



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 3

Rikors numru 1092/2014/1 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 użufрутtwarja 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.**

Jude Andrew Bonnici u martu Miriam Bonnici; CMR Commercial Limited ġia CMR Commercial Corporation Limited (C4701); u Central Mediterranean Development Corporation Limited (C453) ġia Holiday Estates Limited

PRELIMINARI:

1. L-atturi jsostnu li huma sidien ta' biċċa art bil-kejl ta' żewġ 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, Birżebbuġia. Jilmentaw li parti mill-**Plot 72** (liema plot ġie akkwistat minn Bonnici fl-1993) tinvadi parti mill-imsemmija art allegatament tagħhom.

2. Għalhekk l-atturi ntavolaw din l-azzjoni ta' rivendika kontra Bonnici u kontra s-soċjetajiet konvenuti l-oħra (awturi fit-titlu tal-istess Bonnici), fejn qegħdin jitolbu li jiġi ddikjarat li huma sidien ta' parti mill-Plot 72 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-konvenuti Jude Andrew Bonnici u Miriam Bonnici sabiex jivvakaw u jroddu lura lill-atturi dik il-parti tal-art immarkata bil-**griż** 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 Limited tħallas $\frac{2}{3}$ tal-ispejjeż tal-kawża, u kkundannat lis-soċjetà konvenuta CMR Commercial Limited u lill-konvenuti Bonnici jħallsu $\frac{1}{6}$ tal-ispejjeż kull wieħed.

4. Minn tali sentenza saru tliet appelli:

(a) Fil-11 ta' Marzu 2013 appellaw il-konvenuti **Bonnici** fejn talbu

lil din il-Qorti tħassar is-sentenza appellata u konsegwentement, wara li tiċħad it-talbiet attriċi, tilqa' minflok l-eċċezzjonijiet tagħhom, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-atturi.

(b) Fit-12 ta' Marzu 2019 appellat is-soċjetà **CMR Commercial Limited** fejn talbet lil din il-Qorti tħassar is-sentenza appellata, billi filwaqt li tiċħad it-talbiet tal-atturi fil-konfront tagħha, tilqa' minflok l-eċċezzjonijiet kollha tagħha.

(c) Fl-14 ta' Marzu 2019 appellat is-soċjetà konvenuta **Central Mediterranean Development Corporation Limited** fejn talbet lil din il-Qorti tħassar is-sentenza appellata billi tilqa' l-eċċezzjonijiet kollha tagħha u tiċħad it-talbiet attriċi. Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-atturi.

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

“Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Maħluf ipprezentat fl-1 ta' Diċembru, 2014 mill-atturi (...*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 ħames kejljet, mill-art ta' Għajn Blad jew Blat fil-limiti tan-Nigret, kontrada ta' Għar Dalam, fil-limiti ta' San Ġorġ, Birżebbugia;

2. U billi l-esponenti huma sidien tal-art billi giet akkwistata mill-awtur tad-dritt tagħhom Carmelo Pirota 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 ġie 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 din il-proprjetà, dan iċ-ċens ġie 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-kumpannija 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 taqşam 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 72 li ngħatat b'ċens lill-kumpannija CMR Commercial Corporation Limited, 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 ġiet imħassra mir-Reġistru tal-Kumpanniji filwaqt li d-dirett dominju minnha pretiż fuq din il-proprjetà ġie assenjat lill-kumpannija Central Mediterreanean Development Corporation Limited;

8. U billi eventwalment dan l-istess plot 72 ġie trasferit lill-intimati Jude Andrew Bonnici u martu Miriam Bonnici mis-soċjetà CMR Commercial Corporation Limited permezz ta' kuntratt ippubblikat fit-30 ta' Lulju, 1993 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri kopja ta' liema hija hawn annessa u esebita bħala **Dokument D**;

9. U billi l-plot 72 huwa aħjar deskritt fil-kuntratt fuq imsemmi u fil-pjanta annessa mal-istess kuntratt; u jirriżulta li l-plots 72 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 immarkata bil-kulur ġriż¹ ;

10. U billi l-intimati baqgħu fl-okkupazzjoni minkejja li ġew interpellati formalment sabiex jirrilaxxaw dik il-parti tal-art proprjetà tar-rikorrenti okkupata mill-istess intimati b'diversi ittri u protesti ġudizzjarji fosthom is-segwenti:

¹ 1 Korrezzjoni awtorizzata b'digriet mogħti fit-13 ta' Mejju, 2015.

- 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-awturi 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 jogħgobha:

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 **72**; liema parti t'art okkupata hija murija bl-aħmar 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 aħmar² fil-pjanta annessa ma' dan ir-rikors bħala **Dokument E**, liema 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 inkluzi tal-protesti fuq imsemmija u l-ingunzjoni in subizzjoni tal-intimati.

Rat ir-Risposta Maħlufa tal-konvenuti **Jude Andrew Bonnici** u martu **Miriam Bonnici**, (minn issa 'l quddiem "il-konvenuti"), li ġiet ippreżentata fl-10 ta' Jannar, 2018, li tgħid:

1. Illi preliminarjament l-azzjoni attriċi fil-konfront tal-esponenti hija preskritta bid-dekors ta' tletin sena u dan a tenur tal-artiklu 2143 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet tagħna u għalhekk l-esponenti għandhom jinħelsu mill-osservanza tal-gudizzju.

2. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess it-talbiet attriċi fil-konfront tal-esponenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu riġettati bl-ispejjeż u dan stante li kif jirriżulta mill-premessi tal-istess Rikors Ġuramentat kienet is-soċjetà konvenuta Holiday Estates Limited, illum Central Mediterranean Development Limited li akkwistat il-plot inkwistjoni, flimkien ma' territorju ieħor, bil-kuntratt li ġie ppubblikat fl-4 ta' Lulju, 1966. Din trasferiet l-istess art lis-soċjetà konvenuta l-oħra CMR Commercial Limited, li *a sua volta* mbagħad trasferiet il-plot mertu tal-kawża, li kien jifforma parti minn territorju ieħor, lill-eċċipjenti. Kollox sar in massima buona fede;

3. Illi l-esponenti qatt ma emmnu li huma kellhom xi difett fit-titolu u huma dejjem emmnu li dak li xtraw kien kollox regolari. Kienu qabbd u lin-nutar Tonio Spiteri li kien għamel id-debiti riċerki. Tant hu hekk illi l-eċċipjenti, hekk kif akkwistaw il-plot tagħhom, huma żviluppaw l-imsemmija plot u fuqha bnew darhom.

4. Illi huma qatt ma kienu parti fil-proċeduri riferuti u ċjoè dawk bin-numru 1858/95/GCD fl-ismijiet "Joseph Pirotta et vs Joseph Zammit" u bin-numru 75/96 fl-ismijiet "Joseph Pirotta et vs Peter Incorvaja et"

² Permezz ta' digriet mogħti fit-13 ta' Mejju, 2015 ġiet awtorizzata l-korrezzjoni fir-rikors promotur fis-sens li l-art inkwistjoni hija dik immarkata bil-kulur griż u mhux bil-kulur aħmar.

deċiżi, it-tnejn, mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili, diversament presjeduta (u mhux mill-Onorabbli Qorti tal-Appell kif intqal mill-atturi fir-rikors tagħhom) fil-25 ta' Ottubru, 2011 u li mill-istess sentenzi ma sar l-ebda appell.

5. Illi minn issa stess l-esponenti qed iżommu fermi d-drittijiet tagħhom kontra l-awtriċi tagħhom u ċjoè **CMR Commercial Limited** kif ukoll kontra l-awtriċi tagħha u ċioe **Central Mediterreanean Development Corporation Limited** għal kwalsiasi danni li l-eċċipjenti jistgħu jsofru, inkluż iżda mhux limitatament dawk naxxenti mill-proċeduri odjerni.

6. Salv kontestazzjonijiet ulterjuri skont il-liġi.

Rat ir-Risposta Mañlufa ta' **Central Mediterreanean Development Corporation Limited**, (minn issa 'l quddiem "il-konvenuta Central Mediterreanean Development Corporation Limited (CENMED)"), liema risposta għet ippreżentata u mañlufa minn **Sharon Cremona** (K.I. 316877M) fid-9 ta' Jannar 2015, li tgħid:

1. Illi in kwantu l-atturi jivvantaw titlu ta' proprjetà, huma għandhom jippruvaw l-allegazzjoni tagħhom skont il-liġi;

2. Illi preliminarjament kif promossa l-azzjoni l-eċċipjenti Central Mediterreanean Development Limited mhix il-leġittimu kontradittur;

3. Illi subordinament u preliminarjament ukoll qiegħda tiġi eċċepita l-preskrizzjoni ai termini tal-Artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili;

4. Illi 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 Mañlufa tas-soċjetà konvenuta **CMR Commercial Limited** ġa **CMR Commercial Corporation Limited (C4701)** (minn issa 'l quddiem "il-konvenuta **CMR Commercial Limited**"), li għet ippreżentata u mañlufa minn Joe Camilleri (K.I. 605632M) fit-22 ta'

Jannar, 2015, li tgħid:

1. Illi, in linea preliminari, l-azzjoni attriċi fil-konfront tas-soċjetà esponenti, hija preskritta bil-preskrizzjoni trentenali, a tenur tal-artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili, u għalhekk is-soċjetà esponenti għandha tinħeles mill-osservanza tal-ġudizzju;
2. Illi wkoll in linea preliminari u mingħajr preġudizzju, l-atturi jridu jippruvaw 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-segwententi raġunijiet:
 - a. Illi permezz tal-kuntratt ta' bejgħ datat għaxra (10) ta' Diċembru tas-sena elf disgħa mija wieħed 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 dik numerata **plot 72** u minnha s-soċjetà esponenti ma għamlet l-ebda varjazzjoni. Tant hu hekk illi meta s-soċjetà esponenti biegħet l-art in kwistjoni lill-intimat Jude Andrew Bonnici, hija mxiet fuq l-istess kejl u pjanti annessi mal-kuntratt ta' akkwist fuq imsemmi. Illi għalhekk is-soċjetà esponenti xtrat, ippossjediet u biegħet in assoluta buona fede, il-plot imsemmi;
 - c. Illi qabel it-trasferiment ta' dan il-plot lill-intimat Jude Andrew Bonnici, 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, ippossjediet 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, is-soċjetà esponenti ma kinitx parti fil-kawża bin-numru 1858/95 GCD u numru 75/96 GCD li għalihom għamlu referenza l-atturi, u għalhekk daww 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 lill-kumpannija Central Mediterreanean 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 eseбити in atti.

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

Semgħet ix-xhieda prodotti mill-partijiet.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ipprezentati minn uħud mill-partijiet.

Ikkunsidrat:

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

L-atturi huma ko-proprietarji ta' porzjoni diviża ta' art tal-kejl superficjali ta' żewġ itmien, misura u ħames kejllet, mill-art denominata 'Ta' Għajn Blad sive tal-Blat' fl-inħawi 'Tan-Nigret' limiti ta' Birżebbugia, liema art kienet ġiet akkwistata mill-awtur fit-titolu tagħhom, Carmelo Pirotta, b'kuntratt tat-22 ta' Ottubru, 1936, fl-atti tan-nutar Giovanni Azzopardi. L-atturi huma lkoll dixxendenti ta' Carmelo Pirotta, u jirriżulta li la huma u lanqas l-awtur fit-titolu tagħhom, qatt ma ttrasferew xi parti minn din l-art lil terzi. Mal-medda taż-żmien, madankollu, lill-atturi rriżultalhom li l-iżvilupp ta' bini li kien qiegħed isir fl-inħawi fejn huma għandhom l-art inkwistjoni, kien riesaq viċin ħafna tal-art tagħhom, u minn sħarriġ tekniku li għamlu fuq l-art, irriżultalhom li fil-fatt kien sar żvilupp 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 jstabbilixxu li huma s-sidien tal-art inkwistjoni, u sabiex l-atturi jirkupraw lura l-art li jallegaw li huma tagħhom mingħand id-diversi persuni li akkwistaw partijiet minn din l-art.

