' Lulju, 1966 il-kumpanija Holiday Estates Limited kienet akkwistat medda t'art, l-estremi ta' liema huma inċerti, kif dikjarat fil-kuntratt tas-sena 1966 kopja ta' liema hija hawn annessa u esebita bħala **Dokument B**;
5. U billi l-inċertezza fil-konfini ma waqqafx lis-soċjetà Holiday Estates Limited milli taqsam il-medda t'art kollha f'diversi plots, f'it ta' liema kienu parzjalment jinwadu l-proprjetà tar-rikorrenti;
6. U billi jirriżulta li fost il-plots li ddaħħlu fuq il-proprjetà tar-rikorrenti kien hemm il-plot 57 u 58 li ngħataw b'ċens lill-kumpanija CMR Commercial Corporation Ltd, illum CMR Commercial Limited permezz ta' kuntratt pubbliku tal-10 ta' Diċembru 1981 fl-atti tan-Nutar Francis Micallef, kopja ta' liema hija hawn annessa u esebita bħala **Dokument C**;
7. U billi fis-sena 2004 is-soċjetà Holiday Estates Limited għiet imħassra mir-Registru tal-Kumpanniji filwaqt li d-dirett dominju minnha pretiż fuq din il-proprjetà għe assenjat lill-kumpanija Central Mediterranean Development Corporation Limited;
8. U billi eventwalment dawn l-istess plots 57 u 58 għew trasferiti lill-intimati Baldacchino mis-soċjetà CMR Commercial Corporation Ltd permezz ta' kuntratt ippubblikat fit-3 ta' Frar 1993 fl-atti tan-Nutar Carmel Mangion, kopja ta' liema hija hawn annessa u esebita bħala **Dokument D**;
9. U billi dawn il-plots 57 u 58 huma aħjar deskritti fil-kuntratt fuq imsemmi u fil-pjanta annessa mal-istess kuntratt; u jirriżulta li jestendu għal fuq il-proprjetà tar-rikorrenti, u dana kif inhu indikat fil-pjanta hawn annessa u esebita bħala **Dokument E**, fejn l-okkupazzjoni li saret hija mmarkata bil-kulur blu<sup>1</sup>;
10. U billi l-intimati baqgħu fl-okkupazzjoni minkejja li għew interpellati formalment sabiex jirrilaxxaw dik il-parti tal-art proprjetà tar-rikorrenti okkupata mill-istess intimati b'diversi ittri u protesti ġudizzjarji fosthom is-

<sup>1</sup> Korrezzjoni awtorizzata b'digriet mogħti fit-13 ta' Mejju, 2015.

segwenti:

- a. Protest tal-25 t'Ottubru 1995;
- b. Protest tad-29 ta' Novembru 1995;
- c. Protest tad-9 ta' Jannar 1996;
- d. Protest tas-17 t'Ottubru 1997;
- e. Protest tal-14 t'ottubru 1999;
- f. Protest tal-11 ta' Settembru 2001;
- g. Protest tat-2 ta' Settembru 2003;
- h. Protest tat-22 t'Awwissu 2005;
- i. Protest tat-2 ta' Settembru 2005;
- j. Protest tas-17 t'Awwissu 2007;
- k. Protest tat-12 t'Awwissu 2009;
- l. Protest tal-21 ta' Lulju 2011;
- m. Protest tas-7 ta' Diċembru 2012.

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

12. U billi għall-aħjar intendiment ta' din l-Onorabbli Qorti għandu jiġi rilevat li fil-fatt is-soċjetà awtriċi tad-dritt tal-konvenuti kienet okkupata porzjoni ferm akbar ta' art proprjetà tar-rikorrenti u ttentat tbiegħhom lil terzi u porzjonijiet ta' din l-art ġew rivendikati permezz ta' żewġ sentenzi tal-Qorti tal-Appell:

- a. Il-kawża fl-ismijiet **Pirota Joseph et vs. Zammit Joseph et** (Nru. 1858/95 GCD) deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fil-25 t'Ottubru 2011 u liema sentenza għaddiet in ġudikat;
- b. Il-kawża fl-ismijiet **Pirota Joseph et vs. Peter Incorvaja et** (Nru. 75/96 GCD) deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fil-25 t'Ottubru 2011 u liema sentenza għaddiet in ġudikat.

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

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

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

- i. Tiddikjara, okkorrendo bl-assistenza ta' perit tekniku nominat minn din l-Onorabbli Qorti li r-rikorrenti huma s-sidien ta' parti mill-art okkupata mill-intimati u msejġha, fil-kuntratt esebit bħala **Dokument D**, bħala plot numru **57 u 58**; liema parti t-art okkupata hija murija bil-blù<sup>2</sup> fuq il-pjanta (annessa bħala **Dokument E**) mehmuża ma' dan ir-rikors u dana għar-raġunijiet kollha li ser jirriżultaw tul it-trattazzjoni tal-kawża inkluż li dik l-art kienet akkwistata minn Carmelo Pirota, awtur tal-atturi, b'kuntratt tat-22 t'Ottubru, 1936 fl-atti tan-Nutar Giovanni Azzopardi;
- ii. Tiddikjara, occorrendo bl-assistenza ta' perit tekniku nominat minn din l-Onorabbli Qorti, li l-intimati jew min minnhom qegħdin jokkupaw parti mill-proprjetà tar-rikorrenti, u dan anki kif jirriżulta indikat bil-kulur blù fil-pjanta annessa ma' dan ir-rikors bħala **Dokument E**), liema

<sup>2</sup> Ara korrezzjoni awtorizzata b'digriet mogħti fit-13 ta' Mejju, 2015.

okkupazzjoni qiegħda ssir mingħajr titolu validu fil-liġi;

- iii. Tikkundanna lill-intimati sabiex jirripristinaw, jivvakaw u jroddu lura lir-rikorrenti l-art indikata proprjetà tar-rikorrenti bil-pussess vakanti tal-istess art;
- iv. Tawtorizza lir-rikorrenti, fin-nuqqas tal-intimati sabiex bl-assistenza ta' perit tekniku nominat minn din l-Onorabbli Qorti jagħmlu dawk ix-xogħlijiet kollha neċessarji sabiex jirripristinaw il-pussess fuq il-proprjetà tagħhom a spejjeż tal-intimati. Bl-ispejjeż inklużi tal-protesti fuq imsemmija u l-inġunzjoni in subizzjoni tal-intimati.

Rat ir-Risposta Maħlufa ta' **Anatole Baldacchino**, (minn issa 'l quddiem "il-konvenut Baldacchino"), liema risposta ġiet ippreżentata fit-22 ta' Diċembru, 2014, li tgħid:

1. Illi preliminarjament jiġi rilevat li l-esponent m'għadux miżżewweġ lill-intimata Susan Baldacchino in vista ta' separazzjoni personali bejniethom kif ukoll dikjarazzjoni ta' nullità ta' żwieġ u fi kwalunkwe każ Susan Baldacchino ma għad għandha l-ebda sehem fil-proprjetà mertu ta' din il-kawża. Għal kull buon fini jiġi dikjarat li l-esponent qiegħed iressaq din ir-risposta f'ismu personali biss u jekk l-atturi għandhom interess li jipproċedu b'din il-kawża fil-konfront ta' Susan Baldacchino huma għandhom jieħdu ħsieb li jinnotifikawha bl-atti ta' din il-kawża;
2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda in kwantu bla ebda fundament ġuridiku u fattwali stante li l-esponenti akkwista l-proprjetà mertu tal-kawża b'titolu validu u tajjeb fil-liġi kif ser jiġi ppruvat fil-mori ta' dawn il-proċeduri u kien biss wara li l-istess konvenut żviluppa l-istess proprjetà li l-atturi bdew jivvantaw il-pretensjoni mressqa minnhom f'dawn il-proċeduri;
3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, is-sentenzi citati fil-premessa numru 12 tar-rikors promutur ma jagħmlux stat fil-konfront tal-esponent u jispetta lill-atturi jgħibu prova li huma sidien tal-art akkwistata mill-esponent u dan għaladarba għażlu li jressqu din l-azzjoni ta' *actio rei vindicatoria*;
4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, jispetta lill-atturi li jgħibu prova, fl-ewwel lok, li huma l-eredi ta' Carmelo Pirotta, komparenti fl-att tat-22 ta' Ottubru, 1936 fl-atti tan-Nutar Giovanni Azzopardi u fit-tieni lok li l-atturi Anne Borg u Joseph Pirotta jgawdu l-mandat indikat fl-okkju tal-kawża li jirrappreżenta wħud mill-atturi l-oħra. F'dan ir-rigward, l-esponent qiegħed jirriżerva li jressaq eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ;
5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost dato ma non concesso li din l-Onorabbli Qorti ssib li l-kuntratt in atti Nutar Carmel Mangion tat-3 ta' Frar, 1993 ma ttrasferiex validament it-titolu ta' proprjetà a favur l-esponent, l-istess esponent jista' jistrieħ fuq il-preskrizzjoni akkwizittiva ta' għaxar snin bħala titolu għall-proprjetà mertu ta' din il-kawża;
6. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost l-ewwel u t-tieni talba attriċi huma inkompatibbli għal xulxin in kwantu jipprospettaw żewġ azzjonijiet differenti b'elementi u gradi ta' prova differenti minn xulxin u għaldaqstant l-atturi għandhom jiddikjaraw b'mod inekwivoku l-azzjoni li huma qed jipprospettaw in linea mal-prinċipju selecta una via non dat recursus ad alteram (*recte*:

*electa una via, non datur recursus ad alteram*) u f'dan is-sens l-esponent jirriżerva d-dritt li jressaq eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ;

7. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost meta l-esponent akkwista l-proprjetà mingħand is-soċjetà konvenuta **CMR Commercial Limited**, bis-saħħa tal-kuntratt tat-3 ta' Frar, 1993 in atti Nutar Carmel Mangion l-istess soċjetà konvenuta ggarantiet l-istess trasferiment bil-garanzija tal-paċifiku pussess u għalhekk f'każ li din l-Onorabbli Qorti tgħaddi biex tilqa' l-ewwel u/jew it-tieni talba attriċi din l-Onorabbli Qorti ma għandhiex tilqa' t-tielet u r-raba' talbiet attriċi fil-konfront tal-esponent iżda se mai għandha tiffissa somma bħala kumpens pagabbli mis-soċjetajiet konvenuti lill-atturi u dan tenut kont li l-esponent akkwista l-proprjetà in bona fede u żviluppa tali art in bona fede u fuq l-art bona proprjetà ta' valur konsiderevoli li f'każ ta' eżitu negattiv fil-konfront tiegħu għandu dritt li jkun ikkumpensat mill-kontendenti l-oħra.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

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

Rat ir-Risposta Maħlufa tas-soċjetà konvenuta **Central Mediteranean Development Corporation Limited**, (minn issa 'l quddiem "il-konvenuta Central Mediteranean Development Corporation Limited" jew "CENMED"), li għet ippreżentata fid-9 ta' Jannar, 2015 minn Sharon Cremona, li tgħid:

1. Illi in kwantu l-atturi jivvantaw titolu ta' proprjetà, huma għandhom jippruvaw l-allegazzjoni tagħhom skont il-liġi;
2. Illi preliminarjament kif promossa l-azzjoni l-eċċipjenti Central Mediteranean Development Limited mhix il-legittimu kontradittur;
3. Illi subordinament u preliminarjament ukoll qiegħda tiġi eċċepita l-preskrizzjoni ai termini tal-artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili;
4. Illi s-soċjetà konvenuta esponenti kienet akkwistat biċċa art fil-parti l-kbira blat mikxuf magħruf bħala Ta' Għajn Blata permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino fl-4 ta' Lulju 1966;
5. Illi sussegwentement permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Francis Micallef datat l-10 ta' Diċembru 1981 – Dok. A – is-soċjetà ġa Holiday Estates Limited kienet bieġħet lis-soċjetà konvenuta **CMR Commercial Limited**, numru ta' plots kompriżi dawk tar-rikorrenti;
6. Illi s-soċjetà konvenuta esponenti kienet bieġħet in assoluta buona fede l-plots in kwistjoni u qabel it-trasferiment lis-soċjetà konvenuta, l-esponenti qatt ma rċeviet xi att ġudizzjarju jew interpellazzjoni li segħet iġġib a konjizzjoni tagħha l-allegat difett fit-titolu;

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat ir-Risposta Maħlufa tas-soċjetà konvenuta **CMR Commercial Limited** ġa **CMR Commercial Corporation Ltd** (C 4701) (minn issa 'l quddiem "il-konvenuta **CMR Commercial Limited**"), liema risposta għet ippreżentata fit-22 ta' Jannar, 2015 minn Joe Camilleri, li tgħid hekk:

1. Illi, in linea preliminari, l-azzjoni attriċi fil-konfront tas-soċjetà esponenti, hija preskritta bil-preskrizzjoni ta' għaxar snin, a tenur tal-artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili, u għalhekk is-soċjetà esponenti għandha tinfeles mill-osservanza tal-ġudizzju;
2. Illi wkoll in linea preliminari u mingħajr preġudizzju, l-atturi jridu jipprovaw id-dominju tagħhom fuq l-art in kwistjoni eżenti minn kull dubju;
3. Illi fil-mertu, u mingħajr preġudizzju għall-premess, it-talbiet attriċi fil-konfront tas-soċjetà esponenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet:
  - a. Illi permezz tal-kuntratt ta' bejgħ datat għaxra (10) ta' Diċembru tas-sena elf disgħa mija wieheġ u tmenin (1981), fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef, is-soċjetà esponenti akkwistat il-proprjetà mertu tal-kawża mingħand is-soċjetà Holiday Estates Limited, illum magħrufa bħala Central Mediteranean Development Corporation Limited;
  - b. Illi l-proprjetà hekk akkwistata mingħand is-soċjetà Holiday Estates Limited, kienet ġa maqsuma fi plots, inklużi dawk numerati 57 u 58 u minnha s-soċjetà esponenti ma għamlet l-ebda varjazzjoni. Tant hu hekk illi meta s-soċjetà esponenti bieghet l-art in kwistjoni lill-intimati Anatole Baldacchino u lil martu Susan Baldacchino, hija mxiet fuq l-istess kejl u pjanti annessi mal-kuntratt ta' akkwist fuq imsemmi. Illi għalhekk is-soċjetà esponenti xtrat, ippossjediet u bieghet in assoluta buona fede, il-plot imsemmi;
  - c. Illi qabel it-trasferiment ta' dan il-plot lill-intimati Anatole Baldacchino u lil martu, l-istess soċjetà esponenti qatt ma rċeviet xi att ġudizzjarju jew xi forma ta' interpellazzjoni li permezz tagħha nġieb għall-konjizzjoni tagħha l-allegat difett fit-titolu li permezz tiegħu hija akkwistat, ipposjediet u sussegwentement ittrasferiet;
  - d. Illi għalhekk is-soċjetà esponenti m'għandhiex tiġi meqjusa responsabbli għad-danni reklamati li hija ma kkawżatx;
  - e. Illi ukoll, bil-kontra tas-soċjetà Central Mediteranean Development Corporation Limited, ġa Holiday Estates Limited, is-soċjetà esponenti ma kinitx parti fil-kawża bin-numru 1858/95 GCD u 75/96 GCD li għalihom jagħmlu referenza l-atturi, u għalhekk dawk il-ġudizzji huma *res inter alios acta*;
  - f. Illi għalhekk hija s-soċjetà Central Mediteranean Development Corporation Limited, ġa Holiday Estates Limited, illi għandha tagħmel tajjeb għal kwalunkwe dannu allegatament soffert mill-atturi;
  - g. Illi a bażi tal-premess, is-soċjetà esponenti qiegħda minn issa żżomm lil-kumpanija Central Mediteranean Development Corporation Limited responsabbli għal kwalsiasi danni li s-soċjetà esponenti sofriet, qed issofri u għad tista' ssofri, inklużi imma mhux limitatament dawk naxxenti mill-proċeduri odjerni, inklużi l-imgħax fuq l-istess u l-ispejjeż ġudizzjarji relattivi.
4. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.



Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

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

Semgħet ix-xhieda prodotti mill-partijiet.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet impressqa mill-atturi.

Rat in-noti ta' osservazzjonijiet ipprezentati mill-konvenuti.

### **Il-kwistjoni bejn il-partijiet**

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

Il-konvenut Anatole Baldacchino kien akkwista żewġ porzjonijiet art aġġacenti għal xulxin minn għand CMR Commercial Corporation Limited, indikati bin-numri sebgħa u ħamsin (57) u tmienja u ħamsin (58) fi Triq il-Maqdes, ġewwa Birzebbugia, permezz ta' kuntratt li jgħib id-data tat-3 ta' Frar, 1993, fl-atti tan-nutar Carmelo Mangion, u fuqha żviluppa d-dar residenzjali tiegħu. Sussegwentement għal dan l-iżvilupp tad-dar residenzjali tiegħu, hu ġie mgħarraf mill-atturi, anki permezz ta' protesti ġudizzjarji li ġew intavolati fil-konfront tiegħu, li ż-żewġ plots li hu kien xtara mingħand is-soċjetà konvenuta CMR Commercial Corporation Limited permezz tal-kuntratt tat-3 ta' Frar, 1993, kienu jirkbu fuq parti mill-art proprjetà tal-atturi. L-azzjoni odjerna nfetħet ukoll kontra s-soċjetà konvenuta Central Mediteranean Development Corporation Limited, li kienet is-soċjetà li bieghet l-art inkwistjoni maqsuma minnha fi plots, lill-konvenuta CMR Commercial Corporation Limited, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-nutar Francis Micallef tal-10 ta' Diċembru 1981. Jirriżulta li meta s-soċjetà Central Mediteranean Development Corporation Limited kienet akkwistat l-art inkwistjoni permezz ta' kuntratt fl-atti tan-nutar Paul Pullicino tal-4 ta' Lulju 1966, l-estent tal-art akkwistata mingħand terzi, ċerti Schembri u Dalli, ma kienx ġie ppreċiżat fil-kuntratt tal-akkwist, u minflok kien hemm klawsola li kienet tispeċifika illi:

“Il-partijiet jiftehmu illi għandhom jagħmlu kejl tal-art mibjugħa aktar preċiż bit-toroq relattivi iżjed tard, meta l-art tkun żviluppata bil-bini u f'każ li jinstab kejl iżgħar jew akbar minn dak fuq dikjarat, is-sub-ċens relattiv għandu

jiżdied jew jonqos skont il-kas bir-rata ta' tliet xelini u sitt soldi l-qasba kwadra.”

Dan ifisser li meta l-art li sussegwentement inbiegħet lill-konvenut Baldacchino, kienet giet akkwistata minn Central Mediterranean Development Corporation Limited, ġa Holiday Estates Limited, permezz tal-kuntratt tal-4 ta' Lulju, 1966, il-kejl preċiż u l-estremi preċiżi tal-art ma kinux magħrufa. Minkejja dan, l-art akkwistata minn Central Mediterranean Development Corporation Limited, kienet inqasmet fi plots li sussegwentement ġew ittrasferiti, l-ewwel lil CMR Commercial Corporation Limited, u wara din ittrasferiet lil diversi individwi, fosthom lill-konvenut Anatole Baldacchino. Mill-provi prodotti jirriżulta li Central Mediterranean Development Corporation Limited qatt m'għamlet l-eżerċizzju li kien stipulat li kien meħtieġ li jsir skont il-kuntratt tal-4 ta' Lulju 1966, sabiex tistabbilixxi b'ċertezza l-konfini tal-art mixtrija minnha u l-kejl tagħha. Minflok jirriżulta li l-art inqasmet minnha fi plots, u hija bdiet tbiegħhom.

