QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 3 ta' Settembru, 2024.

Numru 5

Rikors numru 1200/20/1 NB

Joseph Gatt u martu Rose Gatt

v.

L-Awtorità tal-Artijiet

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq mill-atturi Joseph u Rose miżżewġin Gatt minn deċiżjoni mogħtija mill-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet nhar it-13 ta' Mejju, 2024, fejn il-Bord laqa' t-tieni eċċezzjoni preliminari tal-Awtorità tal-Artijiet u sab li l-atturi ma seħħilhomx jippruvaw it-titlu tagħhom fuq l-art mertu tal-proċeduri.

Daħla

2. B’rikors maħluf imressaq quddiem il-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili fis-16 ta’ Diċembru, 2020, l-atturi fissru li huma s-sidien assoluti ta’ porzjon diviża ta' għalqa, libera u franka, li tinsab fil-kontrada tax-Xewk, fil-limiti ta' Raħal Ġdid, bil-kejl superficjali ta' madwar 7288 metru kwadru, aċċessibbli minn Triq Ħal Luqa, tmiss mix-Xlokk ma’ Triq Ħal Luqa, mil-Lvant ma’ spazju pubbliku li jiġi kantuniera bejn Triq Ħal Luqa u Vjal Santa Luċija u mill-Grigal ma’ Vjal Santa Luċija.

3. Jissoktaw jgħidu li permezz tal-Avviż Nru. 410 li deher fil-Gazzetta tal-Gvern ta’ Malta tat-23 ta’ April, 2020, l-Awtorità konvenuta ddikjarat li parti mill-imsemmija art kienet meħtieġa mill-Gvern ta' Malta għal skop pubbliku skont l-**Att dwar Artijiet tal-Gvern** u illi dan l-akkwist kellu jkun b'xiri assolut.

4. L-atturi jkomplu jfissru li mill-kejl ta’ madwar 3910 metru kwadru msemmija fl-Avviż Nru. 410, huma biss 1470 metru kwadru li jappartjenu lilhom u dan hekk kif huma ġew infurmati verbalment minn Joseph Sammut, Manager fl-Espropji tal-Awtorità konvenuta.

5. Jingħad mill-atturi li b'avviż tat-28 ta' April, 2020, l-Awtorità konvenuta filwaqt li għarrfithom bl-akkwist ta' parti mill-għalqa tagħhom, talbithom jagħtuha parir legali minn avukat fuq il-Formola li permezz tagħha jiġi ċċertifikat ta' min kienet il-propjetà espropprijata.

6. L-atturi jsostnu li kellmu lill-avukat Dottor Joseph Mifsud u tawh id-dokumenti kollha rilevanti, inkluża l-Formola mibgħuta lilhom mill-Awtorità. Newwlulu wkoll kopja awtentikata ta' Dikjarazzjoni li huma kienu għamlu fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Debono fil-15 ta' Diċembru, 2007 u li permezz tagħha, kienu ddikjaraw li l-art inkwistjoni kienet tappartjieni lilhom b'titlu ta' preskrizzjoni akkwiżittiva u dan peress li huma kienu kontinwament u pubblikament fil-pussess tal-istess art għal aktar minn tletin sena u li fl-istess perjodu qatt ma ġie miksur il-pussess paċifiku u mhux ekwivoku u li huma qatt ma ġew immolestati minn terzi u għalhekk żammew l-art *animo domini* għal dak it-tul ta' żmien.

7. Huma jfissru kif l-Avukat Joseph Mifsud kiteb il-parir legali tiegħu fuq l-imsemmija Formola, li ġġib id-data tat-2 ta' Ġunju, 2020 u bagħatha lill-Awtorità flimkien ma' kopja tad-dikjarazzjoni. Madankollu l-Awtorità konvenuta avżathom verbalment li ma kinitx qiegħda taċċetta l-parir legali mogħti.

8. Għalhekk l-atturi jfissru li fit-3 ta' Novembru, 2020 huma bagħtu ittra uffiċjali lill-Awtorità konvenuta u li permezz tagħha sejħulha għal kull fini u effett tal-liġi sabiex fi żmien għaxart ijiem tiddikjara uffiċjalment li, qabel l-esproprijazzjoni tal-propjetà tagħhom, huma kienu s-sidien assoluti tal-istess art esproprijata u avżawha li fin-nuqqas, huma jkomplu jipproċedu ulterjorment kontra tagħha skont il-liġi.

9. Għalkemm l-Awtorità konvenuta ġiet interpellata, anke uffiċjalment, sabiex huma jiġu rikonoxxuti bħala s-sidien assoluti tal-proprjetà li ġiet lilhom esproprijata, dan kollu kien ta' xejn u għalhekk l-atturi jgħidu li ma kellhomx triq oħra ħlief li jressqu dawn il-proċeduri, fejn talbu lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex:

«1. Tiddikjara li r-rikorrenti huma fil-fatt u fid-dritt l-proprjetarji assoluti tal-għalqa fil-limiti ta' Raħal Ġdid ta' ċirka sebat elef mitejn u tmienja u tmenin (7288) metri kwadri, aċċessibbli minn triq Ħal Luqa, konfinanti mix-Xlokk mat-Triq Ħal Luqa, mil-Lvant ma' spazju pubbliku li jiġi kantuniera bejn Triq Ħal Luqa u Vjal Santa Luċija u mill-Grigal ma' Vjal Santa Luċija delinejata bil-kulur blu fuq il-pjanta hawn annessa bħala Dok. 'A' u liema għalqa tinkludi ċirka elf erba' mija u sebgħin (1470) metri kwadri li ġiet lilhom esproprijata bl-Avviż Nru. 410 li deher fil-Gazzetta tal-Gvern tat-23 ta' April 2020;

2. Tikkundanna lill-Awtorità konvenuta biex immedjatament tirrikonoxxi lir-rikorrenti bħala l-proprjetarji assoluti tal-għalqa, libera u franka, fil-limiti ta' Raħal Ġdid ta' ċirka sebat elef mitejn u tmienja u tmenin (7288) metri kwadri, aċċessibbli minn Triq Ħal Luqa, konfinanti mix-Xlokk mat-Triq Ħal Luqa, mil-Lvant ma' spazju pubbliku li jiġi kantuniera bejn Triq Ħal Luqa u Vjal Santa Luċija u mill-Grigal ma' Vjal Santa Luċija delinejata bil-kulur blu fuq il-pjanta hawn annessa bħala Dok. 'A', u li ċirka elf erba' mija u sebgħin (1470) metri kwadri minnha delinejati bil-kulur aħmar fuq fuq il-pjanta Dok. 'B', kif mogħtija lilhom mill-Awtorità konvenuta kemm bħala pjanta u kif ukoll bħala kejl ġew esproprijati mill-Awtorità konvenuta, u dan anke skont il-parir legali liha mogħti mill-Avukat Dottor Joseph Mifsud u hawn anness bħala Dok. 'F' u li ġie mogħti lill istess Awtorità konvenuta fuq talba tagħha stess ; u

3. Tikkundanna lill Awtorità konvenuta biex għal fini ta' ħlas ta' kumpens tal-art minnha esproprijata mingħand ir-rikorrenti u proċeduri relatati tkompli bil-proċeduri skont il-liġi fil-konfront tal-esponenti bħala l-leġittimi proprjetarji fil-fatt u fid-dritt tal-art lilhom esproprijata.

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittra uffiċjali tat-3 ta' Novembru 2020, li kopja tagħha hi hawn annessa bħala Dok. 'G' kontra l-Awtorità konvenuta li tibqa' minn issa inġunta għas-subizzjoni u b'riżerva ta' kull azzjoni ulterjuri għad-danni li tista' tkun spettanti lir-rikorrenti skont il-liġi minħabba fin-nuqqas ta' rikonoxximent tar-rikorrenti skont il-liġi fil-ħin opportun da parti tal-Awtorità konvenuta.»