Il-konvenuti kienu akkwistaw porzjon minn din l-art, dik indikata bħala plot 72, mill-poter tas-soċjetà konvenuta CMR Commercial Corporation Limited, permezz ta' kuntratt datat it-30 ta' Lulju, 1993, fl-atti tan-nutar Tonio Spiteri, u fuq din l-art huma żviluppaw id-dar residenzjali tagħhom. Kien waqt li kienet qiegħda ssir il-kostruzzjoni ta' din id-dar, li l-konvenuti kienu ġew mgħarrfa mill-atturi, anki permezz ta' protesti ġudizzjarji li ġew intavolati fil-konfront tagħhom, li

I-art li huma kienu xtraw mingħand is-soċjetà konvenuta CMR Commercial Corporation Limited permezz tal-kuntratt tat-30 ta' Lulju, 1993, kienet tirkeb fuq parti mill-art proprjetà tal-atturi. L-azzjoni odjerna għet istitwita ukoll kontra s-soċjetà konvenuta Central Mediteranean Development Corporation Limited, li kienet is-soċjetà li bieghet l-art inkwistjoni maqsumin 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 minnha mingħand terzi, ċerti Schembri u Dalli, ma kienx għe ppreċiżat fil-kuntratt tal-akkwist, tant li f'dak l-akkwist kien hemm klawsola li kienet tirreferi speċifikament għall-fatt li kien għad iridu jiġu stabbiliti l-konfini preċiżi tal-art akkwistata minn Central Mediteranean Development Corporation Limited, liema eżercizzju jidher li qatt ma sar.

Dan ifisser li meta l-art li sussegwentement inbiegħet lill-konvenuti, kienet għet akkwistata minn Central Mediteranean Development Corporation Limited ġa Holiday Estates Limited, permezz tal-kuntratt tal-4 ta' Lulju 1966, il-kejl preċiż u l-konfini preċiżi tal-art ma kinux magħrufa. Minkejja dan, l-art akkwistata minn Central Mediteranean Development Corporation Limited b'konfini mhux preċiżi, inqasmet fi plots li sussegwentement ġew ittrasferiti, l-ewwel lil CMR Commercial Corporation Limited, u wara din ittrasferiet b'ċeġjeċ mill-istess art lil diversi individwi, fosthom lill-konvenuti l-konjugi Bonnici. Mill-provi prodotti jirriżulta li Central Mediteranean Development Corporation Limited qatt m'għamlet l-eżercizzju 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.

L-atturi qegħdin jitolbu lill-Qorti tiddikjara li huma s-sidien ta' parti mill-art okkupata mill-konvenuti, ossia parti mill-plot 72, kif indikata mill-atturi fil-pjanta immarkata bħala Dok E annessa mar-rikors promutur, li tiddikjara li l-konvenuti qegħdin jokkupaw parti mill-proprjetà tal-atturi mingħajr ebda titolu validu fil-liġi, tikkundanna lill-konvenuti jew min minnhom jirripresintaw, 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.

Il-konvenuti Bonnici min-naħa tagħhom wiegħbu li l-azzjoni attriċi hi preskritta bid-dekors ta' aktar minn tletin (30) sena mill-akkwist minnhom tal-art. Huma eċċepew li t-talbiet attriċi huma infondati, stante li kienet is-soċjetà Holiday Estates Limited, illum CENMED, li akkwistat il-plot inkwistjoni bħala parti minn medda akbar ta' art permezz tal-kuntratt tal-4 ta' Lulju, 1966, u li dan sar in massima buona fede. Il-konvenuti Bonnici eċċepew ukoll li huma ma kinux jafu li seta' kien hemm difett fit-titolu, u lanqas in-nutar li rrediġa l-kuntratt

tal-akkwist minnhom tal-art ma rriżultalu dan. Il-konvenuti Bonnici qalu wkoll li huma ma kinux parti fil-proċeduri legali ċċitati mill-atturi, fejn ġie stabbilit li l-awtur fit-titolu tal-konvenuti ma kellux pussess inekwivoku tal-art akkwistata minnhom.

Il-konvenuta CENMED eċċepiet illi l-atturi għandhom jagħmlu prova tat-titolu li huma jgawdu fuq din l-art. Wieġbet ukoll li hi mhix leġittima kontradittriċi f'din il-kawża, u li din l-azzjoni hi preskritta bid-dekors ta' aktar minn tletin (30) sena. Ġie eċċepit ukoll li l-akkwist tal-art sar in assoluta buona fede, u li hi qatt ma ġiet interpellata b'xi att ġudizzjarju jew b'xi proċeduri legali oħra qabel dawk odjerni.

Il-konvenuta CMR Commercial Limited min-naħa tagħha eċċepiet wkoll li din l-azzjoni hija preskritta ai termini tal-artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili, u li l-atturi jridu fl-ewwel lok jippruvaw id-dominju tagħhom fuq l-art inkwistjoni. Ġie eċċepit ukoll li l-akkwist minnha sar permezz ta' kuntratt tal-10 ta' Diċembru, 1981, meta l-art kienet diġà maqsuma fi plots, liema plots inbiegħu in assoluta buona fede. Qalet wkoll li huma m'għandhom ebda responsabbiltà għad-danni, u li minn issa qegħdin iżommu lill-konvenuta CENMED, awtriċi fit-titolu tagħhom, responsabbli għal kwalsiasi danni sofferti jew li għad jistgħu jkunu sofferti minnhom minħabba f'dawn il-proċeduri.

Provi u riżultanzi

Flimkien mar-rikors promotur, l-atturi ppreżentaw kopja ta' kuntratt li jġib id-data tat-22 ta' Ottubru 1936, fl-atti tan-nutar Giovanni Azzopardi³, li permezz tiegħu Carmelo Pirotta akkwista mill-poter ta' ċertu Dottor Giuseppe Pace, Emmanuele Scicluna u Giuseppe Cilia, il-porzjon diviża ta' art miżuranti żewġ tumoli, mondello u ħames miżuri, mill-klawsura ta' 'Għajn Blad'. Dan it-terren akkwistat minn Pirotta, jinsab indikat u delineat bl-aħmar fuq il-pjanta annessa mal-kopja tal-kuntratt inkwistjoni.⁴ Ġiet esebita wkoll kopja tal-kuntratt tal-4 ta' Lulju, 1966, fl-atti tan-nutar Paul Pullicino⁵, li permezz tiegħu sar l-akkwist ta' porzjon minn din l-art minn Albert Mizzi, għan-nom u in rappreżentanza ta' Holiday Estates Limited. Il-klawsola indikata bin-numru 6 fl-imsemmi kuntratt tgħid illi:

“Il-partijiet jiftiehm u 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-każ bir-rata ta' tliet xelini u sitt soldi il-qasba kwadra.”

L-atturi ppreżentaw ukoll kopja tal-kuntratt tal-10 ta' Diċembru, 1981, fl-atti tan-nutar Francis Micallef, bejn Raymond Bonnici f'isem u in rappreżentanza Il-kopja inserita fil-proċess ta' din il-kawża, mhix dik

³ A fol. 6 tal-proċess.

⁴ A fol. 12 tal-proċess.

⁵ A fol. 13 tal-proċess.

kompluta. tas-soċjetà Holiday Estates Limited min-naħa l-waħda u Joseph Camilleri, fisem u in rappreżentanza tas-soċjetà CMR Commercial Corporation Limited min-naħa l-oħra, li permezz tiegħu s-soċjetà CMR Commercial Corporation Limited akkwistat b'titolu ta' subenfitewsi perpetwa għadd ta' siti fabbrikabbli, ilkoll formanti parti mit-territorju 'Ta' Għajn Blat', kontrada 'Ta' Għar Dalam', fil-limiti ta' San Ġorġ, Birżebbugia, indikati bħala l-plots numru 57 sa 62, u l-plots numru 66 sa 74⁶ Fuq dan il-kuntratt ġie ppreċiżat li dawn il-plots jiffurmaw parti minn għalqa akbar li s-soċjetà Holiday Estates Limited kienet xtrat mingħand Salvatore Schembri u Nazzareno Dalli bil-kuntratt tal-4 ta' Lulju, 1966 fl-atti tan-nutar Paul Pullicino.

L-atturi ppreżentaw ukoll kopja tal-kuntratt ta' akkwist li sar mill-konvenuti konjuġi Bonnici, fit-30 ta' Lulju, 1993, fl-atti tan-nutar Tonio Spiteri, u li permezz tiegħu l-konvenuti akkwistaw l-plot fabbrikabbli, deskritta bħala li tiffurma parti mill-iskema tal-bini, bin-numru tnejn u sebghin (72), formanti parti mill-art imsejha 'Ta' Għajn Blat', fil-kontrada ta' Għar Dalam, f'San Ġorġ, limiti ta' Birżebbugia, bil-kejl superfiċjali ta' madwar 204.58 metri kwadri, u kif sugġetta għar-rata tagħha ta' ċens annwu u perpetwu ta' tletin Lira Maltija (LM30).⁷ L-art akkwistata mill-konvenuti Bonnici hi murija fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt tal-akkwist.⁸

Il-konvenuta Central Mediterranean Development Corporation Limited ukoll ippreżentat kopja tal-kuntratt tal-10 ta' Diċembru, 1981, fl-atti tan-nutar Francis Micallef⁹, li permezz tiegħu l-imsemmija soċjetà konvenuta kienet tat b'titolu ta' subenfitewsi perpetwa lis-soċjetà CMR Commercial Corporation Limited, għadd ta' siti fabbrikabbli, imqassmin fi plots, intiżi għall-bini fuqhom ta' djar residenzjali u garages għal karożzi privati. Fil-mori ta' dawn il-proċeduri ġiet nieqsa waħda mill-atturi, Lydia Pirota, u għalhekk kien meħtieġ li l-atti jiġu trasfużi fisem uliedha Joseph, Marlene Gatt u Doreen Camilleri.¹⁰

Permezz ta' nota tat-30 ta' April, 2015, l-atturi ppreżentaw erba' ritratti mill-ajru tal-art inkwistjoni meħudin fi snin differenti – fl-1967¹¹, fl-1994¹², fl-1998¹³ u fl-2008¹⁴, sabiex juru kif il-bini li sar fuq it-territorju inkwistjoni beda miexi dejjem aktar viċin l-art li huma jikkontendu li hi proprjetà tagħhom.

L-attur il-perit Godwin Borg xehed bil-mezz tal-affidavit¹⁵ fejn qal li l-

⁶ A fol. 19 tal-proċess.

⁷ A fol. 29 tal-proċess.

⁸ A fol. 34 tal-proċess.

⁹ A fol. 45 tal-proċess.

¹⁰ A fol. 59 et seq. tal-proċess.

¹¹ A fol. 68 tal-proċess.

¹² A fol. 69 tal-proċess.

¹³ A fol. 70 tal-proċess.