L-atturi min-naħa tagħhom qegħdin jitolbu lill-Qorti tiddikjara li huma s-sidien ta' parti mill-art okkupata mill-konvenut Anatole Baldacchino, ossia ta' parti mill-plots 57 u 58, skont kif indikat minnhom fil-pjanta (Dok. E) annessa mar-rikors promotur, tiddikjara li l-konvenuti jew min minnhom, qegħdin jokkupaw parti mill-proprjetà tal-atturi mingħajr ebda titolu validu fil-liġi, tikkundanna lill-konvenuti jirripristinaw, jivvakaw u jroddu lura lill-atturi l-art indikata minnhom, bil-pussess vakanti, u tawtorizza lill-atturi sabiex f'każ li l-konvenuti jonqsu milli jottemperaw ruħhom ma' din l-ordni tal-Qorti, tkun il-Qorti li taħtar perit tekniku sabiex jassistihom fit-twettiq tax-xogħlijiet meħtieġa sabiex l-atturi jiksbu l-pussess tal-art tagħhom.

### **Provi u riżultanzi**

Il-parti l-kbira tal-provi dokumentarji rilevanti għal din il-kawża ġew annessi mar-rikors promotur u mar-risposti maħlufa li tressqu mill-partijiet. Fl-udjenza tal-5 ta' Novembru, 2016 sar il-kontroezami tal-**perit Godwin Borg**<sup>3</sup>, wiehed mill-atturi, li xehed li hu kien ilu familjari mal-akkwati ta' din l-art ġewwa Birżebbugia għal diversi snin, sa minn meta kellu madwar sittax-il sena u missieru ħadu fuq l-art biex jurih fejn hi. Ikkonferma li l-ewwel darba li ħtieġlu jaċċedi fuq is-sit kien fis-sena 1981, f'it wara li miet missieru, u kellu bżonn jagħmel il-verifiki tiegħu dwar l-estent tal-art għal skopijiet ta' ħlas tat-taxxa tas-suċċessjoni. Ix-xhud ikkonferma li għal diversi snin hu ma kellux għalfejn jaċċedi fuq is-sit, iżda hu u l-familja tiegħu dejjem baqgħu jsegwu l-iskemi maħruġa mill-awtoritajiet governattivi rigward żvilupp li seta' jsir fuq l-art. Ix-xhud Godwin Borg qal:

“Meta mort fin-1995 mill-ewwel indunajt li l-bini kien avvanza ħafna aktar lejna u li fl-opinjoni tiegħi, ovvjament mort niċċekkja biex nara jekk xi ħadd kienx daħal fl-art tagħna jew le. ... Dak iż-żmien kont kejjilt bil-pass u fl-opinjoni tiegħi kienu daħlu fina.”

Ix-xhud Godwin Borg kompli jispjega kif:

“Li ġara fin-1995, wara li sibna dan il-fatt, għamilna survey, imbagħad ħriġna serje ta' ċitazzjonijiet li fosthom kien hemm spoll fuq l-art tagħna, u aħna bagħatnilu ċitazzjoni”.

Ix-xhud spjega li lillu rriżultalu li l-ewwel darba li kien hemm skema għall-bini fl-

<sup>3</sup> A fol. 90 tal-proċess.

inħawi kien fis-sena 1994.

Il-konvenut Anatole Baldacchino ressaq lil **Oliver Magro**<sup>4</sup>, rappreżentant tal-Awtorità tal-Ippjanar, sabiex jagħti x-xhieda tiegħu f'dawn il-proċeduri, minn fejn irriżulta li l-applikazzjoni tal-konvenut Anatole Baldacchino għall-bini tal-plots akkwistati minnu, ġiet sottomessa lill-Awtorità għall-Ippjanar fil-25 ta' Frar 1993, u l-permess għall-bini ngħatalu fit-12 ta' Mejju 1993.<sup>5</sup> Minn xhieda li ta Anatole Baldacchino stess jirriżulta li fil-fatt hu beda jiżviluppa din id-dar u daħal jabita fiha sa tmiem is-sena 1993.

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

Ix-xhud **Joe Camilleri**, in rappeżentanza tas-soċjetà konvenuta CMR Commercials Limited, u uniku direttur tagħha, xehed fl-udjenza tat-30 ta' Settembru, 2016<sup>6</sup>, fejn qal li meta huwa xtara l-art fis-sena 1981, din kienet art biss, u li fuqha ma kien hemm l-ebda bini. Madanakollu qal li meta bieghetlu l-art **Central Mediterranean Development Corporation Limited**, din kienet diġà mqasma fi plots, u li hu biegh dawn il-plots lil terzi fl-istess kundizzjoni li hu kien xtrahom. Ix-xhud Joe Camilleri xehed ukoll permezz ta' affidavit<sup>7</sup>, fejn qal li l-akkwist tal-art mertu ta' din il-kawża kien sar permezz ta' kuntratt tal-10 ta' Diċembru 1981 mingħand Holiday Estates Limited, illum Central Mediterranean Development Corporation Limited. Ix-xhud irrefera għall-pjanta annessa mal-kuntratt tal-akkwist, sabiex jikkonferma li meta nxtrat l-art, din kienet diġà maqsuma fi plots, u li minn dan it-tqassim, il-kumpannija rappreżentata minnu ma kienet biddlet xejn. Fil-fatt meta l-kumpannija rappreżentata minnu kienet bieghet l-artijiet lil terzi, fosthom lill-konvenut Anatole Baldacchino, din l-art inbieghet bl-istess mod u bl-istess qisien kif kienet akkwistathom hi tmax (12)-il sena qabel mingħand Central Mediterranean Development Corporation Limited. Ix-xhud qal li l-kumpannija tiegħu ġiet a konoxxenza ta' problemi fit-titolu tal-art lejn l-aħħar tas-sena 1995, meta bdiet tirċievi diversi protesti ġudizzjarji mingħand l-atturi. Madankollu hi qatt ma kienet imsejja fil-kawża l-oħra li ġew istitwiti mill-atturi, u hu jidhirlu li qatt ma ntablab jixhed f'dawk il-proċeduri. Camilleri sostna li l-kumpannija tiegħu qatt m'aġixxiet in mala fede, u li hi dejjem xtrat, ippossediet u bieghet l-art mertu tal-kawża in buona fede.

Għas-soċjetà konvenuta l-oħra Central Mediterranean Development Corporation Limited, xehdet **Sharon Cremona**<sup>8</sup>, general manager tal-istess soċjetà, li kkonfermat u sussegwentement reġġghet ikkonfermat bil-mezz tal-affidavit<sup>9</sup>, li s-soċjetà li minnha rappreżentata, kienet xtrat l-art inkwistjoni

---

<sup>4</sup> A fol. 100 tal-proċess.

<sup>5</sup> A fol. 106 tal-proċess.

<sup>6</sup> A fol. 112 tal-proċess

<sup>7</sup> A fol. 246 tal-proċess.

<sup>8</sup> A fol. 116 tal-proċess.

<sup>9</sup> A fol. 121 tal-proċess.

permezz ta' kuntratt fl-atti tan-nutar Paul Pullicino datat l-4 ta' Lulju 1966, u li permezz ta' kuntratt fl-atti tan-nutar Francis Micallef tal-10 ta' Diċembru 1981, kienu ġew ittrasferiti numru mill-plots mixtrija lil CMR Commercial Limited. Ix-xhud qalet ukoll li sa fejn jirriżulta lilha, tul is-snin li fihom is-soċjetà konvenuta Central Mediterranean Development Corporation Limited kienet fil-pussess tal-artijiet inkwistjoni, qatt ma saret xi allegazzjoni li din kienet qiegħda tiddetjeni art li mhix proprjetà tagħha.

### **Konsiderazzjonijiet legali**

Minkejja li ma saret l-ebda dikjarazzjoni mill-atturi f'dan is-sens, m'hemm l-ebda dubju, li l-azzjoni promossa mill-atturi hija l-*actio rei vindicatoria*.

Huma diversi l-insenjamenti ġurisprudenzjali tal-Qrati tagħna li jelaboraw dwar in-natura ta' din l-azzjoni. F'sentenza fl-ismijiet **Copperstone vs. Grech et**<sup>10</sup>, il-Qorti rriteniet li l-elementi ta' din l-azzjoni huma:

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

Sentenzi aktar riċenti madankollu jelaboraw aktar dwar in-natura ta' din l-azzjoni, u llum l-Qrati tagħna jsostnu li sabiex parti jew l-oħra tirnexxi f'din l-azzjoni, huwa suffiċjenti li parti turi li għandha titolu aħjar mill-oħra fir-rigward tal-proprjetà in disputa. Hekk pereżempju, il-Qorti tal-Appell, fis-sentenza fl-ismijiet **Arthur Kiomall et vs. Francis Borg et**<sup>11</sup>, irriteniet illi:

“Tradizzjonalment f'azzjoni rivendikatorja l-attur irid jipprova d-dominju, ossia l-proprjetà fih, tal-ħaġa li jrid jirrivendika u ma hux biżżejjed li jipprova li l-ħaġa mhix tal-konvenut, imma jeħtieġ li juri pożittivament li hi tiegħu nnifsu. Il-prova ġiet ritenuta li trid tkun kompleta u konkluziva, b'mod li kwalunkwe dubju, anki l-iċken, għandu jmur favur il-possessur konvenut u anki jekk il-Qorti ma tkunx sodisfatta mid-dritt tal-konvenut, hi għandha tilliberah jekk ir-rivendikant ma jagħtix prova tad-dominju tiegħu li tkun eżenti mill-anqas dubju.

Madankollu, fis-snin riċenti, ġie aċċettat mill-Qrati tagħna illi meta l-konvenut jeċċepixxi li huwa l-proprjetarju u jipproduċi prova f'dan is-sens huwa biżżejjed li r-rivendikant jipprova li għandu titolu aħjar minn dik tal-konvenut sabiex jirbaħ il-kawża. Fi kliem ieħor, f'każijiet bħal dawn m'hemmx għalfejn l-attur jipprova titolu oriġinali imma huwa biżżejjed li jipprova titolu derivattiv. F'tali każ isir eżami komparattiv tat-titoli rispettivi tal-partijiet sabiex jiġi stabbilit min għandu l-aħjar titolu fuq il-ħaġa in disputa. Il-prinċipju li min għandu l-aħjar titolu jirbaħ il-kawża, mingħajr ħtieġa li l-attur jipprova titolu assolut, huwa llum assodat fid-duttrina u fil-ġurisprudenza tagħna. Din l-estensjoni tal-portata tal-*actio rei vindicatoria* ġiet inferita mill-Qrati tagħna, tajjeb jew ħażin, mill-actio publiciana tad-Dritt Ruman.”

Il-Qorti tal-Appell sostniet dan il-prinċipju wkoll fis-sentenza **Onor. Perit**

<sup>10</sup> P.A., 14.12.1951.

<sup>11</sup> 12.01.2015.

**Carmelo Vella et vs Anthony Cassar<sup>12</sup>:**

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

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

F’sentenza oħra tal-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet **Chircop et vs. Micallef et<sup>13</sup>**, il-Qorti stabbiliet prinċipji rilevanti għall-mertu tal-kawża odjerna:

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

Illi in vista ta’ dak li eċċepew il-konvenuti f’din il-kawża rigward l-aċċertament tat-titolu tal-atturi fuq il-proprjetà inkwistjoni, fl-ewwel lok il-Qorti għandha tagħmel evalwazzjoni tal-provi u x-xhieda prodotti sabiex tkun tista’ tippronunzja ruħha dwar it-titolu tal-atturi, kemm bħala l-eredi fit-titolu ta’ Carmelo Pirotta, kif ukoll inkwantu dawn qegħdin jivvantaw titolu tagħhom proprju fuq parti sostanzjali mill-art li fuqha bena l-konvenut Anatole Baldacchino, l-art indikata bil-kulur blu fil-pjanta esebita mar-rikors promotur, immarkata bħala Dokument ‘E’.

Il-mod kif it-titolu ta’ Carmelo Pirotta għadda għand id-dixxendenti tiegħu huwa spjegat fl-atti li ġew allegati ma’ dan il-proċess<sup>14</sup>. M’hemmx dubju li l-atturi huma tassew eredi fit-titolu ta’ Carmelo Pirotta, li kien akkwista l-art inkwistjoni permezz tal-kuntratt tat-22 ta’ Ottubru 1936, u dan in vista tar-riċerki testamentarji u provi dokumentarji oħra li ġew esebiti. Il-Qorti tagħmel ukoll riferiment għal dak li ġie vverbalizzat fl-udjenza tat-30 ta’ Settembru, 2016, fejn

<sup>12</sup> 17.03.2005.

<sup>13</sup> 28.04.2000.

<sup>14</sup> A fol. 259 et seq. tal-atti tal-kawża fl-ismijiet **Joseph Pirotta et vs. Peter u Mary Rose Incorvaja et**, li ġiet deċiża fil-25 t’Ottubru 2011, u li minnha ma kienx hemm appell.

I-atturi sostnew li ma kienx hemm il-ħtieġa li jitqabba perit tekniku ieħor minn din il-Qorti, wara li din il-Qorti diversament preseduta kienet ħatret xejn anqas minn erba' (4) periti tekniċi sabiex jirrelataw dwar l-estent tal-art u l-bini li tela' fuqha, u li għall-fini ta' pjanti u riżultanzi tekniċi kienu qegħdin jaqblu li din il-Qorti għandha tuża l-istess pjanti u l-istess rapport tekniku li ġie redatt mill-periti perizjuri fil-kawżi li l-atti tagħhom ġew allegati mal-proċess ta' din il-kawża, dawk bir-rikors numru 1858/1995/2 fl-ismijiet **Joseph Pirotta et vs. Joseph Zammit et**, u bir-rikors numru 75/1996/1 fl-ismijiet **Joseph Pirotta et vs. Peter Incorvaja et**. Il-Qorti kkonsidrat il-konklużjonijiet li waslu għalihom l-imsemmija periti perizjuri, kif ukoll ir-risposti li taw wara l-eskussjonijiet li saru, u qieset li l-kawża odjerna kif proposta mill-atturi hi msejsa fuq il-pjanta bir-referenza Dok. ADM 10<sup>15</sup>, u fuq id-Dokument markat 'E' anness mar-rikors promotur, liema Dokument markat 'E' jikkostitwixxi pjanta skalata tal-porzjon art li ġiet invaduta mill-konvenuti.

Il-konvenuti min-naħa tagħhom ma oġġezzjonaw fl-ebda waqt matul din il-kawża għad-dikjarazzjoni tal-atturi li l-konklużjonijiet tal-periti perizjuri fiż-żewġ kawżi li għaddew in ġudikat, jintużaw ukoll f'din il-kawża, u filwaqt li m'għamlu l-ebda talba għall-ħatra mill-ġdid ta' perit tekniku sabiex jirrelata mill-ġdid dwar l-art inkwistjoni, lanqas mhuma jiċhdu dak li qegħdin isostnu l-atturi li l-proprjetà mibnija mill-konvenut Anatole Baldacchino taqa', f'parti minnha, fil-konfini tal-art proprjetà tal-atturi, u dan skont il-pjanti li sar riferiment għalihom fil-kawża.

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

“Għalhekk l-atturi kisbu titolu oriġinali fuq l-art bil-preskrizzjoni ta' tletin sena, waqt illi l-konvenuti u l-imsejja fil-kawża ma kisbu xejn mill-art tal-atturi b'uzukapjoni”,

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

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

Il-Qorti kkonsidrat dak li ġie stabbilit fis-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-ismijiet **Carmel Bezzina et vs Carmelo Busuttil**<sup>16</sup>, sabiex tifhem

<sup>15</sup> A fol. 403 tal-atti allegati mal-proċess.

<sup>16</sup> P.A., 23.11.2011.

is-siwi tal-eżami komparattiv li għamlet il-Qorti fil-kawża li għaddew in ġudikat:

“Illi, min-naħa l-oħra, il-parti mħarrka m'għandha għalfejn tipprova xejn, sakemm ma tkunx hi li tagħzel li ġgib 'il quddiem hija nnifisha l-eċċezzjoni li t-titolu tal-ġid rivendikat jinsab vestit fiha. Dan jingħad għaliex jekk fl-azzjoni rivendikatorja l-imħarrek jiddefendi ruħu, mhux fuq il-bażi tal-pussess, imma fuq dik ta' titolu, allura f'dak il-każ il-Qorti jkollha tidhol f'eżami tat-titolu vantat mill-imħarrek u tqis is-siwi tiegħu bl-istess għarbiel li tqis it-titolu tal-attur rivendikant. F'din il-kawża, l-imħarrek għażel ukoll li jinvoka titolu favurih – huwa jsejjes dan it-titolu fuq il-preskrizzjoni akkwizittiva ...

Illi meta l-parti mħarrka ma tillimitax ruħha biss biex tilqa' għall-azzjoni rivendikatorja billi tinvoka l-pussess, iżda tgħaddi biex tinvoka titolu, il-Qorti jkollha tqis it-titolu hekk invokat. U jekk kemm-il darba l-parti mħarrka ma jseñhilhiex turi tajjeb dak it-titolu tagħha, taqa' u tfalli d-difiża tagħha safejn imsejsa fuq it-titolu. U ladarba tfalli dik il-linja ta' difiża, il-parti mħarrka ma tkunx tista' imbagħad terġa' tistkenn taħt id-difiża tal-pussess tagħha tal-art rivendikata mill-parti attriċi, għaliex huwa jrid jagħzel jew il-waħda jew l-oħra. Meta l-parti mħarrka tinvoka favuriha t-titolu kontra l-parti attriċi rivendikanti, il-parti mħarrka ssir qisha kienet hi l-parti rivendikatriċi u jkollha turi titolu tajjeb li l-liġi tistenna f'azzjoni petitorja bħal din, minbarra li tkun qiegħda impliċitament tagħraf it-titolu tal-parti attriċi.”

F'dan ir-rigward il-Qorti tqis li hemm konflitt bejn it-tieni u l-ħames eċċezzjoni tal-konvenut Anatole Baldacchino, li filli jsostni li hu għandu titolu tajjeb stante li hu akkwista tajjeb, u filli jsostni li hu akkwista bil-preskrizzjoni akkwizittiva bil-mogħdija ta' għaxar snin li fihom il-pussess tiegħu kien in bona fede u mhux disturbat. Fil-verità jirriżulta li l-konvenut Baldacchino ma jstax jeċċepixxi favur tiegħu l-preskrizzjoni deċennali ai termini tal-artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili li jaqra hekk:

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

L-Onorabbli Qorti tal-Appell, f'sentenza tad-19 ta' Jannar, 1983, fl-ismijiet **Kanonku Gużepi Zammit vs. Carmela Bonello**<sup>17</sup> stabbiliet li biex wieħed jakkwista proprjetà a bażi ta' dan l-artikolu tal-liġi, iridu jiġu sodisfatti dawn l-elementi kollha:

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

Mill-provi mressqa jirriżulta li lanqas pussess paċifiku ta' għaxar snin ma jista' jargumenta li kellu l-konvenut Baldacchino, stante li l-ewwel darba li hu ġie notifikat bi protest ġudizzjarju mill-atturi dwar il-fatt li hu bena r-residenza tiegħu fuq parti mill-art tagħhom kien fis-sena 1995, f'tit aktar minn sentejn wara l-akkwist tal-art minnu, u għaldaqstant lanqas f'termini ta' mogħdija ta' snin ma jista' jintqal li potenzjalment hemm akkwist bis-saħħa tal-preskrizzjoni deċennali.

