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 5

Rikors numru 1094/2014/1 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 uzufruttwarja tal-assi tiegħu u t-tlett eredi tiegħu Joseph Pirotta f'ismu stess u bħala prokuratur tal-imsiefra Marlene Gatt mart Tony Gatt, u Doreen Camilleri mart Vincent Camilleri, 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.

Carmel sive Charles Zammit u martu Maria Carmel Zammit, Central Mediterranean Development Corporation Limited (C 453) ġià Holiday Estates Limited

<u>PRELIMINARI:</u>

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

mondello u ħames kejliet (T2-M1-M5) mill-art ta' Għajn Blad jew Blat, fil-limiti tan-Nigret, kontrada ta' Għar Dalam, fil-limiti ta' San Ġorġ, Birżebbugia. Jilmentaw li parti mill-**Plot 55** (liema plot ġie akkwistat minn Zammit fl-1994) tinvadi parti mill-imsemmija art allegatament tagħhom.

2. Għalhekk l-atturi ntavolaw din l-azzjoni ta' rivendika kontra Zammit u kontra Central Mediterranean Development Corporation Limited (awtriċi fit-titlu ta' Zammit), fejn qegħdin jitolbu li jiġi ddikjarat li huma sidien ta' parti mill-Plot 55 okkupati 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-talba tal-atturi in kwantu sabet li huma sidien tal-art in kwistjoni, iżda in kwantu talbu li l-art tiġi mradda lura lilhom, peress li rriżulta li fil-fatt huma l-atturi stess li għandhom il-pussess tagħha, laqgħet tali talba limitatament sa fejn hu meħtieġ li tiġi regolarizzata r-reġistrazzjoni tal-art li qiegħda reġistrata fuq il-konvenuti Zammit. Fl-istess sentenza l-Qorti kkundannat lis-soċjetà konvenuta Central Mediterranean Development Corporation Limited tħallas l-ispejjeż tal-kawża.

4. Minn tali sentenza, fl-14 ta' Marzu 2019 appellat is-soċjetà konvenuta **Central Mediterranean Development Corporation Limited**

fejn talbet lil din il-Qorti tħassar is-sentenza 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 ippreżentat 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' żewġt itmien, mondello u ħames kejliet, 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 ġiet akkwistata mill-awtur tad-dritt tagħhom Carmelo Pirotta permezz ta' kuntratt tat-22 ta' Ottubru, 1936 fl-atti tan-Nutar Giovanni Azzopardi, kopja ta' liema kuntratt hija hawn esebita u annessa bħala **'Dokument A'**. Carmelo Pirotta dejjem żamm din il-proprjetà f'idejh u meta 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 dan 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 taqsam il-medda t'art kollha f'diversi plots, ftit ta' liema kienu parzjalment jinvadu l-proprjetà tar-rikorrenti;
>
> 6. U billi jirriżulta li fost il-plots li ddaħħlu fuq il-proprjetà tar-rikorrenti kien hemm il-plot 55 li nbiegħet mis-soċjetà Holiday Estates Limited lill-intimati Zammit permezz ta' kuntratt ippubblikat fid-19 ta' Settembru 1994, fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon 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 Mediterranean Development Corporation Limited;

8. U billi l-plot 55 huwa aħjar deskritt fil-kuntratt fuq imsemmi u fil-pjanta annessa mal-istess kuntratt; u jirriżulta li l-plot 55 testendi għal fuq il-proprjetà tar-rikorrenti, u dana kif inhu indikat fil-pjanta hawn annessa u esebita bħala Dokument E, fejn l-okkupazzjoni li saret hija mmarkata bil-kulur isfar[1];

9. 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:

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;

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

11. U billi għall-aħjar intendiment ta' din l-Onorabbli Qorti għandu jiġi rilevat li fil-fatt is-soċjetà awtriċi tad-dritt tal-konvenuti kienet okkupat 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 **Pirotta 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 **Pirotta 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;

12. U billi b'dawn is-sentenzi l-Qorti kkonfermat li l-awtur fid-dritt tal-

---

[1] Korrezzjoni awtorizzata permezz ta' digriet tat-13 ta' Ġunju, 2016.

intimati ma kellhomx pussess inekwivoku tal-proprjetà minnhom okkupata;

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

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

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 msejħa, fil-kuntratt esebit bħala **Dokument C**, bħala plot numru **55**; liema parti t'art okkupata hija murija bl-isfar[2]) 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 Pirotta, 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 isfar fil-pjanta annessa ma' dan ir-rikors bħala **Dokument E**), liema okkupazzjoni qiegħda ssir mingħajr titlu validu fil-liġi;

iii. Tikkundanna lill-intimati sabiex jirripristinaw, jivvakaw u jroddu lura lir-rikorrenti l-art indikata proprjetà tar-rikorrenti bil-pussess vakanti tal-istess art;

iv. Tawtorizza lir-rikorrenti, fin-nuqqas tal-intimati sabiex bl-assistenza ta' perit tekniku nominat minn din l-Onorabbli Qorti jagħmlu dawk ix-xogħlijiet kollha neċessarji sabiex jirripristinaw il-pussess fuq il-proprjetà tagħhom a spejjeż tal-intimati.

Bl-ispejjeż inklużi tal-protesti fuq imsemmija u l-inġunzjoni in subizzjoni tal-intimati.

Rat ir-Risposta Maħlufa li tressqet mill-konvenuti **Carmel sive Charles Zammit u martu Maria Carmela Zammit**, (minn issa 'l quddiem "il-konvenuti Zammit"), liema risposta ġiet ippreżentata fis-6 ta' Jannar, 2015, u maħlufa minn Carmel sive Charles Zammit, li tgħid:

1. Illi filwaqt li l-esponenti jaqblu li għandha ssir referenza għaż-żewġ kawżi riferiti mill-atturi fil-paragrafu 11 tar-rikors ġuramentat tagħhom u partikolarment għar-relazzjonijiet tal-periti maħtura mill-Qorti filwaqt li kwantu għall-ewwel domanda attriċi huma jirrimettu ruħhom għas-savju ġudizzju tal-Qorti, jirrilevaw, għall-aħjar istruzzjoni ta' dawn il-

[2] Ara digriet tat-13 ta' Ġunju, 2016.

proċeduri, illi attwalment l-art, mertu ta' din il-kawża, wara l-eżitu finali tal-kawżi fuq riferiti, ġiet ċirkondata (flimkien ma' territorju ieħor) b'ħajt, mibni mill-atturi a spejjeż tagħhom, b'mod illi, fattwalment, l-esponenti jinsabu spossessati mill-istess art u kwindi jissottomettu li ma hemmx għalfejn għandhom jiġu deċiżi t-talbiet l-oħra attriċi.