¹⁴ A fol. 71 tal-proċess.

¹⁵ A fol. 76 tal-proċess.

awtur fit-titlu tal-atturi, Carmelo Pirotta, jiġi n-nannu tiegħu, u li hu jiftakar lill-ġenituri tiegħu jikkellmu fuq l-artijiet li dan kellu fl-inħawi ta' Birżebbugia. Ix-xhud qal li wara li mietu l-ġenituri tiegħu, fl-1981 u fl-1983, hu kien mar fuq il-post anki sabiex ikun jista' jhejji d-denunzji relattivi, u li kull darba li mar fuq din l-art, hu ma ra l-ebda bini fl-inħawi. Kompla jgħid li fl-1988 il-Gvern kien ħareġ Pjan Regolatur sabiex min kellu art fl-inħawi jkun jista' jżviluppaha. Spjega kif il-familja tiegħu kienet ressqet il-proposti tagħha dwar il-mod kif dik l-art kellha tiġi żviluppata. Ix-xhud kompla jgħid li għall-ħabta ta' Lulju tal-1995, hu inzerta għaddej mill-inħawi fuq xogħol, meta ddeċieda li jmur jittawwal f'dan is-sit, u kien hemmhekk li huwa induna li fl-inħawi kien tela' ħafna bini ġdid li kien qiegħed javvanza lejn l-art mertu ta' din il-kawża. Ix-xhud qal li meta ħa l-kejl tal-bini l-ġdid u għamel il-verifiki tiegħu, kien stabbilixxa li kien hemm invażjoni tal-art tal-atturi. Kien hemmhekk li l-atturi ddeċidew li jagħmlu r-riċerki sabiex jaraw min kien li ħa l-pussess tal-art, u kienu nbdew id-diversi proċeduri legali kontra min instab li kien fil-pussess ta' din l-art.

Permezz ta' nota tat-12 ta' Ġunju, 2015, l-atturi pprezentaw żewġ noti ta' osservazzjonijiet li huma kienu pprezentaw fil-kawża fl-ismijiet **Joseph Pirotta et vs. Joseph Zammit et**¹⁶, (Rik. Nru 1858/95), rigward l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni mqajma mill-konvenuti u mill-kjamati fil-kawża. Permezz ta' nota oħra, din id-darba tat-8 ta' Marzu, 2016, l-atturi ressqo kopji tal-protesti ġudizzjarji li huma baġhtu lil min instab li qiegħed jikkupa l-art tagħhom, tul is-snin.¹⁷

Fl-udjenza tat-23 ta' Ġunju, 2016, il-Qorti ħatret lill-perit **Ġorġ Cilia**¹⁸ sabiex wara li jagħmel aċċess fuq is-sit mertu tal-kawża, jistabbilixxi jekk mill-konfini tas-sit indikati fl-att tan-nutar Giovanni Azzopardi fit-22 ta' Ottubru, 1936, jirriżultax li saret xi invażjoni bil-binja tal-konvenuti konjuġi Bonnici, li hi dik mibnija fuq il-plot numru 72. 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 istitwiti 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 l-avukat difensur tal-atturi kien qiegħed jikkonferma li ser jistrieħ fuq il-pjanta mhejjija mill-periti perizjuri fil-kawża li l-proċessi tagħhom ġew allegati mal-atti ta' din il-kawża, u li lanqas mhuwa meħtieġ li jsir aġġornament tal-imsemmija pjanta.

Fl-udjenza tat-30 ta' Settembru, 2016, xehed l-**ispiżjar Joe Camilleri**, in rappreżentanza tal-konvenuta CMR Commercial Limited¹⁹, li qal li s-soċjetà rappreżentata minnu kienet akkwistat din l-art mill-poter tal-konvenuta CENMED, u li meta sar l-akkwist, it-territorju kien għadu kollu art. Qal ukoll li l-pjanta tal-akkwist kienet tindika l-art kollha maqsuma fi plots. Ix-xhud ikkonferma li hekk kif il-konvenuta CMR

¹⁶ A fol. 92 et seq. tal-proċess.

¹⁷ A fol. 98 et seq. tal-proċess.

¹⁸ A fol. 190 tal-proċess.

¹⁹ A fol. 193 tal-proċess.

Commercial Limited akkwistat l-art, din bdiet tbiegħha lil terzi.

Fl-istess udjenza xehdet **Sharon Cremona**, in rappreżentanza tal-konvenuta CENMED Limited²⁰, li qalet li s-soċjetà CENMED kienet akkwistat din l-art f'Lulju tal-1966 mill-poter ta' żewġ individwi, indikati bħala Schembri u Dalli.

Permezz ta' nota tal-10 ta' Jannar, 2017, il-konvenuta **CMR Commercial Limited** ippreżentat affidavit tal-ispizjar Joe Camilleri, kif ukoll kopja tal-kuntratt ta' akkwist tal-10 ta' Diċembru 1981, in atti n-nutar Francis Micallef, li kien diġà esebit fl-atti ta' dawn proċeduri. Ix-xhud Joe Camilleri xehed²¹ li hu l-uniku direttur tas-soċjetà CMR Commercial Limited, u kkonferma li l-kumpanija rappreżentata minnu kienet akkwistat l-art mertu ta' dawn il-proċeduri permezz ta' kuntratt tal-10 ta' Diċembru, 1981 fl-atti tan-nutar Francis Micallef. Huwa speċifika li meta l-konvenuta CMR Commercial Limited akkwistat l-art inkwistjoni, din kienet diġà maqsuma fi plots. Kompla jgħid li fis-snin kollha li fihom CMR Commercial Limited ppossjediet din l-art għal perijodu ta' aktar minn ħdax-il sena u nofs, sa Lulju tal-1993, l-ebda persuna qatt ma ressqet xi lanjanza jew xi pretensjoni fuq din l-art, u li meta sar il-bejgħ favur il-konvenuti Jude Andrew u Miriam Bonnici, il-kumpanija bigħet ilhom l-art bl-istess qisien u konfini li kienet giet akkwistata minnha tmax-il sena qabel, permezz talkuntratt tal-10 ta' Diċembru, 1981 mingħand il-konvenuta CENMED Limited. Qal illi kien biss lejn l-aħħar tas-sena 1995 li l-konvenuta CMR Commercial Limited irċeviet diversi protesti ġudizzjarji mingħand l-atturi, għalkemm ma kinitx parti fl-azzjonijiet *rei vindicatoria* li ġew istitwiti mill-atturi. Ix-xhud qal li l-pożizzjoni tal-kumpanija rappreżentata minnu hi li din xtrat, ippossjediet u biegħet l-art mertu tal-kawża in assoluta buona fede, u li din dejjem żammet lis-soċjetà konvenuta CENMED responsabbli għal kwalunkwe danni li hija setgħet issofri minhabba fil-pretensjonijiet vantati mill-atturi fid-diversi kawżi li ġew istitwiti. Ix-xhud qal ukoll li l-kumpanija rappreżentata minnu qatt ma kienet in mala fede jew negligenti fit-trasferiment tal-artijiet inkwistjoni, u li għalhekk kull difett li jeżisti fit-titolu tal-proprjetajiet mertu tal-kawża għandu jiġi imputat lis-soċjetà konvenuta CENMED.

Permezz ta' nota tat-22 ta' Frar, 2017, is-soċjetà konvenuta CMR Commercial Limited ippreżentat informazzjoni dwar lil min inbiegħu l-plots akkwistati minnha, bid-data ta' meta sar il-bejgħ, u bl-ismijiet tan-nutara li ppubblikaw il-kuntratti relattivi.²²

Fl-udjenza tat-30 ta' Marzu, 2017, xehed **in-nutar Charles Mangion**²³, li ntab jippreżenta dokumentazzjoni dwar it-titlu tal-familja Schembri fuq l-art inkwistjoni. In-nutar Mangion ippreżenta

²⁰ A fol. 197 tal-proċess.

²¹ A fol. 206 tal-proċess.

²² A fol. 253 et seq. tal-proċess.

²³ A fol. 270 tal-proċess.

kopja tal-kuntratt tat-3 ta' Ġunju, 1965 fl-atti tan-nutar Joseph Abela²⁴, li permezz tiegħu Salvu Schembri kien akkwista porzjon art mill-poter ta' Dottor Giuseppe Pace u persuni oħrajn. Ix-xhud ippreżenta wkoll kopja tal-kuntratt tal-4 ta' Lulju, 1966 fl-atti tan-nutar Paul Pullicino²⁵, li permezz tiegħu Salvu Schembri u Nazzareno Dalli bieghu l-art lil Holiday Estates Limited. Għad-domandi li sarulu in kontroezami, ix-xhud wiegħeb li hu ma jafx min kien li qasam l-art fi plots.

Fl-udjenza tal-5 ta' Mejju, 2017 xehdet **Sharon Cremona**²⁶ li qalet li apparti li hi general manager ta' Central Mediterranean Development Corporation Limited, hi wkoll company secretary tal-istess soċjetà konvenuta. Ix-xhud qalet li minn riċerka li hi għamlet fir-records tal-kumpannija, ma rriżultalhiex li qatt giet diskussa l-problema dwar lil min verament tappartjeni l-art mertu ta' dawn il-proċeduri. Qalet li sa fejn taf hi, la Albert Mizzi, direttur ta' Central Mediterranean Development Corporation Limited, u lanqas il-bord tad-diretturi tal-istess kumpannija ma qatt ddiskutew xi kwistjoni dwar it-titolu fuq l-art ta' Birżebbugia.

Fl-udjenza tat-23 t'April, 2018, xehed il-konvenut **Jude Andrew Bonnici**²⁷, li qal li hu kien akkwista l-art mertu tal-kawża fl-1993, mingħand il-konvenuta CMR Commercial Limited, u li ftit wara l-akkwist minnu tal-art, hu beda jibniha. Ix-xhud ikkonferma li meta hu xtara l-art din kienet għadha xagħri, u li ma kien hemm l-ebda żvilupp fiha. Qal ukoll li minn dakinhar li hu beda jiżviluppa l-art, hadd ma interpellat b'xi mod dwar it-titolu tiegħu fuq din l-art.

Sharon Cremona, mis-soċjetà konvenuta CENMED Limited, xehdet permezz ta' affidavit²⁸, fejn qalet li l-fatti esposti minnha huma dawk li jirriżultaw mill-file relattiv għall-proprjetà mibnija fuq il-plot 72, illum 109, Triq M. Ferretti, Birżebbugia. Ix-xhud qalet li s-soċjetà konvenuta CENMED Limited kienet akkwistat l-art inkwistjoni permezz ta' kuntratt fl-atti tan-nutar Paul Pullicino tal-4 ta' Lulju, 1966, u CENMED Limited kienet ittrasferiet numru minn dawn il-plots permezz ta' kuntratt tal-10 ta' Diċembru, 1981. Kompliet tgħid li l-konvenut Jude Andrew Bonnici kien akkwista l-plot numru 72 mingħand CMR Commercial Limited permezz ta' kuntratt fl-atti tan-nutar Tonio Spiteri tat-30 ta' Lulju, 1993. Ix-xhud ikkonfermat li l-konvenuta CENMED Limited kienet irċeviet għadd ta' protesti għudizzjarji fir-rigward tat-titolu tagħha fuq din il-proprjetà mingħand l-atturi²⁹, filwaqt li qalet li l-unika darba li s-soċjetà CMR Commercial Limited kienet interpellat lis-soċjetà CENMED Limited kien permezz ta' protest għudizzjarju wieħed mibgħut fit-22 ta' Jannar, 2015.