---

<sup>17</sup> 19.01.1983.

Lanqas ma jista' l-konvenut Baldacchino jargumenta li hu akkwista l-art b'titolu validu permezz tal-kuntratt tal-4 ta' Ġunju, 1993, u dan minhabba li t-titolu derivattiv tiegħu ġej minn persuna jew persuni li ma kinux akkwistaw l-art inkwistjoni b'titolu validu, *nemo dat quod non habet*. Huwa minnu li huwa akkwista bil-garanzija tal-paċifiku pussess, però fl-aħjar ipoteżi għall-konvenut Baldacchino, tali garanzija tħalli lok għall-konvenut Baldacchino li jieħu azzjoni kontra min bieghlu bil-garanzija tal-paċifiku pussess, permezz ta' azzjoni apożita, iżda ċertament li r-rimedju ma jistax jingħata permezz tad-deċiżjoni li ser tagħti din il-Qorti.

Il-Qorti kkunsidrat l-eċċezzjonijiet li tressqu mis-soċjetà konvenuta Central Mediteranean Development Corporation Limited, senjatament ir-raba', il-ħames u s-sitt eċċezzjoni fejn din spjegat il-mod kif akkwistaw l-art inkwistjoni u tal-fatt li hija akkwistat, ippossjediet u ttrasferiet l-art in bona fede. Madankollu l-Qorti tosserva li minkejja l-obbligu li kellha li wara li akkwistat l-art tagħmel eżerċizzju sabiex jiġu determinati l-konfini u l-kejl preċiż tagħha, hija naqset li tagħmel dan, u minflok qasmet l-art fi plots kif deħrilha hi, u bdiet tbiegħ l-plots lil terzi, daqslikieku ma kienx hemm din id-diffikultà. Minn dan jirriżulta li s-soċjetà konvenuta Central Mediteranean Development Corporation Limited m'aġixxietx in bona fede la fiż-żmien li fih kellha l-pussess tal-art inkwistjoni, u lanqas fiż-żmien li fih ittrasferiet l-istess art lil terzi.

Il-Qorti kkunsidrat ukoll l-eċċezzjonijiet imressqa mill-konvenuta CMR Commercial Limited u tqis li din akkwistat it-titolu tagħha mingħand Central Mediteranean Development Corporation Limited permezz ta' kuntratt fl-atti tan-nutar Francis Micallef tal-1981, u li hija żammet din il-proprjetà sakemm bieghitha lill-konvenut Baldacchino fl-1993. It-titolu li bih akkwistat CMR Commercial Limited fir-rigward tal-art mertu ta' dawn il-proċeduri, ma kienx wiehed li seta' jiġi ttrasferit stante li min ittrasferixxa dak it-titolu lilha, is-soċjetà CENMED, ma kellux titolu validu, għar-raġunijiet li ġew spjegati diġà. Jirriżulta wkoll li minkejja li s-soċjetà CMR Commercial Limited kellha l-pussess tal-proprjetà għall-perjodu preskritt mil-liġi għall-finijiet tal-artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili, jirriżulta mankanti l-element tal-pussess 'pubbliku', l-għarfien ta' kulhadd li individwu jew grupp ta' individwi qegħdin jivvantaw titolu fuq proprjetà partikolari, b'mod li s-sid veru tagħha jkun jista' jipproteġi t-titolu tiegħu fuq dik il-proprjetà jekk jirriżulta li l-jeddijiet tiegħu fuqha qegħdin jiġu ddisturbati. Fil-fatt minn dak li xehed Joe Camilleri, l-uniku direttur tas-soċjetà konvenuta CMR Commercial Limited, huwa xtara l-art, u għaż-żmien kollu li kienet fil-pussess tiegħu, sa ma bieghha, huwa ma mess xejn u ma bidel xejn minn dak li sab fuq is-sit. Is-soċjetà CMR Commercial Limited akkwistat il-jeddijiet fuq il-proprjetà li Central Mediteranean Development Corporation Limited qaltilha li kienet tagħha, u m'għamlet xejn biex b'mod li jkun magħruf mill-pubbliku tasserixxi l-jeddijiet tagħha fuq il-proprjetà.

### **Decide**

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

- 1. Tiċhad it-tieni, it-tielet, ir-raba', il-ħames, is-sitt u s-seba' eċċezzjoni tal-konvenut Anatole Baldacchino;**
- 2. Tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut Anatole Baldacchino;**
- 3. Tiċhad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuta Central Mediteranean**



Corporation Development Limited;

4. Tiċhad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuta CMR Commercial Limited;
5. Tilqa' l-ewwel, it-tieni u t-tielet talba tal-atturi, billi tordna lill-konvenut Anatole Baldacchino jivvaka u jrodd lura lill-atturi dik il-parti tal-art immarkata bil-blù fuq il-pjanta annessa mar-Rikors Maħluf immarkata 'Dokument E', u dan fi żmien xahrejn mid-data ta' din is-sentenza;
6. Taħtar lill-perit Ġorġ Cilia sabiex jissorvelja x-xogħlijiet li hemm bżonn isiru u jara li din is-sentenza tiġi eżegwita mill-konvenut Anatole Baldacchino;
7. Tikkundanna lis-soċjetà konvenuta Central Mediterrean Development Corporation Limited tħallas tnejn minn tlieta (2/3) tal-ispejjeż ta' din il-kawża, filwaqt li s-soċjetà konvenuta CMR Commercial Limited għandha tħallas sest (1/6) u l-konvenut Anatole Baldacchino għandu jħallas sest (1/6) tal-imsemmija spejjeż.

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

### **Rikors tal-appell tas-soċjetà konvenuta CMR Commercial Ltd**

**(12.03.2019):**

6. L-aggravji tas-soċjetà konvenuta CMR Commercial Ltd huma, in suċċint, is-segwent:

**(a) L-ewwel aggravju:** *L-Art. 571*

Fl-ewwel lok issostni li l-konvenuti Baldacchino akkwistaw il-biċċa art li hija allegatament mibnija fuq art tal-atturi bl-aċċessjoni a tenur tal-Art. 571 tal-Kodiċi Ċivili.

**(b) It-tieni aggravju:** *Nuqqas ta' prova tat-titolu tal-atturi*

Fit-tieni lok issostni li l-atturi ma ppruvawx it-titlu tagħhom. Jilmentaw li l-Ewwel Qorti straġet kompletament fuq l-atti proċesswali allegati ma' din il-kawża (1858/1995 u 75/96) in kwantu għall-prova tad-dominju tagħhom.

**(c) It-tielet aggravju:** *pussess in bona fede Art. 2140*

Fit-tielet lok issostni li hija akkwistat in *bona fede* mingħand is-soċjetà Cenmed il-plots 57 u 58 u li dawn baqgħu fil-pussess tagħha għal madwar ħdax-il sena u xahrejn sakemm ittrasferiethom lill-konvenuti Baldacchino u għalhekk tapplika l-preskrizzjoni akkwizittiva deċennali (10 snin) taħt l-Art. 2140 tal-Kodiċi Ċivili.

**(d) Ir-raba' aggravju:** *mhijiex legittima kontradittriċi*

Fir-raba' lok issostni li ladarba l-atturi kkwalikaw il-kawża bħala l-*actio rei vindicatoria* (kontemplata taħt l-Art. 322(1) tal-Kodiċi Ċivili) hija ma tistax titqies bħala legittima kontradittriċi għaliex meta saret il-kawża, hi ma kinitx il-possessor tal-art.

**(e) Il-ħames aggravju:** *spejjeż*

Fil-ħames lok tilmenta li fi kwalunkwe każ u għar-raġunijiet kollha premessi, ma kellhiex tbat i spejjeż tal-kawża.

**Rikors tal-appell tas-soċjeta` konvenuta Central Mediterranean Development Corporation Limited (14.03.2019):**

7. L-aggravji tas-soċjeta` konvenuta Central Mediterranean Development Corporation huma, in suċċint, is-segwent i:

(a) **L-ewwel aggravju:** *it-titlu tal-atturi*

Fl-ewwel lok tilmenta bil-mod kif l-Ewwel Qorti ċaħdet l-ewwel eċċezzjoni tagħha dwar it-titolu tal-atturi abbażi ta' żewġ raġunijiet:

- (i) li l-mod kif it-titlu ta' Carmelo Pirotta għadda għand id-dixxendenti tiegħu huwa spjegat fl-atti li ġew allegati mal-proċess ta' din il-kawża; u
- (ii) li l-konfini u l-kejl preċiż tal-art akkwistata minnha fl-1966 ma kinux magħrufa.

Kwantu għall-ewwel raġuni targumenta li l-kawża ***Pirotta v. Incorvaja*** deċiża fil-25 ta' Ottubru, 2011 kienet saret fil-konfront

ta' terzi mhux parti fil-kawża odjerna u li għalhekk l-atturi ma kellhomx jibbażaw il-prova tagħhom fuq provi li saru f'kawża oħra.

Kwantu għat-tieni raġuni tfakkar li l-art li akkwistat fl-1966, fil-fatt kellha kejl komplessiv ta' 9457.15 qasab kwadri, u l-konfini kienu indikati, apparti li mal-kuntratt kien hemm ukoll pjanta tal-art.

(b) **It-tieni aggravju:** *mhijiex legittimu kontradittriċi*

Fit-tieni lok tilmenta li għalkemm l-Ewwel Qorti ma qisix din it-tieni eċċezzjoni tagħha (li mhijiex il-legittimu kontradittriċi), fid-decide ċaħditha. Tfakkar li fl-1981 kienet ittrasferiet l-art lis-soċjetà CMR Commercial Corporation Ltd u għalhekk ilha mhux fil-pussess tal-art minn tali żmien u konsegwentement m'għandhiex il-poter li troddha lura.

(c) **It-tielet aggravju:** *ir-raba', ħames, u sitt eċċezzjonijiet*

Fit-tielet lok tilmenta bil-fatt li l-Ewwel Qorti ċaħdet ir-raba', il-ħames, u s-sitt eċċezzjonijiet tagħha abbażi tal-kunsiderazzjoni li minkejja li kellha obbligu li wara li takkwista l-art tagħmel eżerċizzju sabiex jiġu determinati l-konfini u l-kejl preċiż, naqset milli tagħmel dan. Issostni invece li qatt ma naqset minn dan l-

obbligu. Tgħid li l-ewwel darba li ġiet interpellata mill-atturi dwar l-allegata incertezza fil-konfini kien fil-bidu tas-snin disgħin, meta kienet diġà biegħet l-art lis-soċjetà CMR Commercial Corporation Limited. Issostni li għalhekk kienet żbaljata l-Ewwel Qorti meta qalet li ma aġixxietx in bona fede.

**Rikors tal-appell tal-konvenut Anatole Baldacchino (14.03.2019):**

8. L-aggravji tal-konvenut Baldacchino huma, in suċċint, is-segwenti:

**(a) L-ewwel aggravju:** *prova li l-atturi huma l-eredi ta' Carmelo Pirotta*

Fl-ewwel lok jilmenta li l-Ewwel Qorti għamlet applikazzjoni ħażina tal-liġi meta assumiet li l-atturi huma l-eredi ta' Carmelo Pirotta. Jargumenta li tali prova lanqas ma tinstab fil-proċessi allegati ma' din il-kawża.

**(b) It-tieni aggravju:** *il-mandat ta' Anne Borg u Joseph Pirotta*

Fit-tieni lok jaċċenna għall-fatt li minkejja li eċċepixxa li Anne Borg u Joseph Pirotta kellhom iġibu prova tal-mandat li allegatament igawdu biex jirrapreżentaw atturi oħra li huma assenti, tali prova ma nġabitx.

**(c) It-tielet aggravju:** *is-sitt eċċezzjoni*

Fit-tielet lok jargumenta li l-Ewwel Qorti ma ttrattatx is-sitt eċċezzjoni tiegħu (li l-ewwel u t-tieni talbiet huma inkompatibbli) minkejja li għaddiet biex tiċċadha. Jargumenta li fl-ewwel talba l-atturi qed jipprospettaw l-*actio rei vindicatoria*, filwaqt li t-tieni talba – li hija indirizzata lejn il-fatt li skont l-atturi l-art okkupata minnu mhijiex tiegħu – hija azzjoni distinta. Isostni li ż-żewġ azzjonijiet jipprospettaw grad ta' prova waħda differenti mill-oħra, kif ukoll għaliex ma ngabu l-ebda provi biex juru li huwa ma jgawdix minn titlu validu fuq il-proprjetà minnu okkupata. Jargumenta li l-Ewwel Qorti ddeċidiet li l-azzjoni kienet waħda ta' rivendika iżda mbagħad minflok applikat il-prova tat-titolu assolut applikat il-prinċipju tal-añjar titlu komparattiv.

**(d) Ir-raba' aggravju:** *is-sentenza hija kontra l-Art. 237 Kap 12*

Fir-raba' lok jilmenta li l-Ewwel Qorti strañet fuq dak deċiż fil-kawżi 1858/95/GCD u 75/96/GCD (deċiżi fil-25 ta' Ottubru 2011) li mingħajr ma xtarret dak prodott f'din il-kawża addottat il-prinċipju li ladarba ħaddieñor qabilha ddeċieda b'ċertu mod kellha tagħmel l-istess. Ifakkar li l-Art. 237 tal-Kap 12 jipprovdi bl-aktar mod ċar li sentenza ma tista' tkun qatt ta' ħsara għal min ma kienx parti fiha.

**(e) Il-ħames aggravju:** *il-prova tat-titolu tal-atturi*

Fil-ħames lok jilmenta li l-provi mressqa mill-atturi huma ferm 'il bogħod mill-grad ta' prova rikjest f'azzjoni ta' rivendika. F'dan ir-rigward jagħmel diversi argumenti, partikolarment:

- *Anke dato ma non concesso* li l-atturi huma l-eredi ta' Carmelo Pirotta (li kien parti fuq il-kuntratt tal-1936) minn imkien ma jirriżulta t-titlu li kellhom il-vendituri qabel fl-att tal-1936 u lanqas estenzjoni tal-art proprjetà tagħhom.
- Il-pjanta Dok A annessa mar-rikors ġuramentat mhux kopja tal-pjanta li kienet annessa mal-kuntratt tal-1936 imma hi riproduzzjoni ta' Dok AM1 ippreżentata mill-periti perizjuri fil-kawżi 1858/95 u 75/96. Jikkummenta wkoll li jekk wieħed iqabbel tali pjanta li suppost hija *scan* tal-orijinal mal-pjanta tal-perit tekniku fl-istess kawżi, li suppost ukoll hija kopja tal-pjanta orijinali, jintebaħ li mhumiex identiċi.
- Il-pjanta annessa ma' Dok C (il-kuntratt tal-1981 li bih akkwistat is-soċjetà CMR Commercial Corporation Ltd mingħand Holiday Estates Ltd) fiha l-ittra A minkejja li fuq l-att tal-1981 m'hemm l-ebda tali referenza.
- Fil-kuntratt tal-1936 Carmelo Pirotta ma kienx akkwista d-

*directum dominium* iżda *s-sub utile dominium* allura l-atturi ma setgħux jippreskrivu favur tagħhom.

- Għalkemm l-atturi jgħidu li fdew iċ-ċens gravanti l-proprjetà akkwistata fl-1936 permezz ta' ċedola 3958/2001 ma għet ippreżentata l-ebda kopja u minn tfittxija fuq is-sistema elettronika tar-reġistru tal-Qorti tali numru jidher bħala *cash number* fl-ismijiet Joseph Pirotta v. Michael Borg meta fl-atti l-isem ta' Michael Borg ma jidher imkien u għalhekk m'hemmx mod kif wieħed jivverifika x'rabta seta' kellu mad-direttarju. In oltre jargumenta li l-fidi mhux komplut bil-preżentata taċ-ċedola iżda bl-iżbank tal-ammont, u dwar dan m'hemmx tagħrif.
- In pessima ipotesi l-atturi huma ċenswalisti u l-*actio rei vindicatoria* hija proponibbli biss mis-sid mhux mill-pussessur.
- Fil-kuntratt tal-1966 il-kejl tal-art trasferita għe indikat preċiż, bl-irjiġat indikati bi preċiżjoni kif ukoll bi pjanta annessa.
- L-attur stess il-Perit Godwin Borg jgħid li ma kienx jaf fejn hi l-art u ma jgħidx kif wasal biex jistabbilixxi l-konfini tal-art li



suppost kienet tal-atturi.

**(f) Is-sitt aggravju: *il-preskrizzjoni deċennali***

Fis-sitt lok jargumenta li l-pussessur, oltre l-preskrizzjoni li tkun iddekorriet favur tiegħu jista' jistrieħ fuq dik li għaddiet favur l-*aventi causa* tiegħu. Isostni li għalkemm xtara fl-1993 u ġie notifikat bil-protest fl-1999 dan ma kienx ser jaffettwa t-terminu preskrittiv li kien iddekorra favur l-*aventi causa* tiegħu.

**(g) Is-seba' aggravju: *is-seba' eċċezzjoni***

Finalment jilmenta li l-Ewwel Qorti injorat is-seba' eċċezzjoni tiegħu (li *se mai* kellha tiġi ffissata somma bħala kumpens, pagabbli mill-konvenuti l-oħra) u minflok ordnat ir-ripresa tal-art, a detriment esklussiv tiegħu.

**Risposti tal-atturi għall-appelli tal-konvenuti:**

9. L-atturi appellati wiegħbu għal kull wieħed mill-appelli tal-konvenuti (fil-31.05.2019 wiegħbu għall-appell ta' CMR Commerical Limited u għall-appell ta' Central Mediterranean Development Corporation Ltd, filwaqt li fit-30.09.2019 wiegħbu għall-appell tal-konvenut Baldacchino) fejn taw ir-raġunijiet tagħhom għaliex is-sentenza appellata timmerita konferma.