10. L-Awtorità tal-Artijiet ressqet risposta maħlufa fil-11 ta' Marzu, 2021, fejn ġie eċċepit:

«1.Illi, in linea preliminari din l-Onorabbli Qorti ma għandhiex kompetenza ratione materiae sabiex tisma' u tagħti l-ġudizzju tagħha vis-à-vis it-talbiet tal-atturi u dan għaliex din it-talba hija kompetenza tal-Bord tal-Arbitraġġ dwar l-Artijiet liema Bord hu stabbilit taħt il-Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta. Ai termini tal-Artikolu 58 ta' dan l-Att, il-Bord mhux biss għandu kompetenza jiddetermina min hu sid l-art li tkun ġiet milquta b'dikjarazzjoni, talli għandu l-istess setgħat tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili u d-deċiżjonijiet tiegħu jistgħu saħansitra jiġu appellati quddiem il-Qorti tal-Appell (Kompetenza Superjuri). Għaldaqstant, se mai dawn il-punti kellhom jiġu sollevati quddiem il-Bord tal-Arbitraġġ dwar l-Artijiet u mhux quddiem din l-Onorabbli Qorti;

2. Illi, preliminarjament u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, l-atturi jridu jġibu prova sodisfaċenti tat-titlu tagħhom stante illi l-Awtorità esponenti rċeviet korrispondenza minn diversi persuni li saħqu li huma s-sidien tal-art inkwistjoni. In oltre, ai termini tal-Artikolu 52 tal-Kap 573, qabel ma jingħata l-kumpens, il-Bord tal-Arbitraġġ dwar l-Artijiet irid ikun pjenament sodisfatt mit-titlu tal-allegat sid u dan żgur illi ma kienx il-każ,

3. Illi, preliminarjament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-ewwel trid tiġi deċiża l-kwistjoni pendenti rigward it-titlu tal-atturi, li kif diġà ntqal, ma hijiex kompetenza ta' din l-Onorabbli Qorti. Kull jedd ieħor li qed jiġi mitlub mill-attur huwa intempestiv;

4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-atturi jridu jindikaw l-artikolu tal-liġi li abbażi tiegħu pproponew dawn it-talbiet;

5. Illi, in oltre, mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, il-fatt li l-atturi ġew notifikati bid-dikjarazzjoni tal-esproprju ma jfissirx li l-esponenti qiegħda

tirrikonoxxi lill-atturi bħala sidien, u dan ai termini tal-Artikolu 40 tal-Kap 573;

6. Illi, mingħajr preġudizzju għas-suespost it-talbiet attriċi huma improponibbli;

7. Illi, mingħajr preġudizzju għas-suespost, kuntrarjament għal dak premess mill-atturi, l-Awtorità eċċipjenti mxiet korrettement;

8. F'kull każ, it-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

9. Illi l-Awtorità m'għandhiex tiġi kkundannata tbati spejjeż għal din il-kawża, inklużi tagħha;

10. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.»

11. B'sentenza tat-23 ta' Marzu, 2022, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili laqgħet l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-Awtorità konvenuta dwar in-nuqqas ta' kompetenza *ratione materiae* tagħha u bħala riżultat l-atti ta' dawn il-proċeduri ntbagħtu biex jinstemgħu quddiem il-Bord ta' l-Arbitraġġ dwar l-Artijiet. Ma tressaq l-ebda appell minn dik is-sentenza.

12. Wara li l-kawża ġiet assenjata lill-Bord tal-Arbitraġġ dwar l-Artijiet, l-Awtorità konvenuta ressqet numru ta' eċċezzjonijiet ulterjuri b'nota tas-6 ta' Ottubru 2022, fejn ġie eċċepit illi:

«i. Illi jirriżulta li permezz tad-dikjarazzjoni ppubblikata bħala Avviż numru 410 nhar it-23 ta' April 2020, l-esponenti ddikjarat illi art f'Raħal Ġdid kif hemm hekk aħjar deskritta kienet meħtieġa għal skop pubbliku u li l-akkwist tagħha kellu jkun b'xiri assolut. Permezz tal-istess, ġie offrut kumpens ta' €156,400. Ir-rikorrenti bl-ebda mod ma kkontestaw dan il-kumpens. Għalhekk jirriżulta li din l-azzjoni ma hijiex waħda mill-azzjonijiet ad hoc kontemplati fil-Kapitlu 573.

ii. Illi sussegwentement għad-dikjarazzjoni msemmija l-esponenti rat li tinnotifika l-istess u f'dan il-każ talbet, bħal f'każijiet oħra, lir-rikorrenti jipprovdu d-dokumentazzjoni neċessarja sabiex ikun jista' jiġi verifikat it-

titolu o meno tagħhom. Dan bl-ebda mod ma jfisser li l-esponenti f'xi waqt jew ieħor irrikonoxxiet lill-atturi bħala s-sidien tal-art inkwistjoni, u dan ukoll ai termini tal-Artiklu 40 tal-Kap 573.

iii. L-esponenti ħadet konjizzjoni tal-Property Ownership Form ippreżentata mir-rikorrenti u konsegwentement jirriżulta wkoll, kif ser jiġi muri fil-mori illi hemm individwi oħra li ukoll qegħdin jippretendu li għandhom titlu fuq din l-art. Għalhekk l-esponenti ma jistax jirrikonoxxi lir-rikorrenti bħala s-sidien ta' din l-art.

iv. Illi oltre dan, l-esponenti tissenjala li dan sabiex l-Onorabbli Bord ikun jista' jiddetermina min huwa s-sid tal-art in meritu, għandha fl-ewwel lok tiġi determinata kwalunkwe kwistjoni eżistenti dwar it-titlu tal-istess bejn ir-rikorrenti u l-imsemmija terzi. Kwistjoni li jirriżulta li hija eżistenti u reali stante d-diversi dikjarazzjonijiet li saru mill-Awtorità esponenti kif suindikat.

Illi ghalhekk huwa b'dan il-mod biss li jiġi assigurat li din il-pendenza tiġi determinata b'mod definittiv u dan stante li huwa f'dan l-istadju biss li jista' jiġi effettivament determinat minn dan l-Onorabbli Bord jekk ir-rikorrent huwiex attwalment sid l-art.»

13. Permezz tad-deċiżjoni tiegħu tat-13 ta' Mejju, 2024, il-Bord tal-Arbitraġġ dwar Artijiet iddeċieda l-każ billi ċaħad it-talbiet attriċi, wara li sab li l-atturi ma ppruvawx it-titlu tagħhom fuq l-art.

14. Il-Bord wasal għad-deċiżjoni tiegħu wara li għamel il-konsiderazzjonijiet li ġejjin:

«Din hija sentenza dwar l-ewwel u t-tieni talbiet attriċi dwar it-titolu tar-rikorrenti in segwitu għas-sentenza mogħtija fl-istess proċeduri mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-23 ta' Marzu 2022 fejn laqgħat l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-Awtorità konvenuta u ddikjarat li l-azzjoni odjerna ma taqax fil-kompetenza tagħha ratione materiae iżda taqa' fil-kompetenza tal-Bord tal-Arbitraġġ dwar l-Artijiet u konsegwentement l-atti intbagħtu lill-Bord ai termini tal-Art. 741(b) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

Permezz ta' dawn il-proċeduri l-atturi jallegaw li huma s-sidien assoluti t'għalqa, libera u franka fil-limiti ta' Raħal Ġdid ta' circa 7,288 metri kwadri aċċessibbli minn Triq Ħal Luqa, konfinanti mix-Xlokk ma' Triq Ħal-Luqa, mil-Lvant ma' spazju pubbliku li jiġi kantuniera bejn Triq Ħal Luqa u Vjal Santa Luċija u mill-Grigal ma' Vjal Santa Luċija kif indikat fil-pjanta Dok A

(fol 5). Permezz ta' Avviż Nru 410 ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tat-23 t'April 2020 (fol 7 u 8), l-Awtorità konvenuta ai termini tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta ddikjarat li biċċa art fi Triq Santa Luċija, f'Raħal Ġdid, tal-kejl ta' madwar 3,910 li tmiss mit-Tramuntana ma' proprjetà tal-Uffiċċju Konġunt, mil-Lvant u min-Nofsinhar ma' Triq Pubblika jew irjieħ verjuri kienet meħtieġa għal skop pubbliku u li l-akkwist kellu jkun b'xiri assolut. L-art ġiet akkwistata għal formazzjoni u twessigħ ta' triq.