2. Illi fi kwalunkwe każ l-esponenti ma għandhomx jeħlu ċenteżmu spejjeż ta' din il-kawża u dan għar-raġuni illi hekk kif għaddew in ġudikat l-imsemmija żewġ kawżi, l-esponenti iltaqa' mal-atturi u qalilhom ċar u tond illi ma kellhomx f'rashom li jiżviluppaw l-art li huma xtraw mingħand Central Mediterranean Development Corporation Limited la darba ġie ġudizzjarjament stabbilit illi l-istess art ma kinitx tappartjeni lil din is-soċjetà meta biegħetha lill-esponenti. F'dan is-sens, infatti, kitbu lill-atturi kemm fil-21 t'Awwissu, 2009 kif ukoll fl-14 ta' Jannar, 2013 – kopja ta' liema ittri jinsabu hawn esebiti u markati CZ1 u CZ2. Isegwi allura li l-esponenti ma għandhomx jiġu allokati bl-ebda spejjeż għax ma kienx hemm bżonn illi l-atturi jaġixxu b'din il-kawża.

3. Salvi kontestazzjonijiet ulterjuri.

Rat ir-Risposta Maħlufa ta' **Central Mediterranean Development Corporation Limited**, (minn issa 'l quddiem "il-konvenuta Central Mediterranean Development Corporation Limited (CENMED)"), liema risposta ġiet ippreżentata u maħlufa 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 Mediterranean 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 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 s-soċjetà konvenuta esponenti kienet biegħet 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 id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-4 ta' Marzu, 2015, fejn ġiet ordnata l-allegazzjoni tal-atti tal-kawża fl-ismijiet **Joseph Pirotta et vs. Joseph Zammit et,** (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-nota ta' sottomissjonijiet imressqa mill-atturi.

Rat in-nota ta' osservazzjonijiet ippreżentata mis-soċjetà konvenuta.

<u>Il-kwistjoni bejn il-partijiet</u>

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

Il-konvenuti konjuġi Zammit kienu akkwistaw porzjon art indikata bħala l-plot ħamsa u ħamsin (55), fi Triq il-Maqdes, ġewwa Birżebbugia, mingħand Central Mediterranean Development Corporation Limited, permezz ta' kuntratt li jġib id-data tad-19 ta' Settembru, 1994, fl-atti tan-nutar Joseph Henry Saydon. In segwitu għal dan l-akkwist, huma ġew mgħarrfa mill-atturi li l-art mixtrija minnhom fil-fatt ma kinitx tappartjeni lil min biegħha, iżda lill-atturi, u kien in vista ta' dan, li huma ddeċidew li ma jiżviluppawx l-art akkwistata minnhom. Fil-fatt ftit taż-żmien wara, l-art akkwistata mill-konvenuti sfat iċċirkondata minn ħajt li għamluh l-atturi spejjeż tagħhom, b'tali mod li effettivament il-konjugi Zammit għadhom sal-lum mhumiex fil-pussess tal-art mixtrija minnhom. Il-konvenuti konjuġi Zammit qegħdin isostnu li fil-fatt, l-atturi diġà għandhom pussess tal-art mertu ta' din il-kawża, u li minħabba f'hekk din il-Qorti m'għandhiex għalfejn tiddeċiedi u takkolji t-talbiet kollha tal-atturi. Il-konvenuti konjuġi Zammit qegħdin jottemperaw ruħhom ma' dak li diġà ġie deċiż fil-kawżi bir-rikors numru 1858/95 GCD u 75/96 GCD, u għalhekk mhumiex jikkontestaw dak li stabbiliet il-Qorti f'dawk il-proċeduri, li l-

atturi huma s-sidien attwali tal-art mertu ta’ dawn il-kawżi.

Provi u riżultanzi

Il-parti l-kbira tal-provi dokumentarji rilevanti għal din il-kawża ġew annessi mar-rikors promutur tal-atturi u mar-risposti maħlufa tal-konvenuti, kif ukoll jiffurmaw parti mill-atti tal-kawżi li ġew allegati mal-proċess ta’ din il-kawża.

Ġie ppreżentat l-affidavit tal-perit Godwin Borg[3], wieħed mill-atturi, li xehed li hu kien ilu familjari mal-akkwati ta' din l-art ġewwa Birżebbugia għal diversi snin. Hu stqarr li wara l-mewt tal-ġenituri tiegħu bejn l-1981 u l-1983 hu ġie inkarigat jaċċedi fuq is-sit sabiex ikunu jistgħu jsiru d-denunzji relattivi, u kkonferma li f’dak iż-żmien ma kien hemm l-ebda bini fuq l-art inkwistjoni. Hu qal li fl-1988 l-awtoritajiet governattivi kienu ħarġu Pjan Regolatur għaż-żona, u hu flimkien mas-sidien l-oħra tal-art kien ressaq proposta għall-iżvilupp tal-art, liema proposta tqieset bħala waħda aċċettabbli għal dik iż-żona partikolari. Ix-xhud kompla jispjega kif f’Lulju tas-sena 1995 hu kien qiegħed jaqdi l-inkarigu tiegħu ta’ perit fl-inħawi, u kumbinazzjoni żar is-sit inkwistjoni:

> “Kont niftakar eżattament kelli idea semmai kif kienu l-affarijiet. Kellna fil-proprjetà tagħna kamra rurali – rajt bini ġdid javvanza ħafna lejn din il-kamra rurali. Il-bini kien għadu ovvjament ġdid. Jiena dak il-ħin qbadt ir-rutella u kejjilt mill-kamra rurali sal-bini li kien hemm. Imbagħad meta mort id-dar u ċċekkjajt ir-rekords sibt li kien hemm invażjoni tal-art tagħna. Bl-esperjenza li kelli nnotajt ukoll li kien hemm invażjoni mhux biss ta’ dan il-bini imma kien hemm bini ieħor fuq l-art tagħna.
>
> Qabbadt perit, wieħed mill-partners tiegħi, il-Perit Godwin Abela u dan qabbad surveyor ħalli jiena nkun naf eżattament lil min għandi nfittex. Sadanittant għamilt ir-riċerki tiegħi – sirt naf min daħal fuq il-proprjetajiet tagħna u sibt il-kuntratti u mort għand l-avukat Harding. Konna bagħatna protesti lil dawk kollha li okkupaw l-art tagħna u imbagħad meta ma kienx hemm reazzjoni pożittiva kellna bilfors nifthu l-kawżi.”

Fl-udjenza tal-4 ta’ Frar, 2016, sar il-kontroeżami tal-perit Godwin A. Borg[4], u dan ikkonferma li kemm il-konvenuti konjugi Zammit kif ukoll it-tifel tagħhom, Joseph, kienu xtraw biċċtejn art aġjaċenti għal xulxin, bil-ħsieb li jiżviluppawhom. Iben il-konvenuti kien twaqqaf milli jkompli bl-iżvilupp permezz ta’ mandat ta’ inibizzjoni, filwaqt li l-konvenuti ma kinux laħqu bdew jibnu meta ġew mgħarrfa li hemm problema bit-titolu ta’ min biegħelhom l-art. L-attur Godwin Borg ikkonferma li kienu saru żewġ laqgħat fil-Qorti bejn il-konvenuti u l-atturi bil-ħsieb li jsir ftehim bejn il-partijiet minflok ma jirrikorru lejn il-Qrati għal rimedju, iżda dawn in-negozjati ma ġewx konklużi, u minflok l-atturi fetħu din il-kawża.

