QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)

ĠURISDIZZJONI SUPERJURI

SEZZJONI TA' ĠURISDIZZJONI ĠENERALI

MAĠISTRAT DOTTOR SIMONE GRECH B.A. LL.D. MAG. JUR. (EUR LAW)

Rikors Ġuramentat Numru: 16/2004SG

Pawlu Buttigieg u martu Mary Carmen Buttigieg

(Karta tal-Identità numru 218163(M) u 4065(G) rispettivament)

vs

Doreen Portelli u b'digriet tal-20 ta' Gunju 2019, ġew kjamati in kawża Coronato u Felic aħwa Portelli u b'digriet tat-8 ta' Jannar 2020, l-Avukat Dottor Joseph Grech inħatar bħala kuratur deputat sabiex jirrapreżenta lill-imsefrin kjamati fil-kawża Coronato u Felic aħwa Portelli

Illum, 29 ta' Mejju, 2024

Il-Qorti,

Rat iċ-ċitazzjoni pprezentata nhar l-24 ta' Frar 2004 li taqra hekk:

> *"Peress illi l-atturi huma proprjetarji ta' porzjon ta' art diviza maghrufa bhala Tal-Berewt li tinstab fil-Qala, Ghawdex tal-kejl ta' circa mitejn u tmienja u sittin metru kwadru (268 m.k.) konfinanti Tramuntana ma' beni ohra tal-atturi, Lvant ma' beni tal-ahwa Coronato u Felic Portelli, jew is-successuri taghhom fit-titolu, Nofsinhar ma' beni tas-successuri fit-titolu ta' Mario Azzopardi;*

U peress illi din l-art giet minnhom akkwistata permezz ta' att pubbliku oneruz fl-atti tan-Nutar Mariosa Grech tat-tnax ta' Settembru tas-sena elfejn u tnejn (12.ix.2002) (Dokument PB-1) mill-poter tal-fuq imsemmija Coronato u Felix ahwa Portelli, liema porzjon hija murija fuq iz-zewg pjanti annessi mal-istess kuntratt bhala dokumenti "A" u "B",

U peress illi l-konvenuta li hija proprjetarja ta' fond attigwu min-Nofsinhar mal-imsemmija porzjon art applikat u ottjeniet il-permessi necessarji minghand l-Awtorita' Maltija tal-Ippjanar (DN 955/03) biex taghmel xoghol ta' zvilupp fuq parti mill-art tal-atturi fuq imsemmija u li qieghda tigi mmarkata bil-kulur ahdar fuq l-imsemmija pjanta dokument "B",

U peress illi ghalhekk l-atturi kienu kostretti li in kawtela tal-jeddijiet taghhom jitolbu hrug tal-opportun mandat t'inibizzjoni kontra l-konvenuta – Mandat ta' inibizzjoni numru 6/2004 fl-ismijiet Pawlu Buttigieg u martu Mary Carmen Buttigieg vs Doreen Portelli liema talba giet milqugha permezz ta'digriet ta' din il-Qorti tas-sbatax ta' Frar tas-sena elfejn u erbgha (17.02.2004) (Dokument PB-3) fis-sens li l-konvenuta giet inibita milli personalment jew permezz ta' terzi persuni taghmel kwalunkwe xoghol ta' kostruzzjoni jew xoghol iehor ikun li jkun, jew milli thott jew taghmel thaffir jew tibdil iehor fuq l-art tal-atturi;

U peress illi ghalhekk l-atturi kellhom jipprocedu bil-kawza odjerna in sostenn tal-istess mandat t'inibizzjoni;

Talbu lil Din l-Onorabbli Qorti:

(1) tiddikjara li l-atturi huma proprjetarji ta' porzjon ta' art diviza maghrufa bhala Tal-Berewt li tinstab fil-Qala, Ghawdex tal-kejl ta' circa mitejn u tmienja u sittin metru kwadru (268 m.k.) konfinanti Tramuntana ma' beni ohra tal-atturi, Lvant ma' beni tal-ahwa Coronato u Felic Portelli, jew is-successuri taghhom fit-titolu, Nofsinhar ma' beni tas-successuri fit-titolu ta' Mario Azzopardi kif murija fuq iz-zewg pjanti

annessi ma' kuntratt ippubblikat min-Nutar Mariosa Grech tat-tnax ta' Settembru tas-sena elfejn u tnejn u ivi mmarkati bhala dokumenti "A" u "B";

(2) tiddikjara wkoll li l-konvenuta la hija proprjetarja u lanqas ghandha xi drittijiet fuq il-parti tal-proprjeta' tal-atturi fuq imsemmija;

(3) konsegwentament tinibiha milli hija personalment jew permezz ta' terzi persuni taghmel kwalunkwe xoghol ta' kostruzzjoni jew xoghol iehor ikun li jkun, jew milli thott jew taghmel thaffir jew tibdil iehor fuq l-art tal-atturi, jew milli b'xi mod tokkupa l-istess art u b'mod generali milli taghmel kwalunkwe haga li biha d-drittijiet ta' proprjeta' tal-atturi jistghu b'xi mod jigu lezi.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra interpellatorja (Dok PB-4) kif ukoll tal-mandat t'inibizzjoni hawn fuq imsemmi (numru 6/2004) u bl-ingunzjoni tal-konvenuta li ghaliha hija mharrka minn issa stess.

B'rizerva wkoll ghall-azzjoni tad-danni."

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuta ta' Doreen Portelli illi eċċepiet:

(1) Illi t-talbiet tal-atturi huma nfondati fid-dritt u fil-fatt stante illi l-porzjon art li fuqha l-eccipjenti ssottomettiet applikazzjoni ma' l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar hija proprjeta' assoluta tal-familja taghha, kif jigi dettaljament ippruvat fit-trattazzjoni tal-kawza;

(2) Illi l-istess porzjon art kienet imdawra b'hajt tas-sejjieh u fl-ahhar xhur l-istess atturi qabdu u qalghu l-istess hajt u dahlu makkinarju biex jaqtghu l-blat fl-istess art. L-art mertu ta' din il-kawza kienet ukoll dejjem fil-pussess tal-familja Mercieca. L-istess konvenuta ma kinetx inkludiet din l-art mal-fond taghha u hallietha mdawwra b'hajt tas-sejjieh semplicament ghaliex minn fuqha kien ghaddej passagg u ghalhekk hija ma setghetx taghlaq l-istess passagg.

(3) Salv eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat ir-risposta guramentata tal-Avukat Dottor Joseph Grech, ipprezentata fid-29 ta' Jannar, 2020, li permezz taghha gie eċċepiet:

1. *Illi huwa gie nominat bhala kuratur permezz ta' digriet ta' din l-Onorabbli Qorti bhala kuratur deputat sabiex jirraprezenta lill-imsefrin Coronato u Felic ahwa Portelli b' digriet tat-8 ta' Jannar 2020;*
2. *Illi l-esponenti ma huwiex edott mill-fatti stante illi huwa ma ghandux kuntatt ma' l-istess persuni;*
3. *Illi ghaldaqstant l-esponenti qieghed minn issa jirriserva li jressaq dawk l-eccezzjonijiet kollha kif ukoll dawk il-provi kollha li jistghu jirrizultaw necessarji matul il-kawza skond il-ligi.*

Rat li din il-kawza giet assenjata lil din il-Qorti hekk kif ippreseduta;

Rat id-dokumenti kollha pprezentati;

Rat ix-xhieda u l-provi tal-partijiet li tressqu fil-kors tal-kawza;

Rat l-atti tal-mandat ta' inibizzjoni numru 6/2004 fl-istess ismijiet, stante li dawn gew allegati ma' dan il-process;

Rat li din il-Qorti kif diversament ippreseduta, hatret lill-Assistent Gudizzjarju sabiex jigbor il-provi tal-partijiet;

Rat li din il-Qorti kif diversament ippreseduta, hatret lil AIC Joseph Mizzi bhala Perit Tekniku;

Rat li din il-Qorti kif diversament ippreseduta, hatret *surveyor* biex jassisti lil AIC Joseph Mizzi fl-inkarigu moghti lilu;

Rat l-inkartament li pprezenta s-*Surveyor* mahtur;

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku l-AIC Joseph Mizzi;

Rat illi l-kawza thalliet ghas-sentenza ghal-lum;

Rat l-atti l-ohra tal-kawza.

Ikkunsidrat:

Illi permezz ta' din il-kawza, l-atturi qeghdin jitolbu lil din il-Qorti sabiex (i) tiddikjara li huma proprjetarji ta' porzjon ta' art diviza maghrufa bhala Tal-Berewt, li tinstab fil-Qala, Ghawdex, tal-kejl ta' circa mitejn u tmienja u sittin metru kwadru (268 m.k.) kif jirrizulta mill-kuntratt fl-atti tan-Nutar Mariosa Grech, tat-tnax (12) ta' Settembru tas-sena elfejn u tnejn (2002); (ii) tiddikjara li l-konvenuta ma hijiex proprjetarja ta' parti mill-proprjetà ta' l-atturi u wisq anqas ghandha drittijiet fuq l-istess; u (iii) tinibiha milli taghmel kwalunkwe xoghol fuq l-istess art.

Illi min-naha taghha, il-konvenuta tirrespingi t-talbiet tal-atturi u tinsisti li l-art hija proprjetà tal-familja taghha, u li din l-art ma kinitx zviluppata peress li kienet isservi ta' passagg.

Ikkunsidrat:

Provi Prodotti

In succint, ix-xhieda li nghatat kienet is-segwenti:

Nhar l-1 ta' Ottubru, 2004, xehed **Dr. Marlin Vella** in rapprezentanza tar-Registratur tal-Artijiet, li pprezenta dokumenti b'referenza ghal applikazzjonijiet numru 668/04 u ohrajn relatati mal-art mertu tal-istess applikazzjoni 668/04. Spjega li din il-porzjon art kienet tifforma parti minn art akbar, li giet trasferita minghand Felix u Coronato Portelli, lil Paul u Mary Carmen konjugi Buttigieg. Kompla jixhed fis-26 ta' Novembru, 2004, u spjega li mal-*Land Registry* hemm applikazzjoni bin-numru 48002202, f'isem is-Sur Buttigieg, u fuq il-proprjetà 48001862 hemm *charge* ossija ipoteka a favur tal-Bank of Valletta, kontra Joseph Portelli, li huwa l-*principal debtor,* u Doreen Portelli li hija *joint and several surety*, però ma hemmx deskrizzjoni tal-proprjetà.