L-atturi jgħidu li huma ġew verbalment infurmati minn wieħed mill-uffiċjali tal-Awtorità li mill-kejl tal-art esproprjata ta' circa 3,910 metri kwadri kif indikat fl-Avviż Nru 410 tat-23 t'April 2020, porzjoni tal-kejl ta' 1,470 metri kwadri kienet tappartjenu lilhom. Fuq talba tal-Awtorità stess permezz ta' ittra tat-28 ta' April 2020 (Dok B – fol 9) sabiex l-atturi jipprovdulha parir legali dwar it-titolu tagħhom, l-atturi pprovdew parir legali mill-avukat ta' fiduċja tagħhom (Dok F – fol 12 et seq) fejn ġie ddikjarat li l-atturi kienu sidien tal-porzjon art fil-kejl ta' 7,288 metri kwadri b'titolu ta' preskrizzjoni akkwiżittiva kif dikjarat minnhom permezz ta' Att Dikjaratorju fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Debono tal-15 ta' Diċembru 2007 (Dok E - fol 10 u 11). Dan il-parir legali ma ġiex aċċettat mill-Awtorità. L-atturi interpellaw lill-Awtorità sabiex tirrikonoxxi li parti mill-art esproprjata kienet tappartjeni lilhom (fol 20) iżda din baqgħet inadempjenti u għalhekk istitwew dawn il-proċeduri fejn qegħdin jitolbu:-

> *(i) dikjarazzjoni li huma l-proprjetarji assoluti tal-għalqa fil-limiti ta' Raħal Ġdid ta' circa 7,288 metri kwadri, u liema għalqa tinkludi circa 1,470 metri kwadri li ġiet esproprjata bl-Avviż Nru 410 ippublikat fil-Gazzetta tal-Gvern tat-23 t'April 2020;*
>
> *(ii) l-Awtorità konvenuta tiġi ordnata tirrikonoxxi lill-atturi bħala s-sidien assoluti tal-għalqa msemmija libera u franka tal-kejl circa 7,288 metri kwadri inkluż il-kejl ta' circa 1,470 metri kwadri li ġiet esproprjata kif imsemmi;*
>
> *(iii) l-Awtorità konvenuta tiġi kkundannata tħallas il-kumpens tal-art lill-atturi bħala s-sidien leġittimi tal-art esproprjata.*

*In sostenn tat-talba tagħhom **ir-rikorrenti Joseph Gatt ippreżenta affidavit (fol 23 et seq)** fejn jikkonferma li huwa u martu huma sidien assoluti tal-art imsemmija. Jgħid li permezz ta' ittra datata 28 ta' April 2020 (fol 9) l-Awtorità konvenuta infurmathom bl-akkwist tal-art indikata fl-Avviż Nru 410 tat-23 t'April 2020 u li parti minn dik l-art kienet tagħhom. Flimkien mal-parir legali sottomess lill-Awtorità ġiet sottomessa d-dikjarazzjoni li r-rikorrenti kienu għamlu fl-atti tan-Nutar Joseph Debono fil-15 ta' Diċembru 2007 (fol 10 u 11) li permezz tagħha kienu ddikjaraw li l-art tal-kejl ta' 7,288 kif deskritta fl-istess att tappartjeni lilhom b'titolu ta' preskrizzjoni akkwiżittiva. Fl-istess att dikjaratorju jingħad li l-pussess tal-art kien f'idejhom għal aktar minn tletin sena b'mod kontinwu u tul l-istess perjodu qatt ma ġie miksur il-pussess paċifiku u inekwivoku tagħhom. Il-pussess*

tagħhom qatt ma ġie mmolestat minn terzi u għalhekk kienu u għadhom jippossjedu l-art animo domini għal aktar minn 43 sena.

Fis-seduta tal-11 ta' Jannar 2023 xehed l-Avukat Joseph Mifsud ghar-rikorrenti (fol 72 sa 74) *li qal li wara li ġew intavolati dawn il-proċeduri huwa rċieva ittra datata 28 ta' Ottubru 2021 (Dok JM 1 - fol 75) mingħand il-konvenuta fejn jingħad li r-rikorrenti possibilment jippossjedu biċċa art mill-art esproprjata iżda kien hemm nuqqas ta' qbil dwar il-kejl u li l-parir legali li kien bagħat hu kien għad jrid jiġi vverifikat min-Nutara tal-Awtorità. F'ittra responsiva tas-26 ta' Novembru 2021 (Dok JM 2 - fol 78) jingħad li r-rikorrenti għandhom kejl akbar minn dak indikat mill-konvenuta.*

Fis-seduta tas-26 ta' April 2023 xehed Joseph Sammut in rappreżentanza tal-Awtorità konvenuta (fol 80 sa 85) *li spjega li wara li ġiet ippubblikata l-Gazzetta tal-Gvern in meritu u ċjoè Avviż Nru 410 tat-23 t'April 2020 saret komunikazzjoni b'ittra mar-rikorrenti u oħrajn li setgħu kellhom sehem mill-art esproprjata (Dok JS1 – fol 86). Xehed li l-Awtorità ngħatat informazzjoni dwar possibilment tliet sidien involuti fl-art esproprjata u l-parti li r-rikorrenti jsostnu li hija tagħhom tinsab fil-biċċa t'isfel tal-art immarkata bħala "Plot 1_3" fuq Dok. JS2 (fol 87). Il-konvenuta kienet ingħatat indikazzjoni dwar min setgħu kienu s-sidien minn Infrastructure Malta li kienet għamlet it-talba għall-esproprazzjoni. Ikkonferma li fuq il-parti 1_3 sal-lum ħadd ma għamel claim jew issottomessa parir legali. Ix-xhud ippreżenta wkoll pjanta maħruġa mill-Ministeru tal-Agrikoltura u Sajd (fol 88) fejn il-bidwi rreġistat jirriżulta li huwa r-rikorrenti Joseph Gatt fil-kejl ta' 6T 2S 9K.*

Fis-seduta tal-5 ta' Ottubru 2023 xehdet in-Nutar Elaine Gatt (fol 92 sa 94) *prodotta mill-Awtorità konvenuta li kkonfermat li hija taħdem bħala nutar fi ħdan l-Awtorità konvenuta u li eżaminat ir-riċerki tat-titlu tar-rikorrenti fuq l-art imsemmija u kkonkludiet li t-titlu tagħhom ma kienx sodisfaċenti minħabba li l-Att Dikjaratorju tal-15 ta' Diċembru 2007 fl-atti tan-Nutar Debono mhux biżżejjed sabiex tipprova jekk il-preskrizzjoni akkwiżittiva li qegħdin jippretendu l-atturi kinitx ġiet interrotta jew kinux molestati waqt li kienu fil-pussess tal-art. Qalet li f'każijiet bħal dawn huma jistrieħu fuq id-deċiżjoni tal-Qorti. Hija kkonfermat ukoll li ma kienx hemm claims oħra fuq l-art. Spjegat illi meta hija tagħmel riċerki dawn ma jsirux fuq l-art għax ma teżistix riċerka fuq l-art iżda fuq il-persuni.*

IKKUNSIDRA

Ai termini tal-Art. 58(1)(i) tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Bord għandu s-setgħa li jiddetermina min huwa s-sid jew min għandu xi titlu fuq l-art li tkun ġiet milquta mid-dikjarazzjoni ta' esproprju jew li tkun ġiet okkupata mill-Gvern mingħajr ma tkun inħarġet dik id-dikjarazzjoni. F'dan il-każ il-Bord irid jiddetermina jekk ir-rikorrenti għandhomx titolu fuq l-art milquta bid-Dikarazzjoni Avviż Nru. 410 ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tat-23 t'April 2020 (fol 7 u 8) permezz ta' liema l-Awtorità konvenuta ddikjarat li biċċa art fi Triq Santa Luċija, f'Raħal Ġdid, tal-kejl ta' madwar 3,910 li tmiss

mit-Tramuntana ma' proprjetà tal-Uffiċċju Konġunt, mil-Lvant u min-Nofsinhar ma' Triq Pubblika jew irjieħ verjuri kienet meħtieġa għal skop pubbliku u li l-akkwist kellu jkun b'xiri assolut. Ir-rikorrenti jibbażaw il-pretensjoni tagħhom li huma s-sidien tal-art in mertu bis-saħħa tal-preskrizzjoni akkwiżittiva ta' tletin sena liema titolu mhuwiex sodisfaċenti għall-konvenuta.