Il-konvenut **Charles Zammit** xehed permezz ta’ affidavit fl-udjenza

[3] A fol. 63 tal-proċess.
[4] A fol. 68 tal-proċess.

tas-26 t'April, 2016[5] fejn spjega li hu u martu kienu xtraw l-art mertu ta' dawn il-proċeduri permezz ta' kuntratt tad-19 ta' Settembru, 1994, fl-atti tan-nutar Joseph H. Saydon. Hu spjega li ibnu wkoll kien xtara biċċa art li tmiss mal-art mertu ta' dawn il-proċeduri, u li hekk kif it-tifel tiegħu rċieva l-mandat t'inibizzjoni sabiex jitwaqqaf mix-xogħlijiet li kien qed jagħmel, Zammit kien iddeċieda li ma jmiss xejn aktar fuq l-art. Il-konvenut Zammit stqarr, fl-affidavit tiegħu, li hu jaqbel li jsir riferiment għaż-żewġ kawżi li jirreferu għalihom l-atturi fil-paragrafu 11 tar-Rikors Maħluf tagħhom, u partikolarment għar-relazzjoni peritali li saret fl-atti ta' dawk il-proċeduri.

Il-konvenut Carmel Zammit xehed ukoll li wara li kien hemm id-deċiżjoni finali tal-Qorti fir-rigward taż-żewġ kawżi l-oħra, l-art li l-atturi qegħdin jippretendu li hi tagħhom, ġiet iċċirkondata b'ħajt li bnew l-atturi spejjeż tagħhom, b'mod li fattwalment, il-konjugi Zammit sfaw spussessati mill-art mixtrija minnhom. Il-konvenut Zammit sostna wkoll li hu u martu għandhom jiġu eżonerati milli jħallsu xi spejjeż marbuta ma' dawn il-proċeduri u dan minħabba li hekk kif iż-żewġ sentenzi li għaddew in ġudikat kienu ġew deċiżi, hu u martu mill-ewwel għarrfu lill-atturi li ma kellhom l-ebda ħsieb li jiżviluppaw l-artijiet li xtraw mingħand Central Mediterranean Development Corporation Limited, "ladarba ġie ġudizzjarjament stabbilit illi l-istess art ma kinitx tappartjeni lil din is-soċjetà meta biegħet lilna." Il-konvenut Zammit ikkonferma wkoll li hu u martu fetħu proċeduri ġudizzjarji kontra Central Mediterranean Development Corporation Limited wara li kien ġie deċiż li l-art inkwistjoni ma kinitx ta' Central Mediterranean Development Limited.

B'digriet tat-23 ta' Ġunju, 2016 il-Qorti kienet ħatret lill-perit Ġorġ Cilia bħala perit tekniku sabiex jirrelata dwar jekk kienx hemm xi invażjoni tas-sit tal-atturi mill-konvenuti konjugi Vella (SIC), iżda permezz ta' rikors tas-27 ta' Ġunju, 2016, il-konvenuti Zammit infurmaw lill-Qorti li huma ma kienu messew xejn fuq l-art li kienu akkwistaw u lanqas ma bnew xejn fuqha, u li din l-art illum jinsabu spussessati minnha wara li nbena ħajt madwarha, u dan minkejja li hi rreġistrata f'isimhom. Huma talbu lill-Qorti tistrieħ fuq ir-relazzjonijiet u l-perizji li saru diġà, sabiex jiġu evitati spejjeż inutli. In vista ta' dan ir-rikors, il-b'digriet tat-30 ta' Settembru, 2016 il-Qorti rrevokat il-ħatra tal-perit Cilia.

Għas-soċjetà konvenuta Central Mediterranean Development Corporation Limited, xehdet **Sharon Cremona**[6], general manager tal-istess soċjetà, li qalet li s-soċjetà li tagħha hija r-rappreżentanta, kienet xtrat l-art inkwistjoni permezz ta' kuntratt fl-atti tan-nutar Paul Pullicino datat l-4 ta' Lulju 1966, u li din l-art kienet inbiegħet lill-konjuġi Zammit permezz ta' kuntratt li kien sar fid-19 ta' Settembru, 1994 fl-atti tan-nutar Joseph H. Saydon. Hija għamlet riferiment għall-kawża rikors numru 895/2012 fl-ismijiet **Carmel Zammit et vs. Central**

[5] A fol. 166 tal-proċess.
[6] A fol. 179 tal-proċess.

Mediterranean Development Corporation Limited, li l-konvenuti l-konjuġi Zammit istitwew sabiex jitolbu li jiġi rexiss il-kuntratt tal-akkwist minnhom tal-art in disputa, u qalet li l-Qorti ċaħdet it-talba tal-konjuġi Zammit. Madankollu kien sar appell minn dik id-deċiżjoni, liema appell għadu ma ġiex deċiż.

Konsiderazzjonijiet legali

Il-Qorti tibda billi tosserva li kuntrarjament għall-kawżi li ġew deċiżi diġà, kemm minn din il-Qorti, kif ukoll minn din il-Qorti kif diversament preseduta, fil-kawża odjerna il-Qorti hi rinfaċċjata minn ċirkostanza partikolari ħafna, dik li l-art in disputa mhix fil-pussess fiżiku tal-konvenuti, iżda tinsab fil-pussess tal-atturi wara li dawn iċċirkondawha b'ħajt li bnew madwarha, sabiex b'hekk huma l-atturi li għandhom kontroll effettiv ta' dak li jista' jsir fuq din l-art. Il-konvenuti Zammit, għal raġunijiet prattiċi u minħabba li ma xtaqux ikabbru l-problema wara li ġew mgħarrfa li teżisti kwistjoni dwar it-titolu fuq din l-art, ma komplewx bil-pjanijiet tagħhom li jiżviluppaw l-art inkwistjoni, għalkemm mix-xhieda jirriżulta li l-konvenuti Zammit irreġistraw din il-proprjetà bħala tagħhom. Il-konvenuti Zammit fl-ebda waqt tal-kawża ma jikkontestaw it-titlu tal-atturi *qua* sidien ta' din il-proprjetà, u lanqas ma jqajmu xi tip ta' oġġezzjoni għall-jeddijiet li qegħdin jivvantaw l-atturi fuq din l-art. Il-Qorti qiegħda tikkonstata dan minħabba li filwaqt li fil-kawżi l-oħrajn li ġew deċiżi, kien ċar li l-atturi kienu qegħdin jeżerċitaw l-*actio rei vindicatoria*, anki jekk in-natura tal-azzjoni ma ġietx dikjarata fir-rikors promotur, f'dan il-każ il-Qorti mhix konvinta li f'sitwazzjoni fejn il-pussess tal-proprjetà ma jinsabx f'idejn il-konvenuti, li min-naħa tagħhom mhumiex jikkontestaw it-titlu tal-atturi fuq l-art inkwistjoni, għandha tapprofondixxi aktar dwar in-natura ta' din l-azzjoni. Il-Qorti hi sodisfatta li bejn l-atturi u l-konvenuti Zammit hemm qbil li l-art inkwistjoni hija proprjetà tal-atturi, tant li kien hemm żmien fejn iż-żewġ naħat kienu qegħdin jiddiskutu dwar il-possibilità li din l-art tinxtara min-naħa jew minn oħra, sabiex xi ħadd mill-partijiet ikun sid tal-intier, iżda dawn in-negozjati sfaxxaw fix-xejn hekk kif ġiet intavolata din il-kawża.

Il-Qorti tiġbed l-attenzjoni tas-soċjetà konvenuta Central Mediterranean Development Corporation Limited, li qajmet eċċezzjoni dwar dan, li l-mod kif it-titolu ta' Carmelo Pirotta għadda għand id-dixxendenti tiegħu hu spjegat fl-atti tal-kawżi li ġew allegati ma' dan il-proċess[7], li ġiet deċiża fil-25 ta' Ottubru 2011, u li minnha ma kienx hemm appell. M'hemmx dubju li l-atturi huma tassew eredi fit-titlu ta' Carmelo Pirotta, li kien akkwista l-art inkwistjoni permezz ta' att tat-22 ta' Ottubru, 1936, u dan in vista tar-riċerki testamentarji u provi dokumentarji oħra li ġew esebiti fl-atti ta' din il-kawża.

Il-Qorti tagħmel riferiment ukoll għar-rikors imressaq mill-konvenuti l-

[7] A fol. 259 et seq. tal-atti tal-kawża fl-ismijiet ***Joseph Pirotta et v. Peter u Mary Rose Incorvaja et.***

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

Il-Qorti hi konvinta li ladarba l-provi fil-kawżi li għaddew in ġudikat ma ġew iddisturbati bl-ebda mod, tant li l-konvenuti Zammit lanqas biss iqajmu dubju dwar it-titlu li qegħdin jivvantaw l-atturi, wara li evalwat il-provi prodotti, kif ukoll dak li ġie stabbilit fis-sentenzi li diġà għaddew in ġudikat, tenut kont ukoll tal-fatt li din il-kawża hija prattikament identika għall-kawżi li ġew deċiżi diġà minn din il-Qorti diversament preseduta, li għandha tagħmel tagħha l-konklużjonijiet raġġunti mill-Qorti fis-sentenzi fil-kawżi rikorsi bin-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 titlu oriġinali fuq l-art bil-preskrizzjoni ta' tletin sena, waqt illi l-konvenuti u l-imsejħa fil-kawża ma kisbu xejn mill-art tal-atturi b'użukapjoni",

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

Wara li ġie stabbilit li t-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 jindika li hemm diskrepanza bejn dak li l-atturi qed isostnu li hu tagħhom, u dak li l-konvenuti jallegaw li akkwistaw, għandu jwassal sabiex jirbaħ it-titlu tal-atturi, in linea mal-prinċipju li *prior in tempore potior in iure*

Il-Qorti kkonsidrat dak li ġie kkonstatat fis-sentenza mogħtija mill-Prim'

Awla tal-Qorti Ċivili fl-ismijiet **Carmel Bezzina et vs. Carmelo Busuttil** tat-23 ta' Novembru, 2011, sabiex tifhem is-siwi tal-eżami komparattiv li għamlet il-Qorti fil-kawżi li għaddew in ġudikat, meta l-Qorti stabbiliet hekk:

> "Illi, min-naħa l-oħra, il-parti mħarrka m'għandha għalfejn tipprova xejn, sakemm ma tkunx hi li tagħżel li ġġib 'il quddiem hija nnifisha l-eċċezzjoni li t-titolu tal-ġid rivendikat jinsab vestit fiha. Dan jingħad għaliex jekk fl-azzjoni rivendikatorja l-imħarrek jiddefendi ruħu, mhux fuq il-bażi tal-pussess, imma fuq dik ta' titolu, allura f'dak il-każ il-Qorti jkollha tidħol 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 akkwiżittiva …
>
> 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 jagħżel 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-Qorti kkonsidrat l-eċċezzjonijiet l-oħra li tqajjmu mis-soċjetà konvenuta Central Mediterranean Development Corporation Limited, senjatament ir-raba' u l-ħames eċċezzjoni fejn din indikat il-mod kif akkwistat l-art inkwistjoni u tal-fatt li hija akkwistat, ippossjediet u ttrasferiet l-art in bona fede. Madanakollu l-Qorti tirrileva li minkejja l-obbligu li kellha li wara li akkwistat l-art tagħmel eżerċizzju sabiex tiddetermina l-konfini u l-kejl preċiż tagħha, hija naqset milli tagħmel dan, u minflok qasmet fi plots kif dehrilha hi, u bdiet tbiegħ l-plots lil terzi, daqslikieku ma kienx hemm din id-diffikultà. Minn dan jirriżulta li s-soċjetà konvenuta Central Mediterranean Development Corporation Limited m'aġixxietx in bona fede la fiż-żmien li fih kellha l-pussess tal-art inkwistjoni, u lanqas fiż-żmien li fih ittrasferiet l-istess art lil terzi.

<u>**Decide**</u>

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

1. Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuta Central Mediterranean Corporation Development Limited;

2. Tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti l-konjugi Zammit;

3. Tilqa' l-ewwel talba tal-atturi u tiddikjara li huma s-sidien ta'

parti mill-art okkupata mill-konvenuti konjuġi Zammit u deskritta fil-kuntratt esebit bħala Dokument C, bħala plot numru 55, liema parti ta' art okkupata hija murija bl-isfar fuq il-pjanta annessa bħala Dokument E mehmuża mar-Rikors Maħluf;

4. Tiċħad it-tieni talba tal-atturi stante li ma jirriżultax li l-konvenuti, minkejja li huma rreġistrati bħala sidien tal-porzjon art in kontestazzjoni, qegħdin jokkupaw l-art, u għall-kuntrarju huma l-atturi li għandhom pussess ta' din il-proprjetà;

5. Tilqa' t-tielet talba tal-atturi limitatament sa fejn huwa meħtieġ li tiġi regolarizzata r-reġistrazzjoni tal-imsemmija art, sabiex l-atturi jkollhom il-pussess vakanti ta' din l-art;

6. Tiċħad ir-raba' talba tal-atturi stante li m'hemmx il-ħtieġa għall-ħatra ta' perit tekniku kif mitlub;

7. Spejjeż tal-kawża għandhom jiġu sopportati mis-soċjetà konvenuta Central Mediterranean Development Corporation Limited."

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

6. L-aggravji tas-soċjetà konvenuta Central Mediterranean Development Corporation huma, in suċċint, is-segwenti:

(a) **<u>L-ewwel aggravju</u>**: *it-titlu tal-atturi*

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

(i) li l-mod kif it-titlu ta' Carmelo Pirotta għadda għand id-dixxendenti tiegħu huwa spjegat fl-atti li ġew allegati mal-

proċess ta' din il-kawża; u

(ii) li l-konfini u l-kejl preċiż tal-art akkwistata minnha fl-1966 ma kinux magħrufa.

Kwantu għall-ewwel raġuni targumenta li l-kawża ***Pirotta v. Incorvaja*** deċiża fil-25 ta' Ottubru 2011 kienet saret fil-konfront ta' terzi mhux parti fil-kawża odjerna u li għalhekk l-atturi ma kellhomx jibbażaw il-prova tagħhom fuq provi li saru f'kawża oħra.

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

(b) **<u>It-tieni aggravju</u>**: *mhijiex leġittima kontradittriċi*

Fit-tieni lok tilmenta li għalkemm l-Ewwel Qorti ma qisitx din it-tieni eċċezzjoni tagħha (li mhijiex il-leġittima 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 inċertezza 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.

Risposta tal-konvenuti Zammit għall-appell tas-soċjetà Central Mediterranean Development Corporation Limited:

7. Fil-25 ta' Marzu 2019 il-konvenuti Zammit wieġbu għall-appell tas-soċjetà Central Mediterranean Development Corporation Limited fejn taw ir-raġunijiet tagħhom għaliex tali appell għandu jiġi miċħud, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-istess soċjetà appellanti.

Risposta tal-atturi għall-appell tas-soċjetà Central Mediterranean Development Corporation Limited:

8. Fit-30 ta' Settembru 2019 l-atturi appellati wieġbu għall-appell tas-soċjetà Central Mediterranean Development Corporation Limited fejn taw ir-raġunijiet tagħhom għaliex is-sentenza appellata timmerita konferma.

L-ART INKWISTJONI (parti mill-Plot 55) U L-KUNTRATTI TAL-AKKWIST TAL-KONTENDENTI FIR-RIGWARD:

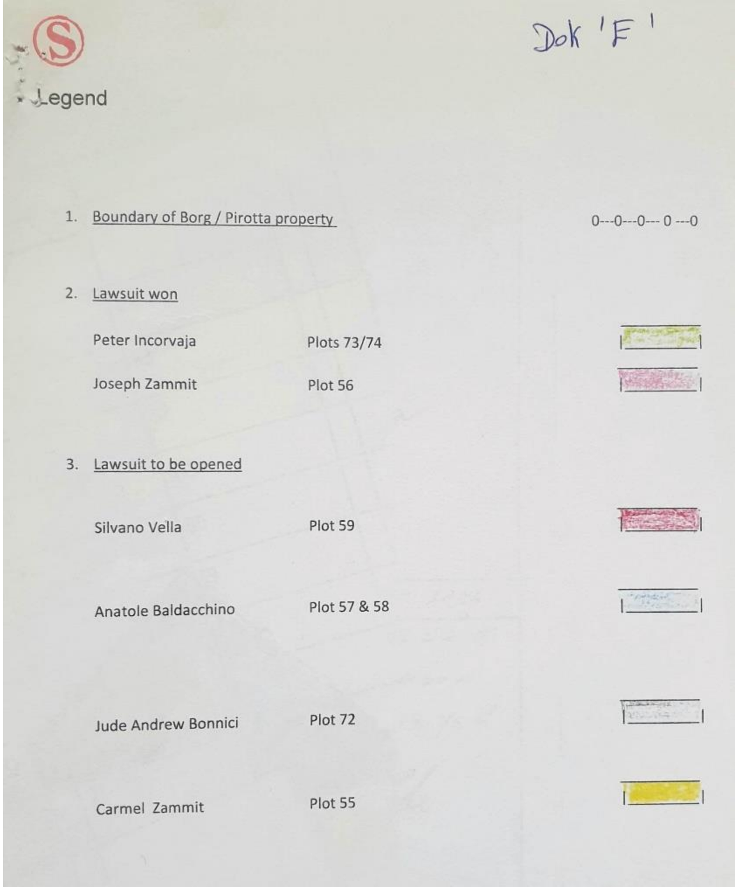
9. L-atturi jsostnu li huma sidien ta' biċċa art bil-kejl ta' żewġt itmien, siegħ u ħames kejliet mill-art ta' Għajn Blad (jew Blat) fil-limiti tan-Nigret, kontrada ta' Għar Dalam, fil-limiti ta' San Ġorġ, Birżebbugia. Isostnu li tali art kienet ġiet akkwistata minn Carmelo Pirotta permezz ta' kuntratt datat 22 ta' Ottubru, 1936 fl-atti tan-Nutar Giovanni Azzopardi. Din il-Qorti qiegħda tiċċita s-segwenti 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 Pirotta 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 cosi 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 Pirotta e da mezzodì 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 nove centro trenta quattro aveva avuto tale fondo in subenfiteusi perpetua da Maria Dolores Ferrante; più 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 è stato sopradetto."*

10. L-atturi barra li ppreżentaw kopja tal-kuntratt tal-1936 ippreżentaw ukoll pjanta tal-art Dok ADM1, li fuqha hemm indikat li din ġiet *"scanned from plan dated 20.01.36 red lined traced on plan".* Huma fir-rikors ġuramentat tagħhom isostnu li din l-art dejjem inżammet f'idejn Carmelo Pirotta sakemm imbagħad intirtet minn uliedu u jispjegaw li huma fil-fatt huma t-tfal tiegħu jew werrieta tal-istess tfal. Isostnu wkoll li ċ-ċens perpetwu li kien jiggrava l-art ġie mifdi permezz ta' cedola numru 3958/2001 depożitata taħt l-awtorità tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fid-29 ta' Marzu, 2001.

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



Dok 'F'

Legend

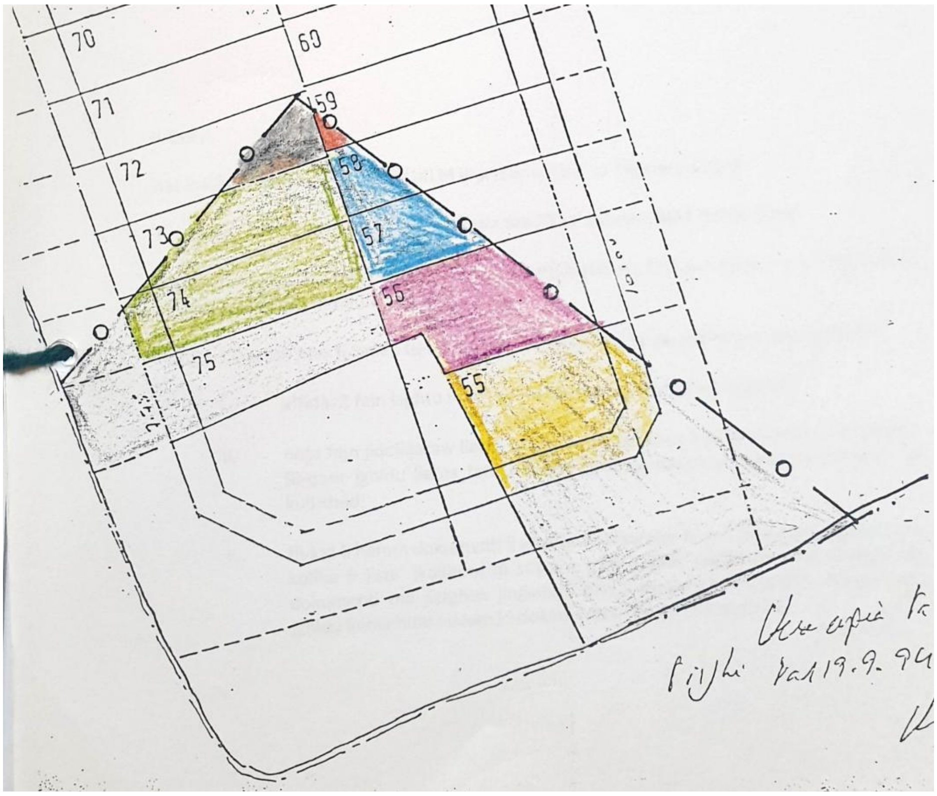
1. Boundary of Borg / Pirotta property 0---0---0--- 0 ---0

2. Lawsuit won

Peter Incorvaja	Plots 73/74	
Joseph Zammit	Plot 56	

3. Lawsuit to be opened

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

12. **Din il-kawża tirrigwarda l-Plot 55, li ġie akkwistat mill-konvenuti Zammit fl-1994, fejn dik il-parti ta' dan il-plot, li l-atturi jsostnu li qiegħda tinvadi l-art tagħhom, hija indikata bil-kulur isfar.**

13. Dan il-plot kien ġie trasferit mis-soċjetà Holiday Estates Limited (illum Central Mediterranean Development Corporation Limited) lill-konvenuti Carmel u Maria Carmela Zammit permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Carmelo Mangion datat 19 ta' Settembru, 1994. Din il-Qorti qiegħda tiċċita s-segwenti bran minnu:

> *"….il-kumpanija venditriċi qiegħda tbiegħ u tittrasferixxi lill-kompraturi li jaċċettaw jixtru u jakkwistaw mingħandha sit fabbrikabbli formanti parti mill-art imsejħa ta' Għajn Blat liema sit huwa markat bin-numru ħamsa u ħamsin (55) fuq il-pjanta hawn annessa markata Dokument A, u fuq is-survey sheet markata Dokument B, u din l-art għandha faċċata waħda fuq Triq il-Maqdes u faċċata oħra fuq Triq l-Għerien, fil-kontrada ta' Għar Dalam, fil-limiti ta' Birżebbugia, tal-kejl superfiċjali kumplessiv il-parti fabbrikabbli ta' cirka mitejn u tmintax punt sebgħa ħamsa metri kwadri (218.75m2) il-parti stradali li qiegħda tiġi ukoll mibjugħa b'dan l-att għandha l-kejl ta' cirka mija wieħed u sebgħin punt tnejn ħamsa metri kwadri (171.25m2) konfinanti mit-Tramuntana ma' Triq Għerien, mill-Punent ma' Triq il-Maqdes, min-Nofsinhar mal-Plot numru sitta u ħamsin (56) beni tal-kumpanija venditriċi jew l-aventi kawża tagħha, u mil-Lvant ma' beni tal-eredi ta' Dr Louis Galea kif soġġetta għas-subċens annwu u perpetwu ta' ħmistax-il lira u erbgħa u ħamsin ċenteżmu (£M15.54) jaggrava l-imsemmija plot 55 bid-drittijiet u l-gius kollha tagħhom, u dan taħt il-kondizzjonijiet li jirriżultaw mill-hawn anness Dokument C.*
>
> *…*
>
> *Għall-fini tal-Att sbatax tas-sena elf disa' mija tlieta u disgħin jiena Nutar niddikjara illi t-trasferiment tal-lum mhux imponibbli peress li l-art in vendita ġiet mixtria mill-kumpanija venditriċi mingħand Salvatore Schembri u Nazzareno Dalli, fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino tal-erbgħa ta' Lulju, elf disa' mija sitta u sittin."*

14. Is-soċjetà Holiday Estates Limited da parti tagħha kienet akkwistat b'titolu ta' subutile dominju perpetwu l-għalqa, li minnha l-plots mertu tal-

kuntratt tal-1981 jiffurmaw parti, mingħand Salvatore Schembri u Nazzareno Dalli, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino datat 4 ta' Lulju, 1966. Din il-Qorti qiegħda tiċċita s-segwenti bran:

> *"….is-subutili dominju perpetwu ta' biċċa art fil-parti il-kbira blat mikxuf fil-limiti ta' San Ġorġ f'Birzebbugia, formanti parti minn żewġ biċċiet art kontigwi, waħda magħrufa Ta' Għajn Blat formanti parti mit-territorju ta' Għar Dalam u l-oħra magħrufa bħala Ta' Għeru jew Tal-Bandieri tal-kejl komplessiv ta' disat elef erba' mija u sebgħa u ħamsin punt wieħed ħamsa qasab kwadri (9457.15qk), tikkonfina mit-tramuntana in parti ma' raba ta' Giuseppe Grima u in parti ma' beni ta' Carmelo Pirotta, mill-grigal u mil-lvant ma' triq tar-raba u mil-punent in parti ma' triq li tieħu 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…..mhumiex kompriżi f'dan il-bejgh – kif ukoll mhix inkluża l-biċċa art kulurita ħamra fuq l-annessa pjanta Dok C….u jibqa' dikjarat ukoll illi l-għalqa li fiha kamra immarkata bl-ittra X fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt pubblikat min-Nutar Dottor Joseph Felix Abela fit-tlieta ta' Ġunju tal-elf disa' mija ħamsa u sittin hija proprjetà ta' Dottor Louis Galea u mhix għalhekk kompriża f'dan il-bejgħ.*
>
> *…*
>
> *6.. Il-partijiet jifthemu illi għandhom jagħmlu kejl tal-art mibjugħa aktar preċiż bit-toroq relattivi iżjed tard, meta l-art tkun żviluppata bil-bini u f'każ li jinstab kejl iżgħar jew akbar minn dak fuq dikjarat is-subċens relattiv għandu jiżdied jew jonqos skont il-każ bir-rata ta' tliet xelini u sitt soldi l-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."*

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

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

> *"….b'titolu ta' subenfitewsi perpetwa dekorribbli mill-ewwel ta' April elf disa' mija ħamsa u sittin (1965) il-quddiem għaf-favur tal-komparenti Salvatore Schembri u Nazzareno Dalli, li jaċċettaw u b'subenfitewsi perpetwa mill-ewwel ta' April elf disa' mija ħamsa u sittin 'il quddiem jakkwistaw biċċa art fil-parti l-kbira bi blat mikxuf fil-limiti ta' San Ġorġ f'Birżebbugia formanti parti minn żewġ biċċiet art kontigwi waħda magħrufa bħala "Ta' Għajn Blat" formanti parti mit-territorju ta' "Għar Dalam" u l-oħra magħrufa bħala "Tal-Għeru" jew "Tal-Bandieri" <u>tal-kejl kumplessiv dina l-biċċa art …..ekwivalenti għal … (9516qk) jew kejl aktar preċiż</u> u tikkonfina mit-tramuntana in parti ma' raba ta' Giuseppe Grima u in parti ma beni ta' Carmelo Pirotta, mill-grigal u l-lvant ma triq tar-raba, mill-punent ma' triq li tieħu għaż-Żejtun in parti u ma' raba ta' Dottor Louis Galea f' parti oħra, <u>kif tidher immarkata bl-ittri</u> <u>**ABCDEFGHIJ** fil-pjanta hawn annessa għar-reġistrazzjoni markata b'ittra A</u> 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'humiex kompriżi f'din is-subkonċessjoni….Jibqa' dikjarat ukoll illi l-għalqa li fiha kamra immarkata bl-ittra "X" fuq il-pjanta annessa hija proprjetà ta' Dottor Louis Galea u mhijiex għalhekk kompriża f'dina s-subkonċessjoni.

Dina s-subkonċessjoni enfitewtika perpetwa qiegħda ssir u tiġi aċċettata versu subċens annwu u in perpetwu ta' elf sitt mija ħamsa u sittin lira sitt xelini u sitt soldi (£1665.6.6)….Dan is-subċens 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.

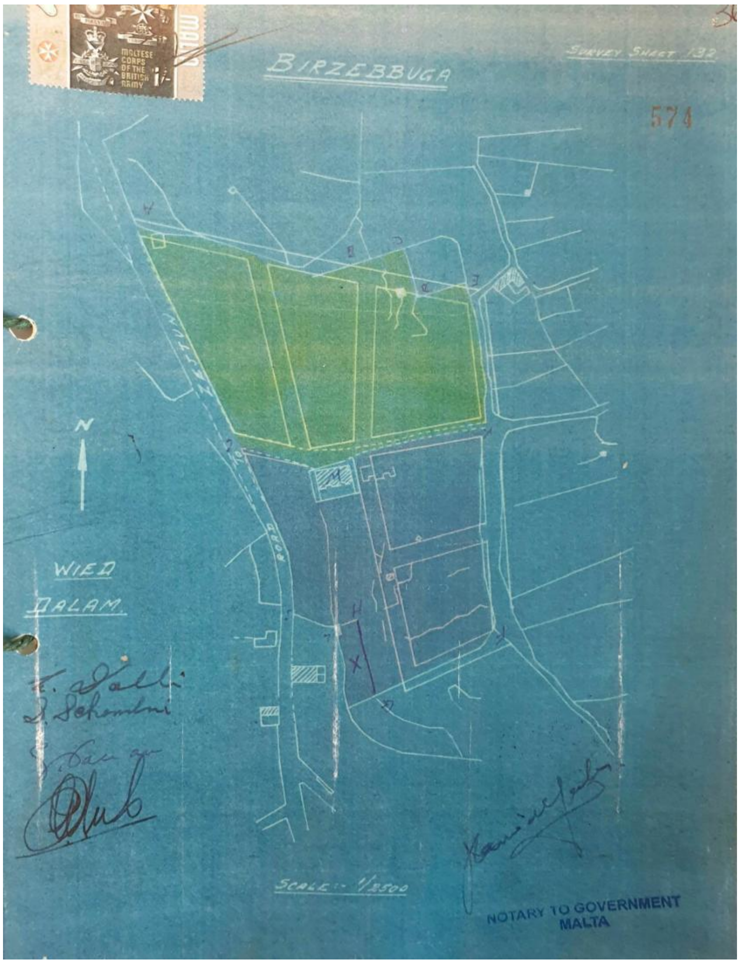
…

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

…

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

17. Il-pjanta annessa ma' tali kuntratt hija s-segwenti:



<u>KUNSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI DWAR L-AGGRAVJI TAL-APPELLANTI:</u>

18. Din il-Qorti qiegħda tqis l-aggravji tas-soċjetà Central Mediterranean Development Limited f'din l-ordni:

A. <u>L-eċċezzjoni li mhijiex il-leġittima kontradittriċi: (it-tieni aggravju)</u>

19. L-Ewwel Qorti ċaħdet l-eċċezzjonijiet kollha tas-soċjetà Central

Mediterranean Development Corporation Limited u ordnat li l-ispejjeż tal-kawża kellhom jiġu sopportati minnha.

20. Issa s-soċjetà konvenuta Central Mediterranean Development Corporation Limited, fit-tieni eċċezzjoni tagħha eċċepiet li mhijiex il-leġittima kontradittriċi u f'dan l-aggravju tagħha tilmenta bil-fatt li l-Ewwel Qorti minkejja li ma qisitx tali eċċezzjoni, għaddiet biex tiċħadha.

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

22. 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 leġittimu 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 leġittimu 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);

23. Issa f'dan il-każ, kif jirriżulta mill-kuntratt tad-19 ta' Settembru 1994 is-soċjetà Central Mediterranean Development Corporation Limited hija s-subdirettarja *vis-à-vis* il-Plot 55. Għalhekk anke jekk preżentement m'għandhiex il-pussess fiżiku tal-art inkwistjoni din il-Qorti jidhrilha li kienu korretti l-atturi meta ħarrkuha f'dawn il-proċeduri sabiex twieġeb għat-talbiet tagħhom. In kwantu għandha pretensjonijiet fuq din l-art, qajla tista' toġġezzjona li mhix il-leġittima kontradittriċi. Wara kollox fit-tifsira tal-kelma '*pussess*' fl-**Artikolu 524 tal-Kodiċi Ċivili** ma hemmx inkluż biss id-detenzjoni tal-ħaġa korporali imma hemm inkluż ukoll it-tgawdija ta' jedd. 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.

24. 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. <u>Dwar il-prova tat-titlu tal-art in kwistjoni (l-ewwel aggravju):</u>

25. 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).

26. 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 kejliet mill-art ta' Għajn Blad jew Għajn Blat, liema art kien kisibha l-awtur tagħhom Carmelo Pirotta fl-1936. Huma kienu fetħu l-imsemmija kawżi għaliex indunaw li l-Plot 56 fil-pussess tal-konvenuti Zammit u Caruana, u l-Plots 73/74 fil-pussess tal-konvenuti Incorvaia, jinvadu parti mill-imsemmija art. F'tali kawżi kienet ġiet kjamata fil-kawża s-soċjetà Central Mediterranean Development Corporation Limited (ġa Holiday Estates Limited). <u>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</u>. 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 klawsola nru. 6 - li l-konfini

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

27. Issa l-Ewwel Qorti f'din il-kawża qieset li tali sentenzi għaddew b'ġudikat u għalhekk għamlet tagħha l-konklużjonijiet milħuqa fihom.

28. L-ewwel aggravju tas-soċjetà appellanti jirrigwarda l-kwistjoni dwar il-prova tat-titlu tal-atturi. Tispjega li l-Ewwel Qorti ċaħdet l-ewwel eċċezzjoni tagħha f'dan ir-rigward abbażi ta' <u>żewġ raġunijiet</u>, u tagħmel l-ilmenti tagħha fir-rigward ta' kull waħda, li din il-Qorti sejra tgħaddi biex tikkunsidra.

29. <u>Fl-ewwel lok</u> taċċenna għal dak li qalet l-Ewwel Qorti, fis-sens li l-mod kif it-titlu ta' Carmelo Pirotta għadda għand id-dixxendenti tiegħu huwa spjegat fl-atti li ġew allegati mal-proċess f'din il-kawża. Hawnhekk targumenta li l-kawża *Pirotta v. Incorvaia* deċiża fil-25 ta' Ottubru 2011 saret fil-konfront ta' terzi mhux parti f'din il-kawża u li għalhekk l-atturi ma

kellhomx jibbażaw il-prova tagħhom fuq provi li saru f'kawża oħra.