Dr. Marlin Vella kompla jixhed nhar l-4 ta' Settembru, 2014, fejn spjega li fl-applikazzjoni originali mal-*Land Registry*, il-proprjetà ta' Paul u Mary Carmen Buttigieg ma kinitx tinkludi l-passagg, u dan gie inkluz f'*correction* li kien dahhal Paul Buttigieg, izda l-passagg qatt ma kien imnizzel fil-kuntratt ta' akkwist tal-proprjetà. Xehed li l-art in kwistjoni kienet originarjament irregistrata fuq Felix u Coronato Portelli, izda qal li hu ghandu dubbji fuq it-titolu tal-art f'isem Paul Buttigieg, ghax fil-kuntratt tan-Nutar Mariosa Grech, il-passagg kif ukoll l-art mhux inkluzi, u fil-fehma tieghu, l-art ghadha ta' Felix u Coronato Portelli, avolja l-art hija registrata fuq Paul Buttigieg. Spjega li fuq parti mill-art in kwistjoni, hemm registrat *charge* f'isem Joseph Portelli, filwaqt li sostna li l-art hija registrata fuq Buttigieg, izda dejjem hemm nota dwar dubju, peress li l-art u l-passagg ma kinux inkluzi fil-kuntratt ta' akkwist.

Nhar it-28 ta' Jannar, 2015, Dr. Marlin Vella xehed li l-art li l-konjugi Buttigieg kienu akkwistaw parti minnha, kienet registrata inizjalment fuq Felix u Coronato Portelli u parti ohra ma kinitx registrata. Kompla jghid li fuq din l-art, ma kinitx saret xi *caution* fuqha minn terzi. Kompla jixhed li fuq il-kuntratt tal-2002, ma kienx hemm inkluz il-passagg, u tenna jghid li l-bicca art trijangolari kienet inizjalment registrata fuq Felix u Coronato Portelli, però din ma kinitx inkluza fil-kuntratt tat-trasferiment tal-2002, izda wara, in-Nutar Mariosa Grech kienet dahlet *correction* biex dik il-bicca art, flimkien mal-passagg, jigu registrati fuq Buttigieg.

Dr Marlin Vella rega' xehed fis-27 ta' Awwissu, 2015, fejn spjega li bil-kuntratt tan-Nutar Mariosa Grech tat-12 ta' Settembru, 2002, kien inxtara kejl ta' 268 metri kwadri, u fl-applikazzjoni kien hemm 268 metri kwadri u passagg ta' 42 metri kwadri. Sostna li l-parti indikata bil-kulur ahdar fuq Dok MV1, hija parti minn dik il-proprjetà li effettivament giet akkwistata bil-kuntratt tan-Nutar Mariosa Grech. Sostna li dik il-parti bl-ahdar u trijangolari, giet irregistrata fis-sena 1996, f'isem Coronato u Felix ahwa Portelli, li mbaghad bieghu lil Buttigieg. Spjega li qatt ma saret xi kawzjoni fuq din il-parti bl-ahdar. Sostna li lanqas fuq il-parti bil-blu fuq Dok MV1, ma hemmx kawzjoni. Sostna li fir-rigward tal-parti bordurata bl-ikhal fuq Dok MV1, stante li ghaddew aktar minn 10 snin, Buttigieg ghandu titlu assolut u garantit skont il-ligi.

Dr Marlin Vella kompla jixhed nhar it-8 ta' Frar, 2017, fejn spjega li l-applikazzjoni ghar-registrazzjoni tal-art, saret f'isem Paul u Mary Carmen Buttigieg, nhar is-7 ta' Mejju, 2004, bin-numru LRA 668/2004, u din kienet f'*land registration area.* Ikkonferma li din kienet digà *land registration area* fis-sena 1996, u kienet irregistrata f'isem Kurun u Felic Portelli. Xehed li r-registrazzjoni saret abbazi ta' kuntratt tan-Nutar Mariosa Grech tat-12 ta' Settembru, 2002, u f'dan il-kuntratt kienet imsemmija art ta' 268 metru kwadru, izda fir-registrazzjoni kien hemm ukoll passagg ta' 42 metru kwadru, li kien gie mizjud permezz ta' *correction.* Spjega li dan il-passagg ma kienx jidher fuq is-*site plan* originali, u gie mizjud fis-*site plan* tal-*correction*. Qal li fir- rigward ta' Doreen Portelli, kull ma kien hemm huwa *registration of charge* u l-ipoteka bankarja. Spjega li l-*overlap* imsemmi f'seduta precedenti, ma kienx rilevanti ghal din il-kawza, u kompla li hu ma jistax jikkonkludi, jekk il-parti in kwistjoni taghmilx parti mill-passagg, ghax fuq il-pjanta ma hemmx dettalji tal-passagg, però jikkonferma li dik il-parti taghmel parti mil-applikazzjoni ghar-registrazzjoni mal-*Land Registry*. Ix-xhud enfasizza li d-Dipartiment kien irregistra l-art kollha fuq Buttigieg, u ghamel kjarifika li hemm parti li ma tidhirx fuq il-kuntratt. Spjega li fic-*charge numbers* CCA2101 u CCAG106, kien hemm notament jindika "*scale of plan presented does not confirm, position of side must be determined by correction of plan*". Qal li din saret peress li l-iskala tal-pjanti ma kinitx tippermetti biex tiddetermina ezatt l-estensjoni. Kompla jghid li l-*correction* mal-*Land Registry* kienet saret, biex jigi inkluz il-passagg u mhux minhabba xi *overlap* li kien hemm. Dr Marlin Vella rega' enfasizza li hu kien innota d-differenza bejn il-kuntratt u s-*site plan* tar-registrazzjoni u ghalhekk, wara saret il-*correction*.

Kompla jixhed nhar is-27 ta' Awwissu, 2015, fejn ikkonferma fuq il-pjanta murija fil-Qorti, l-art li hija rregistrata bit-titolu kkonfermat mill-kuntratt tan-Nutar Mariosa Grech fuq isem Buttigieg. Ir-registrazzjoni originali kienet saret fis-sena 1996, f'isem Coronato u Felix Portelli, filwaqt li kkonferma li qatt ma saret l-ebda kawzjoni fuq il-parti trijangolari in mertu ta' din il-kawza.

Gie ukoll ezebit flimkien mac-citazzjoni, vera kopja ta' affidavit maghmul minn **Coronato Portelli,** fejn spjega li hu flimkien ma' huh, kienu proprjetarji ta' porzjon art fil-Qala, maghrufa bhala Tal-Berewt, tal-kejl ta' 310m.k., u li kienet tifforma parti minn art ikbar, li ghadha proprjetà tieghu u ta' huh. Spejga li fost il-girien, kien hemm il-konjugi Mario u Angela Azzopardi, u bejn il-proprjetà tieghu u taghhom kien hemm hajt tas-sejjieh qadim wiesa' hafna, u ta' forma irregolari, liema hajt gie demolit u rega' nbena f'wiehed dritt, fuq inkarigu tal-Perit Carmelo Borg.

Xehed li fis-sena 1996, l-art tieghu giet registrata mar-Registru tal-Artijiet, liema art iddevolviet ghandu mill-wirt ta' missieru, Joseph Portelli, li kien wiritha minghand martu, Maria Antonia. Din Maria Antonia kienet akkwistat din l-art minghand wiehed mill-irgiel taghha, u cioè Mikieli Borg. Kompla jghid li kemm hu, kif ukoll il-predecessuri tieghu, fit-titolu ta' din l-ghalqa kienu juzaw il-passagg, li jghaddi mir-raba' taghhom sa Triq Wardija. Zied li hu u missieru Joseph Portelli, kienu juzaw dan il-passagg regolarment, u anke l-haddiema li kienu jahdmu r-raba' ta' missieru, fosthom Bertu Borg, kienu jghaddu minn dan il-passagg bil-mohriet, biex jahrat l-ghalqa ta' missieru. Xehed li hu kien jinzel ma' missieru fl-ghalqa, kull meta kien izur Ghawdex, u anke huh Felic kien jaghmel uzu minn dan il-passagg. Qal li huh Felic, emigra lejn l-Awstralja fis-sena 1973. Temm l-affidavit tieghu billi qal li hadd qatt ma waqqafhom milli jghaddu minn dan il-passagg, u wisq anqas, qatt hadd baghtilhom ittra biex ma jghaddux.

Pawlu Buttigieg xehed permezz tal-procedura tal-affidavit, fejn ikkonferma li fil-bidu, familtu kienu hbieb mal-familja Mercieca, li kienet tikkonsisti minn Pawla u Emanuel konjugi Mercieca, u uliedhom, Doreen Portelli mizzewwga lil Joseph Portelli, u Angie Azzopardi mizzewwga lil Mario Azzopardi, u l-familji taghhom. Sostna li whud mill-imsemmija, ma baqghux ikellmuhom meta saru jafu li xtraw l-ghalqa, li tigi bejn id-dar taghhom u dik ta' Doreen Portelli, kif ukoll wara d-dar ta' Angie Azzopardi. Qal li dawn

kienu talbuh biex ibieghilhom bicca mil-ghalqa, izda hu kien irrifjuta. Kompla jispjega li ghal xi zmien, Angie Azzopardi kienet ghamlet l-art in kwistjoni bhala taghha, peress li tefghet xi gebel u *satellite dish* fiha, izda mbaghad, kien inbena hajt ghad-dritt, minflok il-hajt tas-sejjieh, bi qbil bejn Kurun Portelli u Emanuel Mercieca. Xehed li Doreen Portelli ukoll pruvat tghid li l-art hija taghha, u fis-sena 2003, meta hu u l-familja tieghu bdew jahdmu f'din l-ghalqa, kienu sfaw aggrediti minn Leli u Pawla Mercieca. Huwa temm jghid, li skont ir-ricerki li ghamel, irrizultalu li l-art ta' Doreen Portelli ma testendix oltre il-passagg, u ghalhekk l-art in kwistjoni ma hiex taghha.

In kontroezami, nhar it-13 ta' Ottubru, 2016, Paul Buttigieg xehed li kien sar xi arrangament bejn is-sid precedenti, Kurun Portelli u Angie Azzopardi. Qal li dik l-art kienet ta' Kurun Portelli, u kompla jghid li minkejja li kien hemm dan l-arrangament, Angie Azzopardi kienet tefghet xi gebel fuq din il-bicca art, kif ukoll wahlet *dish*. Qal li meta xtara l-art hu, id-*dish* kien ghadu hemm, u qal ukoll li meta mar jirregistra l-art, kienu qalulu li l-passagg li kien qed jipprova jirregistra, ma kienx parti mill-kuntratt. Qal li huwa rregistra minghajr il-passagg, izda fir-registrazzjoni originali ta' Kurun Portelli, il-passagg kien inkluz. Qal li meta kien beda l-process ta' skavar, hu kien nehha l-imsemmi *dish.* Spjega li l-passagg kien irregistrat fuq is-sid precedenti, u li hu, kull ma ghamel, kien fetah bieb fuq dan il-passagg, fejn il-MEPA kienet hargitlu *Stop Notice,* ghax il-bieb precedenti kien ftit iktar 'il fuq. Qal li kien ghal din ir-raguni, li applika mal-MEPA u gab il-permess mehtieg. Huwa identifika l-bicca art 'il gewwa mill-passagg, li hi l-kwistjoni tal-kawza odjerna, u qal li fl-ewwel registrazzjoni, in-Nutar Mariosa Grech ma kinitx dahlet l-art kollha, u kien wara li nqalghu l-problemi, li huwa kien qal lill-istess Nutar biex tirregistra fuqu l-art ta' Kurun Portelli, li kellu dritt ghaliha hu.