**L-ART INKWISTJONI (parti mill-Plot 57 u 58) U L-KUNTRATTI TAL-  
AKKWIST TAL-KONTENDENTI FIR-RIGWARD:**

10. L-atturi jsostnu li huma sidien ta' biċċa art bil-kejl ta' żewġ itmien, siegħ u ħames kejljet mill-art ta' Għajn Blad (jew Blat) fil-limiti tan-Nigret, kontrada ta' Għar Dalam, fil-limiti ta' San Ġorġ, Birżebbugia. Isostnu li tali art kienet ġiet akkwistata minn Carmelo Pirota permezz ta' kuntratt datat 22 ta' Ottubru, 1936 fl-atti tan-Nutar Giovanni Azzopardi. Din il-Qorti qiegħda tiċċita s-segwenți bran mill-kuntratt<sup>18</sup>:

*“Che volendo le parti transigere la causa che sta per sorgere sul merito dello stesso retratto come pure all’oggetto di aiutarsi a vicenda per lo sviluppo delle rispettive terre in detta contrada tan’Nigret le parti devengono al presente atto in vigor del quale essi Dottor Pace, Scicluna e Cilia assegnano e trasferiscono allo stesso Pirota che accetta ed acquista in pieno saldo a qualunque sua pretensione dedotta con il detto retratto una porzione divisa della capacità superficiale di due (2) tummoli ed un (1) mondello e cinque (5) misure – come indicata colla lettera A nella annessa pianta da conservarsi col presente e marcata X, formante parte della detta porzione divisa da loro posseduta della clausura ta’ Għajn Blad sopra descritta avente l’intera porzione così divisa la capacità totale di tummoli ventuno (21) e confinata tale porzione di due tummoli un mondello e cinque misure da tramontana e levante con beni de esso Pirota e da mezzodi e ponente con beni di esso dottor Pace, Scicluna e Cilia e soggetta tale porzione così trasferita a scellini otto per sua rata di annuo perpetuo canone e sub-canone, libera e franca da tutti altri pesi, gravami e servitù”.*

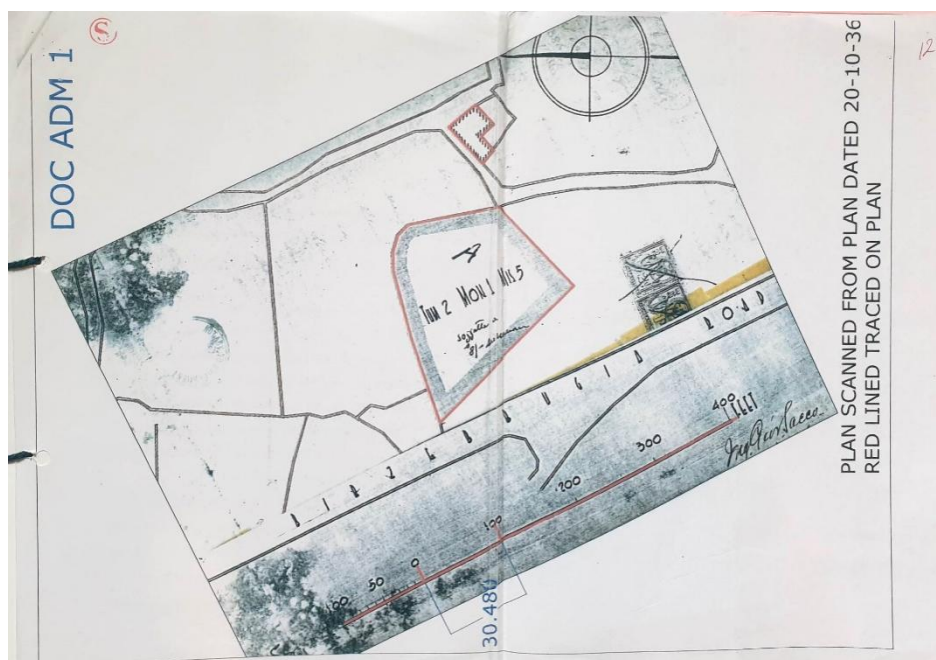
...

*Per fini dell’Ordinanza decimaottava e della provenienza si dichiara che ad esso Scicluna il detto fondo era pervenuto in forza di cedola di retratto del sei Dicembre mille novecento trenta quattro dal potere dello stesso Cilia Giuseppe il quale ne fece la rivendicazione ad esso Scicluna il ventotto Dicembre mille novecento trenta quattro. Esso Cilia per atti Emanuele Agius del dodici Luglio mille novecento trenta quattro aveva avuto tale fondo in subenfituesi perpetua da Maria Dolores Ferrante; più tardi esso Scicluna coi succitati atti miei del*

---

<sup>18</sup> Dok A, fol 6 et seq

*trenta uno Gennaio e sei Febbraio mille novecento trenta cinque ne trasferì una terza parte per ciascuna ai detti avvocato Pace e Giuseppe Cilia in permuta e vendita come è stato sopradetto.”*



11. L-atturi barra li pprezentaw kopja tal-kuntratt tal-1936 ipprezentaw ukoll pjanta tal-art Dok ADM1<sup>19</sup>, li fuqha hemm indikat li din giet “*scanned from plan dated 20.01.36 red lined traced on plan*”. Huma fir-rikors ġuramentat tagħhom isostnu li din l-art dejjem inżammet f’idejn Carmelo Pirota sakemm imbagħad intirtet minn uliedu u jispjegaw li huma fil-fatt huma t-fal tiegħu jew werrieta tal-istess tfal. Isostnu wkoll li ċ-ċens perpetwu li kien jiggrava l-art ġie mifdi permezz ta’ ċedola numru 3958/2001 depożitata taħt l-awtorità tal-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili fid-29 ta’ Marzu, 2001.







<sup>19</sup> Dok ADM1, fol 12

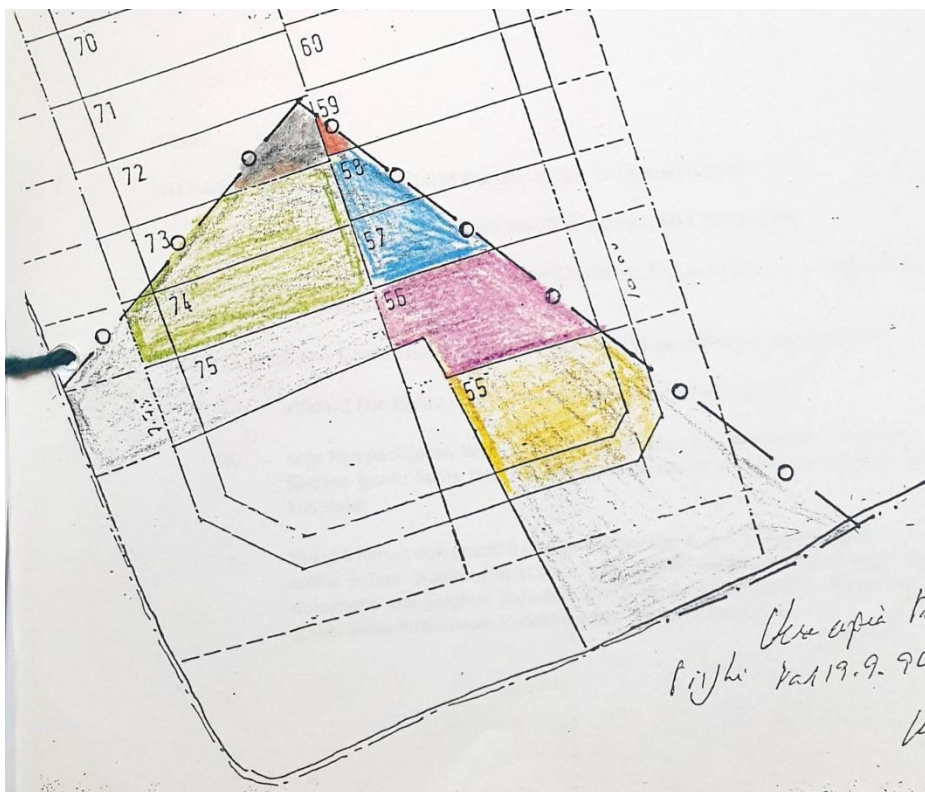
12. L-atturi ppreżentaw Dok E (żewġ paġni) li juri d-diversi invażjonijiet, li allegatament seħnew fuq l-art tagħhom, inkluż dik mertu ta' din il-kawża.

Dok 'E'

34

Legend

1. <u>Boundary of Borg / Pirotta property</u>	0---0---0---0
2. <u>Lawsuit won</u>	
Peter Incurvaja Plots 73/74	
Joseph Zammit Plot 56	
3. <u>Lawsuit to be opened</u>	
Silvano Vella Plot 59	
Anatole Baldacchino Plot 57 & 58	
Jude Andrew Bonnici Plot 72	
Carmel Zammit Plot 55	



Estratt mit-tieni paġna ta' Dok E

13. Din il-kawża tirrigwarda l-Plots 57 u 58, li ġew akkwistati mill-konvenut Baldacchino fl-1993, fejn dik il-parti ta' dawn il-Plots, li l-atturi jsostnu li qiegħda tinwadi l-art tagħhom, hija indikata bil-kulur blu.

14. Dawn il-Plots 57 u 58 kienu ġew trasferiti mis-soċjetà CMR Commercial Corporation Ltd lill-konvenut Anatole Baldacchino b'titlu ta' subbenefitewsi perpetwa permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Carmelo Mangion datat 3 ta' Frar, 1993<sup>20</sup>. Din il-Qorti qiegħda tiċċita s-segwentan minnu:

*“...il-venditur qed ibiegħ, jassenja u jittrasferixxi lill-kumpratur, li jaċċetta, jixtri u jakkwista s-subutile dominium perpetuum ta' żewġ*

<sup>20</sup> Dok D, fol 29 et seq

*porzjonijiet ta' art kontigwi f' Birżebbugia, formanti parti mit-territorju magħruf ta' Għajn Blat, fil-kontrada ta' Għar Dalam, fil-limiti ta' San Ġorg, magħrufa bħala Plots numru sebgha u ħamsin u tmienja u ħamsin (57 u 58) tal-kejl komplessiv peress illi kontigwi, ta' tliet mija u sebghin punt tnejn u ħamsin metri kwadri (370.52mk) kompriża l-arja stradali relattiva, b'faċċata fuq Triq il-Maqdes, minfejn għandu aċċess, konfinanti mil-Lvant ma' Triq il-Maqdes, mit-Tramuntana ma' beni tal-aventi kawża ta' Holiday Estates Limited, u Nofs in-Nhar ma' beni tal-venditur, kif soġġetta kull plot għas-subċens annwu u perpetwu ta' tletin liri Maltin (Lm30) pagabbli bil-quddiem fl-għaxra (10) ta' Diċembru, fl-iskemi għall-bini, ħielsa mill-gabillott u minn kwalsiasi drittijiet a favur terzi. L-imsemmija plots jinsabu indikati fuq il-pjanta annessa, markata dokument 'A'.*

...

*(c) Illi fuq dan it-trasferiment u fuq kull trasferiment futur huwa dovut il-laudemium skont il-liġi, li jrid jitħallas fi żmien xahar mil-lum.*

*(d) Il-kumpratur jiddikjara li huwa jaċċetta l-kondizzjonijiet kollha stipulati fl-att tal-akkwist tal-venditur imsemmi iktar 'l isfel....*

....

*Għall-fini tal-Att dwar il-ħlas tat-Taxxa tas-Suċċessjoni u Donazzjoni tas-sena elf disa' mija u tlieta u sebghin (1973) qed jiġi dikjarat illi l-venditur akkwista l-art li parti minnha qed tiġi trasferita b'titolu ta' subenfitewsi perpetwa mill-poter tas-soċjetà Holiday Estates Limited, b'att tan-Nutar Francis Micallef tal-għaxra (10) ta' Diċembru elf disa' mija u wieħed u tmenin (1981). Is-soċjetà Holiday Estates Limited xtrat it-territorju Ta' Għar Dalam mingħand Salvatore Schembri u Nazzareno Dalli, b'att tan-Nutar Paul Pullicino tal-erbgha (4) ta' Lulju, elf disa' mija sitta u sittin (1966)."*

15. CMR Commercial Corporation Limited da parti tagħha kienet akkwistat b'titlu ta' subenfitewsi perpetwa il-Plots 57 u 58 (flimkien ma' diversi Plots oħra<sup>21</sup>) mingħand is-soċjetà Holiday Estates Limited permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Francis Micallef datat 10 ta' Diċembru 1981<sup>22</sup>. Din il-Qorti qiegħda tiċċita s-segwenti bran minnu:

*"In virtù ta' dan l-att il-komparenti Sur Raymond Bonnici nomine qiegħed jagħti u jikkonċedi b'titolu ta' subenfitewsi perpetwa mil-lum 'il quddiem lill-komparenti l-ieħor is-Sur Joseph Camilleri nomine li bl-istess titolu ta' subenfitewsi perpetwa jaċċetta u jakkwista mingħandu*

<sup>21</sup> Fil-fatt akkwistat il-Plots 57 sa 62, u 66 sa 74.

<sup>22</sup> Dok C, fol 19 et seq

s-seqwent siti fabbrikabbli kollha formanti parti mit-territorju ta' Għajn Blat fil-kontrada ta' Għar Dalam fil-limiti ta' San Ġorġ ta' Birżebbuġia, markati bi plots numri minn sebgħa u ħamsin sat-tnejn u sittin (57 - 62) iż-żewġ numri inklużi, u minn numru sitta u sittin san-numru erbgħa u sebgħin (66 -74), iż-żewġ numri inklużi fuq l-annessa pjanta markata Dokument X, tal-kejl superfiċjali il-plot numru sebgħa u ħamsin (57) ta' circa tnejn u erbgħin punt deċimali erba' qasab kwadri (42.4q.k.) pari għal circa mija sitta u tmenin punt wieħed tmienja tnenin sitta erbgħa metri kwadri (186.18264m<sup>2</sup>), il-plot numru tmienja u ħamsin (58) tal-kejl ta' circa wieħed u erbgħin punt deċimali sitta qasab kwadri (41.6.q.k.) pari għal circa mija tnejn u tmenin punt sitta sitta disgħa sebgħa sitta metri kwadri (182.66976m<sup>2</sup>).....inklużi f'dawn il-qisien il-partijiet stradali, konfinanti l-plots kollha flimkien stante li huma attigwi mit-tramontana ma' beni tas-soċjetà subkoncedenti, minn nofsinhar in parti mal-plot tlieta u sittin tal-aventi causa tas-soċjetà subkoncedenti u in parti ma' beni tas-soċjetà subkoncedenti espropriata mill-gvern, mil-lvant u mil-grigal ma' triq tar-raba bla isem, skont l-annessa site plan "Y".

Għal fini tal-Att numru sebgħa u erbgħin tal-elf disa' mija tlieta u sebgħin (ATT XLVII/1973) jiġi dikjarat illi l-plots konċessi b'dan l-att jiffirmaw parti minn għalqa akbar li s-soċjetà Holiday Estates Limited kienet xtrat minn għand Salvatore Schembri u Nazzareno Dalli fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino tal-erbgħa (4) ta' Lulju tas-sena elf disgħa mija sitta u sittin (1966) minn fejn tirriżulta provenjenza ulterjuri.

...

Din il-konċessjoni subbenefitewtika perpetwa qiegħda ssir u tiġi aċċettata bil-pattijiet u kundizzjonijiet segwenti u ċjoè:

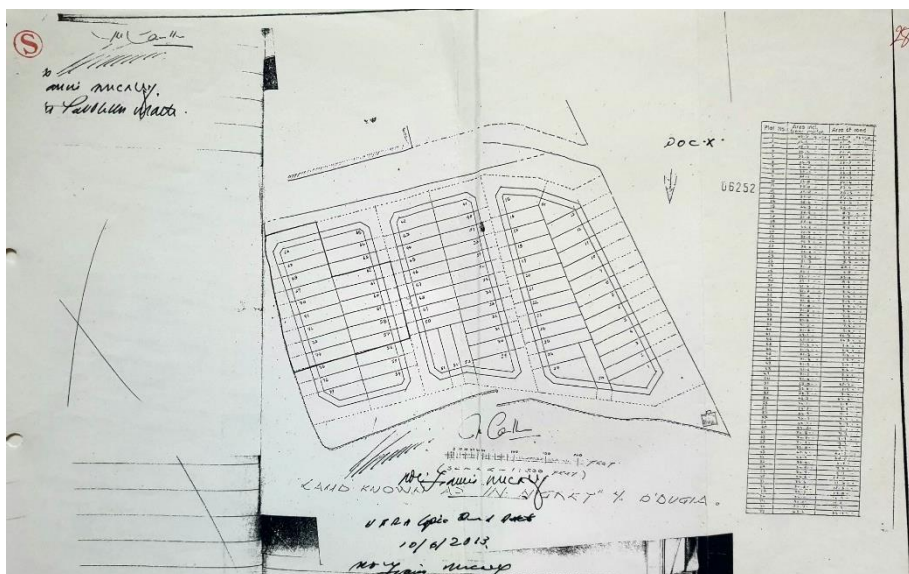
1.. Bis-subċens annwu u perpetwu ta' erba' mija u ħamsin lira Lm450 dekorribbli mil-lum pagabbli bis-sena 'l quddiem.

2.. F'kull trasferiment futur tal-istess art jew ta' xi parti minnha jew tal-benefikati li jsiru fuqha jkun dovut lis-soċjetà subkoncedenti l-lawdemju kalkolat a bażi ta' tletin lira (£30) għal kull plot liema lawdemju ikun irid jithallas fi żmien xahar mid-data tal-att relattiv u f' każ ta' nuqqas jibdew jgħaddu b'interessi ta' tmienja fil-mija fis-sena (8%pa) sa ma jithallas u fl-istess żmien ta' xahar għandhom jintbagħtu tliet kopji (3) ta' kull kuntratt ta' trasferiment lil Holiday Estates Limited u dana taħt penali ta' lira (£1) kuljum f' każ li ma jintbagħtux il-kopji....

...

9.. Fil-każ li s-subkonċessionarju jonqos milli jhallas is-subċens għal tliet snin allura s-subkoncedenti nomine jkollu d-dritt li jieħu lura l-art mingħajr ebda kumpens għall-benefikati li jkunu saru fuqha.





Dok X anness mal-kuntratt tal-1981, fol 28 tal-proċess

16. Is-soċjetà Holiday Estates Limited da parti tagħha kienet akkwistat b'titolu ta' subutile dominju perpetwu l-għalqa, li minnha l-plots mertu tal-kuntratt tal-1981 jiffurmaw parti, mingħand Salvatore Schembri u Nazzareno Dalli, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino datat 4 ta' Lulju, 1966<sup>23</sup>. Din il-Qorti qiegħda tiċċita s-segweni bran:

*“...is-subutili dominju perpetwu ta' biċċa art fil-parti il-kbira blat mikxuf fil-limiti ta' San Ġorġ f Birzebbugia, formanti parti minn żewġ biċċiet art kontigwi, waħda magħrufa Ta' Għajn Blat formanti parti mit-territorju ta' Għar Dalam u l-oħra magħrufa bħala Ta' Għeru jew Tal-Bandieri tal-kejl komplessiv ta' disat elef erba' mija u sebgħa u ħamsin punt wieħed ħamsa qasab kwadri (9457.15qk), tikkonfina mit-tramuntana in parti ma' raba ta' Giuseppe Grima u in parti ma' beni ta' Carmelo Pirotta, mill-grigal u mil-lvant ma' triq tar-raba u mil-punent in parti ma' triq li tiegħu għaž-Żejtun u in parti ma' raba ta' Dottor Louis Galea, kif soġġetta għas-subċens annwu u perpetwu ta' elf sitt mija u ħamsa u ħamsin lira, sitt xelini u sitt soldi (£1655-6-6) paqabbli lill-Avukat Dottor Antonio Pace u ħutu fl-ewwel ta' April ta' kull sena b'lura.*

...