30. Din il-Qorti ssib li kienet korretta l-Ewwel Qorti in kwantu addottat u għamlet tagħha l-konklużjonijiet raġġunti mill-Prim'Awla f'dawn l-imsemmija kawżi. Ma hemm xejn ħażin li Qorti tistrieħ fuq konklużjonijiet milħuqa f'kawżi li jkunu jixxiebħu. Wara kollox, huwa prinċipju sagrosant fid-duttrina u fil-ġurisprudenza li *argumentum simili valet in lege*. Tassew il-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 tgħid qorti oħra iżda għax lill-istess mistoqsija għandha tingħata l-istess tweġiba****";*

31. Din il-Qorti rat kemm l-atti ta' din il-kawża, kif ukoll l-atti tal-kawżi l-oħra li ġew mehmuża magħhom u wara li fliethom sew tqis li l-art li ġiet akkwistata minn Carmelo Pirotta bil-kuntratt tal-1936 tinkludi wkoll parti l-plot mertu ta' din il-kawża. Jiġi enfasizzat li l-atturi fil-kawżi 1858/96/GCD u 75/1996/GCD huma l-istess persuni li huma atturi fil-kawża tal-lum, u għalkemm l-art mertu ta' din il-kawża (parti mill-Plot 55), hija differenti mill-artijiet mertu tal-imsemmija żewġ kawżi (ċjoè parti mill-Plot 56, u parti mill-Plots 73 u 74), bħalhom tifforma 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 leġittimu 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 kienet fil-fatt ġiet imsejħa fl-imsemmija żewġ kawżi u għalhekk kienet parti fihom.

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

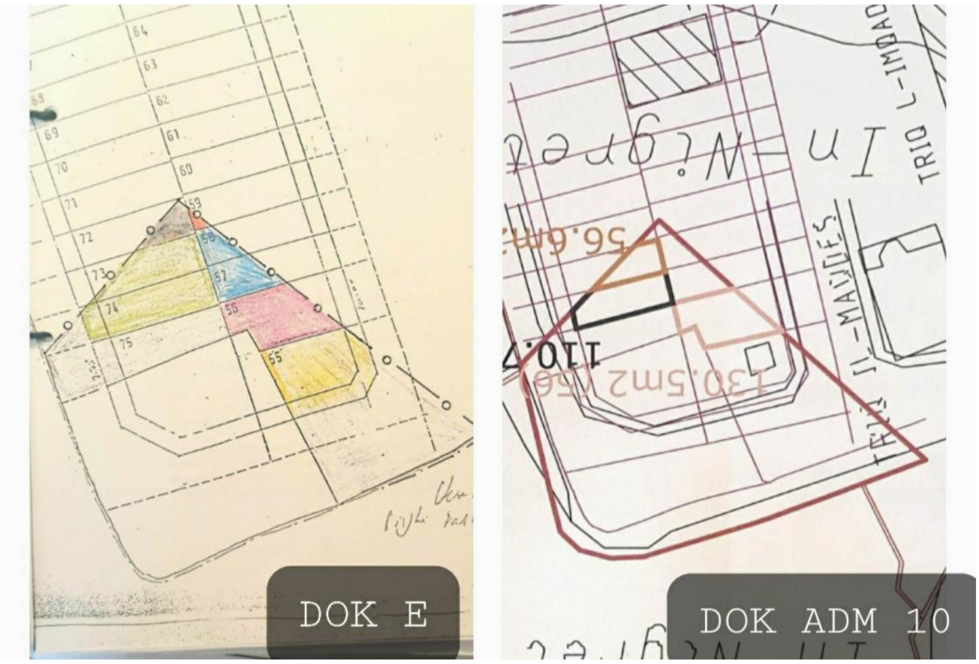
- il-pjanta **<u>Dok ADM10</u>**[8] redatta mill-periti addizzjonali[9] fl-imsemmija kawżi, li fuqha hemm indikat kif diversi plots (partikolarment il-partijiet mill-Plots 56, 73 u 74 mertu ta' tali

[8] Vide fol 254 tal-proċess tal-kawża 75/96/GCD.
[9] Il-Periti Andrew Ellul, David Pace u Mario Cassar.

kawżi) jirkbu fuq parti mill-art akkwistata minn Carmelo Pirotta fl-1936; u

- Il-pjanta **<u>Dok E</u>** ippreżentata mill-atturi mar-rikors ġuramentat tagħhom li fuqha hemm indikati b'kuluri differenti kif diversi plots (inkluż partijiet mill-Plot 55 mertu ta' din il-kawża) jinvadu l-art tagħhom, ossia l-art akkwistata minn Carmelo Pirotta fl-1936.

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



34. 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. Riżultat ta' din id-diskrepanza wħud mill-plots indikati fuq Dok E jidhru li qegħdin jinvadu parti ikbar mill-art tal-atturi minn kif inhuma indikati fuq Dok ADM10 redatta mill-periti addizzjonali. Inċidentalment il-plot inkwistjoni (Plot 55) indikat bl-isfar fuq Dok E mhuwiex fost dawn il-plots u għalhekk din id-diskrepanza bejn il-pjanti ma taffettwahx.

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

36. Kwantu għall-kwistjoni dwar kif it-titlu ta' Carmelo Pirotta għadda għand l-atturi, jirriżulta li Carmelo Pirotta fil-fatt huwa n-nannu tal-atturi. Fil-kawżi 1858/95/GCD u 75/96/GCD ma jidhirx li ġie kkontestat li l-atturi huma 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.

37. <u>Fit-tieni lok</u> fejn jingħad li l-konfini u l-kejl tal-art akkwistata minnha fl-1966 ma kinux magħrufa (fejn fil-fatt il-Prim'Awla fil-kawża *Pirotta v. Incorvaia* rriteniet li ladarba l-kejl kien għad kellu jiġi verifikat ifisser li l-

pussess ma huwiex univoku) is-soċjetà appellanti taċċenna għall-fatt li fuq il-kuntratt fil-fatt jissemma kejl, u ġiet anke annessa pjanta.

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

C. <u>Ir-raba', ħames u sitt eċċezzjonijiet tas-soċjetà Central Mediterranean Development Corporation (it-tielet aggravju):</u>

39. Fit-tielet aggravju tagħha s-soċjetà Central Mediterranean Development Corportion 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 biegħet lis-soċjetà konvenuta CMR Commercial Limited, numru ta' plots kompriżi dawk tar-rikorrenti;
>
> 6. Illi s-soċjetà konvenuta esponenti kienet biegħet 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;

40. 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.

41. 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 fid-29 ta' Novembru 1995 meta kienet diġà biegħet il-plot lil Zammit.

42. F'dan ir-rigward l-atturi appellati jsostnu li s-soċjetà Central Mediterranean Development Corporation Limited minflok ma ġabet l-ebda prova li fil-fatt kienet għamlet eżerċizzju sabiex jiġu determinati l-konfini u l-kejl preċiż tal-art li akkwistat fl-1996, minkejja li obbligat ruħha li tagħmel dan. Jenfasizzaw li ma ħaditx pussess tal-art li akkwistat, u li wara li ż-żona nfetħet għall-iżvilupp ittrasferiet partijiet diviżi f'plots lil terzi u kienu tali terzi li effettivament ħadu pussess tal-proprjetà (kif maqsuma

fi plots).

43. Din il-Qorti fil-fatt tosserva li ma saret l-ebda prova li s-soċjetà Central Mediterranean Development Corporation Limited effettivament għamlet xi eżerċizzju sabiex jiġu determinati l-konfini preċiżi tal-art li akkwistat fl-1966, u minkejja dan qabdet u qasmet l-art fi plots u biegħethom 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.

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

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

DECIDE:

46. Għal dawn il-motivi din il-qorti qiegħda:

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

(2) L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu mis-soċjetà konvenuta Central Mediterranean Development Corporation Limited.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
gr