Nhar il-15 ta' Lulju, 2005, **Carmen Buttigieg** ipprezentat kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Michael Refalo, tal-11 ta' Marzu, 1986, permezz ta' liema Josephine Portelli bieghet u trasferixxiet a favur Emanuel Mercieca, "bicca raba' imsejjha "Ta' Ghar Boffa" limiti Qala, Gozo, tal-kejl ta' circa tmienja u hamsin metri kwadri (58 sq.m.) u konfinanti mit-tramuntana beni ta' Joseph Portelli, punent ma' beni ohra tal-venditrici u nofsinhar ma' beni tal-kompratur, u a favur ta' Joseph Portelli, bicca ohra tal-kejl ta' circa mija u disa' u erbghin metri kwadri (149 sq.m.) u konfinanti mit-tramuntana beni ta' Joseph Portelli, punent ma' passagg u nofsinhar beni ta' Doreen Portelli, liberi u franki, bid-drittijiet u l-pertinenzi taghhom kollha u ndikati ahjar fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt.

Xehed il-**Perit Godwin Sultana** nhar il-15 ta' April, 2016, fejn identifika l-artijiet murija fuq pjanta li kienet imhejjija minnu, Dok MV1, billi ha konjizzjoni tal-kuntratti, pjanti u dokumenti li già gew ipprezentati f'din il-kawza, kif ukoll minn ricerki li ghamel fil-*Land Registry*. Qal li l-art in kwistjoni b'forma trijangolari, qatt ma saret kawzjoni fuqha, u tirrizulta li hija proprjetà ta' Buttigieg. Ikkonferma li l-attur Buttigieg kien inkarigah jaghmel dan ix-xoghol, fiz-zmien meta s-*survey* mis-*Surveyor* appuntat mill-Qorti, kien già sar. Ikkonferma in kontroezami, li huwa kien ghamel kuntatt mas-*surveyor*, wara li kien lesta l-inkarigu tieghu. Sostna li huwa ma setax ikejjel il-proprjetà tal-konvenuti. Nhar it-13 ta' Ottubru, 2016, il-Perit Godwin Sultana xehed in kontroezami, li hu kien fil-pussess tal-kuntratti kollha, u meta mar jaghmel *site visit,* kien mar biss fuq il-passagg u ma dahalx fuq proprjetà ta' terzi. Spjega li l-art in kwistjoni, hija separata mill-passagg, u mill-analizi tal-kuntratti li ghamel, hu kkonkluda li dik l-art hija ta' Paul Buttigieg.

Doreen Portelli xehdet permezz tal-procedura tal-affidavit, u spjegat li l-proprjetà ta' missierha kienet imdawwra b'hajt tas-sejjieh, u kienet tinkludi l-bicca art in kontestazzjoni. Hija cahdet li hi jew xi hadd mill-familja taghha, talbu lill-attur biex jixtru xi bicca art minghandu, u cahdet ukoll li qatt kien hemm xi ftehim bejn missierha u Kurun Portelli, dwar xi tpartit ta' art. Tkompli tghid li Kurun Portelli kien jaf ezatt sa fejn hi l-art proprjetà tal-familja taghha, tant u hekk, li qatt ma lmenta dwar *satellite dish* ta' ohtha Angie Azzopardi. Spjegat li l-art in kwistjoni, kienet parti minn bicca art ikbar, fejn eventwalment bnew hi u ohtha, liema art kienet proprjetà tal-buznannu taghha, u qalet ukoll li l-passagg kien xtrah missierha, peress li kien xtara ghalqa iktar 'l isfel. Kompliet tghid li dan il-passagg kien jintuza minn terzi, bi pjacir tal-familja taghha. Qalet li l-passagg ghadu mhux diviz, u ghalhekk huwa tal-familja taghha, flimkien mal-kugini. Spjegat li l-art tal-forma trijangolari, tmur mal-proprjetà li messet lil ommha, li gejja mill-wirt ta' zitha Guza Portelli. Spjegat li kulhadd kien jaf sa fejn testendi l-art ta' ommha, inkluz Kurun Portelli.

Xehdet li meta bniet id-dar hi, kienet tefghet xi radam fuq l-art in kwistjoni, u hadd ma kien qalilha xejn, ghax kienu jafu li l-art hija ta' familtha. Kompliet tghid li bejn il-propjretà ta' ommha u l-proprjetà ta' Kurun, kien hemm hajt kemmxejn gholi, madwar tliet piedi, li kien jidher meta hammel l-attur, izda l-attur kien qala' kollox ghall-iskopijiet tieghu. Sostniet li l-istess Buttigieg, kien beda jipprova jikkapparra l-art kollha, kif ukoll

fetah bieb fuq din l-art, bil-konsegwenza li l-familja taghha kienet baghtet ittra bil-Qorti, lill-istess Buttigieg. Hija xehdet li fuq dik l-art, il-MEPA kienet hargitilha permess, waqt li lil Buttigieg, l-istess MEPA ma taghtux permess. Hija tikkontesta r-registrazzjoni tal-art fuq Buttigieg, ghax qalet li l-istess art kienet fil-pussess taghhom, tant li kellhom *satellite dish* fuqha.

In kontroezami, nhar il-5 ta' Ottubru, 2018, Doreen Portelli spjegat li l-art in kwistjoni, hija parti mill-wirt ta' ommha, u identifikat is-siti proprjetà taghha, proprjetà ta' Buttigieg, kif ukoll il-passagg u l-art in kwistjoni.

Doreen Portelli kompliet tixhed fil-31 ta' Ottubru, 2018, fejn spejgat li hi kienet akkwistat bicca art li twassal sal-passagg, liema passagg huwa proprjetà tal-familja taghha. Qalet ukoll li l-bicca trijangolari in kwistjoni, ma hiex taghha, izda ta' ommha u missierha, u l-ahwa Kurun u Felic Portelli, kienu dahlu fuq art tal-familja taghha, meta kienu rregistraw l-art fl-1996, u huma bhala familja, qatt ma hadu passi dwar din ir-registrazzjoni.

Nhar is-6 ta' Dicembru, 2018, xehdet li ghalkemm l-art in kwistjoni hija ta' ommha u missierha, hi kienet applikat f'isimha mal-MEPA, u fl-atti tal-mandat kienet tidher bhala proprjetarja ta' dan it-triangolu ta' art, filwaqt li kompliet li meta hi kienet qed tiddefendi t-titolu tal-art f'isimha, hi kienet qed taghmel hekk in rapprezentanza tal-familja taghha.

Angie Azzopardi xehdet permezz tal-procedura tal-affidavit, fejn bazikament irrepetiet dak kollu li qalet ohtha Doreen Portelli.

Paola Mercieca xehdet permezz tal-procedura tal-affidavit, fejn qalet li l-porzjon tal-art li dwarha qed issir din il-kawza, kienet tan-nannu taghha Salvu Camilleri, u kienet imdawra b'hajt baxx. Spjegat li din il-porzjon art kienet tifforma parti minn porzjon ikbar u wara li bnew it-tfal taghha fuq parti minn din l-art, kien ghad fadal din il-porzjon mertu tal-kawza, li jsejjhulha l-passagg. Spjegat li minn dejjem kienu jafu li din hija proprjetà taghhom, u qalet ukoll li f'laqgha mal-Avukat Dr. Justyne Caruana, Pawlu Buttigieg kien qal li hu jaf li dik il-bicca ma hiex tieghu. Qalet ukoll li s-sid precedenti, Kurun Portelli, ukoll kien jaf li l-art hija taghhom, u qatt ma ppretenda xi parti minnha. Hija qalet li fuq

l-art, uliedha kienu tefghu xi terrapien, kif ukoll *satellite dish*, u Kurun Portelli qatt ma kien qalilhom biex innehhuhom, tant kemm kien jaf li l-art ma hijiex tieghu. Kompliet tghid li darba minnhom, lejlet San Gorg, Pawlu Buttigieg kien beda jhammel l-art tieghu, u baqa' diehel fuq l-art in kwistjoni, fejn kien hatt hajt, u Paola, flimkien mar-ragel taghha, kienu ppruvaw iwaqfuh, u wara dakinhar, Pawlu Buttigieg kien dawwar hajt mal-art tieghu, fejn kien ukoll inkluda l-art in kwisjtoni, kif ukoll fetah bieb go dan il-hajt, liema bieb qatt ma kien jezisti.

Nhar is-27 ta' Frar, 2020, Paola Mercieca kompliet tixhed in kontroezami, li hi midhla tal-inhawi peress li hi kienet wirtet l-art kollha, u kienet twieldet u trabbiet fl-inhawi. Hija kkonfermat li l-art in kwistjoni, hija tal-familja taghha, u skont hi, Kurun u Felic Portelli kienu rregistrawha fuqhom meta bieghu lil Pawlu Buttigieg. Kompliet tghid li huma ghandhom diversi raba' u ma kinux jirregistrawhom, u kienu marru biex jirregistraw l-art in kwistjoni meta nqala' d-dizgwit. Tenniet tghid li huma ma hadu l-ebda passi ulterjuri meta saru jafu, li l-ahwa Portelli kienu rregistraw l-art in kwistjoni fuq isimhom, filwaqt li spjegat li l-bicca forma ta' trijanglu, kienu zammewha huma u qatt ma tawha, la lil Doreen u lanqas lil Angie. Spjegat li kienet hekk, biex taghmel passagg iktar komdu ghal xi ghalqa. Hija temmet ix-xhieda taghha billi qalet, li l-inkwiet kollu beda meta Pawlu Buttigieg fetah bieb fuq din l-art, u hi, flimkien ma' bintha, kienu marru jkellmuh. Qalet li kienu spiccaw jibghatu Ittra Ufficjali bl-Avukat.

Emanuel Mercieca xehed permezz tal-procedura tal-affidavit, fejn qal li l-art in kwistjoni kienet giet ghandhom minn naha tal-familja tal-mara, u Pawlu Buttigieg kien ammetta darbtejn, li dik l-art mhux tieghu; darba quddiem l-Avukat Dr. Justyne Caruana, u darba ohra quddiem Maria Borg, li kellha xi bicca raba' fl-inhawi. Spjega li anke s-sid precedenti, Kurun Portelli, kien jaf li l-art hija tieghu u kompla jghid li fuq din l-art, uliedu, Angie u Doreen, kienu tefghu xi terrapien, kif ukoll *satellite dish.* Sostna li Kurun Portelli qatt ma kien qalilhom lil uliedu, biex innehuhom, tant kemm kien jaf li l-art ma hijiex tieghu. Qal li darba minnhom, lejlet San Gorg, Pawlu Buttigieg kien beda jhammel l-art tieghu u baqa' diehel fuq l-art in kwistjoni, fejn kien hatt hajt, u hu flimkien ma' martu kienu ppruvaw iwaqfuh, u wara dakinhar, Pawlu Buttigieg kien dawwar hajt mal-art tieghu, fejn kien ukoll inkluda l-art in kwisjtoni, kif ukoll fetah bieb go dan il-hajt, liema bieb qatt ma kien jezisti.