Omissis

Matul is-snin tressqu numru ta' kawżi simili għal dak odjern fejn il-Qorti kellha tiddeċiedi jekk preskrizzjoni akkwiżittiva kinitx issarraf f'titlu biżżejjed sabiex ikun hemm kumpens mill-Gvern għal art esproprjata. Issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet ***Helma Muscat Doublesin et v. Kummissarju tal-Artijiet deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-26 ta' Novembru 2010 (Ċitazzjoni 1305/2003GC)*** *fejn il-Qorti laqgħet it-talba attriċi u ddikjarat li l-atturi kellhom jitqiesu s-sidien tal-fond numru 39 Triq il-Wied, Msida fil-proċeduri kollha tal-esproprju u fl-atti kollha relattivi u sussegwenti. F'dan il-każ il-Qorti qalet hekk:*

> *«L-artikolu 2107 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi li l-preskrizzjoni hija mod ta' akkwist ta' jedd b'pussess kontinwu, mhux miksur, paċifiku, pubbliku u mhux ekwivoku, għal żmien li tgħid il-liġi. Imbagħad l-artikolu 2143 tal-istess Kodiċi jipprovdi illi l-azzjonijiet kollha, reali, personali jew misti jaqgħu bil-preskrizzjoni għeluq tletin sena, u ebda oppożizzjoni għall-preskrizzjoni ma tista' ssir minħabba n-nuqqas ta' titolu jew ta' bona fidi. Kwindi, il-preskrizzjoni ta' tletin sena ma tirrikjedi la titlu u lanqas il-buona fede u tirrikjedi biss pussess kontinwu, mhux miksur, paċifiku, pubbliku u mhux ekwivoku u dan għaż-żmien ta' tletin sena. Huma dawn l-elementi illi jridu jiġu ppruvati sabiex jista' jingħad li l-atturi jakkwistaw il-fond permezz tal-preskrizzjoni akkwiżittiva. Dawn l-elementi ta' pussess ġew imfissra mill-Qrati tagħna f'"***Fenech Nazzareno v. Mada Developers Ltd et****" tas-16 ta' Diċembru 2004 mil-Qorti tal-Appell Superjuri fejn intqal li "biex jiġi radikat l-element ta' akkwiżittiva, din ix-xorta ta' preskrizzjoni tippresupponi l-pussess leġittimu li trid il-liġi għaż-żmien kollu tat-trentennju. Hu magħruf inoltre li l-elementi tal-pussess ċivili f'dan il-każ, huma tnejn: dak materjali, jiġifieri l-poter ta' fatt fuq il-ħaġa; u l-ieħor intenzjonali, jiġifieri l-animu tal-possessur li jgawdi d-dritt fuq il-ħaġa bħal li kieku hu kien il-proprjetarju tagħha ... Hemm bżonn inoltre li l-pussess ikun wieħed leġittimu u kwindi tali li jipproduċi l-effetti ġuridiċi tiegħu, speċjalment għall-akkwist tal-proprjetà bid-dekorriment taż-żmien. Biex il-pussess jista' jissejjaħ leġittimu però, hemm bżonn li dan jirriunixxi u jħaddan fih ċerti kwalitajiet, jiġifieri li jkun wieħed kontinwu, mhux interrott, pubbliku, u mhux ekwivoku." (Vide wkoll deċiżjoni ta' din il-Qorti fl-ismijiet "***Carmelo Caruana et v. Orsla Vella****" tat-13 ta' Marzu, 1953.*
>
> *In vista ta dan kollu jridu jiġu eżaminati bir-reqqa l-fatti kollha partikolari tal-każ u dan sabiex jiġi stabbilit jekk l-atturi irnexxielhomx jissostanzjaw it-teżi li ppossedew animo domini għaż-żmien rikjest mil-liġi. Kif intqal, ir-rekwiżiti biex tirnexxi din l-azzjoni huma li l-pussess irid ikun wieħed kontinwu, mhux miksur, għal tletin sena, paċifiku, pubbliku, u univoku ċjoè mhux ekwivoku.*

> *Fir-rigward tal-pussess univoku għandu jirriżulta biċ-ċar li wieħed qiegħed jippossjedi bħala sid.»*

Fil-każ ċitat il-Qorti kienet qieset li l-atturi kien irnexxielhom jippruvaw li l-fond kien fil-pussess ta' missierhom minn qabel l-1966 u anke jekk jista' jkun li dan kien b'titlu ta' enfitewsi temporanja, wara li skadiet l-imsemmija enfitewsi missierhom baqa' jippossjedi l-fond animo domini. Il-fond ġie mniżżel fid-denunzja ta' missier l-atturi bħala proprjetà tiegħu. Irriżulta wkoll li fl-1979 missier l-atturi kien applika sabiex il-fond jiġi restawrat u jsir xogħol ta' bini fih. Dan il-permess ta' żvilupp ħareġ f'Diċembru 1979, wara li miet missierhom iżda l-atturi għamlu użu minn tali permess bħala sidien u bdew ix-xogħol ta' żvilupp fil-1984. Il-Qorti qieset li l-permess ta' żvilupp, id-denunzja, u x-xogħlijiet ta' kostruzzjoni sarrfu f'element tal-corpus manifestat b'atti esterni li setgħu jagħtu indikazzjoni ċara lill-eventwali proprjetarju ta' dak li qiegħed jiġri fil-proprjetà inkwistjoni b'mod li l-atturi u qabilhom missierhom tqiesu li kienu qed jippossjedu l-immobbli inkwistjoni bħala sidien u li l-elementi tal-preskrizzjoni akkwiżittiva kienu għalhekk ġew kollha sodisfatti.

Niġu issa għall-każ preżenti. Fil-każ odjern l-atturi jsostnu li l-art in meritu hija proprjetà tagħhom bil-preskrizzjoni akkwiżittiva trentennali u bħala prova biex jissostanzjaw id-dritt vantat minnhom esibew Att Dikjaratorju tal-15 ta' Diċembru 2017 fl-atti tan-Nutar Joseph Debono fejn ir-rikorrenti ddikjaraw li huma jokkupaw u jaħdmu l-art in meritu u li hekk ilhom sa mis-sena 1975. Jgħidu wkoll li minn dak iż-żmien applikaw u rċievew xi sussidju mill-Gvern ta' Malta b'mod partikolari fir-rigward taż-żriegħ tal-qamħ. Sostnew fl-istess Dikjarazzjoni li huma kienu kontinwament u pubblikament fil-pussess tal-art liema pussess paċifiku qatt ma ġie miksur u li qatt ma ġew immolestati minn terzi u li għalhekk ippossedew l-art animo domini. Il-kontenut ta' dan l-att jinsab prattikament rifless fl-affidavit tar-rikorrenti (fol 23).

L-atturi jsostnu wkoll li l-Awtorità konvenuta nnifisha rrikonoxxiethom bħala sidien tal-art meta b'ittra tat-28 ta' April 2020 (fol 9) infurmathom bl-esproprju u talbithom jippreżentaw parir legali dwar it-titlu. Jgħidu wkoll li sussegwentement, b'ittra oħra tat-28 ta' Ottubru 2021[1] *(u allura fil-mori ta' din il-kawża) l-istess Awtorità reġgħet irrikonoxxiethom bħala sidien meta in segwitu għal parir legali mibgħut mill-avukat tagħhom, l-istess Awtorità kitbet lill-avukat tal-atturi biex tinfurmah li mill-art esproprjata bid-dikjarazzjoni in meritu 'il-klijenti tiegħek possibilment jippossjedu biċċa art tal-kejl ta' madwar 514 il-metru kwadru'.*

Finalment l-atturi jgħidu wkoll illi ma hemm l-ebda talba oħra minn terzi għall-kumpens mal-Awtorità konvenuta fuq l-istess art.

Hawnhekk il-Bord jibda minnufih biex jissottolinea illi hija l-fehma kkunsidrata ta' dan il-Bord illi f'azzjonijiet bħal dik odjerna l-ġurisprudenza

---

[1] *Fol* 75.

fuq ċitata tgħallem li l-analiżi li jrid isir mill-Bord huwa wieħed sabiex jiġi stabbilit jekk mill-provi prodotti l-preskrivent irnexxielux o meno jipprova pussess kontinwu, mhux miksur, paċifiku, pubbliku, u mhux ekwivoku fuq l-immobbli li fuqu jsostni li għandu jedd, għaż-żmien li tgħid il-liġi ossia għal 30 sena. Huwa ċar li dan il-pussess irid ikun wieħed "non solo continuato, ininterrotto e pacifico, ma anche pubblico ed esercitato coscientemente, nel senso, cioè, che deve concretarsi in un potere che si manifesti attraverso fatti e comportamenti, in una attività intenzionale del possessore, corrispondente all'esercizio di un diritto dominicale sull'immobile"[2]. L-eżercizzju tal-pussess jew l-użu tal-immobbli jrid għalhekk ikun tali li min ikun interessat ikollu l-opportunità jkun jaf jew jara x'inhu jiġri fuq l-art li fuqha qed jiġi vantat tali dritt għall-użukapjoni. Jispetta għalhekk lil min jivvanta dan id-dritt l-oneru li jipprova r-rekwiżiti kollha tax-xorta ta' akkwist vantat minnu u kwindi l-użukapjent, biex jirnexxi fis-sostenn tad-dritt vantat minnu, jrid jipprova l-akkoppjament tal-pussess ċivili fis-sens fuq spjegat mad-dekors taż-żmien li trid il-Liġi. B'rabta mal-fattur taż-żmien l-użukapjent jeħtieġ jagħmel ukoll il-prova konvinċenti tal-bidu tal-pussess animo domini vantat minnu.

Mill-provi prodotti f'dan il-każ il-Bord ma jistax ma josservax li l-Att Dikjaratorju tal-15 ta' Diċembru 2017 fl-atti tan-Nutar Joseph Debono ppreżentat mill-atturi m'huwiex ħlief att unilaterali tal-istess atturi li mhux bilfors jikkombaċja mal-fatti esterni. Dan apparti li jista' jkun il-każ li tali Att Dikjaratorju per se lanqas biss ikun a konjizzjoni tat-terz interessat/is-sidien vera tal-art għaliex kif irriżulta mix-xhieda tan-Nutar Elaine Gatt ir-riċerka li tista' ssir hija biss fuq il-persuna u mhux fuq l-art. Għalhekk jekk it-terz interessat jew is-sidien tal-art ma jafux bir-rikorrenti tramite atti oħra esterni eżercitati fuq l-immobbli, dawn m'għandhomx mezz kif isiru jafu bl-Att Dikjaratorju jew b'dak li qed jiġi vantat mill-atturi fl-istess Att. Għalhekk il-piż li għandu l-Att Dikjaratorju għal finijiet probatorji tal-elementi kollha rikjesti għal preskrizzjoni akkwiżittiva trentennali kif ravviżati mill-ġurisprudenza fuq ċitata huwa wieħed limitat.

Il-Bord josserva li r-rikorrenti naqsu milli jressqu provi li qabel il-21 ta' April 2003, data tar-reġistrazzjoni tal-art mal-Ministeru tal-Agrikoltura u s-Sajd (fol 88) huma kienu ġa jagħmlu użu mill-għalqa. Inoltre l-pjanta maħruġa mill-Ministeru tal-Agrikoltura u s-Sajd waħidha mhijiex biżżejjed biex tipprova l-element tar-rikorrenti bħala pussessur animo domini stante li din tipprova biss min qiegħed jagħmel użu mill-għalqa, filwaqt li m'hemmx indikazzjoni tat-titlu li bis-saħħa tiegħu qed isir tali użu. Inoltre isem ir-rikorrent fl-istess pjanta huwa indikat bħala 'bidwi' u kif inhu risaput il-bidwi jista' jkun sia s-sid tar-raba' jew il-persuna li qed jaħdem l-għalqa bħala ħaddiem fl-art ta' oħrajn. Ma jirriżultax lanqas jekk ir-rikorrenti jew xi ħadd minnhom kienx irreġistrat mal-Ministeru qabel il-21 ta' April 2003. Lanqas ma tressqu xhieda ta' bdiewa jew persuni oħra li jaħdmu r-raba' fl-akkwata jew li huma mod ieħor midħla tal-akkwata sabiex jikkonfermaw li tul is-snin

[2] Ċitat supra fil-każ Rik. Ġur. 63/2004/AE.

il-pussess tal-art kien f'idejn ir-rikorrenti u li l-istess rikorrenti kienu jagħmlu użu minnha bħala sidien u li hekk ilhom għal tletin sena ininterrotti.

Fl-Att Dikjaratorju r-rikorrenti ddikjaraw ukoll (para 3 tal-Att) li r-raba' tintuża għaż-żriegħ tal-qamħ u li tul is-snin huma rċevew anke ħlasijiet mill-Gvern in konnessjoni ma' dan. Iżda prova fattwali ta' dan l-użu u ta' dawn il-ħlasijiet, jew xhieda ta' rappreżentant tal-Gvern biex jixhed dwar dawn l-allegati sussidji li applikaw għalihom l-atturi u/jew li rċevew in konnessjoni ma' din l-art u/jew dwar meta nbdew tali sussidji, bl-ebda mod ma ġew prodotti. Inoltre anke kieku stess il-Bord kellu jistrieħ fuq l-imsemmija Dikjarazzjoni għal dak li jirrigwarda l-użu tal-art allegat mill-atturi, l-Bord jinnota kif iż-żriegħ tal-qamħ titqies operazzjoni agrarja li l-anqas teħtieġ intervent fuq l-art u b'hekk anke minn dan il-lat l-element tad-dominju fuq l-art xorta waħda jibqa' dgħajjef. Il-Bord josserva li għajr għal dak dikjarat fl-Att Dikjaratorju fuq imsemmi ma tressqu ebda provi fattwali dwar iż-żriegħ tal-qamħ jew l-attività fiżika fuq l-art. Mhux hekk biss iżda ma nġabu ebda provi lanqas dwar atti esterni fuq l-art bħal tħawwil ta' siġar, riparazzjonijiet jew interventi fuq l-art jew fuq il-ħitan jew provi oħra li juru attività esterna u pubblika da parti tal-atturi fuq l-art u li l-pussess tar-rikorrenti kien wieħed eżercitat bħala sid ta' din l-art għal dawn it-tletin sena. Il-Bord josserva wkoll li ma ngħatatx spjegazzjoni ta' kif il-pussess tal-art spiċċa f'idejn ir-rikorrenti u għalhekk il-Bord iqis li l-atturi ma rnexxielhomx jipprovaw li l-użu u pussess minnhom vantat kien wieħed kontinwu, mhux miksur, paċifiku, pubbliku u mhux ekwivoku ghaż-żmien rikjest mill-Liġi.

Ir-rikorrenti jistrieħu wkoll fuq il-fatt li l-konvenuta għamlet kuntatt magħhom għaliex kien hemm indikazzjoni li setgħu kienu s-sidien jew altrimenti kellhom il-pussess tal-art. In fatti l-atturi jinsistu li bl-ittra tagħha mibgħuta lilhom datata 28 ta' April 2020 (fol 9) fejn hija kienet infurmathom bl-esproprju u talbithom jippreżentaw parir legali dwar it-titolu, b'daqshekk l-Awtorità bħal donnha rrikonoxxiethom bħala sidien tal-art.

L-atturi jakkampaw ukoll mal-ittra tat-28 ta' Ottubru 2021[3] *fejn in segwitu għall-parir legali mibgħut mill-avukat tal-atturi lill-Awtorità, din informatu li 'il-klijenti tiegħek* **<u>possibilment jippossjedu</u>** *biċċa art tal-kejl ta' madwar 514 il-metru kwadru' (***enfasi tal-Bord***). Għalhekk l-atturi bħal donnhom jissottomettu illi l-kontestazzjoni tal-Awtorità ma kinitx dwar it-titlu tal-atturi iżda dwar il-kejl. Iżda anke hawn l-atturi m'għandhomx raġun kemm mil-lat fattwali u lanqas legali.*

*Mil-lat fattwali jirriżulta bl-aktar mod ċar li l-kontenut tal-ittra datata 28 ta' April 2020 bl-ebda mod ma huwa u lanqas jista' jkun ekwiparabbli ma' xi dikjarazzjoni jew aċċettazzjoni tat-titlu. Fl-ewwel lok l-ittra tibda billi tgħid li '***jidher*** *li inti għandek parti mill-biċċa art...". L-użu tal-kelma 'jidher' jindika b'mod ċar li l-proċess ta' verifika kien għadu wieħed preliminari. Iżda aktar minn hekk, meħuda l-ittra fis-sens totali tagħha, huwa ċar li l-intenzjoni*

[3] *Fol* 75.

warajha kienet dik ta' stedina lill-atturi sabiex jekk huma tabilħaqq huma s-sidien tal-art esporprjata huma kellhom jippreżentaw lill-Awtorità parir legali bil-provi dwar it-titlu li naturalment ifisser li tali parir u dokumentazzjoni jkunu għad iridu jiġu proċessati u analizzati mill-uffiċċju legali tal-Awtorità. Dan kif del resto spjega b'mod mill-aktar ċar Joseph Sammut, senior manager expropriations fi ħdan l-Awtorità konvenuta (fol 80 et seq) illi l-iskop wara t-talba sabiex dak li jkun jippreżenta l-formola tat-titlu u d-dokumentazzjoni in sostenn tal-istess titolu huwa proprju sabiex l-istess provi jiġu mbagħad analizzati minn nutara tal-Awtorità għal finijiet biex jiġi stabbilit hemmx titlu validu jew le u f'dan il-każ ħareġ ċar li meta n-nutar Elaine Gatt (fol 92 et seq) analizzat il-parir legali ppreżentat mill-atturi hija sabet li l-atturi ma kellhomx titlu li seta' jitqies sodisfaċenti.

Fir-rigward tal-ittra tat-28 ta' Ottubru 2021 l-użu tal-kliem indikat b'tipa grassa ma jħalli ebda dubbju li l-proċess ta' verifika tat-titlu ma kienx għadu konkluż. Iżda aktar minn hekk l-istess ittra tkompli tgħid illi "wieħed irid jiċċara l-pożizzjoni li għall-biċċa art imsemmija, l-parir legali mogħti minnek għad irid jiġi vverifikat minn xi wieħed min-nutara". U għalhekk anke mill-kontenut tal-ittra stess jemerġi ċar li ma hemm ebda rikonoxximent ta' titlu kif qed jippretendu l-atturi. Anzi mill-provi ħareġ li meta n-nutar ivvettjat it-titlu tar-rikorrenti ma sabitux wieħed sodisfaċenti.

Mil-lat legali l-Bord jagħmel referenza għall-Art. 40(3) tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta li jipprovdi bl-aktar mod ċar li n-notifika tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali lill-okkupant tal-art m'għandux jittieħed bħala ammissjoni tal-Awtorità illi l-persuna notifikata bid-dikjarazzjoni għandha l-proprjetà jew interess fl-art jew f'biċċa mill-art imsemmija fid-dikjarazzjoni. B'hekk il-fatt li r-rikorrenti ġew notifikat bid-dikjarazzjoni ma jissostanzjax it-titolu tagħhom kif lanqas ma jissostanzja l-pożizzjoni tagħhom l-iskambji ta' ittri fuq imsemmija.

Finalment l-atturi jgħidu wkoll li ma hemm l-ebda talba oħra minn terzi għall-kumpens mal-Awtorità konvenuta fuq l-istess art iżda dan naturalment ma jfissirx li b'daqshekk huma s-sidien jew li ppruvaw it-titlu minnhom vantat.

Fid-dawl tal-insenjamenti ġurisprudenzjali suddetti kif applikati għall-provi prodotti f'dan il-każ l-Bord iqis li r-rikorrenti ma ressqux provi biżżejjed sabiex jippruvaw il-preskrizzjoni akkwiżittiva minnhom vantata u għalhekk l-azzjoni attriċi ser tiġi miċħuda in toto billi ġaladarba l-Bord qed isib li l-atturi ma ppruvawx it-titolu tagħhom u għalhekk ser jgħaddi biex jiċħad l-ewwel żewġ talbiet attriċi, u billi t-tielet talba attriċi hija konsegwenzjali għall-ewwel tnejn isegwi li l-azzjoni sħiħa tfalli.»

15. L-atturi appellaw minn din id-deċiżjoni tal-Bord fejn talbu r-revoka tas-sentenza tal-Bord, b'rikors tal-appell imressaq fit-28 ta' Mejju, 2024,

li jissejjes fuq l-aggravju waħdieni, li għalkemm il-Bord kien korrett fl-analiżi legali tar-rekwiżiti legali dwar il-preskrizzjoni akkwiżittiva, b'danakollu żbalja fl-applikazzjoni tal-prinċipji legali għall-fatti tal-każ.

16. L-Awtorità tal-Artijiet ressqet ir-risposta tal-appell tagħha, fejn tat ir-raġunijiet tagħha għala l-appell tal-atturi għandu jiġi miċħud.

17. Inżamm smigħ fis-16 ta' Lulju, 2024, fejn id-difensuri tal-partijiet ittrattaw l-appell tal-atturi u b'hekk il-kawża tħalliet għas-sentenza għal-lum.

Konsiderazzjonijiet

18. Fl-appell tagħhom, l-atturi appellanti jattakkaw il-konsiderazzjonijiet tal-Bord bħala fattwalment żbaljati, hekk kif għamel referenza għall-Att Dikjaratorju li sar quddiem in-nutar Joseph Debono bħala li sar fil-15 ta' Diċembru, 2017, meta fil-fatt dan l-att kien sar fil-15 ta' Diċembru, 2007, jiġifieri tnax-il sena qabel ma ħareġ l-Avviż Nru. 410 fil-Gazzetta tal-Gvern tat-23 ta' April, 2020. Jgħidu li għalhekk jirriżulta b'mod ċar li l-att dikjaratorju m'għandu x'jaqsam xejn mal-imsemmi avviż ta' esproprjazzjoni.

19. L-atturi appellanti jiddikjaraw li kienu ilhom jokkupaw u jaħdmu r-raba' inkwistjoni sa mis-sena 1975, jiġifieri għal aktar minn ħamsa u erbgħin sena, qabel ma nħareġ l-avviż ta' esproprjazzjoni. Jisħqu li huma kienu kontinwament u pubblikament fil-pussess tal-għalqa u li dan il-pussess qatt ma ġie miksur. Għalhekk sakemm seħħ l-esproprju, kellhom il-pussess paċifiku u mhux ekwivoku matul il-perjodu ta' żmien li jiżboq it-tletin sena. Iddikjaraw ukoll li huma qatt ma ġew immolestati minn terzi u għaldaqstant kellhom il-pussess *animo domini* tal-għalqa, bħallikieku kienet tappartjeni esklussivament lilhom. Għalhekk isostnu li l-għalqa saret tagħhom bil-preskrizzjoni akkwiżittiva.

20. Huma jilmentaw li minkejja li l-Awtorità appellata insinwat li kien hemm terzi persuni li kienu qegħdin jippretendu li huma proprjetarji tal-għalqa inkwistjoni, waqt il-provi rriżulta li dan ma kienx minnu, anzi rriżulta li min-naħa tal-Ministeru tal-Agrikoltura u s-Sajd (ARPA – l-Aġenzija għall-Pagamenti Agrikoli u Rurali) l-għalqa kienet imniżżla fuq l-attur Joseph Gatt. Rappreżentant tal-Awtorità appellata xehed ukoll li l-attur kien indikat lilhom bħala sid l-għalqa minn Infrastructure Malta, l-entità li kienet talbet l-esproprjazzjoni tal-art b'rabta mal-proġett infrastrutturali ta' Santa Lucija. Dan minbarra li fil-mori tal-proċeduri, ma tressqu l-ebda provi li dak li jsostnu l-atturi appellanti mhuwiex minnu.

21. Għalhekk l-appellanti jisħqu li l-Bord ma kellux jasal għall-konklużjoni li huma ma waslux li jippruvaw li kienu akkwistaw l-għalqa bil-preskrizzjoni akkwiżittiva. Dan meta l-prova meħtieġa f'dan il-każ kellha tkun fuq il-bażi tal-bilanċ ta' probabbiltà u mhux dik ta' lil hemm minn kull dubju raġonevoli, kif donnu ta' x'jifhem il-Bord. Iżidu li għalkemm il-Bord qies li ma tressqet l-ebda prova qabel l-2003 (dokument tal-ARPA), dan huwa dovut għall-fatt li l-ARPA bdiet topera mill-2003, meta Malta kienet ser issir membru tal-Unjoni Ewropea u b'hekk il-bdiewa kienu ser jibdew jiġu intitolati għall-kumpens tal-art li jaħdmu. Isostnu b'hekk li dan ma kellux jittieħed li l-attur ma kienx reġistrat bħala bidwi qabel is-sena 2003.

22. Jissoktaw li l-għalqa inkwistjoni tmiss ma' triq pubblika u għalhekk kull min jgħaddi minn hemm seta' jara l-għalqa u dak li kien hemm fiha. F'ħamsa u erbgħin sena qatt ma nqala' ħadd li sostna mod ieħor minn dak li ddikjaraw l-atturi. Għalhekk jinsistu li fuq bilanċ ta' probabbiltà huma rnexxielhom jippruvaw li l-art kienet proprjetà tagħhom b'mod assolut, permezz tal-preskrizzjoni akkwiżittiva u jsegwi li kull kumpens dovut b'rabta ma' dik il-parti tal-għalqa li ġiet esproprjata mill-Awtorità konvenuta appellata għandu jitħallas lill-atturi.

23. Din il-Qorti tibda billi tinnota li għalkemm l-atturi appellanti fir-rikors tal-appell tagħhom jitolbu li titħassar is-sentenza tal-Bord, jitolbu wkoll li jiġu miċħuda l-eċċezzjonijiet kollha tal-Awtorità konvenuta, ħlief dik dwar

il-kompetenza *ratione materiae* li ġiet deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-23 ta' Marzu, 2022. Għalhekk illum jitqies paċifiku li l-Bord tal-Arbitraġġ dwar l-Artijiet huwa l-ewwel forum xieraq fejn kellhom jiġu mistħarrġa t-talbiet attriċi, inkluż dik li jiġi stabbilit jekk l-atturi għandhomx titlu validu fuq l-art milquta bl-ordni tal-esproprjazzjoni.

24. Magħmul dan il-punt, imiss li jiġi mistħarreġ l-aggravju tal-atturi appellanti, li permezz tiegħu jikkritikaw l-apprezzament tal-provi magħmul mill-Bord. Għandu jingħad mal-ewwel li kif sewwa tosserva l-Awtorità appellata fir-risposta tal-appell tagħha, għalkemm fil-kawża taħt eżami l-atturi mhumiex qegħdin iressqu l-pretensjonijiet tagħhom fil-konfront ta' persuna oħra li qiegħda tippretendi li għandha titlu fuq l-istess art, huma għandhom mixħut fuqhom l-obbligu li jippruvaw b'mod xieraq, li huma tassew is-sidien ta' dik l-art.

25. Dan jingħad mhux biss minħabba l-prinċipju li jirregola l-piż probatorju jibqa' dejjem li min jallega jrid jipprova (**Artikolu 562 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**), dak li fil-ġurisprudenza tagħna, jiġi deskritt bħala *onus probandi incumbit ei qui dicit non ei qui negat,* iżda wkoll peress li huwa l-obbligu ta' min iressaq kawża quddiem il-Qorti sabiex jesibixxi d-dokumenti u jressaq il-provi kollha relevanti għall-każ tiegħu. Fil-fatt l-**Artikolu 559 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**, jipprovdi wkoll li għandha tinġieb quddiem il-Qorti l-

aħjar prova (ara s-sentenza ta' din il-Qorti tat-23 ta' Mejju, 2024, fil-kawża fl-ismijiet ***Maria Dolores magħrufa bħala Doris Mallia et v. David Bondin et***).

26. Barra minn hekk**,** il-piż tal-prova jaqa' prinċipalment fuq min jallega l-preskrizzjoni (ara s-sentenza ta' din il-Qorti tas-6 ta' Ġunju, 2024, fil-kawża fl-ismijiet ***Anthony Camilleri et v. Albert Camilleri***). Dan jgħodd aktar fil-każ tal-preskrizzjoni akkwiżittiva, peress li f'dan il-każ jeħtieġ li jiġi ppruvat, mhux biss it-trapass taż-żmien, iżda jeħtieġ li jiġu ppruvati wkoll dawk l-elementi meħtieġa sabiex pretensjoni bħal din tirnexxi. Sabiex il-preskrizzjoni tat-tletin sena taħt l-**Artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili** twassal għall-effetti ta' użukapjoni, jeħtieġ li wieħed juri li huwa kellu:

> *«l-pussess għal żmien tletin sena u li dan il-pussess kien bħala sid il-ħaġa (uti dominus). Minbarra dan, huwa meħtieġ ukoll li l-imsemmi artikolu jinqara flimkien mal-**artikolu 2107(1) tal-istess Kodiċi**, li jfisser x'għamla ta' pussess huwa meħtieġ. F'dan il-każ, il-liġi trid li l-pussess ikun kontinwu, bla xkiel minn ħaddieħor ("paċifiku"), fid-dieher u mhux ekwivoku ("esklussiv"), b'mod li min tkun għaddejja l-preskrizzjoni kontrih seta' jkun jaf – ukoll jekk fil-fatt ma kienx jaf – li l-pussessur qiegħed iżomm b'dak it-titolu» (Ara s-sentenza ta' din il-Qorti tal-15 ta' Novembru, 2023, fil-kawża fl-ismijiet **Lorraine Pace Bonello et v. Carmelo sive Charles Micallef et**).*

27. Minn dan jinżel li, l-atturi kellhom il-piż kollu mixħut fuqhom li jippruvaw li huma kienu s-sidien tal-art esproprjata fit-termini tal-liġi, sabiex imbagħad ikunu jistgħu jippretendu l-ħlas tal-kumpens għall-art esproprjata.

28. Fir-rigward tal-ewwel punt li jitqanqal mill-atturi appellanti, dak li l-Bord żbalja d-data tal-att dikjaratorju, huwa minnu li l-att dikjaratorju li sar quddiem in-Nutar Dottor Joseph Debono, li bih ġie dikjarat li l-għalqa li tinsab fil-kontrada tax-Xewk, fil-limiti ta' Paola tal-kejl ta' 7288 metru kwadru, saret tagħhom b'titlu ta' preskrizzjoni akkwiżittiva, sar fil-15 ta' Diċembru, 2007 (ara paġna 10 tal-proċess). Madankollu, dan il-fatt li l-Bord f'xi daqqiet għamel żball fejn tniżżlet is-sena 2017 minflok dik tas-sena 2007, ma jistax ħlief jitqies bħala żball tal-kitba. Dan jingħad peress li kien hemm drabi oħra fejn il-Bord għamel referenza għad-data tajba tal-imsemmi att. Barra minn hekk, dan il-*lapsus* mhuwiex xi wieħed determinanti, fis-sens li l-Bord ma straħx fuq iż-żmien li fih sar dan l-att, sabiex jiċħad il-pretensjonijiet tal-atturi. Mod ieħor, ir-raġuni li l-Bord wasal għad-deċiżjoni tiegħu kienet fuq in-natura unilaterali tal-kuntratt, flimkien mal-analiżi dwar it-tip ta' pussess eżerċitat mill-atturi fuq l-imsemmija art, kif ukoll il-provi mressqa minnhom bħala raġunijiet għala twarrbet il-pretensjoni attriċi.

29. Tabilħaqq, il-fatt li l-att dikjaratorju sar tlettax-il sena qabel l-esproprjazzjoni ma jbiddel xejn mill-konsiderazzjonijet l-oħra tal-Bord. Imkien ma ngħad fis-sentenza appellata li kien hemm xi konnessjoni bejn l-att dikjaratorju u l-esproprjazzjoni. Madankollu, il-fatt li l-att dikjaratorju sar qabel id-dikjarazzjoni tal-esproprju ma jnaqqas xejn mill-obbligu tal-atturi li jippruvaw il-preskrizzjoni akkwiżittiva vantata minnhom.

30. Din il-Qorti taqbel mal-Bord fil-konsiderazzjoni tiegħu li meta wieħed iqis in-natura unilaterali tal-att dikjaratorju, kien ikun xieraq li jitressqu aktar provi sabiex isostnu l-preskrizzjoni akkwiżittiva. Ma kienx obbligu tal-Awtorità appellata li tipprova li l-atturi mhumiex sidien. Kif ingħad fis-sentenza ta' din il-Qorti tat-30 ta' Ġunju, 2021, fil-kawża fl-ismijiet ***Mary Spiteri et v. Mario Mifsud et*****:**

> «*il-preskrizzjoni akkwiżittiva ta' tletin sena ma tirrikjedix la titlu u lanqas buona fede, iżda teħtieġ pussess leġittimu għaż-żmien kollu ta' tletin sena. Il-pussess sabiex ikun leġittimu għandu jkun bl-animus domini, kif ukoll li jkollu l-elementi ta' pussess kontinwu, mhux interrott, paċifiku, pubbliku u mhux ekwivoku matul dan iż-żmien kollu ta' tletin sena*.»

31. Il-Qorti jew bħal f'dan il-każ il-Bord għandu jkun rigoruż fl-għarbiel tal-provi u liema grad jeħtieġ jintlaħaq. Għalkemm din il-kawża ma kinitx azzjoni vindikatorja, xorta hemm bżonn li jkun hemm dik iċ-ċertezza meħtieġa, ladarba l-pretensjonijiet tal-atturi jistgħu jissarfu fi ħlas mill-erarju pubbliku. Wara kollox, il-liġi stess (**Artikolu 52(3) tal-Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta)** teħtieġ «*Kull min jissodisfa lill-Bord tal-Arbitraġġ li huwa sid b'titolu validu tal-proprjetà fuq l-art*» sabiex ikun awtorizzat jiġbed is-somma depożitata, flimkien mal-imgħax. Għalhekk il-Bord, u issa din il-Qorti jridu jkunu sodisfatti li l-atturi huma s-sidien tal-art milquta bl-ordni ta' esproprjazzjoni.

32. Meta wieħed iqis il-każ taħt eżami, huwa minnu li hemm esibit id-dokument maħruġa mill-ARPA (ara paġna 88 tal-proċess) li tagħraf lill-attur bħala l-bidwi li kien jaħdem l-art fis-sena 2003, u dan b'rabta ma' xi sussidji li jingħataw lill-bdiewa meta jiżirgħu l-prodotti fl-art. Madankollu, din fiha nnifisha mhix prova ta' titlu. Ma tressaq l-ebda dokument ieħor li jixhed li pereżempju, l-attur kien reġistrat ukoll mad-Dipartiment tal-Għammieri qabel is-sena 2003 (fejn ġieli jkun hemm dikjarat b'liema titlu wieħed ikun qiegħed jaħdem ir-raba' u dawn ir-rekords imorru lura għal numru ta' snin) sabiex ikun jista' jsaħħaħ il-pożizzjoni tiegħu. Għalkemm din tista' tkun biss prova ċirkostanzjali għaliex ħafna drabi anke din tkun ta' natura unilaterali. F'kull każ, għal darb'oħra, id-dikjarazzjoni li ssir mal-ARPA hija ta' natura unilaterali li kull bidwi jista' jagħmel, u l-fatt li ċerti individwi jistgħu jiġu reġistrati mad-Dipartiment tal-Agrikoltura m'għandu l-ebda piż għall-fini tat-titolu.

33. Min-naħa l-oħra, minkejja d-dubju li tipprova tixħet l-Awtorità appellata, huwa aċċettat li l-fatt innifsu li l-persuna żżomm il-ħaġa minkejja li taf li mhijiex tagħha, iżda li tagħmel dan bil-ħsieb li ssir sid dik il-ħaġa, ikun element ta' pussess tajjeb biżżejjed għall-finijiet ta' dik il-preskrizzjoni akkwiżittiva (ara f'dan is-sens is-sentenzi tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tas-26 ta' Novembru, 2020, fl-ismijiet ***Ruggier Holdings Company Limited v. Joseph Cassar*** u dik tat-23 ta' Novembru, 2011, fil-kawża fl-ismijiet ***Carmel Bezzina et v. Carmelo Busuttil*** – mhux

appellati). Madankollu f'dawn l-aħħar sentenzi ngħad ukoll, li l-pussess meħtieġ għal din it-tip ta' preskrizzjoni jitlob elementi oħrajn li tabilfors iridu jintwerew b'mod tajjeb biżżejjed biex ikun jista' jingħad li l-pussessur kiseb jedd għall-ġid bis-saħħa ta' dik il-preskrizzjoni. Dak il-pussess irid ikun wieħed leġittimu, jiġifieri wieħed bla ma jaqta' (kontinwu u mhux miksur), bla xkiel (paċifiku), wieħed li jkun fid-dieher (pubbliku) u mhux ekwivoku (esklussiv) għaż-żmien kollu li tgħid il-liġi (**Artikolu 2107 tal-Kodiċi Ċivili**), b'tali mod li min tkun għaddejja l-preskrizzjoni kontrih seta' jkun jaf li l-pussessur qiegħed iżomm b'dak it-titolu.

34. L-atturi appellanti straħu biss fuq id-dikjarazzjoni unilaterali magħmula minnhom fis-sena 2007 quddiem in-nutar, u jippretendu li l-Bord u issa din il-Qorti joqogħdu fuq dak li ngħad minnhom, mingħajr imqar ressqu xhud wieħed indipendenti, bħal pereżempju, bdiewa oħra li għandhom l-għelieqi fl-istess inħawi li setgħu jikkonfermaw li l-atturi ilhom jaħdmu l-għalqa bħala tagħhom għat-tul ta' żmien, kif jingħad minnhom. Il-Bord ma setax jivverifika bl-ebda mod dak li ngħad mill-atturi, fis-sens li ħadd qatt ma mmolesta lill-atturi fil-pussess tagħhom tal-għalqa. F'kull każ, il-fatt waħdu li l-atturi kienu jaħdmu l-għalqa għal snin twal mhix l-aqwa prova li huma kellhom il-pussess *uti dominus,* peress li l-fatt sempliċi li tinħadem l-għalqa, mhix prova ċerta li l-atturi kellhom din l-intenzjoni li jiksbu l-art. Ma jirriżultax li l-atturi wettqu xi att estern ieħor li huwa fid-deher u allura pubbliku li jixhed l-intenzjoni tal-atturi li jżommu l-

għalqa bħala tagħhom. In-nuqqas ta' dan l-element essenzjali huwa biżżejjed sabiex l-azzjoni attriċi tfalli.

35. Din il-Qorti, bħall-Bord ta' qabilha, mhix konvinta li l-atturi wettqu għemil fuq l-imsemmija art li tnissel fihom il-pussess meħtieġ kif titlob il-liġi, kif hawn qabel imfisser. Dan jgħodd aktar, meta wieħed iqis li f'kull każ li titressaq il-preskrizzjoni bħala eċċezzjoni jew bħal f'dan il-każ, bħala mezz li biha ġiet akkwistata l-proprjetà, huwa meħtieġ ukoll li fl-ewwel lok jiġi determinat minn meta l-preskrizzjoni tal-azzjoni għandha tibda titqies (ara l-**Artikolu 2137 tal-Kodiċi Ċivili).**

36. Jinsab magħruf illi min iqanqal il-preskrizzjoni għandu jagħti l-prova tad-data preċiża tad-dekorriment tagħha. Wieħed irid iżomm quddiem għajnejh illi min iqanqal il-preskrizzjoni għandu jipprova l-element essenzjali li bħala fatt għadda t-terminu statutorju preskrittiv. Huwa dmir tal-Qorti li tqis dan il-fatt kruċjali, għaliex meta tali data mill-provi mressqa ma tistax titqies, il-Qorti trid awtomatikament tiċħad l-eċċezzjoni (ara s-sentenza ta' din il-Qorti, tal-5 ta' April, 1993, fil-kawża fl-ismijiet ***Victor Quintano v. Georgina Calleja et***) jew f'dan il-każ, il-bażi tal-azzjoni. Għalkemm jingħad mill-atturi appellanti fl-att dikjaratorju, li huma ilhom jokkupaw u jaħdmu l-għalqa sa mis-sena 1975, ma hemm l-ebda prova oħra li ssostni li tabilħaqq dan huwa minnu. L-azzjoni attriċi għandha tiġi

miċħuda wkoll jekk mill-provi mressqa jew mill-atti tal-proċess, dik id-data ma tkunx tista' tiġi stabbilita bħala prova ċerta.

37. Għalhekk meta wieħed iqis l-assjem tal-provi mressqa mill-atturi appellanti, din il-Qorti ma ssib xejn x'tiċċensura fid-deċiżjoni tal-Bord u l-aggravju tal-appell taħt eżami ma jistax jitqies bħala wieħed xieraq.

Deċiżjoni

Għaldaqstant, għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti qiegħda **tiċħad** l-appell tal-atturi appellanti Joseph u Rose konjuġi Gatt, u b'hekk tikkonferma għalkollox is-sentenza appellata.

L-ispejjeż marbuta mal-appell, għandhom jitħallsu kollha mill-istess atturi appellanti.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
da