²⁴ A fol. 321 tal-atti tal-kawża Rikors Maħluf 1091/14LM.

²⁵ A fol. 329 tal-atti tal-kawża Rikors Maħluf Nru 1091/14LM.

²⁶ A fol. 275 tal-proċess.

²⁷ A fol. 297 tal-proċess.

²⁸ A fol. 301 tal-proċess.

²⁹ Kopji esebiti a fol. 303 et seq. tal-proċess.

Fl-udjenza tal-4 ta' Lulju, 2018, sar il-kontroeżami ta' **Sharon Cremona**³⁰ li kkonfermat li ilha impjegata mas-soċjetà konvenuta CENMED sa mis-sena 1995. Ix-xhud ikkonfermat li kienet is-soċjetà CENMED li qasmet l-art mixtrija fl-1965 fi plots, u li l-bejgħ lill-konvenuta CMR Commercial Limited sar fl-1981. Ix-xhud qalet li mill-verifiki li hi għamlet irriżulta li l-ewwel protest ġudizzjarju li s-soċjetà konvenuta CMR bagħtet lil CENMED kien dak tal-2015, u li qabel inħatret general manager, hi ma kinitx tkun involuta f'affarijiet bħal dawn. Qalet ukoll li hi ma kinitx tattendi għal laqgħat tal-bord u għalhekk ma kinitx f'pożizzjoni li tikkonferma jekk il-kwistjoni tat-titolu dwar l-art f'Birżebbugia qattx ġiet diskussa fil-livell ta' bord tal-kumpannija.

Fl-istess udjenza sar il-kontroeżami tal-konvenut **Jude Andrew Bonnici**³¹, li kkonferma li hu xtara l-art f'Birżebbugia mingħand CMR Commercial Limited fl-1993. Ix-xhud ikkonferma li meta hu xtara l-art din kienet xagħri, għalkemm l-art kienet fabbrikabbli, u huwa beda x-xogħol ta' kostruzzjoni fis-sajf tal-1993. Qal li l-problema dwar l-art li bena fuqha u lil min tappartjeni skattat hekk kif hu kien wasal fil-kostruzzjoni tal-aħħar sular tad-dar tiegħu. Qal li hu mill-ewwel tkellem mal-konsulent legali tiegħu dwar l-ittri li beda jirċievi, u li meta kien akkwista l-art huwa kien ħalla f'idejn in-nutar tiegħu sabiex jagħmel ir-riċerki neċessarji.

Fl-udjenza tat-8 ta' Ottubru, 2018 xehed in-nutar **Tonio Spiteri**³² li kkonferma li kien hu li ppubblika l-kuntratt ta' akkwist tal-konvenuti Bonnici. Ix-xhud għamel riferiment għall-provenjenza tal-kuntratt minn fejn jirriżulta li l-art oriġinarjament ġiet akkwistata mingħand Holiday Estates b'kuntratt tan-nutar Frans Micallef tal-1981. Ix-xhud qal li jekk hu kien tqabbad jagħmel ir-riċerki mill-klijenti tiegħu l-konvenuti Bonnici, hu kien eżamina t-titolu minn meta sar l-akkwist sa meta l-art ġiet trasferita, kif ukoll jekk kienx hemm piżijiet u trasferimenti fuq l-art. Qal li sa dakinhar li xtraw il-konvenuti Bonnici, diġà kienu għaddew aktar minn għaxar snin mill-akkwist tal-konvenuta CMR Commercial Limited. Ix-xhud madanakollu ma setax jiftakar jekk hu kienx għamel konvenju għall-bejgħ ta' din l-art partikolari qabel saret il-pubblikazzjoni tal-kuntratt għat-trasferiment tagħha, u għalhekk ma ftakarx jekk kinux saru riċerki dwar it-titlu jew kellux struzzjonijiet mod ieħor mingħand il-klijenti tiegħu.

Il-konvenut Bonnici esebixxa wkoll kopja ta' kuntratt tat-3 ta' Diċembru, 1993³³ fl-atti tan-nutar Tonio Spiteri minn fejn jirriżulta li hu ħa self mill-bank garantit b'ipoteka speċjali u bi privileġġ speċjali fuq il-plot numru 72 li fuqha hu bena d-dar tiegħu, u li fih hemm indikat li l-bank aġġorna r-riċerki fir-rigward tad-djun u trasferimenti magħmula mill-konvenut.

³⁰ A fol. 360 tal-proċess.

³¹ A fol. 364 tal-proċess.

³² A fol. 368 tal-proċess.

³³ A fol. 384 tal-proċess.

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 jellaboraw dwar in-natura ta' din l-azzjoni. F'sentenza mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fl-14 ta' Diċembru 1951, fl-ismijiet **Copperstone vs. Grech et**, 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 jellaboraw 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**³⁴, 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-possessor 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 jipproduci 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.”

³⁴ 12.01.2015.

Il-Qorti tal-Appell sostniet dan il-prinċipju wkoll fis-sentenza **Onor. Perit Carmelo Vella et vs Anthony Cassar**³⁵:

“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 rigida, iżda għandha tkun imqabbla ma’ dik tal-konvenut possessor.

F’sentenza oħra tal-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet **Chircop et v. Micallef et**³⁶, 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-istess awtur Laurent, wara li jikkonferma 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-titlu 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-titlu tal-atturi, kemm bħala l-eredi fit-titlu ta’ Carmelo Pirota, kif ukoll inkwantu dawn qegħdin jivvantaw titlu tagħhom proprju fuq parti sostanzjali mill-art li fuqha bnew l-konvenuti Bonnici, l-art indikata bil-kulur griż fil-pjanta esebita mar-rikors promotur, immarkata bħala Dokument ‘E’³⁷.

³⁵ 17.03.2005.

³⁶ 28.04.2000.

³⁷ A fol. 34 tal-proċess.

Il-mod kif it-titlu ta' Carmelo Pirotta għadda għand id-dixxendenti tiegħu hu spjegat fl-atti li ġew allegati ma' dan il-proċess³⁸. M'hemmx dubju li l-atturi huma tassew eredi fit-titlu 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 l-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-kawża 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 r-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 (a fol. 403 tal-atti allegati), u fuq id-Dokument markat 'E' anness mar-rikors promotur, liema Dokument markat 'E' jikkostitwixxi pjanta skalata tal-porzjon art li allegatament ġiet invaduta mill-konvenuti.

Min-naħa tagħhom il-konvenuti ma oġġezzjonaw fl-ebda waqt ta' din il-kawża għal dak li sostnew l-atturi li s-sejbiet tal-periti perizjuri fiż-żewġ kawżi li għaddew in ġudikat, jintużaw ukoll f'din il-kawża, u fil-waqt li m'għamlu l-ebda talba għall-ħatra ta' perit tekniku f'din il-kawża, lanqas m'huma jiċċdu dak li qegħdin isostnu l-atturi li l-proprjetà mibnija mill-konvenuti Bonnici taqa', f'parti minnha, fil-konfini tal-art proprjetà tal-atturi, u dan skont il-pjanti li sar riferiment għalihom fil-kawża. F'dan ir-rigward hi għalkollox barra minn lokha l-asserzjoni li għamlet il-konvenuta CMR Commercial Limited, fis-sottomissjonijiet magħmula minnha fejn qajmet il-punt li fl-ebda waqt ta' dawn il-proċeduri ma ntabbet il-ħatra ta' perit tekniku sabiex jassisti lill-Qorti fl-evalwazzjoni li trid tagħmel rigward l-estent tal-art.

Il-Qorti, wara li evalwat il-provi prodotti, kif ukoll dak li ġie stabbilit fis-sentenzi suċitati li 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 diversament preseduta, għandha tagħmel tagħha l-konklużjonijiet raġġunti minn din il-Qorti kif diversament preseduta fis-sentenzi fil-kawżi rikorsi numru 1858/1995/2 u 75/1996/1 rigward it-titlu tal-atturi fuq l-art, partikolarment fejn il-Qorti stabbiliet illi:

“Għalhekk l-atturi kisbu titolu oriġinali fuq l-art bil-preskrizzjoni ta' tletin

³⁸ A fol. 259 et seq. tal-atti tal-kawża fl-ismijiet **Joseph Pirotta et v. Peter u Mary Rose Incorvaja et**, li ġiet deċiża fil-25 t'Ottubru 2011, u li minnha ma kienx hemm appell.

sena, waqt illi l-konvenuti u l-imsejha 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 Mediterreanean 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 Mediterreanean 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-titlu tal-atturi fuq l-art huwa eqdem u konsolidat bil-pussess ta' ferm aktar minn tletin sena, *la prova migliore* tat-titlu, din il-Qorti diversament preseduta kkonkludiet li kwalsiasi paragun tal-pjanti esebiti mill-partijiet li jindikaw 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-titlu 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**³⁹, sabiex tifhem 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-baži 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 jseħħilhiex 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.”

Il-konvenuti eċċepew il-preskrizzjoni bis-saħħa tal-artikolu 2143 tal-

³⁹ P.A., 23.11.2011.

Kodiċi Ċivili li jipprovdi illi l-azzjonijiet kollha jaqgħu bid-dekors ta' tletin sena.⁴⁰ F'dan il-każ jirriżulta li l-ewwel akkwist mis-soċjetà konvenuta CENMED Limited sar fl-1966, li żammet l-art fil-pussess tagħha u wara li qasmitha fi plots, bieghethom lil CMR Commercial Limited fl-1981. CMR Commercial Limited min-naħa tagħha ttrasferiet dawn il-plots individwalment, bil-parti l-kbira tat-trasferimenti jsiru fl-1993, bħalma ġara fil-każ odjern. Jirriżulta wkoll li l-ewwel protesti ġudizzjarji mressqa mill-atturi rigward it-teħid tal-art li huma jivvantaw titolu fuqha, ġew ippreżentati fl-1995, u għalhekk kwalsiasi pussess tal-art minn xi wieħed mill-konvenuti fil-kawża safa interrott qabel iddekorra t-terminu stipulat bil-liġi sabiex azzjoni ta' din ix-xorta ma tkunx tista' tiġi promossa aktar mill-atturi. Fi kwalunkwe każ, ma kienx għadda t-terminu ta' tletin sena bejn l-akkwist li sar oriġinarjament minn CENMED sa meta ntbagħtu l-ewwel protesti ġudizzjarji mill-atturi fl-1995.

Lanqas ma jistgħu l-konvenuti Bonnici jargumentaw li huma akkwistaw l-art b'titolu validu permezz tal-kuntratt tat-30 ta' Lulju, 1993, fl-atti tan-nutar Tonio Spiteri, u dan minħabba li t-titlu derivattiv tagħhom ġej minn persuna jew persuni li ma kinux akkwistaw l-art inkwistjoni b'titolu validu, *nemo dat quod non habet* u *quod nullum est nullum producit effectum*. It-titolu kemm tal-konvenuti Bonnici kif ukoll tas-soċjetà konvenuta CMR Commercial Limited hu intrinsikament marbut mat-titlu akkwistat mis-soċjetà konvenuta CENMED Limited, li fir-relazzjoni kummerċjali li żviluppat mal-konvenuti l-oħra fil-kawża, assumiet rwol ta' direttarja (*directus dominus*), tant li baqgħet tirċievi ħlasijiet taċ-ċnus fuq bażi annwali mingħand il-konvenuti l-oħra, u għalhekk ladarba t-titolu ta' CENMED irriżulta li kien wieħed difettuż, almenu fuq il-parti mill-art li ġie ppruvat li tappartjeni lill-atturi, it-titolu ta' kull min akkwista l-art minn għandha, ukoll safa ppreġudikat irrimedjabbilment. F'dan ir-rigward lanqas ma jista' jiġi eċċepit mill-konvenuti Bonnici li kwalunkwe deċiżjoni tal-Qorti fir-rigward tat-titlu fuq l-art inkwistjoni li ma kinux involuti fiha huma personalment, tikkostitwixxi res inter alios acta fil-konfront tagħhom, u dan għall-istess raġunijiet. Kwalunkwe deċiżjoni li taffettwa l-validità tat-titolu vantat mill-awtur tagħhom fit-titolu, taffettwa lillhom bħala utilisti ta' dik il-proprjetà.

Il-Qorti kkunsidrat l-eċċezzjonijiet li tressqu mis-soċjetà konvenuta CENMED, senjatament ir-raba', l-ħames u s-sitt eċċezzjoni fejn ġie indikat il-mod kif akkwistat l-art inkwistjoni u l-fatt li hija akkwistat, ippossjediet u ttrasferiet l-art in bona fede. Madankollu l-Qorti tqis li minkejja l-obbligu li din intrabtet bih li wara li takkwista l-art tagħmel eżerċizzju sabiex jiġu determinati l-konfini u l-kejl preċiż tagħha, hi naqset milli tagħmel dan, u minflok qasmet l-art fi plots kif deħrilha hi, u bdiet tbiegħ l-istess plots lil terzi, daqslikieku ma kienx hemm din id-

⁴⁰ "L-azzjonijiet kollha, reali, personali jew misti jaqgħu bil-preskrizzjoni għeluq tletin sena, u ebda oppożizzjoni għall-preskrizzjoni ma tista' ssir minħabba n-nuqqas ta' titolu jew ta' bona fidi."

diffikultà kif espressa fil-kuntratt tal-akkwist tagħha. Din il-Qorti tqis li s-soċjetà konvenuta Central Mediterrean Development Corporation Limited m'agixxietx in bona fede la fiż-żmien li fih kellha l-pussess tal-art inkwistjoni, u lanqas fiż-żmien meta ttrasferiet l-istess art lil terzi.

Il-Qorti kkonsidrat ukoll l-eċċezzjonijiet imressqa mill-konvenuta CMR Commercial Limited u tqis li din akkwistat it-titlu tagħha mingħand il-konvenuta CENMED permezz ta' kuntratt fl-atti tan-nutar Francis Micallef tal-1981, u li hi żammet din il-proprjetà sakemm eventwalment bieghet lill-konvenuti Bonnici f'Lulju tas-sena 1993. It-titlu li akkwistat bih CMR Commercial Limited fir-rigward tal-art mertu ta' din il-kawża ma kienx wieħed li seta' jiġi ttrasferit stante li ma kienx validu, għar-raġunijiet li ġew spjegati diġà, u għalhekk minkejja li hi kellha l-pussess tal-proprjetà għall-perijodu 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-titlu 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, din xtrat l-art, u għaż-żmien kollu li kienet fil-pussess tagħha, sa ma bieghitha, din ma misset xejn u ma bidlet xejn minn dak li sabet fuq is-sit. Is-soċjetà CMR Commercial Limited akkwistat il-jeddijiet fuq il-proprjetà li Central Mediterrean Development Corporation Limited qalet li kienet tagħha, u m'għamlet xejn biex b'mod li jkun magħruf mill-pubbliku tasserixxi l-jeddijiet tagħha fuq il-proprjetà, bħalma kienu jkunu pereżempju posti li jindikaw l-art kif inqasmet fi plots, jew marki oħra li jiddelineaw l-art, b'mod li jkun magħruf mill-pubbliku, liema hu l-estent tal-art li CMR Commercial Limited akkwistat mingħand CENMED.

Decide

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

- 1. Tiċnad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuti Jude Andrew Bonnici u Miriam Bonnici;**
- 2. Tiċnad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuta Central Mediterrean Corporation Development Limited;**
- 3. Tiċnad l-ewwel u t-tieni eċċezzjoni tal-konvenuta CMR Commercial Limited;**
- 4. Tastjeni milli tiegħu konjizzjoni tal-punti mqajma taħt it-tielet eċċezzjoni mressqa mill-konvenuta CMR Commercial Limited, stante li dawn huma materji li għandhom jiġu sollevati f'kawża appożita bejn il-partijiet ikkonċernati;**

5. Tilqa' t-talbiet tal-atturi billi tordna lill-konvenuti Jude Andrew Bonnici u Miriam Bonnici jivvakaw u jroddu lura lill-atturi dik il-parti tal-art immarkata bil-griż 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 sabiex din is-sentenza tiġi eżegwita mill-konvenuti konjuġi Bonnici;

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-konvenuti konjuġi Bonnici għandhom iħallsu 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 tal-konvenuti Bonnici (11.03.2019):

6. L-aggravji tal-konvenuti Bonnici huma, in suċċint, is-segwenti:

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

Fl-ewwel lok jilmentaw li l-atturi ma ppruvawx li l-art mertu tal-kawża (ċjoè parti mill-plot 72 akkwistat minnhom, proprju fejn illum jinsab is-salott tagħhom) hija tagħhom.

(b) It-tieni aggravju: *ma kinux parti fil-kawżi 1858/95 u 75/96*

Jilmentaw bil-fatt li l-Ewwel Qorti straħet fuq il-konklużjonijiet milħuqa fil-kawża 1858/95 u 75/96 u jargumentaw li ma kinux parti f'tali kawżi għaliex dawn il-kawżi kienu kontra l-proprjetarji

u l-possessuri tal-artijiet relattivi għal tali kawżi.

(c) It-tielet aggravju: *l-Art. 2143*

Fit-tielet lok jargumentaw li l-Ewwel Qorti kienet żbaljata fil-konsiderazzjonijiet tagħha dwar l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni ta' 30 sena abbażi tal-Art. 2143. Jargumentaw li l-atturi qed jivvantaw it-titlu tagħhom abbażi tal-kuntratt tal-1936, u jfakkru li Holiday Estates Limited akkwistat l-art inkwistjoni (flimkien ma' territorju ieħor) fl-1966, imbagħad ittrasferietha lil CMR Commercial Corporation Limited fl-1981 u din ittrasferietha lilhom fl-1993. Għalhekk jenfasizzaw li mill-1936 sal-1993 għaddew iktar minn 30 sena.

(d) Ir-raba' aggravju: *l-ispejjeż*

Fir-raba' lok isostnu li anke kieku l-atturi għandhom raġun f'kull ma qalu, huma (il-konvenuti Bonnici) huma innoċenti f'dan l-episodju kollu u għalhekk ma kellhomx ibatu spejjeż.

Rikors tal-appell tas-soċjetà konvenuta CMR Commercial Limited

(12.03.2019):

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

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

Fl-ewwel lok issostni li l-konvenuti Bonnici 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-titlu tal-atturi*

Fit-tieni lok issostni li l-atturi ma ppruvawx it-titlu tagħhom. Jilmentaw li l-Ewwel Qorti straħet 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 Holiday Estates Limited il-Plot 72 u li baqgħet fil-pussess tagħha għal madwar ħdax-il sena u xahrejn sakemm ittrasferietha lill-konvenuti Bonnici u għalhekk tapplika l-preskrizzjoni akkwizittiva deċennali (10 snin) taħt l-Art. 2140 tal-Kodiċi Ċivili.

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

Fir-raba' lok issostni li ladarba l-atturi kkwalfikaw 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 ma kinitx il-possessur tal-art.

(e) Il-ħames aggravju: *spejjeż*

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

Rikors tal-appell tas-soċjetà konvenuta Central Mediterranean Development Corporation Limited (14.03.2019):

8. L-aggravji tas-soċjetà 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-titlu tal-atturi abbażi ta' żewġ raġunijiet:

- (i) li l-mod kif it-titolu 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 legittima kontradittriċi*

Fit-tieni lok tilmenta li għalkemm l-Ewwel Qorti ma qasitx din it-tieni eċċezzjoni tagħha (li mhix il-legittima kontradittriċi), fid-decide ċaħditha. Tfakkar li fl-1981 kienet ittrasferiet l-art lis-soċjetà CMR Commercial Corporation Limited 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 minflok 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.

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 Commercial Limited u għall-appell ta' Central Mediterranean Development Corporation Limited, filwaqt li fit-30.09.2019 wiegħbu għall-appell tal-konvenuti Bonnici) fejn taw ir-raġunijiet tagħhom għaliex is-sentenza appellata timmerita konferma.

**L-ART INKWISTJONI (parti mill-Plot 72) 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 t'Għar Dalam, fil-limiti ta' San Ġorġ, Birżebbuġia. 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-segwent i bran mill-kuntratt:


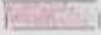
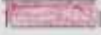
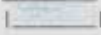


“Che volendo le parti transigere la causa che sta per sorgere sul merito dello stesso retratto come pure all’oggetto di aiutarsi a vicenda per lo sviluppo delle rispettive terre in detta contrada tan’Nigret le parti devengono al presente atto in vigor del quale essi Dottor Pace, Scicluna e Cilia assegnano 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 aventa 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”.

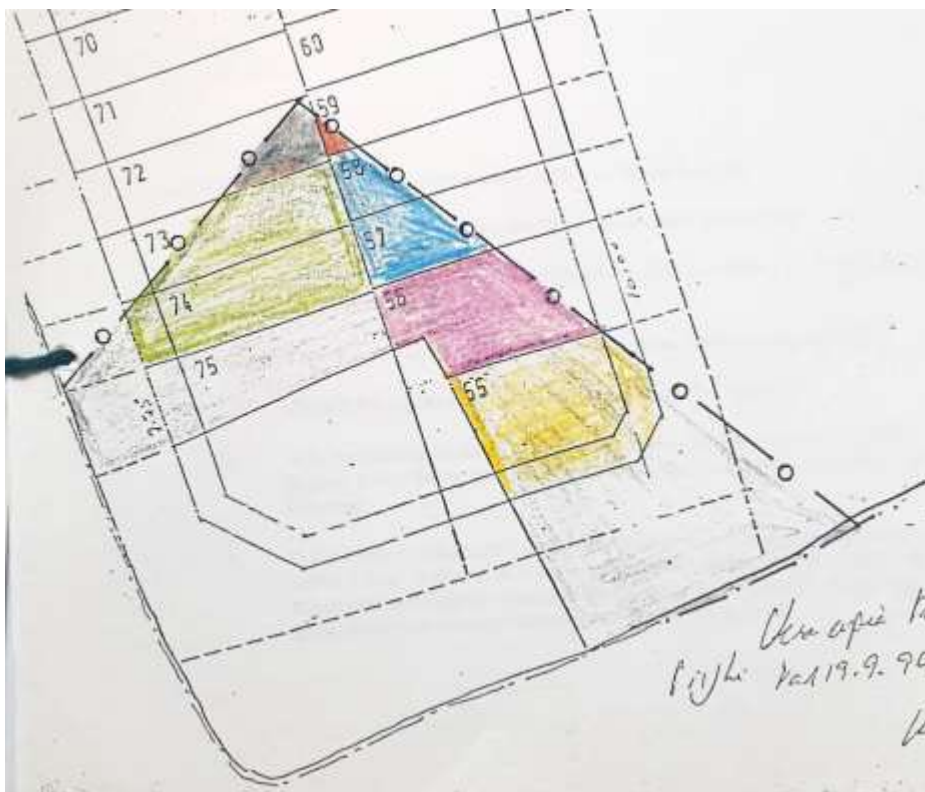
...

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 subenfetusi perpetua da Maria Dolores Ferrante; piu` tardi esso Scicluna coi succitati atti miei del 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 e` stato sopradetto.”

Dok 'F'

 Legend

1. <u>Boundary of Borg / Pirota property.</u>		0-0-0-0-0
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-Plot 72 li ġie akkwistat minn Bonnici fl-1993, fejn dik il-parti ta' dan il-Plot li l-atturi jsostnu li qiegħda tinvasi l-art tagħhom hija indikata bil-kulur griż.**

14. Dan il-Plot 72 kien ġie trasferit mis-soċjetà CMR Commercial Corporation Limited lil Jude Andrew Bonnici permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri datat 30 ta' Lulju 1993. Din il-Qorti qiegħda tiċċita s-segwentanti bran minnu:

“...“il-venditur” qed ibiegħ u jittrasferixxi għaf-favur tal-kompjarent Jude Andrew Bonnici imsejjaħ aktar ‘il quddiem “il-kompratur”, li jixtri u jakkwista l-plot fabbrikabbli, fl-ischeme tal-bini, numru tnejn u sebgħin (72) formanti parti mill-art imsejjaħ Ta’ Għajnejn Blat fi triq qdida bla isem, fil-kontrada ta’ Għar Dalam, f’San Ġorġ, limiti ta’ Birzebbugia, tal-kejl superfiċjali ta’ cirka mitejn u erbqħa punt ħamsa tmienja metri kwadri (204.58m²) inkluż fl-imsemmi kejl il-parti stradali tal-kejl superfiċjali ta’ cirka erbqħa u ħamsin metri kwadri (54m²) konfinanti mil-lvant ma’ triq

proġettata bla isem, u mit-tramuntana u min-nofsinar ma' beni tal-venditur, kif soġġetta għal tletin lira Maltija (Lm30) ċens annwu u perpetwu, minn haġa oħra libera u franka bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħha, skont l-annessi pjanta u site plan Dokumenti "X" u "Y".

...3. Taħt il-pattijiet u kondizzjonijiet kollha stipulati fl-att tal-akkwist tal-venditur fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef tal-għaxra ta' Diċembru (10/12/1981) li l-kompratur jiddikjara li (jaf) bihom u jobbliga ruħu li jadempihom, fosthom illi l-garages li inbnew fuq l-art in vendita jintużaw għall-magazzinaġġ ta' karozzi u li l-parti stradali tibqa' b'aċċess liberu.

...

Għall-finijiet tal-att numru sbatax (17) tal-elf disa' mija u tlieta u disgħin (1993) dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti jiġi dikjarat illi l-proprietà trasferita b'dana l-att tiffirma parti minn art akbar li giet akkwistata mill-venditur b'titolu ta' komprovendita mill-poter tal-Kumpanija Holiday Estates Limited, b'att tan-Nutar Dottor Francis Micallef tal-għaxra ta' Diċembru, elf disa' mija u wieħed u tmenin (10.12.1981)."

15. CMR Commercial Corporation Limited da parti tagħha kienet akkwistat b'titlu ta' subenfitewsi perpetwa il-Plot 72 (flimkien ma' diversi Plots oħra⁴¹) mingħand is-soċjetà Holiday Estates Limited permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Francis Micallef datat 10 ta' Diċembru, 1981. Din il-Qorti qiegħda tiċċita s-segweni 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 s-segweni siti fabbrikabli kollha formanti parti mit-territorju ta' Għajn Blat fiil-kontrada ta' Għar Dalam fil-limiti ta' San Ġorġ ta' Birżebbugia, 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,

.....il-plot numru tnejn u sebgħin (72) huwa tal-kejl ta' circa sitta u erbgħin punt decimali sitta qasab kwadri (46.6qk pari għal circa mitejn u erbgħa punt sitta tnejn ħamsa tnejn sitta metri kwadri

⁴¹ Fil-fatt akkwistat il-Plots 57 sa 62, u 66 sa 74.

(204.62526m2)...

.....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, skond l-annessa site plan "Y".

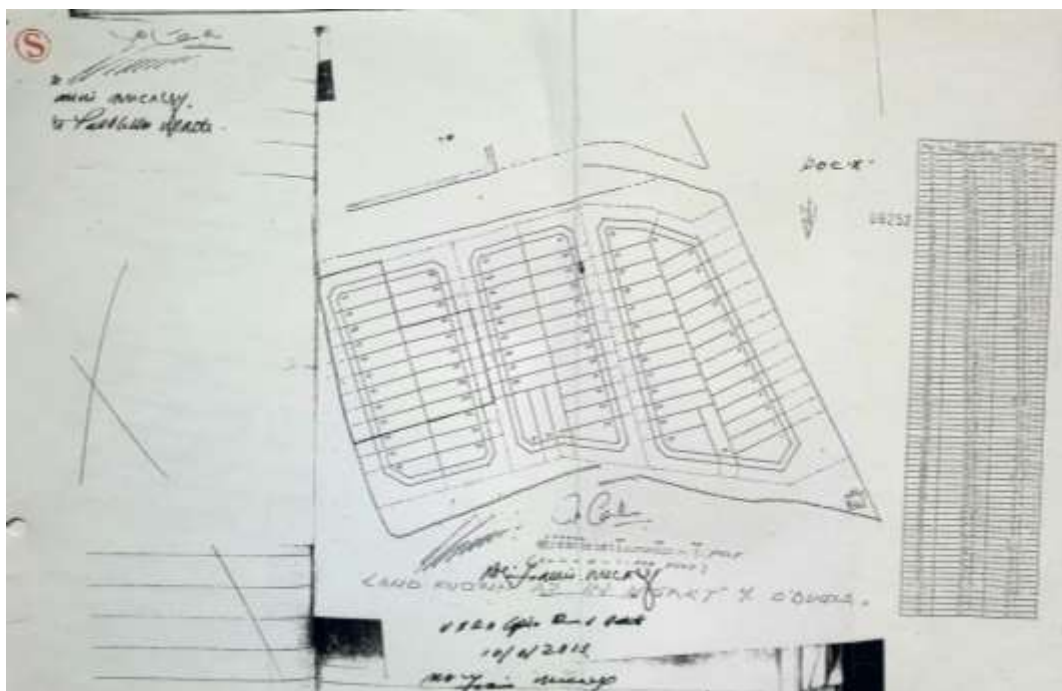
Għal fini tal-Att numru sebgha u erbgħin tal-elf disgħa mija tlieta u sebghin (ATT XLVII/1973) jiġi dikjarat illi l-plots konċessi b'dan l-att jiffirmaw parti minn għalqa akbar li s-soċjetà Holiday Estates Limited kienet xtrat minn għand Salvatore Schembri u Nazzareno Dalli fl-atti tan-Nutar Dottor Paul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

...
Din il-konċessjoni subenfitewtika 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 ikun dovut lis-soċjetà subkoncedenti l-lawdemju kalkolat a bażi ta' tletin lira (£30) għal kull plot liema lawdemju ikun irid jitħallas 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 jitħallas 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 jħallas 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

16. Is-soċjetà Holiday Estates Limited da parti tagħha kienet xtrat b'titlu ta' subutile dominju perpetwu l-għalqa li minnha l-plot mertu tal-kuntratt tal-1981 jiffirma parti mingħand Salvatore Schembri u Nazzareno Dalli permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino datat 4 ta' Lulju 1966.

Din il-Qorti qiegħda tiċċita s-segwentni 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' disa telef erba mija u seba 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 Pirota, mill-grigal u mil-lvant ma' triq tar-raba u mil-punent in parti ma' triq li tiegħu għaż-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) pagabbli 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.....mhumieq komprizi f' dan il-bejgħ – 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' Ġunju tal-elf disa' mija ħamsa u sittin hija proprjetà ta' Dottor Louis Galea u mhix għalhekk kompriza f' dan il-bejgħ.

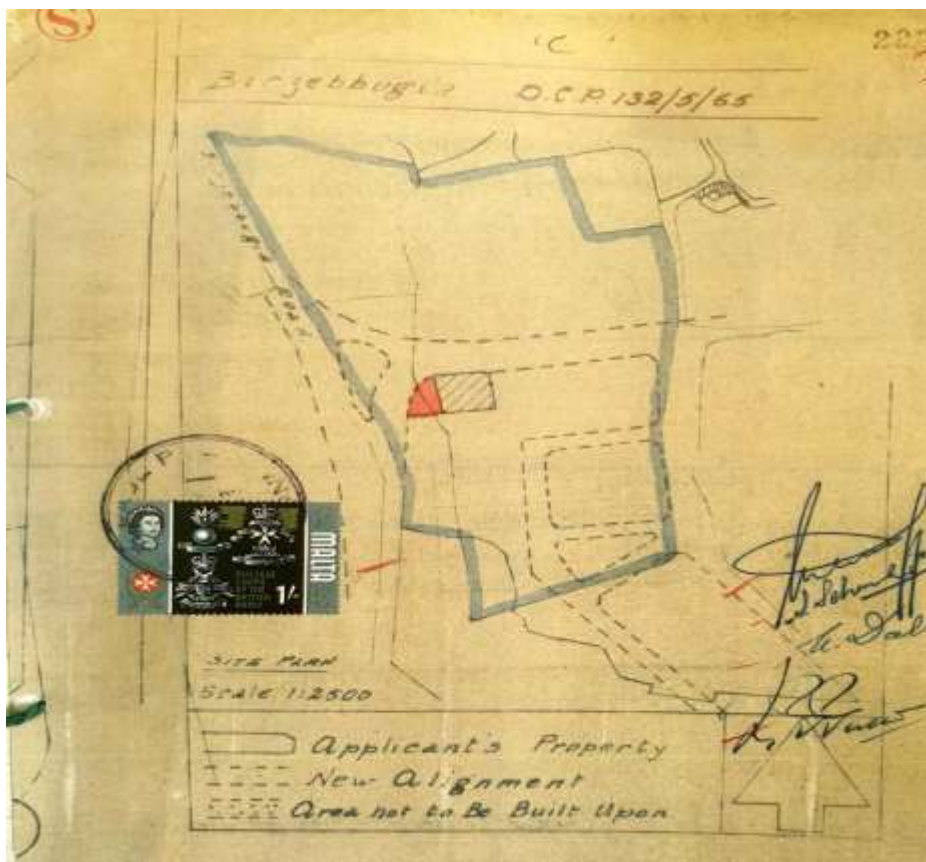
...

6.. Il-partijiet jifthemu illi għandhom jaqgħmlu kejl ta' l-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 jįzdied jew jonqos skont il-każ bir-rata ta' tlett xelini u sitt soldi il-qasba kwadra.

...

Għall-fini tal-kapitolu sebgħin tal-liġijiet 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 xtraw is-subenfitewsi perpetwa tal-art (li fl-1966 għaddew lil Holiday Estates Limited) mingħand I-aħwa Pace permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Felix Abela permezz ta' kuntratt 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-komporenti Salvatore Schembri u Nazzareno Dalli, li jaċċettaw u b'enfitewsi 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 artekwivalenti għal ... (9516qk) jew kejl aktar preċiż u tikkonfina mit-tramuntana in parti ma raba ta' Giuseppe Grima u in parti ma beni ta' Carmelo Pirotta, mill-grigal u l-ivant ma triq tar-raba, mill-punent ma' triq li tieġu għaž-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 erbgħa xelini u nofs (£1.4.6.) lejn il-familja Attard Montalto u għal għaxar xelini piż perpetwu (Legato Sorelle Zammit) li jitħallas 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 kompriži 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-sub konċessjoni 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 jitħallas 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 I-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-art trasferita mhijiex sogġetta 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' tlett xelini u nofs il-qasba kwadra."

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



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 Limited u Central Mediterranean Development Corporation Limited humiex leġittimi kontraditturi f'dawn il-proċeduri:

21. L-Ewwel Qorti kkundannat lill-konvenuti Bonnici jroddu lura lill-atturi l-art in kwistjoni, liema art tinsab fil-pussess fiżiku tagħhom. Peress li ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti kollha⁴², u mhux biss dawk ta' Bonnici, ordnat li l-ispejjeż kellhom jithallsu mill-konvenuti kollha, fil-porzjoni ta' $\frac{2}{3}$ mis-soċjetà konvenuta Central Mediterranean Development Corporation Limited, $\frac{1}{6}$ mis-soċjetà CMR Commercial Limited u $\frac{1}{6}$ mill-konvenuti Bonnici.

22. Kemm is-soċjetà konvenuta CMR Commercial Limited, kif ukoll is-soċjetà konvenuta Central Mediterranean Development Corporation Limited fl-appelli rispettivi tagħhom jargumentaw li mhumiex il-leġittimi

⁴² Jiġi ppreċiżat li fil-każ tas-soċjetà CMR Commercial Ltd, l-Ewwel Qorti ċaħdet l-ewwel u t-tieni eċċezzjonijiet tagħha u astjeniet milli tqis il-punti mqajma taħt it-tielet eċċezzjoni stante li huma ta' materji li għandhom jiġu sollevati f'kawża appożita bejn il-partijiet.

kontraditturi f'din il-kawża.

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

24. Issa għalkemm tali eċċezzjoni ma ġietx mqajma formalment mis-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 kwalunkwè 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-gudizzju 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 mtenni 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.”⁴³

27. Jirriżulta li fl-1981 is-soċjetà CMR Commercial Corporation Limited akkwistat is-subenfitewsi perpetwa ta' diversi plots (inkluż il-plot 72) mingħand Holiday Estates Limited (illum Central Mediterranean Development Corporation Limited). *Inter alia* ġie miftiehem li jekk l-istess CMR Commercial Corporation Limited (is-subkonċessjonarja) tonqos milli tħallas is-subċens għal tliet snin, allura Holiday Estates Limited (is-subkonċedenti) ikollha d-dritt li tiegħu lura l-art. Fl-1993 imbagħad, is-soċjetà CMR Commercial Corporation Limited ittrasferiet is-subenfitewsi perpetwa tal-plot 72 lill-konvenut Bonnici, fejn *inter alia* ġie miftiehem li Bonnici kien qed jaċċetta l-kundizzjonijiet kollha stipulati fl-atti tal-akkwist ta' CMR Commercial Corporation Limited. Din il-Qorti għalhekk qiegħda tifhem li bil-kuntratt tal-1993 l-istess CMR Commercial Corporation Limited ħarġet mix-xena, filwaqt li s-subċens akkwistat minn Bonnici issa ġie pagabbli lis-soċjetà Holiday Estates Limited.

28. Ifisser għalhekk li s-soċjetà CMR Commercial Limited (ġa CMR

⁴³ Q App **Joseph Valentino noe. v. Gio Andrea Vassallo et**, 8/4/1957, XLI.i.637

Commercial Corporation Limited) m'għadhiex aktar fil-pussess tal-Plot 72 li parti tagħha hija mertu ta' din il-kawża.

29. Isegwi allura li l-istess CMR Commercial Limited 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 tbatì spejjeż. Ovvjament ladarba din il-Qorti qed issib li s-soċjetà CMR Commercial Limited mhijiex leġittima kontradittriċi, mhux ser tiegħu konjizzjoni tal-aggravji l-oħra tagħha.

30. Kwantu għas-soċjetà konvenuta Central Mediterranean Development Corporation Limited, 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 tiċċadha.

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 tistħarriġx il-mertu

tal-każ. Wara kollox, is-sejbien minn Qorti li persuna hija kontradittur legittimu mhijiex lanqas konklużjoni 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 legittimu ma tfisser 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 Limited baqgħet tassumi r-rwol ta' subdirettarja⁴⁴ *vis-à-vis* il-Plot 72, fejn f'każ ta' nuqqas ta' ħlas tas-subċens għal tliet snin għandha d-dritt tieġu lura l-art. Għalhekk anke jekk preżentement m'għandhiex il-pussess fiżiku tal-art inkwistjoni din il-Qorti jidhrilha li l-atturi kellhom raġun 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-legittima kontradittriċi. Wara kollox fit-tifsira tal-kelma '*pussess*' fl-

⁴⁴ Fil-fatt fl-atti tal-kawża 75/76/GCD, il-konvenuti Incorvaia - li bħall-konvenuti Bonnici fl-1993 kienu akkwistaw il-Plots 73 u 74 mingħand CMR Commercial Corporation Ltd - ippreżentaw diversi riċevuti fir-rigward taċ-ċens ta' Lm60 li kienu jħallsu lil Holiday Estates Ltd fir-rigward tal-imsemmija żewġ plots.

Artikolu 524 tal-Kodiċi Ċivili ma hemmx inkluż biss id-detenzjoni tal-ħaġa korporali imma hemm inkluż ukoll it-tgawdija ta' jedd. Padrun 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 tiċħad it-tieni eċċezzjoni tas-soċjetà Central Mediterranean Development Corporation Limited, din il-Qorti ssib li tali eċċezzjoni hija fil-fatt infondata.

B. Dwar min huwa proprjetarju tal-art inkwistjoni:

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 żewġt itmiem, mondello u ħames kejllet 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, jinvalu parti mill-imsemmija art. F'tali kawżi kienet ġiet kjamata fil-kawża s-soċjetà Central Mediterranean Development Corporation Limited (ġa Holiday Estates Limited). 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-soċjetà kjamata fil-kawża ma kisbu xejn bl-użukapjoni. Kien ġie spjegat li huwa determinanti jekk l-art li kisbet is-soċjetà Holiday Estates Limited fl-1966 tirkibx fuq l-art tal-atturi, billi l-art tal-atturi hija magħrufa, filwaqt dik tal-konvenuti mhijiex (minħabba li mill-att tal-1966, li biha akkwistat is-soċjetà Holiday Estates Limited jirriżulta – partikolarment minn klawsole 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-titlu 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-titlu 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'ġudikat u għalhekk għamlet tagħha l-konklużjonijiet milħuqa fihom.

38. Hija però kkunsidrat ukoll li l-konvenuti eċċipew il-preskrizzjoni trentennali bis-saħħa tal-Artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili fejn irriżultatliha li din l-eċċezzjoni kienet waħda infondata stante li mill-1966 (meta sar il-kuntratt li bih akkwistat is-soċjetà Central Mediterranean Development Corporation Limited) sal-1995 (meta saru l-ewwel protesti ġudizzjarji) ma kinux għaddew tletin sena, “u għalhekk kwalsiasi pussess tal-art minn xi wieħed mill-konvenuti fil-kawża safa interrott qabel iddekorra t-terminu stipulat bil-liġi sabiex azzjoni ta’ din ix-xorta ma tkunx tista tiġi promossa aktar mill-atturi.”

39. Ikkunsidrat ukoll li ladarba t-titlu tas-soċjetà Central Mediterranean Development Corporation Limited fuq l-art inkwistjoni rriżulta li huwa difettuż, it-titlu ta’ kull min akkwista l-art għandha safa preġudikat irrimedjabbilment. Żiedet tgħid ukoll li għalkemm is-soċjetà CMR Commercial Company Limited żammet il-proprjetà mill-1981 sal-1993, meta bieġġet lil Bonnici, u allura għall-perjodu preskritt mil-liġi għall-finijiet tal-Artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili, kien nieqes l-element tal-pussess pubbliku.

40. Għalhekk bażikament irriżultatliha 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).

41. Fit-tliet appelli intavolati mill-konvenuti ġew sollevati aggravji li huma relatati mal-konklużjoni tal-Ewwel Qorti li l-art hija tal-atturi u li qiegħda okkupata minn Bonnici mingħajr titlu validu. Din il-Qorti, qiegħda tiġborhom kif isegwi⁴⁵ :

(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:

42. Tqum il-kwistjoni dwar jekk id-deċiżjonijiet tal-Qorti fil-kawżi 1858/96/GCD u 75/1996/GCD li llum għaddew b'ġudikat, 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 Limited.

43. Din il-Qorti ssib li l-Ewwel Qorti kellha raġun meta ħaddnet u għamlet tagħha l-konklużjonijiet milħuqa mill-Prim'Awla f'dawn l-imsemmija kawżi. Ma hemm xejn ħażin li Qorti tistrieħ fuq konklużjonijiet

⁴⁵ Ovvjament dawk tas-soċjetà CMR Commercial Limited mhix ser tqishom in vista tal-fatt li rriżulta li mhix il-leġittimu kontradittur.

milfuqa f'kawżi li jkunu jixxiebħu. Wara kollox, huwa prinċipju sagrosant fid-duttrina u fil-ġurisprudenza li *argumentum simili valet in lege*. Tassew il-ġustizzja, 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**";*

44. Din il-Qorti rat kemm l-atti ta' din il-kawża, kif ukoll l-atti tal-kawżi l-oħra li ġew meħmuża magħhom u wara li fliethom sew tqis li l-art li ġiet akkwistata minn Carmelo Pirota bil-kuntratt tal-1936 tinkudi wkoll parti mill-plots 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-Plot 72), 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 Limited (li hija konvenuta f'din il-kawża u subdirettarja tal-art inkwistjoni fil-pussess tal-konvenuti Bonnici) kienet fil-fatt għet imsejja fl-imsemmija żewġ kawżi u għalhekk kienet parti fihom.

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

- il-pjanta **Dok ADM10**⁴⁶ redatta mill-periti addizzjonali⁴⁷ 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

⁴⁶ Vide fol 254 tal-proċess tal-kawża 75/96/GCD.

⁴⁷ Il-Periti Andrew Ellul, David Pace u Mario Cassar.

- Il-pjanta **Dok E** ippreżentata mill-atturi mar-rikors ġurament tagħhom li fuqha hemm indikati b'kuluri differenti kif diversi plots (inkluż partijiet mill-Plot 72 mertu ta' din il-kawża) jinvalu l-art tagħhom, ossia l-art akkwistata minn Carmelo Pirota fl-1936.

46. 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):



47. Wieħed hekk jista' japprezza li l-linja dijagonali li taqsam 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 taqsam il-plots fuq in-naħa tax-xellug għandha angolu differenti. Rizultat ta' din id-

diskrepanza w'ħud 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. Il-plot 72 in kwistjoni indikat bil-griż fuq Dok E fil-fatt huwa wieħed minn dawn il-plots affettwati minn din id-diskrepanza. Għalhekk mhux għal kollox korretta dik il-parti tas-sentenza fejn l-Ewwel Qorti ekwiparat id-Dok E mad-Dok ADM10 :

“Il-Qorti kkonsidrat il-konklużjonijiet lil 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 ADM10 (a fol 403 tal-atti allegati) u fuq id-Dokument markat ‘E’ anness mar-rikors promutur, liema Dokument markat ‘E’ jikkostitwixxi pjanta skalata tal-porzjon art li allegatament giet invaduta mill-konvenuti.”

u għalhekk din il-Qorti ser tipprovdi fir-rigward fil-parti deċiżorja.

48. Ippreċiżat is-suespost, din il-Qorti, kif ingħad, qiegħda taqbel li l-Ewwel Qorti kellha raġun 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 Limited ma akkwistat xejn bl-użukapjoni.

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

50. Is-soċjetà Central Mediterranean Development Corporation Limited fil-fatt taċċenna għan-nuqqas ta' prova dwar kif l-atturi wirtu

mingħand Carmelo Pirotta, kif ukoll tikkontesta li l-konfini u l-kejl preċiż tal-art akkwistata minnha fl-1966 ma kinux magħrufa.

(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 għie 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 għiet annessa pjanta; madankollu dan ma jnaqqasx mill-fatt li fil-klawsola numru 6 għie 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, kif irriteriet il-Prim' Awla fil-kawżi imsemmija.

(b) Il-preskrizzjoni trentennali (Art. 2143 tal-Kodiċi Ċivili):

51. L-Ewwel Qorti barra li qieset li ġaladarba l-konfini u l-kejl preċiżi tal-art ma kinux magħrufa ma seta' qatt jitqies li s-soċjetà Central Mediterranean Development Corporation Limited kienet tissodisfa r-rekwiżiti kollha biex jitqies li akkwistat bil-preskrizzjoni ta' tletin sena, peress li l-pussess minnha tal-art ma setax jitqies li kien "univoku", kif ritenut mill-Prim'Awla fiż-żewġ kawżi fuq imsemmija, qieset ukoll, għall-finijiet tal-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni taħt l-**Artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili**, sollevata mill-konvenuti f'din il-kawża, li jirriżulta li fil-fatt ma kinux għaddew tletin sena mill-1966 (meta akkwistat is-soċjetà Central Mediterranean Development Limited) sal-1995 (meta saru l-ewwel protesti ġudizzjarji ma kinux għaddew) u li allura ma kienx il-każ li l-azzjoni ma setgħetx tiġi promossa aktar mill-atturi.

52. Qabel xejn tajjeb jiġi ppreċiżat li għalkemm l-Ewwel Qorti donnha qieset l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni trentennali sollevata mill-konvenuti kollha bħala eċċezzjoni estintiva, huwa magħruf li meta si tratta ta' proprjetà ma hemmx preskrizzjoni estintiva waħedha, iżda preskrizzjoni estintiva għaliex akkwistata mill-pussessur: għalhekk min ikun qed jeċċepixxi l-preskrizzjoni estintiva ikun qiegħed ukoll jeċċepixxi dik akkwizittiva, għaliex dawn imorru flimkien bħal żewġ naħat tal-istess munita. Issir referenza fir-rigward għas-sentenza mogħtija fis-27 ta' Ġunju 2003⁴⁸ fil-kawża fl-ismijiet **Salvino Testaferrata Moroni Viani et v.**

⁴⁸ Appellata iżda marret deżerta

Francis Montanaro mill-Prim'Awla fejn il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili qalet

hekk:

*“.....f'każ fejn ikun invokat l-Artikolu 2143 għal darbha dan id-dispost tal-liġi jikkontempla li l-preskrizzjoni tista' titqies kemm akkwizittiva kif ukoll estintiva. Vide deċiżjoni fl-ismijiet “**Bernardina D'Amato et –v- Lourdes Axiq**”, Prim' Awla, Qorti Ċivili, per Imħallef G. Caruana Demajo, 2 ta' Gunju 2000. Jgħid in fatti l-**Baudry** (“Trattato Teorico Pratico di Diritto Civile”, Vol. XXVIII para. 587): “questa regola, nella sua generalità, si applica alla prescrizione, sia acquisitiva sia estintiva.” Tajjeb però li jiġi rammentat illi skont l-insenjament tal-**Laurent** (“Principii di Diritto Civile”, Vol. XXXII para. 367 et seq.) “l-azzjoni tal-proprjetarju biex jieħu dak li huwa tiegħu ma tistax tiġi opposta b'sempliċi preskrizzjoni estintiva, imma b'dik akkwizittiva, konvolġenti l-pussess tal-eċċipjenti” – “**Carolina Davison et –v- Marianna Debono et**”, Prim' Awla, Qorti Ċivili, 7 ta' Novembru 1935 (Vol. XXIX P II p 736);”*

53. Il-konvenuti appellanti Bonnici f'assewhom aggravati bil-fatt li l-Ewwel Qorti ċaħdet l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni trentennali. Ifakkru li s-soċjetà Holiday Estates Limited (illum Central Development Corporation Limited) akkwistat l-art inkwistjoni, flimkien ma' territorju ieħor, bil-kuntratt tal-1966, u li hija mbagħad ittrasferiet l-istess art lis-soċjetà CMR Commercial Limited fl-1981, u li din tal-aħħar ittrasferiet l-istess art lilhom fl-1993. Jargumentaw li *“isegwi għalhekk illi minn 1936 sal-1993 għaddew ferm iktar minn 30 sena.”*

54. Jidher għalhekk li qegħdin jippretendu li t-tletin sena kellhom jibdeu jitqiesu mill-1936 (mhux mill-1966 kif ikkalkulat l-Ewwel Qorti). Dan assolutament ma jagħmilx sens għaliex fl-1936 kien sar il-kuntratt li bih akkwista Carmelo Pirotta, l-awtur tal-atturi, u sal-1966 kienet għadha ma

daħlitx fix-xena s-soċjetà Central Mediterranean Development Corporation Limited, l-awtriċi tal-konvenuti Bonnici.

55. Apparti li ma għaddewx tletin sena jiġi enfasizzat li kwalsiasi pussess li seta' sar ma kienx univoku (kif qieset il-Prim'Awla fir-rigward tal-kawżi l-oħra) u barra minn hekk, kif anke semmiet l-Ewwel Qorti fil-kunsiderazzjonijiet tagħha dwar il-preskrizzjoni deċennali fir-rigward tas-soċjetà CMR Commercial Limited li akkwistat fl-1981, kien nieqes l-element tal-pussess "pubbliku" għaliex l-istess CMR Commercial Limited ma għamlet xejn biex tasserixxi l-pretenzjonijiet tagħha fuq l-art bħalma kienu jkunu per eżempju posti li jindikaw kif l-art inqasmet fi plots, jew marki oħra li jiddelineaw l-art, b'mod li jkun magħuf mill-pubbliku liema hu l-estent tal-art li CMR Commercial Limited akkwistat mingħand is-soċjetà Central Mediterranean Development Corporation Limited.

56. Għalhekk ċertament li ma jistgħux il-konvenuti Bonnici jippretendu li hija applikabbli favur tagħhom il-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali.

C. Ir-raba', hames u sitt eċċezzjonijiet tas-soċjetà Central Mediterranean Development Corporation:

57. Fit-tielet aggravju tagħha s-soċjetà Central Mediterranean Development Corporation Limited 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 bieġet lis-soċjetà konvenuta CMR Commercial Limited, numru ta' plots kompriži dawk tar-rikorrenti;
6. Illi s-soċjetà konvenuta esponenti kienet bieġet 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;”

58. L-Ewwel Qorti b'referenza għal dawn it-tliet eċċezzjonijiet qieset li s-soċjetà Central Mediterranean Development Corporation Limited, 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.

59. Is-soċjetà Central Mediterranean Development Corporation Limited 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 bieġet il-plots in kwistjoni lis-soċjetà CMR Commercial Limited.

60. F'dan ir-rigward l-atturi appellati jsostnu li s-soċjetà Central Mediterranean Development Corporation Limited minflok ma għabet 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 obbligat ruħha li tagħmel dan. Jenfasizzaw li kemm hi u kemm is-soċjetà konvenuta l-oħra CMR Commercial Limited 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-proprjetà (kif maqsuma fi plots).

61. Din il-Qorti fil-fatt tosserva li ma saret l-ebda prova li s-soċjetà Central Mediterranean Development Corporation Limited effettivament wettqet 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 bieghethom 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.

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

63. 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 giet 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.

D. Spejjeż:

64. Kemm il-konvenuti Bonnici kif ukoll is-soċjetà konvenuta Central Mediterranean Development Corporation Limited isostnu li m'għandhomx ibatu spejjeż tal-kawża.

65. Din il-Qorti ma taqbilx. Veru li kif jargumentaw fl-appell tagħhom il-konvenuti Bonnici huma parti "innoċenti" f'dan l-episodju, madankollu dan xejn ma jnaqqas mill-fatt li qegħdin jokkupaw parti mill-art tal-atturi mingħajr titlu. Għalhekk f'din l-azzjoni ta' rivendika, bħala parti telliefa, għandhom jagħmlu tajjeb għall-ispejjeż, jew aħjar parti minnhom flimkien mas-subdirettarja l-konvenuta l-oħra s-soċjetà Central Mediterranean Development Corporation Limited li kif irriżulta fil-kunsiderazzjonijiet li għamlet din il-Qorti *supra* ma kellhiex bona fede meta qasmet u bieghet il-plots lil terzi. Din il-Qorti ma jidhrilhiex li għandha tiċċensura l-mod kif l-Ewwel Qorti kkundannathom iħallsu l-ispejjeż, ossia $\frac{2}{3}$ mis-soċjetà Central Mediterranean Development Corporation Limited u $\frac{1}{6}$ mil-

konvenuti Bonnici.

DECIDE:

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

(1) Tilqa' r-raba' aggravju tas-soċjetà konvenuta CMR Commercial Limited u tiddikjara li mhijiex il-leġittima kontradittriċi, u konsegwentement qiegħda tħassar dik il-parti tas-sentenza fejn l-Ewwel Qorti ċaħdet l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tagħha u minflok 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) Tiċhađ l-appell tas-soċjetà konvenuta Central Mediterranean Development Corporation Limited, hliet 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 u l-ispejjeż);

(3) Tiċhađ l-appell tal-konvenuti Bonnici;

(4) Tvarja dik il-parti tas-sentenza fejn ġie dikjarat li l-konvenuti għandhom iroddu lill-atturi dik il-parti tal-art immarkata bil-griż fuq il-pjanta Dok E annessa mar-rikors maħluf, u minflok tippreċiża li l-parti tal-Plot 72 li l-konvenuti Bonnici għandhom iroddu lura hija skont kif tidher l-invażjoni relattiva fuq il-pjanta Dok ADM10: għalhekk il-Perit Ġorġ Cilia li ġie nominat biex jissorvelja x-xogħlijiet għandu jimxi mal-kejl li jirriżulta mill-pjanta tal-periti tekniċi fuq Dok ADM10.

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

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

(a) dawk tal-appell tas-soċjetà konvenuta CMR Commercial Limited għandhom jithallsu mill-atturi (stante li fir-risposta tagħhom ikkontestaw l-aggravju tagħha li mhijiex legittima kontradittriċi);

(b) dawk tal-appell tas-soċjetà konvenuta Central Mediterranean Development Corporation Limited għandhom

jithallsu mill-istess soċjetà;

(c) dawk tal-appell tal-konvenuti Bonnici għandhom jithallsu minnhom.

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Christian Falzon Scerri
Imħallef

Josette Demicoli
Imħallef

Deputat Reġistratur
gr