Nhar is-27 ta' Frar, 2020, Emanuel Mercieca xehed in kontroezami, fejn spjega li l-art in kwistjoni hija passagg, li tmiss mal-proprjetà tieghu u ta' familtu. Ix-xhud tenna jghid, li hu sar jaf li l-passagg kien irregistrat fuq isem Felic u Kurun Portelli, meta bdiet il-kawza, u qal ukoll li qatt ma ha passi rigwardanti din ir-registrazzjoni. Spjega li l-ahwa Portelli jafu li l-art in kwistjoni hija tieghu, tant li meta t-tifla tieghu kienet qed tibni xi hajt u l-ahwa Portelli ma kienux ser ihalluha, kien mar hu biex jitkellem maghhom. Emanuel Mercieca kkonferma li hu sar jaf li Kurun Portelli kien irregistra il-passagg fuq ismu, sentejn wara li kien biegh l-art lil Pawlu Buttigieg, jigifieri fl-2004. Kien dakinhar li Emanuel Mercieca mar il-*Land Registry* biex jivverifika, izda qalulu li issa kien tard wisq. Emanuel Mercieca qal li l-art ta' Pawlu Buttigieg kienet tmiss mal-passagg, izda kien hemm hajt bejniethom, u qal ukoll li darba wahda, Pawlu Buttigieg kien hammel l-art kollha tal-passagg, b'dana li Pawlu Buttigieg kien dahal fl-art tieghu. Kompla jghid li Kurun u Felic Portelli, ma kinux hafna familjari mal-art tal-inhawi, ghax meta din l-art giet f'idejn missierhom, huma digà kienu joqghodu l-Awstralja, però gieli kienu nizlu jghinu lil missierhom fl-ghalqa. Ikkonkluda billi qal li l-art, li hija maqsuma mill-passagg, qatt ma kienet tinhadem, u din l-art hija feles bejn il-passagg u l-art ta' Pawlu Buttigieg.

Michael Godfrey Curmi fil-kapacità ta' haddiem fil-*Land Registry Technical Section*, xehed li l-ewwel registrazzjoni tal-art forma trijangolari, li hi l-kwistjoni ta' din il-kawza, kienet originarjament registrata minn Felix u Coronato Portelli, a bazi ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Enzo Dimech, datat 30 ta' Mejju, 1996. Sostna li dawn ghandhom titolu assolut, ghax ir-registrazzjoni saret fl-1996, ghax lanqas *cautions* ma kienu saru f'terminu ta' ghaxar snin. Qal li sussegwentement, permezz ta' zewg kuntratti datati 12 ta' Settembru, 2002, u iehor fit-22 ta' Gunju, 2018, l-ahwa Portelli kienu ttrasferew l-art lil Paul u Mary Carmen Buttigieg, liema kuntratti huma fl-atti tan-Nutar Mariosa Grech. Xehed li l-art b'forma trijangolari, mertu ta' din il-kawza, kienet inkluza fil-kuntratti ta' akkwist ta' Buttigieg, izda ma kienx f'pozizzjoni li jimmarka l-art fuq pjanta murija, ghax qal li jkollu bzonn il-kejl.

Ix-xhud kompla jixhed fil-5 ta' Mejju, 2021, fejn huwa pprezenta kuntratt fl-atti tan-Nutar Enzo Dimech, datat 30 ta' Mejju, 1996, li permezz tieghu, l-ahwa Portelli qasmu l-artijiet taghhom. Spjega li l-ahwa Coronato u Felic Portelli, kienu rregistraw l-art fil-15 ta' Ottubru, 1996. Ix-xhud spjega li saru xi trasferimenti fuq l-istess art, a favur ta' Paul Buttigieg u registrazzjoni saret fis-7 ta' Mejju, 2004, a bazi ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Mariosa Grech, tat-12 ta' Settembru, 2002. Kompla jispjega, li sar trasferiment parzjali

iehor a favur ta' Paul Buttigieg fis-sena 2020, filwaqt li pprezenta wkoll *survey,* fejn kien hemm immarkat l-art ta' Paul Buttigieg, li kellu b'titolu fl-2004, fejn tinkludi l-art trijangolari in mertu tal-kawza.

Nhar l-4 ta' April, 2022, ix-xhud kompla jixhed in kontroezami u pprezenta kopja ta' dokumentazzjoni relatata mar-registrazzjoni tal-art mertu ta' din il-kawza. Xehed li l-ewwel registrazzjoni kienet saret fuq Koronato u Felix, u dan a bazi ta' kuntratt tat-30 ta' Mejju, 1996.

Ikkunsidrat:

Rapporti pprezentati minn esperti nkarigati minn din il-Qorti, hekk kif diversament ippreseduta

Illi **Louis Attard** ipprezenta r-rapport tieghu nhar il-15 ta' Mejju, 2012, fejn iddikjara illi:

> *With regards to having been assigned the post of Land surveyor for this case, I have carried out the site measurement and have produced the drawing attached No. BUT070211 in Colour.*
>
> *In this survey I have measured the property in question as BUT on the 7th Feb. 2011, and have produced the drawing No. BUT070211, showing the actual walls in thier respective positions, using the necessary tools to do so.*

A) In this survey I have pasted in colour 'orange', the area of 'buttigieg', as shown in Document 'H', by Arch. A. Portelli dated 02/08/2002 which was annexed to the contract of purchase.
B) I have also pasted in colour 'Cyan', the area of Portelli as per Document X2' (Denuncia).
C) I have shown the area disputed which amounts to 3.12 Sq. Mts, in Colour 'Bold Green'.
D) Attached find also Dokument 'Z1' which is a survey may of 1965 from the Maltese Goverment, which I have also pasted into the survey as indicated in colour 'Black', which shows the previous existence of a wall.

E) Attached find also document 'B' showing the site perimiter, area of 268 Sq. Mts. And dimensions for the plot owned, by Buttigieg'.

F) And finally, I have also included another document 'Z', plan of 'buttigieg' of a previous contract, whereby the plan was carried out by Arch. Karmenu Borg. Dated 03/04/1996.

Please note that the area in dispute is very minimal, and that the plans presented in contract, show measurements carried out using a measuring tape, and could be quite misleading. As a matter of fact Document 'Z' shows a dimension of 10.6mts dated 03/04/1996, on the other hand Document 'B' and 'H' show a dimension of 12.3mts dated 02/08/2002. The area in contract is 268 sq.mts, but when I pasted Dokument 'B' into my survey Drg. No. BUT070211, they did not match well.

Using Document 'Z2' I came to the conclusion that the area for this property as measured in drg. No. BUT070211, is of circa 1006 Sq. Mts.

Seeing the above I looked for a site plan Document 'Z1' which is a survey sheet of 1965, these survey sheets show very well that a wall existed at the time, which I have also pasted into the survey drh. No. BUT070211. This superimpostion fits the existing buildings very well, and outlines the differences, which have happened in the course of time, outlining the Passage and wall at the time.

Illi il-**Perit Tekniku Joseph Mizzi** rrelata hekk:

Wara li dan is-surveyor ha il-kejl kollu necessarju tal-proprjetajiet in kwistjoni huwa ghamel il-pjanta No. BUT070211 li eventwalment giet sottomessa lill-Qorti kif ukoll lill-partijiet u lill-esponenti. Din il-pjanta mhux biss tindika l-proprejta' tal-partijiet kif tezisti illum, izda peress li huwa ghamel referenza ghas-Survey Sheets tan-1965 huwa indika fejn kienu jezistu certu hitan li wara l-1965 ma baqghux jezistu u saru ohrajn li ma kineux jezistu qabel l-istess data.

L-esponent jixtieq jiddikjara li l-pjanta tas-surveyor hija korretta u ghaldaqstant huwa endorsja kif jidher mill-pjanta annessa.

Il-bicca art li hija disputabbli li fiha kejl ta' 3.12 metru kwadru hija ndikata fuq il-pjanta tas-surveyor b'kulur Bold Green u ghandha forma triangulari u li f'wiehed mil-hitan li jiccirkondaw l-istess art hemm bieb li jghati ghal fuq il-proprjeta tal-konvenuti. Din il-bicca art zghira li hija ndikata Hatched in red illum tidher li hija proprjeta' ta' l-atturi.

Pero' is-survey sheets tas-sena 1965 li huma l-aktar reliable li qatt kien hawn Malta, din il-bicca art triangulari hija ndikata bhala passagg u zewg hitan li hemm illum ma kienux jezistu. L-uniku hajt li kien jezisti sas-sena 1965 huwa dak indikat fuq il-pjanta tas-surveyor bhala "Wall as per site map 1965.

Saret ukoll eskussjoni tal-Perit Tekniku. Ghalkemm giet ipprezentata nota ghal periti perizjuri, l-atturi qatt ma nsistew fuq il-hatra tal-periti perizjuri.

Ikkunsidrat:

Natura tat-talbiet attrici

Fl-ewwel lok, din il-Qorti sejra tghaddi biex tevalwa, x'tip ta' azzjoni qed tigi ezercitata mill-atturi f'din il-kawza. L-atturi qed isostnu li din mhijiex l-azzjoni ta' rivendika, mentri l-konvenuta sostniet li l-azzjoni hija proprju l-*actio rei vindicatoria*.

Kif inghadd mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili, fis-sentenza taghha tal-24 ta' Ottubru, 2011, Citazzjoni Numru. 32/2006, fl-ismijiet, **Emanuel Micallef et kontra Carmelo Farrugia et,** ir-rekwiziti biex azzjoni tkun meqjusa li hija l-azzjoni ta' rivendika huma :

"Fis-sentenza taghha tal-14 ta` Dicembru 1951 fil-kawza ***"Copperstone vs Grech et"****, din il-Qorti presjeduta mill-Onor. Imhallef Joseph Caruana Colombo identifikat ir-rekwiziti tal-actio reivendicatoria –*

L-estremi ta` l-azzjoni rivendikatorja huma :

1) li l-attur rivendikant jipprova li ghandu d-dominju fuq il-haga li huwa jrid jirrivendika u li kien akkwista dak id-dominju legittimament ;

2) ***li l-konvenut ikun jippossjedi l-haga."*** *(enfazi mizjud minn din il-Qorti)*

Fl-istess sens, f'sentenza ohra tal-Prim' Awla tal-Qorti Civili, moghtija fit-12 ta' Dicembru, 2011, Citazzjoni Numru. 325/2004, fl-ismijiet, **Emanuel Farrugia et kontra Mary Doris Veneziani et,** intqal:

"Dik attrici mhijiex l-actio reivendicatoria. Fis-sentenza taghha tad-9 ta` Marzu 2011fil-kawza "Xuereb et vs Aquilina et" din il-Qorti diversament presjeduta (PA/JRM) dwar l-azzjoni ta` rivendika qalet hekk –

L-azzjoni li biha l-parti attrici titlob li dikjarata sid il-gid immobbli li jkun jinsab f`idejn il-parti mharrka, bil-hsieb li tiehdu lura f`idejha minghand min ikun fil-pussess u fl-istat li jkun jinsab fih dak il-gid fil-waqt tas-sentenza. …

Fil-fehma ta` din il-Qorti, fil-kawza tal-lum, hemm nieqes it-tieni element tal-actio reivindicatoria u cioe` li lkonvenut ikun jippossjedi l-haga (ara s-sentenza ta` din ilQorti [Onor. Imhallef Joseph Caruana Colombo] tal-14 ta` Dicembru 1951 fil-kawza "Copperstone vs Grech et". "

Ukoll fil-kawza fl-ismijiet, **Louis Manduca vs Frances Manduca pro et noe**, deciza mill-Appell Civili Superjuri [LXVII-1-99], intqal li jekk l-oggett huwa **immobbli li qieghed fil-pussess tal-konvenut,** u l-attur irid jiehdu minn idejn il-konvenut, l-azzjoni ezercitata mill-attur hi dik rivendikatorja.