*Jibqa' dikjarat illi ż-żewġ villini terrani li jmissu ma' xulxin jisimhom “Jan” u “Carol” li jinsabu mibnija fuq l-istess art, it-tnejn mingħajr numru, flimkien ma' nofs il-wisa' tat-triq ta' quddiemhom.....mhumieħ komprizi f'dan il-bejgh – kif ukoll mhix inkluża l-biċċa art kulurita ħamra fuq l-annessa pjanta Dok C....u jibqa' dikjarat ukoll illi l-għalqa li fiha kamra immarkata bl-ittra X fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt pubblikat min-Nutar Dottor Joseph Felix Abela fit-tlieta ta' Gunju tal-elf disa' mija ħamsa u sittin hija proprjetà ta' Dottor Louis Galea u*

<sup>23</sup> Dok B, fol 13 et seq



*mhix għalhekk kompriża f'dan il-bejgħ.*

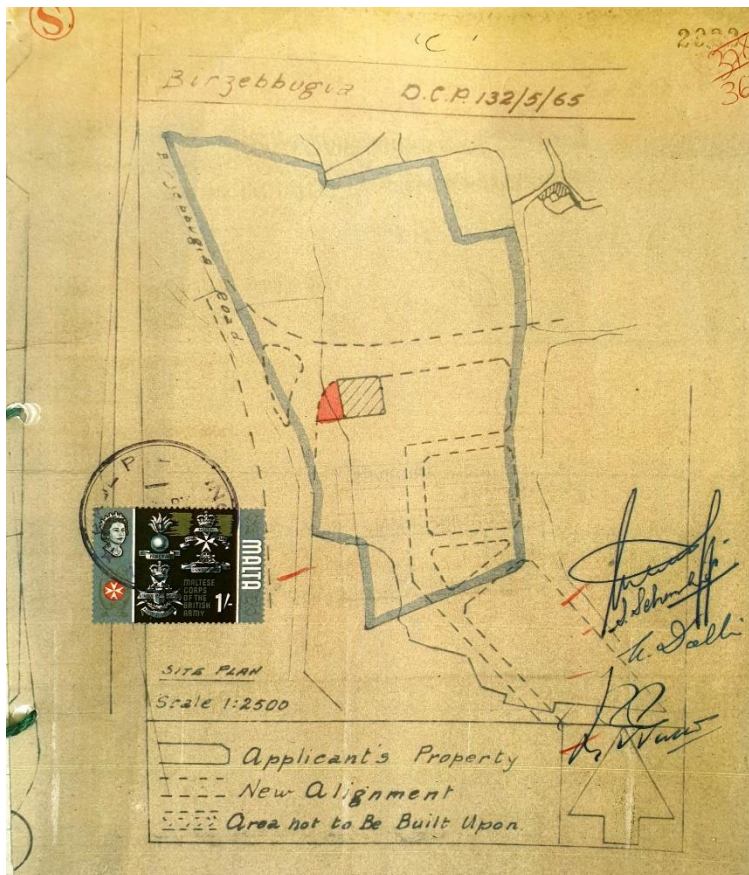
...

6.. Il-partijiet jifthemu illi għandhom jagħmlu kejl tal-art mibjugħa aktar preċiż bit-toroq relattivi iżjed tard, meta l-art tkun żviluppata bil-bini u f'każ li jinstab kejl iżgħar jew akbar minn dak fuq dikjarat is-subċens relattiv għandu jżded jew jonqos skont il-każ bir-rata ta' tlett xelini u sitt soldi l-gasba kwadra.

...

*Għall-fini tal-kapitolu sebghin tal-ligijiet ta' Malta jiġi dikjarat illi l-vendituri akkwistaw l-art imsemmija b'titolu ta' subenfitewsi perpetwa mingħand l-aħwa Pace bl-imsemmi att tan-Nutar Dottor Felix Abela tat-3 ta' Ġunju, 1965 u għalhekk jien nutar niddikjara li dan it-trasferiment m'huwiex imponibbli."*

17. L-annessa pjanta Dok C hija s-segwenti:



18. Da parti tagħhom Salvatore Schembri u Nazzareno Dalli akkwistaw is-subenfitewsi perpetwa tal-art (li fl-1966 għaddew lil Holiday Estates Ltd) mingħand l-aħwa Pace permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Felix Abela datat 3 ta' Ġunju, 1965.

“...b'titolu ta' subenfitewsi perpetwa dekorribbli mill-ewwel ta' April elf disa' mija ħamsa u sittin (1965) il-quddiem għaf-favur tal-komparenti Salvatore Schembri u Nazzareno Dalli, li jaċċettaw u b'subenfitewsi perpetwa mill-ewwel ta' April elf disa' mija ħamsa u sittin 'il quddiem jakkwistaw biċċa art fil-parti l-kbira bi blat mikxuf fil-limiti ta' San Ġorġ f'Birżebbugia formanti parti minn żewġ biċċiet art kontigwi waħda magħrufa bħala “Ta' Għajn Blat” formanti parti mit-territorju ta' “Għar Dalam” u l-oħra magħrufa bħala “Tal-Għeru” jew “Tal-Bandieri” tal-kejl kumplessiv dina l-biċċa art .....ekwivalenti għal ... (9516qk) jew kejl aktar preċiż u tikkonfina mit-tramuntana in parti ma' raba ta' Giuseppe Grima u in parti ma beni ta' Carmelo Pirota, mill-grigal u l-lvant ma triq tar-raba, mill-punent ma' triq li tiegħu għaż-Żejtun in parti u ma' raba ta' Dottor Louis Galea f' parti oħra, kif tidher immarkata bl-ittri **ABCDEFGHIJ** fil-pjanta hawn annessa għar-reġistrazzjoni markata b' ittra **A** bħala soġġetta l-art kollha għal tmien liri u nofs (£8.10.0) ċens annwu perpetwu lejn il-werrieta ta' Maria Ferrante u għal lira erbgha xelini u nofs (£1.4.6.) lejn il-familja Attard Montalto u għal għaxar xelini piż perpetwu (Legato Sorelle Zammit) li jithallas lil Knisja Parrokkjali tal-Gudja.

Jibqa' dikjarat illi ż-żewġ villini terrani li jmissu ma' xulxin jisimhom “Jan” u “Carol” li jinsabu mibnija fuq l-istess art, it-tnejn mingħajr numru, flimkien ma' nofs il-wisa' tat-triq ta' quddiemhom....immarkati bl-ittra “W” fuq il-pjanta hawn annessa huma proprjetà tal-konċedenti iżda m'humieq kompriżi f'din is-subkonċessjoni....Jibqa' dikjarat ukoll illi l-għalqa li fiha kamra immarkata bl-ittra “X” fuq il-pjanta annessa hija proprjetà ta' Dottor Louis Galea u mhijieq għalhekk kompriża f'dina s-subkonċessjoni.

Dina s-subkonċessjoni enfitewtika perpetwa qiegħda ssir u tiġi aċċettata versu subċens annwu u in perpetwu ta' elf sitt mija ħamsa u sittin lira sitt xelini u sitt soldi (£1665.6.6)....Dan is-subċens jithallas bis-sena lura mill-ewwel ta' April elf disa mija u ħamsa u sittin (1965) però l-ewwel sena ċjoè sal-wieħed u tletin ta' Marzu elf disa mija sitta u sittin (1966) l-istess subċens qed jiġi maħfur.

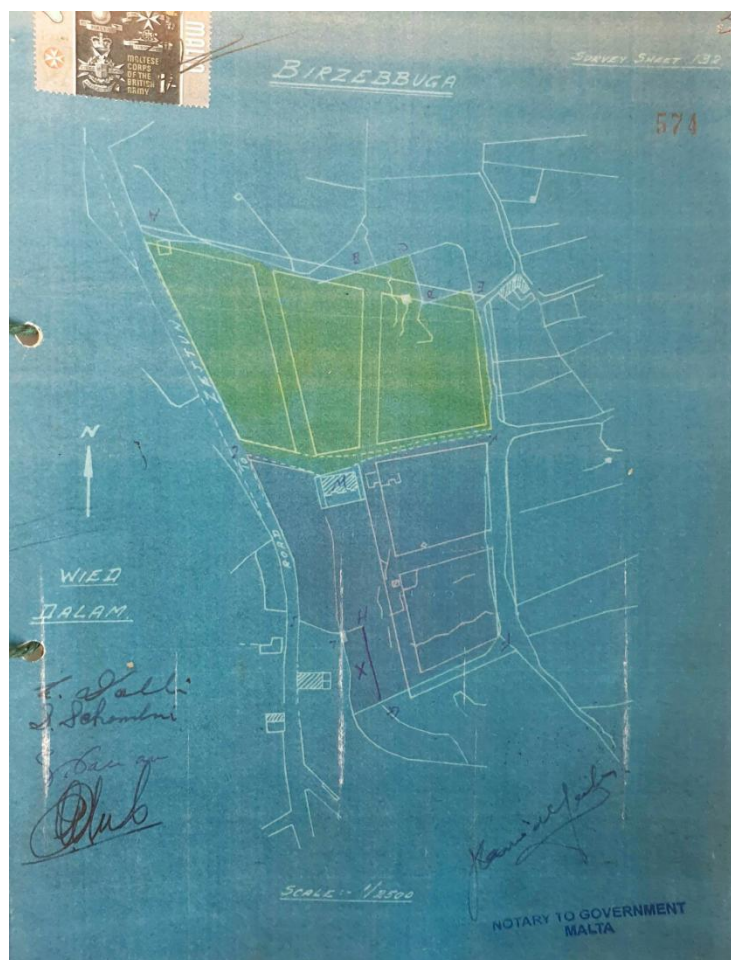
...

Jiġi dikjarat illi l-art hawn subkonċessa giet f'idejn l-aħwa Pace b'att ta' permuta fl-atti tan-Nutar Dottor Giuseppe Sammut tal-għoxrin (20) ta' Jannar elf disa' mija ħamsa u ħamsin (1955) u billi dan kien akkwistat b'titolu oneruż jiena Nutar niddikjara li l-art hawn b'dana l-att trasferita mhijieq soġġetta għal ebda taxxa taħt il-kapitolu sebgħin (70) tal-Liġijiet ta' Malta.

...

...iżjed tard meta l-art tkun żviluppata bil-bini u f'każ li jinstab kejl iżgħar jew akbar minn dak hawn fuq dikjarat is-subċens fuq miftihem għandu jiżdied jew jonqos skont il-każ bir-rata ta' tliet xelini u nofs il-qasba kwadra.”

19. Il-pjanta annessa ma' tali kuntratt hija s-segwent:



**KUNSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI DWAR L-AGGRAVJI  
TAL-APPELLANTI:**

20. Din il-Qorti qiegħda tiġbor id-diversi aggravji tat-tliet appellanti fl-ordni li jidhrilha l-iktar opportun, taħt is-segwenti intestaturi:

**A. Jekk is-soċjetajiet CMR Commercial Ltd u Central  
Mediterranean Development Corporation Ltd humiex  
leġittimi kontraditturi f'dawn il-proċeduri:**

21. L-Ewwel Qorti kkundannat lill-konvenut Baldacchino jrodd lura lill-atturi l-art inkwistjoni, liema art tinsab fil-pussess fiżiku tiegħu. Peress li ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti kollha, u mhux biss dawk ta' Baldacchino<sup>24</sup>, ordnat li l-ispejjeż kellhom jithallsu mill-konvenuti kollha, fil-porzjoni ta'  $\frac{2}{3}$  mis-soċjetà konvenuta Central Mediterranean Development Corporation Ltd,  $\frac{1}{6}$  mis-soċjetà CMR Commercial Ltd u  $\frac{1}{6}$  mill-konvenut Baldacchino, dan wara li ċaħdet l-eċċezzjonijiet kollha tagħhom.

22. Kemm is-soċjetà konvenuta CMR Commercial Ltd, kif ukoll is-soċjetà konvenuta Central Mediterranean Development Corporation Ltd fl-appelli rispettivi tagħhom jargumentaw li mhumiex il-leġittimi kontraditturi f'din il-kawża.

23. Kwantu għas-soċjetà konvenuta CMR Commercial Ltd, hija ma ressqet l-ebda eċċezzjoni f'dan is-sens fir-risposta ġuramentata tagħha; fin-nota tas-sottomissjonijiet imbagħad targumenta li ladarba illum ma tipossjedi bl-ebda mod l-art inkwistjoni, peress li ttrasferiet l-istess fil-partimonju ta' Baldacchino, allura ma tistax titqies bħala l-leġittima kontradittriċi.

24. Issa għalkemm tali eċċezzjoni ma ġietx mqajma formalment mis-

---

<sup>24</sup> Hlief għall-ewwel eċċezzjoni ta' Baldacchino fejn spjega li m'għadux miżżewweġ lill-konvenuta Susan Baldacchino u li ma għad għandha l-ebda sehem fil-proprjetà in kwistjoni.

soċjetà CMR Commercial Limited fir-risposta ġuramentata tagħha, din il-Qorti sejra tqis li ġiet eċċepita formalment fl-appell tagħha abbażi tar-raba' aggravju tagħha u dan wara li kkunsidrat li l-atturi wieġbu għal dan l-aggravju u anke kellhom l-opportunità jitrattaw dwarha. Barra minn hekk, huwa magħruf li tali difiża hija waħda perentorja u mhux dilatorja u għalhekk tista' tiġi sollevata fi kwalunkwe stadju tal-proċeduri, saħansitra anke fl-appell.

25. Fis-sentenza mogħtija fid-19 ta' April 2004 minn din il-Qorti fil-kawża fl-ismijiet **Grazzju Debono et v. L-Awtorità dwar it-Trasport**

**Pubbliku** ġie mfakkar li:

*“L-eċċezzjoni li parti mhix il-leġittimu kontradittur hi eċċezzjoni perentorja tal-ġudizzju u għalhekk skont il-liġi tista' tiġi sollevata anke fi stadju ta' appell (Art. 732(1), Kap. 12; ara wkoll is-sentenza ta' din il-Qorti, diversament komposta, tad-19 ta' Lulju, 1997 fl-ismijiet Soċjetà Filarmonika “La Stella” v. Kummissarju tal-Pulizija).”*

26. Hekk ukoll fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Jannar, 2018 fil-kawża fl-ismijiet **Francis Portelli et v. L-Onorevoli**

**Speaker tal-Kamra tad-Deputati Dr Angelo Farrugia** ġie ritenut li:

*“... l-eċċezzjoni tal-illegittimità tal-persuna hija eċċezzjoni perentorja u mhux dilatorja u in kwantu tali sollevabbli anke fl-appell ukoll jekk ma tkunx ġiet sollevata fl-ewwel istanza.”<sup>25</sup>*

27. Jirriżulta li fl-1981 is-soċjetà CMR Commercial Corporation Ltd akkwistat is-subenfitewsi perpetwa ta' diversi plots (inkluż il-plots 57 u 58) mingħand Holiday Estates Ltd (illum Central Mediterranean Development

---

<sup>25</sup> Q App **Joseph Valentino noe. v. Gio Andrea Vassallo et**, 8/4/1957, XLI.i.637

Corporation Ltd). *Inter alia* ġie miftiehem li jekk l-istess CMR Commercial Corporation Ltd (is-subkonċessjonarja) tonqos milli tħallas is-subċens għal tliet snin, allura Holiday Estates Ltd (is-subkonċedenti) ikollha d-dritt li tiegħu lura l-art. FI-1993 imbagħad, is-soċjetà CMR Commercial Corporation Ltd ittrasferiet is-subbenfitewsi perpetwa tal-plots 57 u 59 lill-konvenut Baldacchino, fejn *inter alia* ġie miftiehem li Baldacchino kien qed jaċċetta l-kundizzjonijiet kollha stipulati fl-atti tal-akkwist ta' CMR Commercial Corporation Ltd. Din il-Qorti għalhekk qiegħda tifhem li bil-kuntratt tal-1993 l-istess CMR Commercial Corporation Ltd ħarġet mix-xena, filwaqt li s-subċens akkwistat minn Baldacchino issa ġie pagabbli lis-soċjetà Holiday Estates Ltd.

28. Ifisser għalhekk li s-soċjetà CMR Commercial Ltd (ġa CMR Commercial Corporation Ltd) m'għadhiex aktar fil-pussess tal-Plots 57 u 58 li parti tagħhom hija mertu ta' din il-kawża.

29. Isegwi allura li l-istess CMR Commercial Ltd għandha raġun issostni li mhijiex il-leġittima kontradittriċi f'din l-azzjoni ta' rivendika.

Madankollu, minħabba li naqset milli tqajjem tali difiża fi stadju bikri tal-kawża din il-Qorti hija tal-fehma li għandha tbatlha l-ispejjeż. Ovvjament ladarba din il-Qorti qed issib li s-soċjetà CMR Commercial Ltd mhijiex leġittima kontradittriċi, mhux ser tiegħu konjizzjoni tal-aggravji l-oħra tagħha.

30. Kwantu għas-soċjetà konvenuta Central Mediterranean Development Corporation Ltd, hija fit-tieni eċċezzjoni tagħha eċċepiet li mhijiex il-leġittima kontradittriċi u tilmenta bil-fatt li l-Ewwel Qorti minkejja li ma qisitx tali eċċezzjoni, għaddiet biex tiċċhadha.

31. Għandha raġun tilmenta li l-Ewwel Qorti ċaħdet tali eċċezzjoni mingħajr ma għamlet kunsiderazzjonijiet fir-rigward. Tali kunsiderazzjonijiet għalhekk ser tagħmilhom din il-Qorti.

32. Huwa mtenni li l-ħtieġa li l-att ġudizzjarju jitressaq kontra l-persuna t-tajba li jmissha twieġeb għall-pretensjonijiet attriċi mhijiex xi kapriċċ maħsub biex joħloq għarbiel artifiċjali, ħalli l-Qorti ma tistħarrigx il-mertu tal-każ. Wara kollox, is-sejbien minn Qorti li persuna hija kontradittur leġittimu mhijiex lanqas konkluzjoni definittiva li tali persuna hija l-ħatja jew li b'hekk stqarret il-ħtija. Hekk ukoll, id-dikjarazzjoni ta' Qorti li parti f'kawża tkun kontradittur leġittimu ma tisser bl-ebda mod li dik il-Qorti ma tistax, meta tqis l-eċċezzjonijiet ta' dik il-parti u wara li tkun semgħet it-trattazzjoni tal-każ fil-mertu, aktar 'il quddiem tasal għall-fehma li dik il-parti ma kellha xi twieġeb xejn għall-allegazzjonijiet li saru kontriha mill-parti attriċi (*vide Frankie Refalo et v. Jason Azzopardi et*, Appell Superjuri, 5 ta' Ottubru, 2001 u *Graziella Attard et v. Khaled Barkat Zaky Ahmed Abdelrazek et*, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, 29 ta' Marzu,

2017);

33. Issa f'dan il-każ, kif jargumentaw l-atturi appellati, is-soċjetà Central Mediterranean Development Corporation Ltd baqgħet tassumi r-rwol ta' subdirettarja *vis-à-vis* il-plots 57 u 59, fejn f'każ ta' nuqqas ta' ħlas tas-subċens għal tliet snin għandha d-dritt tiegħu lura l-art. Għalhekk anke jekk preżentement m'għandhiex il-pussess fiżiku tal-art inkwistjoni din il-Qorti jidhrilha li kienu korretti l-atturi meta ħarrkuha f'dawn il-proċeduri sabiex twieġeb għat-talbiet tagħhom. In kwantu għandha pretensjonijiet fuq din l-art, qajla tista' togġezzjona li mhix il-leġittima kontradittriċi. Wara kollox fit-tifsira tal-kelma '*pussess*' fl-**Artikolu 524 tal-Kodiċi Ċivili** ma hemmx inkluż biss id-detenzjoni tal-ħaġa korporali imma hemm inkluż ukoll it-tgawdija ta' jedd. Padrin dirett li għandu jedd jiġbor kanoni ta' ċens minn fuq art u li jista' anke jikseb lura l-istess art jekk ma jiġux mħarsa l-kundizzjoni tal-enfitewsi għandu pussess legali fuq dik l-art u allura jista' jintlaqat bl-*actio rei vindicatoria* minn min jippretendi li huwa s-sid ta' dik l-art.

34. Għaldaqstant, anke jekk l-Ewwel Qorti ma spjegatx ir-raġuni għaliex kienet qiegħda tiċhad it-tieni eċċezzjoni tas-soċjetà Central Mediterranean Development Corporation Ltd, din il-Qorti ssib li tali eċċezzjoni hija fil-fatt infondata.