Issa fil-kaz odjern, jidher li l-konvenuta qed issostni li l-porzjon art mertu ta' din il-kawza, hija proprjetà assoluta tal-familja taghha. Gie sostnut li din l-art kienet imdawra b'hajt tas-sejjieh, liema hajt gie maqlugh mill-atturi. Kompliet teccepixxi li l-art mertu tal-kawza, kienet ukoll dejjem fil-pussess tal-familja Mercieca, u ma gietx inkluza mal-fond taghha, u thalliet mdawra b'hajt tas-sejjieh, ghaliex minn fuqha kien ghaddej passagg. L-attur qed isostni li ai termini tat-tielet premessa kontenut fic-citazzjoni, saret referenza

ghall-mandat ta' inibizzjoni numru 6/04, li gie proprju segwit b'din il-kawza, ghaliex kien inhareg permess ta' zvilupp a favur tal-konvenuta, biex taghmel xogholijiet fuq l-art taghha, u kif ukoll fuq l-art mertu ta' din il-kawza.

Din il-Qorti tqis li mix-xhieda ta' omm il-konvenuta, Paola Mercieca, jirrizulta li l-attur dawwar hajt mal-art, inkluza l-porzjon art mertu ta' din il-kawza, li hija proprjetà taghhom.

Il-Qorti tqis li din il-kawza saret, sabiex din l-art tigi ddikjarata li hija proprjetà tal-atturi. In fatti fit-talbiet, ma hemm l-ebda talba sabiex jinghata lura l-pussess ta' dawn l-ambjenti lill-atturi, jew sabiex il-konvenuti jigu zgumbrati minn dawn l-istess ambjenti.

Sabiex tigi stabbilita t-tip ta' azzjoni ezercitata mill-atturi, referenza ghandha ssir ghat-talbiet li saru fic-citazzjoni pprezentata. Il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri Sezzjoni ta` Gurisdizzjoni Generali, fis-sentenza taghha tad-9 ta' Novembru, 2012, Citazzjoni Numru 92/2011, fl-ismijiet, **Joseph Zammit u martu Josette Zammit -vs- Peter Paul Vella,** spjegat dan il-principju:

> *"Hekk kif inghad fis-sentenza **Godwin Azzopardi vs Paul Azzopardi** (Prim`Awla tal-Qorti Civili deciza mill-Imhallef Philip Sciberras deciza fil-31 ta` Jannar 2003)*
>
> *"Huwa principju generali bil-wisq notorju illi n-natura u l-indoli ta` l-azzjoni ghandhom jigu dezunti mit-termini ta` l-att li bih jinbdew il-proceduri. Il-`kawza` ta` domanda hija r-raguni guridika taghha, ossija l-fundamentum agenda taghha (Vol. XI p 401). Din il-kawza, li hija l-origini tad-domanda, tiddistingwi ruhha mill-oggett tac-citazzjoni, li huwa "cio` che e` attualmente domandato" (Vol. X p 926)".*
>
> *Illi hekk kif gie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet **Manuel Schembri vs France Cutajar (**Cit Nru: 479/95RCP deciza fit-30 ta` Jannar, 2001) huwa principju stabbilit illi it-tifsir car u sewwa tal-oggett tal-kawza u tat-talbiet skond id-disposizzjonijiet tal-artikolu 156 tal-Kap 12 ghandhom jirrizultaw mill-istess att*

tac-citazzjoni nnifsu u mhux minn "xi kjarifika li tista` issir dwarhom matul it-trattazzjoni" (Raymond Bezzina vs Anthony Galea deciza mill-Qorti ta` l-Appell fit-30 ta` Marzu 1998).

Dik il-Qorti kompliet:

*`Illi dan l-ezercizzju ghandu wkoll jigi ezaminat fid-dawl tal-massima ormai llum addottata mill-Qrati taghna illi "il-formalizmu ezegerat ukoll ilu hafna li gie mnaqqas u limitat li bir-ragun, il-ligi qed tkun aktar u aktar inklinata li tkompli tillimita l-formalizmu u n-nullitajiet tal-forom li jnutruh ("**Charles Fino vs Alfred Fabbri noe**" - A.C. 28 ta` Frar 1997; **"Guillaumier Industries Limited vs Reginald Fava et**" - P.A. (R.C.P.) 28 ta` Ottubru 1998; **"Sav. Falzon vs Chairman tal-Awtorita` tal-Ippjanar**" - A.C. 31 ta` Mejju 1996).*

*Illi f`dan il-kuntest huwa sintomatiku li a bazi ta` dak li ntqal fis-sentenza "**Michael Attard nomine vs Raymond Galea"** (A.C. 12 ta` Mejju 1998) dwar kawzali distinti minn xulxin, u applikati dawn il-principji ghall-kaz de quo, l-attur m`ghandux l-ewwel fil-premessi jitkellem dwar titolu u pussess, u mbaghad fit-talbiet jghaqqad kollox flimkien, b`mod li f`din l-azzjoni sar kollox neboluz jekk l-azzjoni hija ibbazata fuq titolu jew biss fuq pussess jew detenzjoni."*

Tal-istess portata kienet id-decizjoni moghtija mill-Qorti tal-Magistrati, fl-4 ta' Gunju, 2014, Avviz Numru 16/2014, fl-ismijiet, **Joseph Demicoli vs Fix Limited (C-10111),** fejn ukoll intqal li n-natura u l-indoli tal-azzjoni, ghandhom jigu dezunti mit-termini tal-att li bih jinbdew il-proceduri:

"Il-Qorti ittenni illi sabiex tigi ffissata n-natura vera ta` l-azzjoni li tigi ezercitata, wiehed irid ihares lejn il-kliem, kemm lejn dak li sostanzjalment ikun gie mitlub fic-citazzjoni, jigifieri l-fondament u l-oggett tal-pretensjoni fiha dedotta. "

Issir referenza wkoll ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell, moghtija fid-9 ta' Mejju, 2024, fl-ismijiet, **Mahmoud Chehade, bin-numru tal-Karta tal-Identità mahruga mill-United Nations Relief and Work Agency for Palestine Refugees in the Near East (UMRWA)**

32015404 v. L-Avukat Generali u d-Direttur Generali tal-Ministeru tal-Intern u s-Sigurtà Nazzjonali, fejn intqal:

> *"18. Meqjus li l-kwistjoni ewlenija li trid tigi deciza f'dan l-appell iddur madwar l-gherq tal-azzjoni tal-attur, il-Qorti titlaq billi tosserva li dak li jghodd fi kwistjonijiet ta' din ix-xorta, mhuwiex tant it-tifsiriet jew inkella lbixra li l-partijiet, tajjeb jew hazin, jippruvaw jaghtu lill-kawza (ara f'dan issens Carmel sive Charles Caruana et v. Onor Prim Ministru Dr. Robert Abela bhala l-Kap tal-Gvern Malti et moghtija mill-Qorti talAppell fl-14 ta' Marzu, 2024).*
>
> *19. Minflok, dak li tassew iholl u jorbot kollox huwa dak li jitnizzel mill-attur fil-premessi u fit-talbiet tar-rikors mahluf li bih titnieda l-kawza (ara Edward Keninwenimo Etete v. Mediatoday Company Limited, moghtija mill-Qorti tal-Appell fit-18 ta' Jannar, 2024). Tassew, inghad hafna drabi, li huwa biss dak li jitnizzel fir-rikors mahluf li ghandu jistabbilixxi l-qafas li fih il-Qorti ghandha thaddem il-gudizzju taghha (ara Anthony Busuttil et v. Jennifer sive Wendy Busuttil et, moghtija millQorti tal-Appell, fit-18 ta' Jannar, 2024).*
>
> *20. Huma ghalhekk il-premessi u t-talbiet li jikxfu l-ghan u l-oggett tal-kawza, li minnhom imbaghad tkun tista' tinstilet in-natura vera tal-azzjoni tal-attur (ara Vincent Ciappara et v. Nazzareno sive Reno Bartolo et moghtija mill-Qorti tal-Appell fil-15 ta' Novembru, 2023).*
>
> *21. Ta' min jghid li dan kollu huwa konsegwenza tal-fatt, li fis-sistema legali taghna, huwa mholli ghal kollox f'idejn il-parti attrici li taghzel ix-xorta ta' azzjoni li jidhrilha li ghandha tressaq sabiex thares il-jeddijiet li tippretendi li jkollha (ara Adrian Theuma v. RLR Limited, moghtija millQorti tal-Appell fit-12 ta' Marzu, 2024). Mhuwiex ghalhekk fil-kompitu talparti konvenuta li tipprova tiddetta x'tip ta' azzjoni kellu jniedi l-attur (ara Johanna Abela v. HSBC Bank Malta plc moghtija mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Marzu, 2024).*
>
> *22. B'dan kollu f'mohhha, il-Qorti sejra tkun qieghda ghalhekk titlaq billi qabel xejn tixhet harsitha fuq dak li tnizzel mill-attur appellant fir-rikors mahluf li bih huwa beda din il-kawza."*

Din il-Qorti hi obbligata li thares primarjament, lejn it-talbiet attrici u r-risposta tal-konvenuta. It-talbiet attrici li jinstabu naturalment wara l-premessi, jitkellmu biex il-Qorti tiddikjara u tiddeciedi li dawn l-ambjenti mertu tal-kawza, huma proprjetà

taghhom. Il-konvenuta eccepiet li din l-art hija proprjetà assoluta tal-familja taghha. Ghalhekk, ma hemmx dubju li min-natura tat-talbiet, it-talba hija petitorja, izda mhux dik tal-azzjoni ta' rivendika, gialadarba l-atturi qed isostnu li l-pussess jinsab f'idejhom.

Ghaldaqstant fid-dawl tal-premess, fuq l-iskorta tal-premessi u tat-talbiet, it-talba tal-atturi, ghalkemm ta' natura petitorja, certament mhijiex l-*actio reivendicatoria*.

Fil-kaz tal-lum, stante li jidher li din tal-lum mhijiex l-*actio reivindicatoria*, il-piz tal-prova, ghalkemm jibqa' jispetta lill-atturi, jibqa' dak tal-bilanc ta' probabilitajiet. In fatti, fl-istess kawza fuq citata, fl-ismijiet, **Emanuel Micallef et kontra Carmelo Farrugia et,** intqal dwar it-tip ta' prova rikjesta f`tali kazijiet:

> *"Ghalhekk meta f`kawza ta` din ix-xorta gudikant jigi biex iqis il-kumpless tal-provi li jitressqu ghall-konsiderazzjoni u gudizzju tieghu, il-kriterju rilevanti mhuwiex jekk assolutament jemminx dak li jkun gie spjegat lilu, izda jekk dawk l-ispjegazzjonijiet humiex verosmili fic-cirkostanzi svarjati tal-hajja (**"Borg vs Bartolo"** – Appell Inferjuri – 25 ta` Gunju 1980).*
>
> *Hekk meqjusa dawk il-provi, il-grad rikjest fil-kamp civili huwa dak li bizzejjed li jkun inissel certezza morali fil-mohh tal-gudikant li tkun indotta minn preponderanza ta` provi fuq bilanc ta` probabilitajiet (**"Caruana vs Laurenti"** – Prim`Awla tal-Qorti Civili – 8 ta` April 1994 ; "**Borg vs Manager ta` l-Intrapriza tal-Halib"** – Prim`Awla tal-Qorti Civili – 17 ta` Lulju 1981; **"Vassallo vs Pace"** – Vol.LXX.II.144 u **"Zammit vs Petrococchino"** – Appell Kummercjali – 25 ta` Frar 1952).*

Issir referenza wkoll ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell, fl-ismijiet, **First Gozo Limited vs. Joseph Cordina et**, deciza fis-26 ta' Jannar, 2018, fejn gie mfakkar li l-*actio rei vindicatoria* ssir mill-attur rivendikant kontra l-konvenut possessur, bil-ghan li huwa jottjeni dikjarazzjoni li l-proprjetà li tinsab fil-pussess tal-konvenut (u ad eskluzjoni tieghu) hija fil-fatt tieghu, u biex konsegwentement, il-konvenut possessur jigi kkundannat jizgombra minnha, sabiex l-attur jiehu l-pussess taghha. Il-finalità ta' din l-azzjoni hija wahda restitutorja, biex il-proprjetarju tal-haga (li jinsab mhux fil-pussess tal-haga) jehodha minghand il-konvenut possessur. Ghalhekk, irrispettivament minn kwalunkwe pussess li ghandhom l-appellanti fuq l-art in disputa, gjaladarba s-socjetà

attrici ghandha wkoll il-pussess fuqha, non si tratta ta' azzjoni ta' rivendika. L-iskop ta' din il-kawza intavolata mis-socjetà attrici mhux ir-"restituzzjoni" tal-art in disputa, izda dikjarazzjoni mill-Qorti li hija proprjetà taghha. Il-Qorti kompliet billi spjegat li l-prova li kellha tressaq is-socjetà attrici sabiex turi li l-art in disputa hija taghha, mhix dik l-imsejha "*probatio diabolica*", izda prova sufficjenti li turi li t-titolu pretiz minnha, fil-fatt jirrizulta.

Ikkunsidrat:

Din il-Qorti ghalhekk, sejra tevalwa dawk il-provi li gew prodotti mill-kontendenti u mbaghad, tara fuq bilanc ta' probabilitajiet jekk l-atturi ppruvawx it-talbiet taghhom.

L-atturi allegaw li huma proprjetarji tal-art mertu ta' din il-kawza. Resqu provi li din l-art mertu tal-kawza, kienet originarjament tifforma parti minn art akbar, li Coronato u Felic ahwa Portelli kienu rregistraw, permezz ta' applikazzjoni numru LRA G 956/96, fil-15 ta' Ottubru, 1996, (fol 50), u dana abbazi tal-kuntratt tat-30 ta' Mejju, 1996, atti tan-Nutar Enzo Dimech. Irrizulta li t-titolu gie rregistrat bil-proprjetà numru 48001852 (fol 11 sa 13). Fuq din l-applikazzjoni, ma saret l-ebda kawzjoni jew oggezzjoni mill-konvenuta, fir-Registru tal-Artijiet.

Susssegwentement, sar kuntratt fit-12 ta' Settembru, 2002, fl-atti tan-Nutar Mariosa Grech (fol 5 et seq), li permezz tieghu Coronato u Felix ahwa Portelli bieghu u trasferixxu a favur Paul Buttigieg, porzjon art maghrufa bhala 'Tal-Berewt' fil-limiti tal-Qala, Ghawdex, tal-kejl ta' 268m.k. Id-deskrizzjoni moghtija fil-kuntratt kienet is-segwenti:

> *"the plot of land known as "Tal-Berewt" in the limits of Qala, Gozo, measuring approximately two hundred and sixty eight square metres (268sq.m.) and bounded on the north by property of the spouess Buttigieg, on the south by property of Mario Azzopardi and on the east by property of Coronato and Felix brothers Portelli, free and unencumbered, with all its rights and appurtenances, with immediate vacant possession and as better shown on the annexed site plan and plan marked Documents A and B respectively"*

Din l-art giet registrata mar-Registru tal-Artijiet, permezz ta' LRA G 668/04, fis-7 ta' Mejju, 2004, u nhareg certifikat ta' titlu fuq il-proprjetà tal-atturi, bil-proprjetà numru 48005081.

F'dan l-istadju, din il-Qorti taghmel referenza ghax-xhieda moghitja minn Dr. Marlin Vella, fejn kien spjega li permezz ta' applikazzjoni numru 668/04, ipprezentata lir-Registru tal-Artijiet nhar is-7 ta' Mejju, 2004, l-atturi talbu li l-art tigi registrata f'isimhom, liema art madanakollu ma kinitx tinkludi l-passagg mertu ta' din il-kawza, u liema passagg gie inkluz permezz ta' *correction*. Dana sehh minkejja l-fatt, li r-Registru tal-Artijiet kellu dubju fuq it-titolu ta' l-art. Jibqa' l-fatt li minkejja tali dubju, l-applikazzjoni 668/04 giet mahduma fis-7 ta' Lulju, 2004, u approvata fit-22 ta' Settembru, 2004, u l-art giet irregistrata fuq Paul u Mary Carmen Buttigieg (fol 40 tal-process).

Il-Qorti qieset ukoll li rrizulta li fit-18 ta'Ottubru, 2004, giet sottomessa applikazzjoni ghal *charge* a favur APS Bank Malta Limited, kontra Paul Buttigieg, fuq il-porzjon art maghrufa bhala 'Tal-Berewt' fil-limiti tal-Qala, Ghawdex, tal-kejl ta' 268m.k (fol 35 et seq).

Mill-provi rrizulta wkoll, li nhar it-22 ta' Gunju, 2018, Coronato u Felix ahwa Portelli bieghu u trasferixxew a favur Paul Buttigieg u martu Mary Carmen Buttigieg, porzjon raba' maghrufa bhala 'Tal-Berewt', u maghrufa wkoll bhala 'il-Moghdija' fil-limiti tal-Qala, Ghawdex, tal-kejl ta' cirka 6 metri kwadri. Din l-art trasferita giet deskritta bhala:

> *"Il-porzjon raba' maghrufa bhala "Tak-berewt" u maghrufa wkoll bhala "il-Moghdija" fil-limiti tal-Qala, Ghawdex, tal-kejl ta' cirka sitt metri kwadri (6m.k.) jew b'kejl aktar verjuri u bil-kejl kollu illi fiha, u tmiss mill-punent ma' beni ta' Doreen Portelli, mit-tramuntana ma' beni ta' Angela Azzopardi u min-nofsinhar ma' beni tax-xerrejja stess, liema beni x-xerrejja kienu akkwistaw bl-att tieghu Nutar sottofirmata datata it-tnax (12) ta' Settembru tal-elfejn u tnejn (2002), jew irjieh aktar verjuri, bl-arja libera taghha, minghajr ebda dejn fuqha, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha, u soggetta ghad-dritt ta' passagg favur terzi, fl-istat li tinsab fih attwalment u kif ahjar murija fuq il-pjanta u site plan hawn annessi u mmarkati Dokument C u D rispettivament."*

Illi, kif già spjegat, l-atturi ghandhom certifikat ta' titolu fir-rigward ta' din il-porzjon art mertu ta' din il-kawza, hekk kif irrizulta mix-xhieda moghtija mir-rapprezentanti tar-Registru tal-Artijiet, u cioè Dr. Marlin Vella u Michael Godfrey Curmi, li xehdu f'din il-kawza. Illi rrizulta ulterjorament, li l-konvenuta qatt ma opponiet ghal tali applikazzjoni billi dahlet *caution*. Fil-kaz odjern, m'hemmx dubju li l-ghaxar (10) snin ghaddew mid-data tar-registrazzjoni, tul liema perjodu qatt ma sar ebda kawzjoni, fatt li gie kkonfermat kemm mir-Rapprezentanti tar-Registru tal-Artijiet, kif ukoll mill-genituri tal-konvenuta.

F'dan l-isfond, din il-Qorti taghmel referenza ghal dak li ntqal fil-kawza, fl-ismijiet, **Grazio Tabone et vs Francis Cardona et,** deciza fl-14 ta' Mejju, 1993, deciza minn din il-Qorti diversament ippreseduta, fejn il-konvenuti kienu qeghdin jikkontestaw li passagg kien proprjetà tal-atturi. In sostenn tat-titolu taghhom, l-atturi pprezentaw kopja ta' certifikat tal-art mahrug mir-Registratur tal-Artijiet. Il-Qorti osservat li in vista ta' dan ic-certifikat *"….il-prova ghalhekk fornita mill-atturi dwar il-proprjeta' tal-passagg in kwistjoni hija konklussiva u t-titolu mhux iktar sindakabbli mill-Qorti jekk mhux taht il-provvedimenti tal-Kap. 296 u dejjem f'proceduri fejn ir-Registratur ikun parti, kif jipprovdi l-Artikolu 51(5) tal-istess Kapitolu".*

Da parti tagħha, il-konvenuta ma qajjmet l-ebda eccezzjoni, li hija qed tivvanta xi titlu. Dak li eccepiet kien, li l-art mertu ta' din il-kawża hija proprjetà tal-familja tagħha. Madanakollu, nonostante tali eċċezzjoni u nonostante t-trapass ta' għoxrin (20) sena mill-ftuħ ta' din il-kawża, ħadd mill-partijiet ma ħass il-bżonn, li jitlob li jiġu kjamati f'din il-kawża, il-familjari tal-konvenuta, bil-għan li din is-sentenza tagħmel stat fir-rigward tagħhom. Addirittura, anke fil-mandat ta' inibizzjoni allegat ma' dawn l-atti, kien gie eccepiet fir-risposta ghal dak il-mandat, li l-art hija proprjetà ta' Pawla Mercieca, li wirtet l-art mingħand oħtha, Guzeppa Portelli, li minn naħa tagħha wirtet l-art mingħand Salvatore Camilleri u Maria nee' Demanuele, permezz ta' testment li sar fit-13 ta' Settembru, 1933. Din il-Qorti ma tqisx li f'dan l-isfond ta' trapass ta' zmien u inerzia da parti tal-partijiet f'din il-kawża, għandha tkun hi li tissolleva *ex ufficio*, il-kjamat fil-kawża tal-familjari tal-konvenuta jew min minnhom.