**B. Dwar min huwa proprjetarju tal-art in kwistjoni :**

35. L-Ewwel Qorti qieset is-sentenzi mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti

Ċivili fil-25 ta' Ottubru, 2011 fil-kawżi fl-ismijiet:

- ***Pirotta Joseph et v. Zammit Joseph et*** (Nru. 1858/95 GCD), u
- ***Pirotta Joseph et v. Peter Incorvaja et*** (Nru. 75/96 GCD).

36. Dawn kienu kawżi kważi identiċi għal dik odjerna, fejn l-istess atturi ppremettew li huma sidien tal-art li tkejjel żewġ itmien, mondello u ħames kejljet mill-art ta' Għajn Blad jew Għajn Blat, liema art kien kisibha l-awtur tagħhom Carmelo Pirotta fl-1936. Huma kienu fetħu l-imsemmija kawżi għaliex indunaw li l-Plot 56 fil-pussess tal-konvenuti Zammit u Caruana, u l-Plots 73/74 fil-pussess tal-konvenuti Incorvaia, jinvadu parti mill-imsemmija art. F'tali kawżi kienet ġiet kjamata fil-kawża s-socjetà Central Mediterranean Development Corporation Ltd (għa Holiday Estates Ltd). Kien ġie deċiż li fuq l-art akkwistata mill-awtur tal-atturi Carmelo Pirotta fl-1936, l-atturi kellhom titlu oriġinali fuq l-art bil-preskrizzjoni ta' tletin sena, filwaqt li l-konvenuti u s-socjetà kjamata fil-kawża ma kisbu xejn bl-użukapjoni. Kien ġie spjegat li huwa determinanti jekk l-art li kisbet is-socjetà Holiday Estates Ltd fl-1966 tirkibx fuq l-art tal-atturi, billi l-art tal-atturi hija magħrufa, filwaqt dik tal-konvenuti mhijiex (minħabba li mill-art tal-1966, li biha akkwistat is-socjetà Holiday Estates Ltd jirriżulta –

partikolarment minn klawnsola nru. 6 - li l-konfini preċiżi ma kinux magħrufa). Il-Qorti f'dawk il-kawżi kienet tenniet li kellu jsir tqabbil tal-pjanta mehmuża mal-att tal-1936 u dik mehmuża mal-att tal-1966, u li billi t-titolu tal-atturi huwa eqdem u konsolidat bil-pussess ta' tletin sena, *prior in tempore potior in jure* u għalhekk f'każ ta' diskrepanza bejn iż-żewġ pjanti kellu jirbaħ it-titolu tal-atturi. Il-Qorti kienet qagħdet fuq il-konklużjonijiet tal-periti addizzjonali u fejn dawn sabu li hemm partijiet mill-plots mertu tal-kawżi li jinvalu l-art tal-atturi, ordnat lill-konvenuti jroddu lura tali partijiet.

37. Issa l-Ewwel Qorti f'din il-kawża qieset li tali sentenzi għaddew b'gudikat u għalhekk għamlet tagħha l-konklużjonijiet milħuqa fihom. Hija kkunsidrat ukoll li s-soċjetà CMR Commercial Ltd u l-konvenut Baldacchino la kienu akkwistaw titlu derivattiv u wisq anqas wieħed oriġinali bil-preskrizzjoni akkwizittiva deċennali fuq dik il-parti tal-Plots 57 u 58 mertu ta' din il-kawża. Għalhekk bażikament irriżultalha li l-atturi ppruvaw it-titlu tagħhom fuq l-art, filwaqt li l-konvenuti kollha ma kisbu xejn minnha (la b'titlu derivattiv u wisq anqas b'titlu oriġinali).

38. Fit-tliet appelli ntavolati mill-konvenuti ġew sollevati diversi aggravji li huma relatati mal-konklużjoni tal-Ewwel Qorti, li l-art hija tal-atturi u li qiegħda okkupata minn Baldacchino mingħajr titlu validu. Din il-Qorti, qiegħda tiġborhom kif isegwi:

(a) Il-fatt li l-Ewwel Qorti għamlet tagħha s-sentenzi rigwardanti l-kawżi 1858/1995/GCD u 75/1996/GCD mingħajr ma għamlet l-indaġini tagħna dwar il-provi prodotti f'din il-kawża:

39. Tqum il-kwistjoni dwar jekk id-deċiżjonijiet tal-Qorti fil-kawżi 1858/96/GCD u 75/1996/GCD li llum għaddew b'gudikat, japplikawx fir-rigward ta' din il-kawża; jew jekk l-Ewwel Qorti kellhiex tagħmel eżami mill-ġdid dwar il-prova tat-titlu tal-atturi fuq l-art inkwistjoni, u n-nuqqas ta' prova tat-titlu tas-soċjetà Central Mediterranean Development Corporation Ltd.

40. Din il-Qorti ssib li kienet korretta l-Ewwel Qorti in kwantu addottat u għamlet tagħha l-konklużjonijiet raġġunti mill-Prim'Awla f'dawn l-imsemmija kawżi. Ma hemm xejn ħażin li Qorti tistrieħ fuq konklużjonijiet milħuqa f'kawżi li jkunu jixxiebħu. Wara kollox, huwa prinċipju sagrosant fid-duttrina u fil-ġurisprudenza li *argumentum simili valet in lege*. Tassew il-gustizzja, il-koerenza u ċ-ċertezza legali jeżiġu li kwistjonijiet analogi għandhom kemm jista' jkun jiġu trattati u deċiżi bl-istess mod. Kif elokwentement ġie mtenni mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza ***Emanuel Portelli pro et noe v. Estelle Azzopardi*** mogħtija fil-31 ta' Ottubru, 2014, "*għalkemm is-sentenzi ma għandhomx seħħ erga omnes, u l-qrati ma humiex marbutin bir-regola stare decisis, dan ma jfissirx illi l-*

*auctoritas rerum similiter iudicatarum għandha tintesa. Għalkemm il-konflitti fil-ġurisprudenza huma inevitabbli – u xi drabi huma wkoll ta' ġid għax jipprovokaw djalogu u xi drabi jkun ukoll meħtieġ illi jkunu eżaminati ex novo posizzjonijiet stabiliti li tkun intesiet ir-ratio warajhom – madankollu dawn il-konflitti jkunu evitati u ċ-ċertezza tad-dritt tkun imħarsa jekk ikun hemm konsistenza fis-sentenzi. **F'sitwazzjonijiet fejn il-fatturi determinanti jixxiebħu jew huma identiċi, id-deċiżjoni għandha tkun l-istess, mhux għax qorti hija marbuta b'dak li tqħid qorti oħra iżda għax lill-istess mistoqsija għandha tingħata l-istess tweġiba**»;*

41. Din il-Qorti rat kemm l-atti ta' din il-kawża, kif ukoll l-atti ta' kawżi oħra li ġew mehmuża magħhom u wara li fliethom sew tqis li l-art li ġiet akkwistata minn Carmelo Pirotta bil-kuntratt tal-1936 tinkudi wkoll il-plot mertu ta' din il-kawża. Jiġi enfasizzat li l-atturi fil-kawżi 1858/96/GCD u 75/1996/GCD huma l-istess persuni li huma atturi fil-kawża tal-lum, u għalkemm l-art mertu ta' din il-kawża (parti mill-Plots 57 u 58), hija differenti mill-artijiet mertu tal-imsemmija żewġ kawżi (ċjoè parti mill-Plot 56, u parti mill-Plots 73 u 74), bħalhom tiffirma parti mill-art mertu tal-kuntratt tal-1936. *In oltre*, b'referenza għall-**Artikolu 237 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta** li jipprovdi hekk:

*“Is-sentenza ma tista' tkun qatt ta' ħsara għal min, la huwa nnifsu u lanqas bil-mezz tal-awturi jew ta' rappreżentant legittimu tiegħu, ma jkunx parti fil-kawża maqtugħa b'dik is-sentenza.”*

jiġi mfakkar li Central Mediterranean Development Corporation Ltd (li hija konvenuta f'din il-kawża u subdirettarja tal-art inkwistjoni fil-pussess tal-konvenut Baldacchino) kienet fil-fatt ġiet imsejha fl-imsemmija żewġ kawżi u għalhekk kienet parti fihom.

42. Din il-Qorti tosserva però, li hemm diskrepanza bejn:

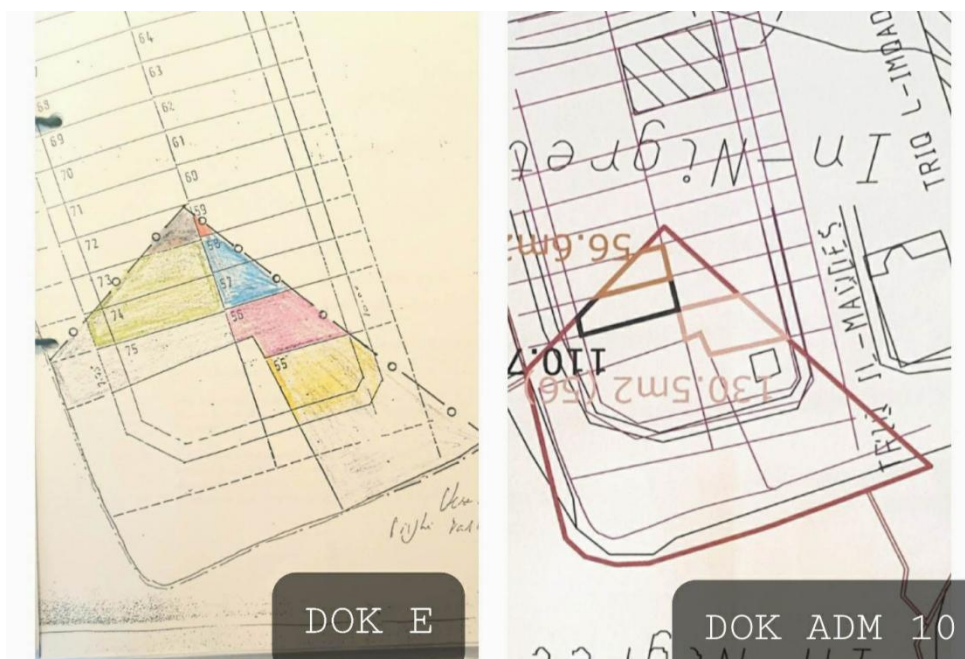
- il-pjanta **Dok ADM10**<sup>26</sup> redatta mill-periti addizzjonali<sup>27</sup> fl-imsemmija kawżi, li fuqha hemm indikat kif diversi plots (partikolarment il-partijiet mill-Plots 56, 73 u 74 mertu ta' tali kawżi) jirkbu fuq parti mill-art akkwistata minn Carmelo Pirotta fl-1936; u
- Il-pjanta **Dok E** ippreżentata mill-atturi mar-rikors ġuramentat tagħhom li fuqha hemm indikati b'kuluri differenti kif diversi plots (inkluż partijiet mill-Plot 57 u 58 mertu ta' din il-kawża) jinvadu l-art tagħhom, ossia l-art akkwistata minn Carmelo Pirotta fl-1936.

43. Għal intendiment aħjar ta' din id-diskrepanza din il-Qorti qiegħda tinserrixxi ż-żewġ pjanti biswit xulxin (b'Dok ADM10 ta' taħt fuq sabiex wieħed ikun jista' jqabbel it-tnejn aktar faċilment):

---

<sup>26</sup> Vide fol 254 tal-proċess tal-kawża 75/96/GCD.

<sup>27</sup> Il-Periti Andrew Ellul, David Pace u Mario Cassar.



44. Wiehekk hekk jista' japprezza li l-linja dijagonali li taqşam il-plots fuq in-naħa tal-lemin fuq Dok ADM10 tibqa' tiela' kemmxejn iktar 'il fuq mill-istess linja fuq Dok E, b'mod li mbagħad il-linja dijagonali li taqşam il-plots fuq in-naħa tax-xellug għandha angolu differenti. Riżultat ta' din id-diskrepanza wħud mill-plots indikati fuq Dok E jidhru li qegħdin jinvalu parti ikbar mill-art tal-atturi minn kif inhuma indikati fuq Dok ADM10 redatta mill-periti addizzjonali. Inċidentalment il-plots inkwistjoni (Plot 57 u 58) indikati bil-blu fuq id-Dok E mhumiex fost dawn il-plots u għalhekk din id-diskrepanza bejn il-pjanti ma taffettwahomx.

45. Ippreċiżat is-suespost, din il-Qorti , kif ingħad, qiegħda taqbel li l-Ewwel Qorti kienet korretta meta addottat il-konklużjoni tal-Prim'Awla fl-imsemmija kawżi, senjatament li l-art mertu tal-kuntratt tal-1936 hija tal-atturi odjerni b'titlu oriġinali, u li s-soċjetà Central Mediterranean Development Corporation Ltd ma akkwistat xejn bl-użukapjoni. Fi

kwalunkwè każ din il-Qorti sejra xorta waħda tikkunsidra l-aggravji li ġew sollevati b'referenza għall-konklużjoni milfuq fir-rigward.

**(1) Il-prova li l-atturi huma eredi ta' Carmelo Pirotta:**

Jirriżulta li Carmelo Pirotta huwa n-nannu tal-atturi. Fil-kawżi 1858/95/GCD u 75/96/GCD ma jidherx li ġie kkontestat li l-atturi huma fil-fatt l-eredi tiegħu u l-Qorti f'tali kawżi qieset li kienu. Għalhekk id-deċiżjoni f'dan ir-rigward toħloq prova għall-finijiet ta' din il-kawża.

**(2) Il-fatt li l-kejl u l-konfini kienu ppreċiżati fil-kuntratt tal-1966:**

Huwa minnu li fil-kuntratt tal-1966 il-kejl tat-territorju li akkwistat is-soċjetà Central Mediterranean Development Corporation Limited jinsab indikat (fil-fatt jingħad li l-estenzjoni tkejjel 9457 qasab kwadri), u huwa minnu wkoll li ġiet annessa pjanta; madankollu dan ma jnaqqasx mill-fatt li fil-klawsola numru 6 ġie ddikjarat li iktar 'il quddiem kellu jsir kejl "aktar preċiż" tal-art. Huwa għalhekk li ma jistax jitqies li kien hemm univoċità tal-pussess għall-finijiet tal-preskrizzjoni akkwizittiva.

**(3) Il-fatt li ma jirriżultax it-titolu li kellhom il-vendituri fl-att tal-1936 u lanqas l-estenzjoni tal-art tagħhom:**

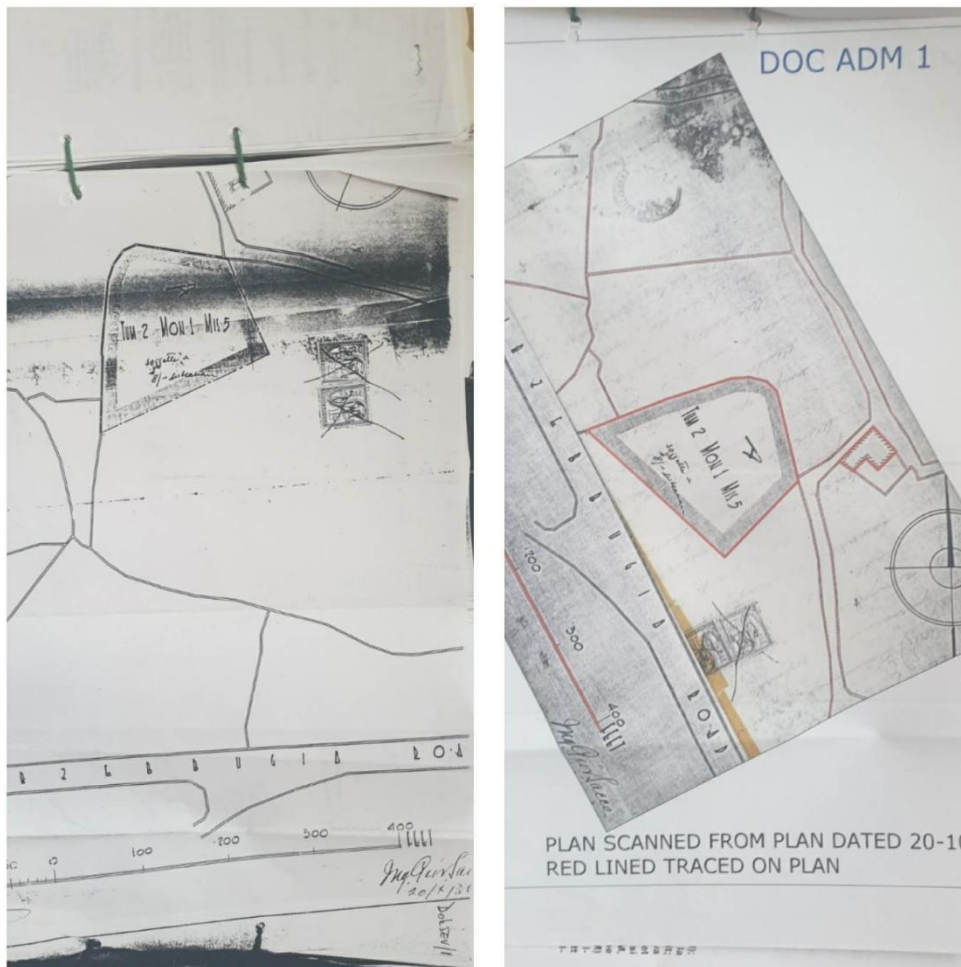
Għal dak li jirrigwarda t-titlu tal-vendituri fuq il-kuntratt tal-1936, hemm biss il-provenjenza indikata fuq l-istess kuntratt. Jiġi

enfasizzat però li f'azzjoni ta' rivendika hija meħtieġa l-prova ta' titlu oriġinali u mhux ta' titlu derivattiv, u għalhekk dak li jinkombi fuq l-atturi hu li juru li l-art ilha fil-pussess tagħhom jew tal-awturi fit-titolu tagħhom għal tletin sena (kif fil-fatt qieset li kien il-każ il-Qorti fil-kawżi 1858/1995/GCD u 75/76/GCD).

**(4) il-pjanta annessa mal-kuntratt tal-1936:**

Il-konvenut appellant Baldacchino jirreferi għall-pjanta Dok A ippreżentata mar-rikors ġuramentat u jispjega li din mhijiex kopja tal-pjanta li ġiet annessa mal-kuntratt tal-1936, imma hija kopja ta' Dok AM1 ippreżentata mill-periti perizjuri fil-kawżi 1858/95/GCD u 7596/GCD, li suppost hija scan tal-pjanta oriġinali. Jgħid li jekk wieħed iqabbel din il-kopja mal-pjanta tal-perit tekniku fl-istess kawżi, li suppost hija wkoll kopja tal-pjanta oriġinali, jintebaħ li mhumiex identiċi. Din il-Qorti qabplet l-imsemmija pjanti (Dok JEV/1 u Dok ADM1) u minflok tara li huma l-istess – fil-fatt anke l-bolol jidhru fuq iż-żewġ pjanti. L-unika differenza hi li f'Dok ADM1 tidher mitwija biċċa mill-pjanta fejn hemm il-kliem “Birzebbugia Road” u b'hekk ġie jidher li tali triq qiegħda iktar viċin tal-art milli fil-fatt hi, iżda dan ma jaffettwax il-kwistjoni odjerna.





**(5) L-ittra “A” fuq wieħed mill-pjanti annessi ma’ Dok C (il-kuntratt tal-1981):**

Argument ieħor li jagħmel il-konvenut appellant Baldacchino hu li t-tieni pjanta annessa ma’ Dok C (il-kuntratt tal-1981 li bih is-soċjetà CMR Commercial Corporation Limited akkwistat diversi plots mingħand is-soċjetà Holiday Estates Limited) għandha indikat fuqha l-ittra “A” meta ma hemm l-ebda riferenza ta’ dan it-tip fl-att tal-1981. Din il-Qorti ma tarax li dan il-fatt hu ta’

importanza peress li ġew ippreżentati l-pjanti Dok X u Dok Y li għalihom hemm referenza fuq dan il-kuntratt.

**(6) L-atturi ma kinux jafu fejn hi l-art tagħhom:**

Il-konvenut appellant Baldacchino jargumenta li jekk kien hemm xi ħadd li kellu dubju dwar l-art tiegħu kienu l-atturi. Jgħid li l-Perit Godwin Borg xehed li ma kienx jaf fejn hi l-art u li l-ġenituri tiegħu kienu jgħidulu li kellhom art Birżebbugia, u li ma jgħidx kif wasal biex jistabbilixxi l-konfini tal-art li suppost kienet tagħhom.

Godwin Borg kontro-eżaminat però spjega li ilu minn mindu kien żgħir, li ma kienx jaf fejn hi l-art, u żied jgħid li jaħseb li l-ewwel darba li kien mar fuq il-post kien ma' missieru meta kellu ħmistax jew sittax-il sena. Spjega wkoll li fl-1981, ftit wara l-mewt ta' missieru kien aċċeda fil-post għax kellu jagħmel il-verifiki tal-konfini għal skopjijiet ta' ħlas ta' taxxa tas-suċċessjoni u li darba minnhom meta mar fuq il-post fl-1995 innota li kien hemm bini avanzat wisq lejn l-art tagħhom u li meta kejjel bil-pass induna li "daħlu fina". Stqarr li huwa sar perit ta' tlieta u għoxrin u għalhekk pjanta jaf jaraha u kien jinteressa ruħu. Mistoqsi għal liema pjanta kien qed jirreferi wieġeb "*għall-pjanta li hemm mal-kuntratt li xtara n-nannu*". Għalhekk minn dan kollu

assolutament ma jidhirx li kien il-każ li l-atturi ma kinux jafu fejn hi l-art tagħhom.

**(7) Carmelo Pirotta ma akkwistax id-dirett dominium:**

Aggravju ieħor jirrigwarda l-fatt li bil-kuntratt tal-1936 Carmelo Pirotta ma akkwistax id-*directum dominium* u għalhekk ma setgħetx tiddekorri l-preskrizzjoni akkwizittiva favur l-atturi. Fuq il-kuntratt tal-1936 hemm indikat li l-art akkwistata minn Carmelo Pirotta hija "*soggetta tale porzione così trasferita a scellini otto per sua rata di annuo perpetuo canone e sub-canone, libera e franca da tutti altri pesi, gravami e servitù*".

Jekk iċ-ċens ġie mifdi fid-29 ta' Marzu 2001 (kif jallegaw l-atturi) sa tali data Carmelo Pirotta u s-suċċessuri fit-titolu tiegħu ċertament li kienu għadhom ċenswalisti/subċenswalisti, u allura jsegwi li sa tali data ma setgħu qatt jakkwistaw il-proprjetà pjena u assoluta tal-art. It-titlu oriġinali li akkwistaw bil-perkors ta' tletin sena mill-1936 kien *qua* ċenswalisti u mhux *qua* proprjetarji. (L-utli dominju fil-fatt jista' jiġi akkwistat bil-preskrizzjoni ta' tletin sena, ara **L-Aġent Direttur tal-Uffiċċju Kongunt v. Vellul Limited et**, Q. App. 12.01.2021, **Mary Rose Aquilina et v. Antonio Piscopo**, P. Awla, 24.10.2003 )

Iċ-ċens huwa dritt reali, u ċ-ċenswalist għandu dritt jipproponi azzjoni ta' rivendika kontra min jinvađilu l-art li fuqha jgawdi dan id-dritt. Iċ-ċenswalist igawdi dritt reali fuq il-ħaġa, liema dritt joqrob ħafna lejn id-dritt tal-proprjetarju u fil-fatt jiġbor fih parti kbira mis-setgħat tal-proprjetarju.

**(8) Iċ-ċedola ta' fidi ta' ċens:**

Il-konvenut appellant Baldacchino jaċċenna wkoll għall-fatt li ma ġiet ippreżentata l-ebda kopja taċ-ċedola tal-fidi taċ-ċens u li minn tfittxija fuq is-sistema elettronika tar-reġistru tal-Qorti n-numru ċitat mill-atturi jindika *cash number* fl-ismijiet Joseph Pirotta v. Michael Borg, u li mhux magħruf x'rabta seta' kellu dan Michael Borg mad-direttarju. Iżid jgħid li l-fidi mhux komplut bil-preżentata taċ-ċedola iżda bl-iżbank tal-ammont, li dwaru m'hemmx tagħrif. Jgħid li "*in pessima ipotesi*" l-atturi huma ċenswalisti u għalhekk ma setgħux jipproponu din l-azzjoni.

Fid-dawl tal-kunsiderazzjonijiet magħmula taħt l-intestatura preċedenti, in-nuqqas ta' prova li ċ-ċens ġie mifdi ma jnaqqas xejn mill-fatt li l-atturi anke *qua* ċenswalisti kellhom id-dritt jintavolaw din il-kawża.

(b) Il-preskrizzjoni akkwizittiva deċennali fir-rigward tal-konvenuti

Baldacchino u CMR Commercial Ltd:

46. L-Ewwel Qorti wara li addottat il-konklużjonijiet tal-Prim'Awla fil-kawżi imsemmija, ma waqfitx hemm iżda qieset ukoll jekk tirriżultax il-preskrizzjoni akkwizittiva deċennali (**Art. 2140 tal-Kodiċi Ċivili**) favur il-konvenut Baldacchino u s-soċjetà konvenuta CMR Commercial Ltd, wara li t-tnejn li huma ssollewawha bħala eċċezzjoni.

47. Kwantu għas-soċjetà konvenuta CMR Commercial Ltd, ikkonkludiet li din ma tirriżultax għaliex minkejja li għaddew iktar minn għaxar snin minn meta akkwistatha fl-1981, kien nieqes l-element tal-pussess pubbliku, ossia l-għarfien ta' kulhadd li individwu jew individwi qegħdin jivvantaw titolu fuq proprjetà partikolari, b'mod li s-sid veru tagħha jkun jista' jipproteġi t-titlu tiegħu fuqha jekk jirriżulta li l-jeddijiet tiegħu qegħdin jiġu disturbati. Fil-fatt aċċennat għax-xhieda ta Joe Camilleri, l-uniku direttur tagħha, fejn qal li għaż-żmien kollu minn meta akkwistaha (fl-1981) sakemm ittrasferiha (fl-1993) ma mess xejn fuq is-sit.

48. Kwantu għall-konvenut Baldacchino wkoll ikkonkludiet li l-preskrizzjoni akkwizittiva deċennali ma tirriżultax, wara li qieset li kien wara biss sentejn minn meta akkwista permezz tal-kuntratt tal-1993, li ġie

notifikat bi protest ġudizzjarju mill-atturi, u li għalhekk ċertament li ma għaddewx l-għaxar snin.

49. Fl-appell tiegħu Baldacchino jargumenta li huwa ben risaput li l-pussessur oltre għall-preskrizzjoni li tkun iddekorriet favur tiegħu tul kemm kien fil-pussess tal-ħaġa jista' jistrieħ fuq il-preskrizzjoni li kienet għaddiet favur l-*aventi causa* tiegħu. Għalkemm dan huwa minnu ma huwa tal-ebda konfort għalih ladarba diġà rriżulta li s-soċjetà CMR Commercial Ltd ma rnexxilhiex tippreskrivi favur tagħha bil-preskrizzjoni akkwizittiva deċennali.

**C. Il-mandat ta' Anne Borg u Joseph Pirotta:**

50. Il-konvenut Baldacchino fit-tieni parti tar-raba' eċċezzjoni tiegħu saħaġ li l-atturi Anne Borg u Joseph Pirotta kellhom iġibu prova li jgawdu l-mandat indikat fl-okkju tal-kawża li jirrappreżentaw uħud mill-atturi l-oħra.

51. Fit-tieni aggravju tal-appell tiegħu jaċċenna għall-fatt li tali prova tal-mandat baqgħet ma saritx.

52. Anne Borg ġiet indikata fl-okkju bħala li qiegħda tidher f'isimha u bħala prokuratriċi tal-imsiefra Susan mart Lewis Zammit; filwaqt li Joseph

Pirotta ġie indikat fl-okkju bħala li qiegħed jidher f'ismu u bħala prokuratur tal-imsiefra Marlene Gatt.

53. Issir qabel xejn referenza għas-segweni artikoli tal-Kodiċi Ċivili:

**“Art. 1857:**

*(1) Il-mandat għandu jkollu bħala skop tiegħu ħaġa leċita li min jagħti l-mandat seta' jagħmel huwa nnifsu.*

*(2) Bla ħsara ta' kull dispożizzjoni speċjali oħra tal-liġi, il-mandat jista' jingħata b'att pubbliku, b'kitba privata, b'ittra, jew bil-fomm, jew ukoll taċitament.*

*(3) Mandat irrevokabbli mogħti bħala garanzija kif speċifikat fl-artikolu 1887(1) għandu jingħata bil-mitkub taħt piena ta' nullità.*

**Art. 1865.**

*(1) Għall-esekuzzjoni tal-mandat, il-mandatarju jista' jaġixxi ġudizzjarjament; jagħmel u jissokta appelli; jagħmel prova bis-subizzjoni tal-parti kuntrarja; jieħu l-ġurament in litem jew il-ġurament suppletorju; jesegwixxi sentenzi sew fuq ħwejjeġ mobbli kemm immobbli; jitlob il-ħruġ ta' atti kawtelatorji, fosthom dawk li għalihom hu meħtieġ li jsiru rikorsi jew dikjarazzjonijiet bil-ġurament; jitlob, meta hemm jedd, l-arrest tal-persuna tad-debitur tal-mandant; u jagħmel kull ħaġa oħra li l-mandant jista' jagħmel huwa nnifsu, għalkemm dawn is-setgħat ma jkunux espressi fil-mandat.*

*(2) Il-mandatarju jista' wkoll, bis-setgħa hawn fuq imsemmija, ikun konvenut fl-isem tal-mandant, f'kawżi li għandhom x'jaqsmu mal-affari li tidhol fil-mandat.*

**Art. 1866.**

*Iżda, il-mandatarju ma jistax joqgħod fil-kawża, bħala attur jew konvenut, fl-isem tal-mandant, għalkemm dan ikun tah din is-setgħa, meta l-mandant innifsu ma jkunx nieqes mill-gżira li fiha l-kawża għandha ssir, bla ħsara dejjem ta' dak li jingħad fl-artikolu 786 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili: iżda mandatarju taħt mandat irrevokabbli mogħti bħala garanzija għat-twertiq ta' obligazzjoni jista' jiftaħ kawża f'isem il-mandant irrispettivament minn din id-dispożizzjoni sabiex jipproteġi jew jenforza d-drittijiet garantiti bil-mandat.”*

54. Issa l-prova li l-atturi, li jinsabu barra minn Malta, effettivament awtorizzaw lill-attriċi Anne Borg u lill-attur Joseph Pirotta (skont il-każ) sabiex jirrapreżentawhom f'dawn il-proċeduri, la jidher li saret permezz tal-preżentazzjoni ta' xi dokument bil-miktub f'dan is-sens, u lanqas permezz ta' xhieda, fejn il-mandatarju jikkonferma fix-xhieda tiegħu jew tagħha li ngħata mandat da parti tal-atturi msefrin sabiex jirrapreżentawhom f'dawn il-proċeduri.

55. Hawnhekk ukoll però jassumu rilevanza ż-żewġ kawżi deċiżi mill-Prim'Awla fuq imsemmija. Dan qed jingħad għaliex fl-okkju tagħhom, kemm Anne Borg u kif ukoll Joseph Pirotta ġew indikati bħala li qegħdin jidhru bħala prokuraturi tal-atturi imsiefra, rispettivament. Fir-rigward tal-mandat li Susan Zammit tat lil Anne Borg hemm il-prokura relattiva annessa fl-atti); meta mbagħad miet Joseph Pirotta u daħlu fil-kawża minfloku martu Lydia Pirotta u tliet uliedu Joseph, Marlene u Doreen, Joseph deher f'ismu u f'isem oħtu Marlene. Dan ma jidhirx li ġie kkontestat. Għalhekk is-sentenzi relattivi għal tali kawżi, bl-okkju kif inhu, jistgħu jitqiesu bħala prova tal-imsemmi mandat.

56. Issa jekk l-atturi li jinsabu imsiefra kienu awtorizzaw lil Anne Borg u Joseph Pirotta sabiex jirrapreżentawhom għar-rivendika tal-art pretiża minnhom okkupata mill-plots 56 u 73 u 74, qajla allura jista' jitqies li ma riduhomx ukoll jirrapreżentawhom għar-rivendika tal-art mertu ta' dawn



il-proċeduri. Għalhekk, meqjusa dawn iċ-ċirkostanzi, din il-Qorti ma jidhrilhiex li għandha ttawwal aktar fuq dan l-aggravju.

**D. Li l-ewwel u t-tieni talbiet attriċi huma inkompatibbli:**

57. Il-konvenut Baldacchino jaċċenna għas-sitt eċċezzjoni tiegħu u jilmenta li l-Ewwel Qorti ma qisithiex minkejja li ċaħditha. Tali eċċezzjoni taqra hekk:

*“Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost l-ewwel u t-tieni talba attriċi huma inkompatibbli għal xulxin in kwantu jipprospettaw żewġ azzjonijiet differenti b’elementi u gradi ta’ prova differenti minn xulxin u għaldaqstant l-atturi għandhom jiddikjaraw b’mod inekwivoku l-azzjoni li huma qed jipprospettaw in linea mal-prinċipju selecta una via non dat recursus ad alteram u f’dan is-sens l-esponent jirriserva d-dritt li jressaq eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ;”*

58. Fl-ewwel talba l-atturi qed jitolbu li jiġi dikjarat li huma proprjetarji ta’ dik il-parti tal-plots 57 u 58 indikata bil-blu fuq il-pjanta Dok E, filwaqt li fit-tieni talba qed jitolbu li jiġi dikjarat li tali parti qiegħda tiġi okkupata mill-konvenuti jew min minnhom mingħajr titolu.

59. Il-konvenut Baldacchino jargumenta li dawn iż-żewġ talbiet huma fil-fatt żewġ azzjonijiet differenti, fejn l-ewwel waħda hija azzjoni ta’ rivendika fejn il-grad ta’ prova li jridu jressqu l-atturi huwa wieħed assolut u mhux fuq bażi ta’ probabbiltà, filwaqt li t-tieni talba hija azzjoni distinta, fejn il-grad ta’ prova jibqa’ dak fl-ambitu ċivili u għalhekk fuq bażi ta’ probabbiltà. Jilmenta li l-Ewwel Qorti ddeċidiet li l-azzjoni tal-atturi hija dik

ta' rivendika, imbagħad għaddiet biex tapplika l-prinċipji ta' prova dwar titli differenti minn dawk tal-*actio rei vindicatoria* fejn minflok prova ta' titlu assolut għaddiet biex tapplika l-prinċipju tal-aħjar titolu komparattiv.

60. Qabel xejn jeħtieġ li jiġu ċċarati l-ineżattezzi li jagħmel il-konvenut f'dan l-aggravju tiegħu.

61. Fl-ewwel lok, il-prova li l-attur huwa mistenni jressaq fl-*actio rei vindicatoria* tissejjaħ il-*probatio diabolica* għaliex mhux dejjem faċli li jipprova li għandu titlu oriġinali fuq l-art in disputa. Ma jfissirx però, li l-prova trid tkun tali li tkun lil hinn minn kull dubju raġonevoli, kif jidher li qed jifhem il-konvenut. Dan ġie enfasizzat minn din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza mogħtija minnha fit-30 ta' Ġunju, 2021 fil-kawża fl-ismijiet **Michael Fenech et v. Victoria Licari et** fejn ġie enfasizzat li:

*“...il-probatio diabolica hija wkoll fuq bilanċ ta' probabilitajiet stante li hija materja ċivili u mhux penali.”*

62. Fit-tieni lok, l-attur f'azzjoni ta' rivendika irid iressaq prova li għandu titlu oriġinali fuq l-art *in disputa*, indipendentement minn jekk il-konvenut da parti tiegħu jivvantax titlu huwa stess fuq l-istess art. Huwa wara li l-attur rivendikant ikun għamel tali prova li l-Qorti imbagħad tgħaddi biex tagħmel eżami komparattiv sabiex tara jekk il-konvenut għandux titolu aħjar, f'każ li dan tal-aħjar ikun eċċepixxa titolu. F'dan ir-rigward issir riferenza għas-sentenza mogħtija minn din il-Qorti diversament

preseduta fit-28 ta' April 2021 fil-kawża fl-ismijiet **Francis Manduca**

**Azzopardi pro et noe v. Pauline Galea Cassar et.**

“14. Din il-Qorti tippreċiża li f'azzjoni ta' rivendika, l-attur irid fl-ewwel lok jipprova li għandu titlu oriġinali fuq l-art in disputa, u tali prova jrid iressaqha indipendentement minn jekk il-konvenut ikunx eċċepixxa titolu da parti tiegħu fuq l-istess art. Prova ta' titlu oriġinali issir meta l-attur jirnexxilu juri li hu u/jew l-awturi fit-titolu tiegħu ippossjedew il-proprjetà ad usucapionem. L-attur f'azzjoni ta' rivendika jista' jipprova titolu derivattiv biss f'każ li l-konvenut jaċċetta (speċifikament jew impliċitament) il-validità tat-titolu tiegħu fuq l-art in disputa iżda jippretendi titolu aħjar minn tiegħu, jew f'każ li kemm l-attur u l-konvenut ikunu qed jivvantaw titolu li jkun ġej mill-istess awtur.

15. Fis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' Ottubru 2018 fil-kawża fl-ismijiet: **“Richard England et vs Joseph Muscat”** ġie insenjat li l-attur irid jipprova titolu oriġinali fuq l-art in disputa, u li mhux biżżejjed li juri titolu derivattiv.

**“Igħidu hażin l-intervenuti li “f'azzjoni ta' rivendikazzjoni huwa magħruf li t-titli li jridu jiġu preżentati mhux l-usucapio iżda kuntratti ċari u inkonfutabbli”. Anzi, ladarba hu meħtieġ titolu oriġinali, kuntratti, ikunu kemm ikunu “ċari u inkonfutabbli”, qatt ma jistgħu wehdedhom ikunu prova biżżejjed għax kuntratt huwa titolu derivattiv mhux oriġinali.”** (enfasi ta' din il-qorti)

Għalhekk anke meta konvenut f'azzjoni ta' rivendika jivvanta da parti tiegħu titolu fuq l-art in disputa, l-attur xorta jrid jipprova li għandu titolu oriġinali. Din il-Qorti fl-istess sentenza, fil-fatt ippreċiżat hekk:

**“Sabiex jitneħħa kull ekwivoku u ma tinħoloqx l-impressjoni illi l-azzjoni publiciana hija xi forma “ekonomika” tal-azzjoni rei vindicatoria – speċi ta' actio rei vindicatoria “lite” li l-attur jista' liberament jagħżel bejn waħda u l-oħra – il-qorti tosserva illi dik li illum tissejjaħ actio publiciana mhijiex l-azzjoni publiciana tad-dritt Ruman.** L-actio publiciana kienet actio utilis ficticia in rem li l-pretur kien jagħti lil min cum iusta causa iżda b'mod ta' akkwist li ma jiswiex għat-trasferiment ta' res Mancipi – e.g. traditio flok Mancipatio jew in jure cessio – ikun kiseb res Mancipi u jkun laħaq għadda ż-żmien biex ikun ikkonsolida t-titolu u kiseb il-proprjetà b'usucapio. B'finzjoni li għadda żmien biżżejjed biex seħħet usucapio l-pretur kien jippermetti lill-attur li jikseb lura l-pussess ukoll mingħand is-sid kwiritarju. Fid-dritt modern ma għadx hemm id-distinzjoni bejn res Mancipi u res nec Mancipi u għalhekk strettament ma hemmx lok għall-azzjoni publiciana, lanqas favur min ikun kiseb immobbli mingħajr att pubbliku. Dak l-isem iżda ngħata lill-azzjoni fejn l-attur juri titolu u kemm l-attur u kemm il-konvenut jippretendu titolu fuq il-ħaġa mingħand l-istess awtur, u f'dik is-sitwazzjoni jirbaħ min ikollu l-aħjar titolu fis-sens ta' prijorità. F'ċirkostanzi oħra – i.e. meta l-attur u l-konvenut ma jkunux jippretendu titolu mingħand l-istess awtur – ma jkunx biżżejjed għall-attur li juri

*“pussess anterjuri” jekk dak il-pussess ma jkunx ikkonsolida bl-użukapjoni, appuntu għax il-publiciana ma hijjex rei vindicatoria “lite”.  
“(enfasi ta’ din il-qorti)”*

**16. Issir ukoll riferenza għall-kawża *William Portelli vs Peter Paul Portelli* deciża minn din il-Qorti fis-27 ta’ Settembru 2019 fejn gie enfasizzat li l-attur f’azzjoni ta’ rivendika jrid jipprova titlu oriġinali:**

*29. “Fi kwalunkwe każ, anke li kieku kellu jitqies li l-pjanta kienet ser twassal lill-periti biex jikkonkludu li l-passaġġ li fuqu jisporgi l-ħajt huwa inkluż fl-art li akkwista l-attur fl-1987, ma kienx ikun biżżejjed biex l-attur jipprova li għandu titolu oriġinali fuqu. Ma huwiex korrett dak li jgħid l-attur li biżżejjed għalih li juri li għandu titolu aħjar minn dak li għandu l-konvenut. Ir-raġuni għal dan ma hijjex - kif jgħid il-konvenut - li l-konvenut fl-eċċezzjonijiet tiegħu ma vvantax titolu: ir-raġuni hi li l-attur fl-azzjoni revindikatorja għandu juri titlu oriġinali. Il-fatt waħdu li l-konvenut jivvanta titlu ma jeħlisx lill-attur mill-oneru tal-probatio diabolica; l-attur jinħeles minn dak l-oneru fil-każ biss li l-konvenut, impliċitament jew espressament, jammetti l-validità tat-titolu tal-attur iżda jivvanta titolu aħjar. L-attur se mai kellu jressaq ferm aktar provi minn sempliċi kuntratt tal-akkwist, li jipprova biss titolu derivattiv, u addirittura minn trasferiment wieħed biss. Kellu jmur ferm aktar lura fir-riċerki tiegħu biex jittanta jagħmel il-prova rikjesta f’azzjoni bħal din”.  
(enfasi ta’ din il-qorti)*

**17. Hekk ukoll f’sentenza riċenti mogħtija fis-27 ta’ Marzu 2020 fil-kawża fl-ismijiet *“Emanuel Cauchi vs George Grech et”* din il-Qorti tal-Appell, wara li kkonkludiet li l-attur ma rnexxilux jipprova jekk l-art li xtara permezz ta’ kuntratt tal-1972 kinitx fil-fatt tinkludi l-art mertu tal-kawża (fis-sens li fl-aħjar ipotesi għalih kien jeżisti dubju jekk tali art kinitx inkluża), irriteniet li fi kwalunkwe każ ma rnexxilux jipprova titolu oriġinali fuq l-istess art:**

*“Fi kwalunkwe każ ma hemmx titlu oriġinali fuq il-biċċa art in kwistjoni derivanti mill-preskrizzjoni ta’ 30 sena – għaliex Karmnu Camilleri kien għadu fiha meta l-attur xtara fl-1972 u ħareġ minnha żmien wara meta l-attur ħallsu (ma nafux meta) ....imbagħad il-konvenut (skont l-attur) daħallu fl-art inkwistjoni xi sentejn qabel ma saret il-kawża (allura cirka 1991). L-attur appellat mhuwiex jivvanta l-preskrizzjoni decennali favur tiegħu u allura mhux il-kaz li l-Qorti tidhol – izda kif ġa ngħad id-daqs tal-art reklamata mhuwiex dak indikat fil-kuntratt tal-akkwist tal-appellati.” (enfasi ta’ din il-qorti)*

63. Ippreċiżat is-suespost, din il-Qorti ma tarax li l-konvenut Baldacchino għandu raġun meta jgħid li l-ewwel żewġ talbiet huma inkompatibbli. L-azzjoni odjerna tibqa’ dejjem waħda ta’ rivendika, u t-tieni talba ma tagħmilhiex inqas minn hekk.

64. L-Ewwel Qorti fil-fatt qieset li l-atturi għamlu l-prova tat-titlu oriġinali (wara li addottat il-konklużjoni tal-Prim' Awla f'dan ir-rigward, fil-kawżi fuq imsemmija 1858/95GCD u 75/96GCD) u mbagħad għaddiet biex tara wkoll jekk Baldacchino għandux titlu aħjar biex jegħleb tali titolu oriġinali tal-atturi. Kieku rnexxielu jipprova titlu oriġinali fuq l-art inkwistjoni tali prova kienet tirbaħ fuq dik tal-atturi, iżda ma kienx il-każ u għalhekk l-Ewwel Qorti laqgħet l-ewwel talba u ddikjarat li l-atturi huma s-sidien. It-tieni talba bażikament issegwi l-ewwel talba, għaliex ladarba rriżulta li l-atturi huma s-sidien jiġi li l-konvenut qiegħed jokkupaha mingħajr titlu.

**E. Ir-raba', l-ħames u s-sitt eċċezzjonijiet tas-soċjetà Central Mediterranean Development Corporation:**

65. Fit-tielet aggravju tagħha s-soċjetà Central Mediterranean Development Corporation Ltd tilmenta bil-fatt li l-Ewwel Qorti ċaħdet ir-raba', il-ħames, u s-sitt eċċezzjonijiet tagħha. Dawn jaqraw hekk:

- “4. Illi s-soċjetà konvenuta esponenti kienet akkwistat biċċa art fil-parti l-kbira blat mikxuf magħruf bħala Ta' Għajn Blata permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino fl-4 ta' Lulju, 1966;
5. Illi sussegwentement permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Francis Micallef datat l-10 ta' Diċembru 1981 – Dok. A – is-soċjetà ġa Holiday Estates Limited kienet bieġħet lis-soċjetà konvenuta CMR Commercial Limited, numru ta' plots kompriżi dawk tar-rikorrenti;
6. Illi s-soċjetà konvenuta esponenti kienet bieġħet in assoluta buona fede l-plots inkwistjoni u qabel it-trasferiment lis-soċjetà konvenuta, l-esponenti qatt ma rċeviet xi att ġudizzjarju jew interpellazzjoni li setgħet iġġib a konjizzjoni tagħha l-allegat difett fit-titlu;”

66. L-Ewwel Qorti b'referenza għal dawn it-tliet eċċezzjonijiet qieset li s-soċjeta` Central Mediterranean Development Corporation Ltd, naqset mill-obbligu tagħha (skont il-kuntratt tal-1966) li tagħmel eżerċizzju biex jiġu determinati l-konfini u l-kejl preċiż tal-art li kienet qiegħda takkwista, u minflok qasmet l-art fi plots kif dehrilha hi, u bdiet tbiegħhom lil terzi daqslikieku ma kienx hemm id-diffikultà kif espressa fil-kuntratt. Għalhekk ikkonkludiet li m'aġixxietx b'rieda tajba, la wara li xtrat l-art u lanqas meta ttrasferiet il-plots lil terzi.

67. Is-soċjetà Central Mediterranean Development Corporation Ltd ħassitha aggravata b'dan u ssostni li mhux minnu li naqqset mill-obbligu tagħha. Tfakkar li ġiet interpellata l-ewwel darba mill-atturi fil-bidu tas-snin disgħin, meta kienet diġà biegħet il-plots in kwistjoni lis-soċjetà CMR Commercial Ltd.

68. F'dan ir-rigward l-atturi appellati jsostnu li s-soċjetà Central Mediterranean Development Corporation Ltd invece ma ġabet l-ebda prova li fil-fatt kienet għamlet eżerċizzju sabiex jiġu determinati l-konfini u l-kejl preċiż tal-art li akkwistat fl-1996, minkejja li obligat ruħha li tagħmel dan. Jenfasizzaw li kemm hi u kemm is-soċjetà konvenuta l-oħra CMR Commercial Ltd ma ħadux pussess tal-art li akkwistaw, u li wara li ż-żona nfetħet għall-iżvilupp ittrasferew partijiet diviżi f'plots lil terzi u kienu tali terzi li effettivament ħadu pussess tal-proprietà (kif maqsuma fi plots).

69. Din il-Qorti fil-fatt tosserva li ma saret l-ebda prova li s-soċjetà Central Mediterranean Development Corporation Ltd effettivament għamlet xi eżerċizzju sabiex jiġu determinati l-konfini preċiżi tal-art li akkwistat fl-1966, u minkejja dan qabdet u qasmet l-art fi plots u bieġhethom lil terzi. Anke jekk huwa minnu fil-kuntratt tal-1966 ġie speċifikat kejl u ġiet anke annessa pjanta, jibqa' l-fatt li l-kuntratt tal-1966 stess jixhed li l-konfini ma kinux preċiżi, għaliex kieku ma kienx jingħad fil-klawsola numru 6 li aktar 'il quddiem kellu jsir kejl iktar preċiż tal-art.

70. Ċertament għalhekk li kellha raġun l-Ewwel Qorti meta kkonkludiet li ma kellhiex *buona fede* meta bieġhet il-plots lil terzi, u konsegwentement ċaħdet is-sitt eċċezzjoni tagħha.

71. Kwantu għar-raba' u l-ħames eċċezzjonijiet, din il-Qorti tqis li dawn ma kienu eċċezzjonijiet xejn għaliex fihom kien hemm biss riferenzi għall-kuntratti li ma jxejnux it-talbiet tal-atturi. Għalhekk din il-Qorti ma tistax tifhem fejn ġiet aggravata l-kumpanija appellanti. F'kull każ anke jekk l-Ewwel Qorti ma kellhiex għalfejn tiċhad dawn l-eċċezzjonijiet għaliex dawn il-kuntratti saru tassew, b'daqshekk però dan ma jbidel xejn mill-fatt li l-atturi ppruvaw it-titlu tagħhom.

**F. Kumpens lill-atturi minflok tintradd lura l-art :**

72. Is-seba' eċċezzjoni tal-konvenut Baldacchino taqra hekk:

*“Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost meta l-esponent akkwista l-proprjetà mingħand is-soċjetà konvenuta CMR Commercial Limited, bis-saħħa tal-kuntratt tat-3 ta' Frar, 1993 in atti Nutar Carmel Mangion l-istess soċjetà konvenuta ggarantiet l-istess trasferiment bil-garanzija tal-paċifiku pussess u għalhekk f'każ li din l-Onorabbli Qorti tgħaddi biex tilqa' l-ewwel u/jew it-tieni talba attriċi din l-Onorabbli Qorti ma għandhiex tilqa' t-tielet u r-raba' talbiet attriċi fil-konfront tal-esponent iżda se mai għandha tiffissa somma bħala kumpens pagabbli mis-soċjetajiet konvenuti lill-atturi u dan tenut kont li l-esponent akkwista l-proprjetà in bona fede u żviluppa tali art in bona fede u fuq l-art bona proprjetà ta' valur konsiderevoli li f'każ ta' eżitu negattiv fil-konfront tiegħu għandu dritt li jkun ikkumpensat mill-kontendenti l-oħra.”*

73. Huwa jilmenta li l-Ewwel Qorti injorat din l-eċċezzjoni għal kollox, u li minflok għaddiet biex tordna r-radd lura tal-art inkwistjoni mill-atturi, bi ħsara għalih. B'referenza għad-dikjarazzjoni li għamlet l-Ewwel Qorti wara l-parti operattiva tas-sentenza tagħha, ossia fejn qalet: *“Bla preġudizzju għal kull azzjoni ulterjuri li l-partijiet konvenuti fil-kawża jista' jkollhom kontra xulxin”*, isostni li r-rimedju ma kellux ikun li jhott nofs id-dar tiegħu bil-konsegwenzi ovvjji li dan igib miegħu, iżda li l-konvenuti l-oħra jiġu ordnati jhallsu kumpens adegwat lill-atturi.

74. Il-konvenut f'din l-eċċezzjoni tiegħu donnu qiegħed jgħaqqad id-dritt ta' rimedju li jmiss lilu abbażi tal-garanzija tal-paċifiku pussess mad-dritt ta' aċċessjoni li jmiss lil min ikun okkupa *in bona fede* biċċa mill-fond viċin, f'liema każ jista' jiġi dikjarat li tali art hekk okkupata hija proprjetà ta' min bona, taħt l-obbligu li jhallas lis-sid il-valur tal-wiċċ ta' tali



art, kif ukoll li jagħmel tajjeb għal kull ħsara li tkun saret.

75. Kwantu għad-dritt ta' rimedju li jmiss lil abbaži tal-garanzija tal-paċifiku pussess dan joħroġ 'il barra mill-parametri ta' din l-azzjoni ta' rivendika u għalhekk kellha raġun l-Ewwel Qorti tiddikjara li s-sentenza kienet qiegħda tingħata mingħajr preġudizzju għal kull azzjoni li tmiss lill-partijiet kontra xulxin.

76. Kwantu għar-rimedju tal-aċċessjoni l-atturi appellati jargumentaw li huwa ċar mill-**Artikolu 571 tal-Kodiċi Ċivili** li l-azzjoni għall-aċċessjoni tal-proprjetà hija waħda fakoltattiva u mhux tassattiva mogħtija lil min ikun bena.

77. L-Artikolu 571 jaqra hekk (enfasi ta' din il-Qorti):

*“571. Jekk fit-tluġ ta' bini tiġi okkupata b'bona fidi biċċa mill-fond li jmiss ma' dak il-bini, u l-ġar ikun jaf li qiegħed isir dak il-bini, u ma jagħmilx oppożizzjoni, l-art li tiġi hekk okkupata u l-bini li jsir fuqha jistgħu jiġu ddikjarati ta' proprjetà ta' min bena, taħt l-obbligu li jħallas lil sid l-art il-valur tal-wiċċ li jkun okkupa, u li jagħmel tajba kull ħsara li tkun saret.”*

78. L-atturi appellati jargumentaw li apparti d-dibattitu dwar jekk dan id-dritt fakoltattiv jistax jintalab *per via di eccezione* jew għandux isir *per via di azione* (fil-forma ta' kontrotalba), jista' jkun ikkontemplat biss fejn min ikun bena jipprova li jissussistu l-estremi tal-liġi li japplikaw għaliha, liema estremi jinkludu x-xjenza tal-ġar.

79. Fil-fatt mill-provi ma jirriżultax li kien il-każ fejn l-atturi kienu jafu bl-iżvilupp tal-Plots 57 u 58 u ma opponewx. L-attur Godwin Borg xehed li meta mar fuq il-post fl-1995 induna li l-bini kien avvanza ħafna lejhom u li meta kejjel bil-pass sab li kienu fil-fatt daħlu f'tagħhom; qal li mbagħad kienu għamlu *survey* u pproċedew b'sensiela ta' kawżi. F'dak l-istadju għalhekk il-konvenut Baldacchino kien laħaq bena u daħal jabita fl-1993. Il-liġi tikkontempla sitwazzjoni fejn il-ġar kien jaf li qed isir il-bini u ma opponiex. Dan huwa wieħed mill-elementi tal-**Artikolu 571**, u għalhekk ladarba ma jirriżultax, għal din ir-raġuni biss l-akkwist bl-aċċessjoni diġà huwa eskluż, mingħajr il-bżonn li din il-Qorti tidhol f'kunsiderazzjonijiet oħra dwar l-applikabbiltà *o meno* tiegħu.

80. Ladarba l-ebda waħda minn dawn iż-żewġ r-rimedji ma jistgħu jingħataw (dak abbażi tal-garanzija tal-paċifiku pussess għaliex jesorbta mill-parametri ta' din l-azzjoni, u dak tal-aċċessjoni għaliex ma jissussistux l-estremi tal-liġi); wisq anqas ma tista' din il-Qorti tgħaqqadhom bħala rimedju wieħed kif qed jippretendi l-konvenut fis-seba' eċċezzjoni tiegħu.

### **DECIDE:**

81. Għal dawn il-motivi din il-Qorti qiegħda:

- (1) Tilqa' r-raba' aggravju tas-soċjetà konvenuta CMR Commercial Ltd u tiddikjara li mhijiex il-legittima kontradittiċi,

u konsegwentement qiegħda tħassar dik il-parti tas-sentenza fejn ġew miċħuda l-eċċezzjonijiet tagħha u invece din il-Qorti mhijiex ser tqishom. Kif fuq spjegat, xorta għandha tbat i spejjeż ladarba kien nuqqas tagħha li ma qajmitx tali difiża *in limine litis*;

(2) Tiċħad l-appell tas-soċjetà konvenuta Central Mediterranean Development Corporation Ltd, ħlief għal dak li jirrigwarda l-aggravju tagħha dwar ir-raba' u l-ħames eċċezzjonijiet tagħha u konsegwentement qiegħda tħassar dik il-parti tas-sentenza fejn l-Ewwel Qorti ċaħdet dawn l-eċċezzjonijiet u minflok qiegħda tilqagħhom (għalkemm dan il-fatt ma ser ikollu l-ebda impatt fuq id-deċiżjoni);

(3) Tiċħad l-appell tal-konvenut Baldacchino;

(4) L-ispejjeż tal-ewwel istanza għandhom jithallsu bil-mod kif deċiż mill-Ewwel Qorti;

(5) L-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom jithallsu hekk:

(a) dawk tal-appell tas-soċjetà konvenuta CMR Commercial Ltd għandhom jithallsu mill-atturi (stante li fir-risposta

tagħhom ikkontestaw l-aggravju tagħha li mhijiex leġittima kontradittriċi);

(b) dawk tal-appell tas-soċjetà konvenuta Central Mediterranean Development Corporation Ltd għandhom jitħallsu mill-istess soċjetà;

(c) dawk tal-appell tal-konvenut Baldacchino għandhom jitħallsu minnu.

Mark Chetcuti  
Prim Imħallef

Christian Falzon Scerri  
Imħallef

Josette Demicoli  
Imħallef

Deputat Reġistratur  
gr