Gialdarba l-konvenuta mhijiex qed tivvanta l-ebda titlu fil-konfront taghha, din il-Qorti tinsab f'sitwazzjoni, fejn ma ghandhiex quddiemha provi li jirrigwardaw il-konvenuta nfisha, izda semmai, lil omm il-konvenuta. In fatti, jidher li l-allegazzjoni tal-konvenuta

hija li l-art mertu ta' din il-kawża, tifforma parti mill-art li ommha kienet wirtet flimkien ma' ħutha. Il-konvenuta, lanqas ma pprezentat l-ebda att pubbliku, u kienet l-attrici li pprezentat il-kuntratt tal-11 ta' Marzu, 1986, fl-atti tan-Nutar Michael Refalo (fol 72 et seq), li minnu jirrizulta li l-art akkwistata mill-konvenuta, tikkonfina ma' passagg. Permezz ta' dan il-kuntratt, Josephine Portelli biegħet u trasferixxiet, a favur Emanuel Mercieca, bicca raba' imsejjħa 'Ta' Ghar Boffa' limiti ta' Qala, Għawdex, tal-kejl ta 58m.k., konfinanti mit-tramuntana beni ta' Joseph Portelli, mill-punent beni oħra tal-venditrici u nofsinhar beni ta' Emanuel Mercieca u lil Joseph Portelli biċċa raba' tal-kejl ta' 149m.k. u konfinanti mit-tramuntana ma beni ta' Joseph Portelli, punent ma' passaġġ u nofsinhar ma' beni ta' Doreen Portelli.

In oltre, mix-xhieda prodotta jirriżulta, li l-konvenuta ma akkwistat l-ebda parti mill-passaġġ.

Din il-Qorti qieset li l-provi li ressqet il-konvenuta, ma kinux jirrigwardaw titlu li qed tivvanta għan-nom tagħha. Il-konvenuta ssemmi li fl-affidavit tiegħu, Coronato Portelli sostna li huwa kien juża' l-passaġġ, u ħadd qatt ma waqqfu, iżda b'kull rispett, il-fatt li qal dan, ma jfissirx ergo, li huwa ma kienx propjetarju ta' dan il-passaġġ. Lanqas ma għandha raġun il-konvenuta, meta targumenta li r-Reġistratur tal-Artijiet kellu jkun mħarrek f'din il-kawża. F'din il-kawża, assolutament ma hawnx talbiet sabiex b'xi mod, jiġu emendati xi reġistrazzjonijiet li setgħu saru mar-Reġistratur tal-Artijiet. L-attur qiegħed jistrieħ fuq it-titli li ottjena minghand r-Registratur tal-Artijiet, wara d-debita trapass taż-żmien u wara li ħadd ma ppreżenta xi kawzjoni jew oġġezzjoni dwarhom.

Il-konvenuta tagħmel referenza għal Dok C, li hija pjanta li hemm eżebita mar-risposta ppreżentata fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni allegat ma' din il-kawża, kif ukoll għal Dok D, li hija traduzzjoni li saret allegatament mir-Reverendu Joe Bezzina. Madanakollu, dawn iż-żewġ dokumenti ma ġewx ikkonfermati bil-ġurament minn min allegatament għamilhom. Addirittura, Dok D huwa sempliċiment konsistenti f'żewġ paġni, li jiddeskrivu xi artijiet, mingħajr ma ġew ipprezentati l-atti notarili, li hemm referenza għalihom. Il-konvenuta tipprova tispjega l-kontenut ta' Dok D anness mar-risposta tal-mandat ta' inibizzjoni allegat ma' din il-kawża, fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha. Madanakollu, din il-Qorti ma tistax tittollera tali aġir. Ċertament li dawn ma jammontawx għal provi validi, hekk kif tirrikjedi l-liġi. Din il-Qorti jrid ikollha

quddiemha, provi konkreti u mhux dokumenti ezebiti, li ma jigu bl-ebda mod ikkonfermati bil-gurament u spjegati lilha. Mhux xoghol il-Qorti li toqghod taghmel *fishing expedition* biex tipprova tifhem dak li qed tallega l-konvenuta, dwar persuni li ghalkemm familjari taghha, u anke xehdu f'din il-kawza, mhumiex parti f'din il-kawza, la bhala intervenuti u wisq inqas bhala kjamati fil-kawza.

Ghaldaqstant, apparti li l-konvenuta ma ressqet l-ebda eccezzjoni li fiha qed tallega titlu, fir-rigward ta' l-art mertu ta' din il-kawza, lanqas mill-provi li ressqet, ma hemm bizzejjed biex jeghlbu l-provi li ressqu l-atturi, fir-rigward tal-allegat titlu taghhom. Dan qed jinghad, fl-isfond tal-provi kif gew imressqa mill-partijiet f' din l-kawza. Ovvjament, din il-Qorti qed izzomm f'mohhha, li din is-sentenza li ser tinghata, ser tkun torbot lill-partijiet f'din il-kawza, u lil hadd iktar.

Fuq nota finali, din il-Qorti qieset ir-rapport tal-Perit Mizzi, li kien gie mahtur minn din il-Qorti, hekk kif diversament ippreseduta. Il-konvenuta taghmel referenza ghal tali rapport fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha, u ssostni li minn ezami ta' dan ir-rapport, jirrizulta li l-proprjetà in kwistjoni, hija proprjetà tal-familja Mercieca, u mhux tal-konvenuta. Izda b'kull rispett, din l-argumentazzjoni hija wahda fallaci ghall-ahhar. Dak li trid taghmel din il-Qorti huwa, li tara l-provi li ressaq l-attur fir-rigward tat-titlu tieghu, u tqabbilhom mal-provi li semmai, kellha ggib il-konvenuta, li kieku din sostniet li hija ghandha titlu fuq din l-art. Gialadarba, il-konvenuta qed tinsisti, anke fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha, li hija ma ghandha l-ebda titlu, hija kellha semmai titlob, li tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju, ghax ma kellhiex x'taqsam ma' din l-art. Madanakollu, din qatt ma eccepiet hekk, ghaliex hija kienet involuta f'applikazzjoni li ghamlet mal-Awtorità tal-Ippjanar fir-rigward ta' din l-art, hekk kif jirrizulta mill-atti tal-mandat allegat u mill-premessi fic-citazzjoni.

Din il-Qorti qieset ukoll li fil-mori ta' din il-kawza, u wara li kien gie pprezentat dan ir-rapport tal-Perit Tekniku, sehhew xi zviluppi, li fil-fehma ta' din il-Qorti, ikomplu jsahhu l-pozizzjoni tal-atturi, u kif ukoll idghajfu l-konkluzzjoni tal-Perit Tekniku. Fit-22 ta' Gunju, 2018, sar kuntratt fl-atti tan-Nutar Mariosa Grech, li permezz tieghu l-attur akkwistaw il-bqija tal-art li kien fadlilhom Coronato u Felic Portelli, li wkoll gew kjamati f'din il-kawza. Permezz ta' dan il-kuntratt, gew ikkjarifikati dubji li seta' kien hemm, dwar jekk l-art identifikata mill-Perit Mizzi f'forma triangolari, kinitx giet akkwistata

mill-atturi, bil-kuntratt tat-12 ta' Settembru, 2002, fl-atti tan-Nutar Mariosa Grech, jew jekk kinitx ghadha parti mill-proprjetà tal-kjamati fil-kawża munita b'certifikat ta' titlu numru 48001852, li nhareg b'konsegwenza ta' accettazzjoni tal-applikazzjoni LRA G 956/92.

Il-Qorti qieset ukoll li l-ezercizzju li sar mill-Perit Tekniku, li bazikament strah fuq il-konsiderazzjonijiet teknici maghmula mis-*Surveyor* maħtur minn din il-Qorti hekk kif diversament ippreseduta. F'dan l-ezercizzju li ghamel is-*Surveyor*, fl-ebda hin ma ha konjizzjoni tal-pjanti, li gew sottomessi fl-applikazzjonijiet li gew ipprezentati u approvati mir-Registratur tal-Artijiet. Lanqas ma sar xi ezercizzju bhalma sar mill-Perit Godwin Sultana (li kien il-perit ex parte nkarigat mill-atturi), fejn saru *superimpositions* fir-rigward ta' dak li hemm imnizzel fil-kuntratti ta' akkwist tal-atturi, u dak li gie effettivament registrat a favur tal-atturi fir-Registru tal-Artijiet.

Il-Qorti ma tistax ukoll tinjora l-fatt li l-istess Perit Tekniku Joseph Mizzi, kien ikkonkluda li l-art in kwistjoni, hija spazju zghir ta' 3 metri kwadri li kien parti mil-passagg, u li fl-eskussjoni tieghu, ma setghax jikkonkludi sew jekk dak it-trijangolu kienx jaghmel parti mil-pjanta tal-akkwist ta' Buttigieg, ghax kien sar hafna tibdil f'dik l-art.

Fl-isfond ta' dan kollu, din il-Qorti tqis li l-ewwel zewg talbiet tal-atturi, jimmeritaw li jigu akkolti, stante li l-konvenuta ma ressqitx provi li jeghlbu l-provi mressqa mill-atturi, dwar it-titlu li ghandhom fir-rigward ta' din l-art mertu ta' din il-kawza.

Dwar it-tielet talba, din il-Qorti tqis li din ma ghandhiex tigi milqugha. Dan qed jinghad in vista ta' varja gurisprudenza, li ppronunzjat ruhha fis-sens, li tali talba hija legalment inkoncepibbli. Fost is-sentenzi fuq dan il-punt, hemm dik tal-Qorti tal-Appell tas-7 ta' Ottubru, 2005, fl-ismijiet, **Reverendu George Schembri v. Saqqajja Caterers Limited**. F'din il-kawza, saret referenza ghas-sentenza moghtija fl-ismijiet, **Connie mart Anthony Galea vs Joseph Gauci** (P.A. (AJM) 4 ta' Ottubru 1993), li sostniet illi *'tali talba attrici ma hijiex permessa fil-ligi taghna billi twassal ghall-inibizzjoni perpetwa tal-konvenut milli jaghmel dak imsemmi fil-mandat minghajr ma jigi stabbilit jekk l-attur ghandux il-jedd, li rrizulta prima facie pruvat fil-proceduri tal-mandat'*. U ghal hafna ohrajn, fosthom il-kawza, **George Giordmaina vs Kristinu Giordmaina (P.A. (GV) 7 ta' Novembru 1995); Michael Axisa**

vs Grazio Patiniott (P.A. (AM) 21 ta' Marzu 1996) u Louis Cuschieri vs. Dr. John C. Grech nomine (P.A. (GV) 9 ta' Jannar 1997), u Anthony Abdilla et vs Emanuel Deguara et (P.A. (R.C.P.) tal-4 ta' Marzu 1999). F'din il-kawza, il-Qorti spjegat li talba sabiex mandat ta' inibizzjoni jigi kkonfermat *in perpetwità ut sic*, ma hijiex ammissibbli skont il-ligi taghna u senjatament kontra id-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 843 tal-Kap 12.

Sentenza ohra f'dan ir-rigward, kienet dik moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili, fl-14 ta' Ottubru, 2003, fl-ismijiet, **Joseph Cuschieri vs Sandra Scicluna Calleja**. F'din il-kawza gie mitlub fost ohrajn, illi l-konvenuta tigi inibita permanentement, milli b'xi mod taghmel xi xogholijiet ta' kostruzzjoni jew bini jew kwalunkwe xoghol iehor, ikun ta' liema natura jkun, u sabiex tigi permanentement inibita milli bi kwalunkwe mod, tidhol jew tghaddi jew b'xi mod taghmel kwalunkwe haga fil-proprjetà tal-attur, nru. 25, Phillip Skippon Street, Birgumma, Naxxar, u fi kwalunkwe parti tal-istess proprjetà. Il-Qorti spjegat li din it-talba kienet tekwivali, ghal talba ghall-hrug ta' mandat kawtelatorju permanenti – haga li mhjiex permessa mill-ligi. In sostenn ta' dan, l-istess Qorti ghamlet referenza ghal diversi kawzi:

> *"Kif osservat l-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza Connie Galea et vs Joseph Galea [Vol.LXXXI.II.720], it-talba kellha tkun sabiex jigi dikjarat id-dritt pretiz mill-attur u mhux li l-konvenuta tigi inibita milli taghmel dak li kienet diga' inibita milli taghmel bil-mandat ta' inibizzjoni. "Il-kawtela diga' giet sanzjonata mill-Qorti bil-hrug tal-mandat, u kwindi t-talba ghall-konferma ta' dik il-kawtela hija mhux biss superfluwa, izda ukoll guridikament erronea, ghaliex minflok kellha tkun ghall-kontinwazzjoni tal-jedd pretiz mill-attur u kif specifikat bil-mandat" [PA. Saviour Borg vs Giljan Aquilina et Vol.LXXII.III.671; vide wkoll PA Joseph tonna vs John Mamo deciza 30.09.1987]*

Fl-istess sens kienet id-deċiżjoni mogħtija fil-21 ta' Marzu, 2002, mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili, fl-ismijiet, **Anthony Borg et vs Paul Falzon et**. F'din il-kawża kien intalab fost oħrajn, li il-Qorti tikkundanna lill-konvenuti jew lill-mandatarji tagħhom, sabiex jiġu inibiti permanentement milli jidhlu fl-ghalqa maghrufa bhala "Ta' Gebel Ciantar", fil-limiti tas- Siġġiewi, tal-kejl ta' ċirka tomnejn u nofs, li hija l-proprjetà ta' Anthony Borg u qed tiġi maħduma mill-attur l-ieħor Silvio Borg, kif ukoll biex jieqfu milli jagħmlu xogħlijiet ta' tħammil, tkissir ta' blat jew b'xi mod ieħor ibiddlu l-istat preżenti tal-għalqa

in kwistjoni, u dan skont il-mandat ta' inibizzjoni numru 3842/96. Fir-rigward ta' din it-talba, il-Qorti qalet is-segwenti:

"Illi tali talba ġie kemm il-darba trattata mill-Qrati tagħna fis-sens li tali talba ma tistax issir għaliex l-atturi ma setgħux jitolbu l-konferma perpetwa ta' mandat ta' inibizzjoni, iżda dak li jista' u għandu jiġi mitlub hu l-konferma ta' dritt kif jirrikjedi l-Artikolu 843 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili u liema dritt ikun ġie kawtelat permezz ta' mandat ta' inibizzjoni li minn natura tiegħu u wieħed kawtelatorju u hawn din il-Qorti tagħmel riferenza ghas-sentenza "Licari Estates Limited vs Karnick Fashions Limited" (P.A. (RCP) tal-14 ta' Dicembru 2000).

Illi fil-fatt fl-istess sentenza inghad li abbazi tal-Artikolu 843 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta, li huwa applikabbli ghall- Mandat ta' Inibizzjoni, in forza tal-Artikolu 875, hemm stipulat inter alia illi "ir-rikorrent ghandu jaghmel il-kawza ghall-jedd imsemmi fil-Mandat fi zmien sitt ijiem mill-kunsinna tal-avviz … … …".

Illi dwar dan l-istess Artikolu, hemm diversi sentenzi li ppronunzjaw ruħhom fuq il-portata tal-istess Artikolu, u senjatament il-kawża fl-ismijiet, **Carmela Aquilina vs Francis X. Aquilina**, deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Novembru, 1991, fejn sostniet illi:-

"Kull mandat kawtelatorju min-natura tiegħu stess, għandu validità' u ħajja, sakemm u biex il-kreditur ikollu opportunita' li jikkonkretizza l-kreditu tiegħu f' titolu eżekuttiv … … … u jippermetti jesegwixxi kreditu li b'hekk ma jkollux bżonn ta' aktar kawtela".

Illi għalhekk l-istess Onorabbli Qorti tal-Appell fl-istess sentenza għamlet id-differenza li teżisti bejn "id-dritt ta' kawtela - cioe' id-dritt procedurali - li ma huwiex id-dritt sostanzjali li jista' jiġi kawtelat. Dawn huma zewg drittijiet distinti u ma jistgħux jiġu ridotti u konfuzi fi dritt wieħed … … … Huwa ovvju li l-jedd imsemmi fil-mandat m' huwiex id-dritt li tagħmel il-mandat imma huwa id-dritt li għalih ilkreditur għamel uzu mid-dritt li joħroġ il-mandat".

Il-kwistjoni kollha hija li ma "tikkonfondi l-kunċett ta' kawtela ma dik ta' garanzija ta' drittijiet".

Illi tal-istess portata hija is-sentenza fl-ismijiet, **Catherine Terrence Sullivan vs Adrian Stivala et** (K.F. 17 ta' Marzu 1992), fejn it-talba kienet sempliċiment sabiex jiġi kkonfermat il-Mandat Kawtelatorju. Il-Qorti qalet li ma hemm ebda fondament legali li tintalab konferma tal-Mandat Kawtelatorju, stante li *"il-ligi trid li mandati simili jigu msahhin u imwettqa b'citazzjoni, li tkun allura allaccata mal-pretensjoni tar-rikorrenti u mhux ma rikonferma ta' digriet gia moghti fil-kaz tal-mandat jew mandati.Certament ghalhekk it-talba kif maghmula hija improponibbli ghax ma hijiex kontemplata mill-ligi".*

Illi dan ġie kkonfermat f'diversi sentenzi, fejn saru talbiet sabiex jiġi kkonfermat in perpetwu, mandat ta' inibizzjoni sic et simpliciter, inklużi fil-kawżi, **Connie mart Anthony Galea vs Joseph Gauci** (P.A. AJM 4 ta' Ottubru 1993), li sostniet illi "*tali talba attrici ma hijiex permessa fil-liġi tagħna billi twassal għall-inibizzjoni perpetwa tal-konvenut milli jagħmel dak imsemmi fil-mandat mingħajr ma jigi stabbilit jekk l-attur għandux il-jedd, li irriżulta prima facie pruvat fil-proceduri tal-mandat*". Tali sentenza "C. Galea vs J. Gauci" giet ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta' Ottubru, 1997, anke' peress li rriżulta li l-atturi iddeducew il-pretensjoni tagħhom b'kawża separata, u għalhekk ma kienx hemm bżonn konferma tal-mandat, billi dan jibqa' in vigore sakemm tiġi deċiża l-pretensjoni tal-atturi.

Illi l-istess sentenzi ġew ikkonfermati fil-kawżi, **George Giordmaina vs Kristinu Giordmaina** (P.A. GV 7 ta' Novembru 1995); **Michael Axisa vs Grazio Patiniott** (P.A.M. 21 ta' Marzu 1996), u dan dejjem fuq il-bażi li "*l-liġi ma tikkontemplax il-possibilità ta' mandat kawtelatorju permanenti*", **Louis Cuschieri vs. Dr. John C. Grech nomine** (G.V. 9 ta' Jannar 1997).

Illi fil-kawża tal-Appell, **Mary Grace Farrugia vs Stephen Farrugia et**, deċiża fit-30 ta' Mejju, 1997, ġie wkoll enuncjat illi dak li ntqal fis-sentenzi, **Joseph Gasan vs Nicola Spiteri** (App. 28.06.1948 - XXXIII.i.665) u **Marco Bongailas vs John Magri et** (27.6.1995, P.A.), li d-dikjarazzjonijiet li talvolta jkunu meħtieġa biex l-attur jasal għal xi waħda mid-domandi tiegħu, ma hemmx bżonn li jsiru taħt forma ta' domandi, jimplika biss li ċerti dikjarazzjonijiet, ma hemmx bżonn li jsiru taħt forma ta' domandi.

Issa, meta tiġi meqjusa din it-tielet talba tal-atturi, jirriżulta b'mod ċar, li din tikkostitwixxi talba għal ħruġ ta' inibizzjoni permanenti – ħaga li kif ġie stabbilit mill-ġurisprudenza nostrana, ma hijiex guridikament possibbli. Għaldaqstant, din il-Qorti sejra tgħaddi biex tiċħad tali tielet talba, abbażi tal-fatt li tali talba hija nfondata fid-dritt u hija guridikament inkoncepibbli.

Fl-aħħar nett, dwar l-kjamati fil-kawża, din il-Qorti tqis li kif żvolġew iċ-ċirkostanzi matul is-smigħ ta' din il-kawża, anke in vista tal-kuntratt li seħħ bejn l-atturi u l-kjamati fil-kawża, fit-22 ta' Ġunju 2018, dawn ma ghandhomx jbatu l-ispejjez ta' din il-kawza.

Decide

Għaldaqstant u in vista tal-premess, din il-Qorti taqta' u tiddeċiedi din il-kawza, billi tilqa' l-ewwel u t-tieni talba tal-atturi, tichad it-tielet talba tal-atturi, filwaqt li tichad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta sa fejn inkompatibbli ma' din is-sentenza. Tordna li l-ispejjeż kollha inkluzi dawk l-ispejjez tal-mandat ta' inibizzjoni bin-numru 6/2004PC, ħlief għal dawk relatati mat-tielet talba u mal-kjamati fil-kawza, għandhom jiġu ssopportati mill-konvenuta. Tordna li r-rimanenti spejjez relatati mat-tielet talba u l-l-ispejjeż relatati mal-kjamati fil-kawża, għandhom jiġu ssopportati mill-atturi.

(ft.) Dr Simone Grech
Maġistrat

(ft.) Martina Axiak
D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur