QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Illum il-Hamis, 31 ta' Ottubru 2024

Kawza Numru: 12
Rikors Guramentat Numru:- 462/2019JVC

Carmel u Maria Elena konjugi Bianco

vs

L-Awtorita' tal-Artijiet

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tar-rikorrenti li jaqra kif isegwi:

1. 'Illi permezz ta' kuntratt tat-22 ta' Mejju 2007 fl-atti tan-Nutar Dr. Reuben Debono certu Alexander Schembri kkostitwixxa favur l-atturi kif ukoll favur certu Brian, illum mejjet, u martu Carmen Guillaumier, enfitewsi perpetwa tal-fond razzett, bla

numru u bla isem, b'madwar sitt itmiem raba' fil-kuntrada tan-Nadur, limiti tar-Rabat, Malta (Dok A). Il-pjanta relattiva qed tigi esebita bhala Dok. B.

2. Illi fl-istess kuntratt l-imsemmi Alexander Schembri ddikjara illi kien ilu fil-pussess mhux interrott tal-fond in kwistjoni ghal tal-inqas erbghin (40) sena.

3. Illi fl-14 ta' Marzu 2012 il-konvenut hareg ordni ta' zgumbrament (Kap. 228) u heddidhom li jekk ma johorgux kien ser jizgumbrahom bil-forza u jiehu pussess tal-proprjeta' in kwistjoni. Fil-fatt il-konvenut qieghed jippretendi li l-fond hu proprjeta tal-Gvern.

4. Illi l-attur u kif ukoll Brian u Carmen konjugi Guillaumier kienu ottjenew mandat ta' inibizzjoni numru 417/2012 li bih il-konvenut gie mizmum milli jidhol fil-fond jew li jiehu l-pussess taghha jew tal-mobbli illi hemm go fiha, jew li b'kull mod iehor jimmolesta jew jhedded li jimmolesta lill-atturi fil-pussess tal-immobbli u mobbli li jippossjedu. L-atturi u l-konjugi Guillaumier segwew dan il-mandat b'kawza ta' molestja (Rik. Gur. Nru. 436/2012) fl-ismijiet *Brian Guillaumier, Carmen Guillaumier, Carmel Bianco u Maria Elena Bianco v. Kummissarju tal-Artijiet illum l-Awtorita' ta' l-Artijiet* li pero giet deciza finalment mill-Qorti ta' l-Appell fis-17 ta' Lulju 2017 billi gew michuda t-talbiet attrici. L-ewwel Qorti, b'konferma tal-Qorti ta' l-Appell, iddecidiet hekk:

> "Ovvjament irid ikun f'kawza petitorja li jigi determinat darba ghal dejjem min ghandu l-ahjar titolu. Ir-riferenza li l-qorti qeghda taghmel ghat-titolu hi minhabba li l-atturi jibbazaw il-kawza fuq il-premessa li gew molestati bl-ordni

ta' zgumbrament. Fil-fehma tal-qorti l-hrug ta' tali ordni fit-termini tal-Kap. 228 ma jista' qatt jikkwalifika bhala att ta' molestja ghal finijiet tal-Artikolu 534 tal-Kodici Civili in kwantu hi l-ligi stess li taghti l-awtorita' lill-Kummissarju tal-Artijiet li johrog ordnijiet ta' zgumbrament."[1]

5. Illi, kif ser jirrizulta waqt is-smiegh u t-trattazzjoni ta' din il-kawza, l-atturi ghandhom titolu ta' cens perpetwu fuq sehem indiviz tal-proprjeta in kwistjoni.

6. Illi ghalhekk l-atturi kellhom jipprocedu b'din il-kawza.

7. Illi l-atturi jafu b'dawn il-fatti personalment.

8. Illi l-atturi interpellaw lill-awtorita' konvenuta permezz ta' ittra ufficjali numru 4478/18 datata 17 ta' Dicembru 2018 izda inutilment.

Ghaldaqstant l-atturi jitolbu umilment li din l-Onorabbli Qorti jogghobha:

i) Tiddikjara illi ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi l-atturi ghandu titolu validu ta' nofs indiviz ta' l-enfitewsi perpetwu fuq il-fond razzett, bla numru u bla isem, b'madwar sitt itmiem raba' fil-kuntrada tan-Nadur, limiti tar-Rabat, Malta.

ii) Tiddikjara konsegwentement illi l-ordni ta' zgumbrament mahrug mill-konvenut a tenur tal-Kap. 228 fuq l-istess proprjeta huwa wiehed illegali.

[1] Fol. 10 tas-sentenza tal-Prim Awla f'dawk il-proceduri ta' molestja.

iii) Tikkundanna lill-konvenut sabiex jirrevoka l-ordni ta' zgumbrament de quo.

Bl-ispejjez u l-konvenut ingunt in subizzjoni.'.

Rat ir-risposta guramentata tal-Awtorita' intimata li taqra kif isegwi:

1. 'Illi preliminarjament, in-nullita' tar-rikors promotur stante li fil-kopja notifikata lill-Awtorita' intimata, ma jirrizultax li r-rikors huwa mahluf;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-atturi jridu jgibu l-prova tal-allegat titolu inekwivoku taghhom;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-eccipjenti hija s-sid assolut tal-proprjeta';

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, ma tistax tigi invokata l-preskrizzjoni akkwizittiva fil-konfront tal-Awtorita' intimata;

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-hrug tal-ordni ta' zgumbrament kienet konformi mal-ligi;

6. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-mertu rigwardanti t-tieni u t-tielet talbiet attrici huwa ezawriti ghaliex huma inkluzi f'sentenza li llum ghaddiet in gudikat;

7. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

8. Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

9. Bl-ispejjez.'

Rat l-affidavits, xhieda, kuntratt, pjanti, ittri, ittra ufficjali, *site-plan,* ritratt mill-ajru, rapport *ex-parte*, rapport, kontro-ezamijiet, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tat-2 ta' Lulju, 2019 Dr. Melanie Sammut ghall-Awtorita' intimata rtirat l-ewwel eccezzjoni stante li jirrizulta li r-rikors promotur huwa debitament guramentat kif jidher a fol. 3 tal-process;

Rat illi fil-verbal tal-5 ta' Novembru, 2019 Dr. David Camilleri ghar-rikorrenti talab l-allegazzjoni tal-atti tar-rikors guramentat numru: 463/2012 u rat li l-Qorti laqghet it-talba;

Rat l-atti tar-rikors guramentat numru 463/2012 allegat mal-kawza odjerna;

Rat illi fil-verbal tal-15 ta' Marzu, 2022 Dr. Maronia Magri ghall-Awtorita' intimata talbet in-nomina ta' Perit sabiex jirrelata dwar jekk hux minnu li l-art tar-rikorrenti Carmel u Maria Helena Bianco m'hijiex l-istess wahda li l-Awtorita' tal-Artijiet qed issostni li hija proprjeta' taghha u rat li l-Qorti f'dan l-istadju nnominat lill-Perit Valerio Schembri sabiex jirrelata dwar dan il-punt, wara li l-Qorti tkun ukoll semghet il-kontro-ezamijiet li fadal. Il-Qorti awtorizzat lill-Perit sabiex iwettaq l-accessi li hemm bzonn u jiehu konjizzjoni tal-provi kollha pprezentati fl-atti;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Valerio Schembri ntavolat fl-atti nhar it-13 ta' Frar, 2023 u mahluf nhar it-30 ta' Marzu, 2023 a fol. 144 et seq tal-process;

Rat illi fil-verbal datat 18 ta' Ottubru, 2023 il-kawza giet differita ghad-decizjoni ghas-27 ta' Gunju 2024 bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha;

Rat li bid-digriet tas-27 ta' Gunju 2024 minhabba pressjoni ta' xoghol il-kawza giet differita ghal-lum għad-decizjoni.

Ikkunsidrat:

Illi permezz tal-kawza odjerna r-rikorrenti jippremettu li huma l-proprjetarji fil-kwota ta' nofs indiviz (1/2) ta' fond razzett bla numru u bla isem b'madwar sitt itmiem raba' fil-kuntrada tan-Nadur, limiti tar-Rabat, Malta liema proprjeta' giet minnhom akkwistata flimkien ma' Brian u martu Carmen Guillaumier fil-kwota tan-nofs indiviz (1/2) l-iehor permezz ta' kuntratt ta' enfitewsi perpetwa minghand Alexander Sciberras b'kuntratt tat-22 ta' Mejju, 2007 fl-atti tan-Nutar Dr Reuben Debono. Ir-rikorrenti jsostnu li l-Awtorita' intimata qieghda tippretendi li l-fond huwa proprjeta' tal-Gvern u nfatti harget ordni ta' zgumbrament ai termini tal-Kap. 228 tal-Ligijiet ta' Malta u heddidthom li jekk ma johorgux ser tizgumbrahom bil-forza u tiehu pussess tal-proprjeta' in kwistjoni. Jsostnu li huma hargu mandat ta' inibizzjoni bin-numru 417/2012 li permezz tieghu l-intimat gie mizmum milli jidhol fil-fond jew li jiehu pussess tieghu jew tal-mobbli li hemm

fiha jew li b'kull mod iehor jimmolestaw jew jhedded li jimmolesta lir-rikorrenti fil-pussess tal-immobbli u mobbli li jippossjedu. Ghalhekk ir-rikorrenti pprocedew bl-intavolar ta' din il-kawza fejn talbu li jigi dikjarat li ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi r-rikorrenti ghandu titolu validu ta' nofs indiviz (1/2) ta' l-enfitewsi perpetwa fuq il-fond razzett bla numru u bla isem b'madwar sitt itmiem raba' fil-kuntrada tan-Nadur, limiti tar-Rabat, Malta. Talbu wkoll li jigi dikjarat konsegwentement li l-ordni ta' zgumbrament mahrug mill-intimat a tenur tal-Kap. 228 fuq l-istess proprjeta' huwa wiehed illegali. Finalment ir-rikorrenti talbu li l-Awtorita' intimata tigi kkundannata sabiex tirrevoka l-ordni ta' zgumbrament *de quo*.

Illi da parte tal-Awtorita' intimata permezz ta' risposta guramentata ntavolata nhar id-19 ta' Gunju, 2019 laqghet billi preliminarjament eccepiet in-nullita' tar-rikors promotur stante li fil-kopja notifikata lill-Awtorita' intimata ma jirrizultax li r-rikors huwa mahluf. Imbaghad eccepiet minghajr pregudizzju ghall-eccezzjoni preliminari li r-rikorrenti jridu jgibu prova tal-allegat titolu inekwivoku taghhom. Eccepiet ukoll minghajr pregudizzju li hija s-sid assolut tal-proprjeta'. Bhala r-raba' eccezzjoni taghha l-Awtorita' intimata eccepiet illi ma tistax tigi invokata l-preskrizzjoni akkwizittiva fil-konfront tal-Awtorita' intimata. Minghajr pregudizzju eccepiet ukoll li l-hrug tal-ordni ta' zgumbrament kienet konformi mal-ligi. L-Awtorita' intimata eccepiet ukoll illi l-mertu rigwardanti t-tieni u t-tielet talbiet attrici huma ezawriti ghaliex huma inkluzi f'sentenza li llum ghaddiet in gudikat. Finalment l-Awtorita' intimata eccepiet li t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

<u>L-ewwel eccezzjoni preliminari – in-nullita' tar-rikors promotur:</u>

Illi bhala eccezzjoni preliminari l-Awtorita' intimata eccepiet in-nullita' tar-rikors promotur stante li fil-kopja notifikata lilha ma jirrizultax li r-rikors huwa mahluf.

Illi fil-verbal tat-2 ta' Lulju, 2019 (fol. 18) Dr Melanie Sammut ghall-Awtorita' intimata rtirat din l-eccezzjoni stante li jirrizulta li r-rikors promotur huwa debitament guramentat kif jidher a fol. 3 tal-process. Ghaldaqstant in vista ta' dak li ghadu kif inghad din l-eccezzjoni hija sorvolata.

<u>It-tieni eccezzjoni - titolu tar-rikorrenti:</u>

Illi bhala t-tieni eccezzjoni taghha l-Awtorita' intimata eccepiet illi r-rikorrenti jridu jgibu prova tal-allegat titolu inekwivoku taghhom.

Illi qabel ma tigi trattata l-kwistjoni tat-titolu tar-rikorrenti jrid jigi stabbilit fl-ewwel lok x'azzjoni hija l-kawza odjerna u konsegwentement fit-tieni lok il-livell ta' prova rikjest f'azzjoni ta' dan it-tip. Ir-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom jindikaw illi din l-azzjoni hija l-hekk imsejha *actio publiciana* billi z-zewg kontendenti qed jivvantaw titolu fuq il-proprjeta' mertu tal-kawza u l-Qorti hija mitluba sabiex tindaga u tistabilixxi min ghandu l-vera titolu fuq il-proprjeta'. Effettivament minn harsa lejn l-atti kollha, partikolarment lejn il-prova tat-titolu mressqa mir-rikorrenti jirrizulta li l-azzjoni ntentata hija proprju l-*actio publiciana*.

Illi dwar il-prova rikjesta fl-*actio publiciana din* hija li r-rikorrenti ghandhom jippruvaw titolu ahjar minn tal-parti mharrka a differenza tal-*actio rei vindicatoria* li titlob li wiehed juri titolu originali. L-*actio publiciana* giet deskritta fid-decizjoni fl-ismijiet

Frank Pace et -vs- Kummissarju tal-Artijiet et deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili nhar id-19 ta' Frar, 2004 bhala azzjoni rejali ta' ghamla petitorja fejn is-sahha tat-titolu huwa mkejjel *inter partes* u mhux, bhal fil-kaz tal-azzjoni rivendikatorja vera u proprja, *erga omnes*. Ghalhekk il-pass li jmiss huwa li jigi ndagat it-titolu tar-rikorrenti u wara jigi ndagat it-titolu vantat mill-Awtorita' intimata.

Illi r-rikorrenti bhala titolu taghhom jindikaw is-segwenti:

1. Kuntratt ta' koncessjoni enfitewtika perpetwa datat 22 ta' Mejju, 2007 fl-atti tan-Nutar Reuben Debono bejn min-naha l-wahda Alexander Schembri u min-naha l-ohra r-rikorrenti Carmel u martu Maria Elena Bianco ghan-nofs indiviz (1/2) u Brian u martu Carmen Guillaumier ghan-nofs indiviz (1/2) l-iehor (ara kuntratt a fol. 4 et seq tal-process). Fil-kuntratt imsemmi l-proprjeta' giet deskritta bil-mod kif isegwi:

   '…li b'istess titolu jaccettaw binja dilapitata u mhux abitabbli fl-akkwati maghrufa bhala "Tan-Nadur" fil-limiti tar-Rabat Malta bl-art xaghri u mhux fabrikabbli adgacenti maghha imberfla bil-kulur isfar fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata bhala dokument ittra "A" tal-kejl kollox ta' circa sitt elef metru kwadru (6000mk) liema binja u art xaghri imissu mill-Grigal ma' Triq in-Nadur, mill-majjistral ma' Sqaq Pubbliku li jisbokka fi Triq ..'.

   Illi fl-imsemmi kuntratt issir referenza ghall-pjanta 'dokument ittra "A"' li pero' ghalkemm fl-atti a fol. 7 tal-process hemm pjanta esebita, din la hija fil-fatt immarkata bhala Dokument A, u lanqas ma hija mberfla bil-kulur isfar sabiex tigi ndikata l-proprjeta' in kwistjoni. In-nuqqas ta'

produzzjoni tal-pjanta huwa zball kbir da parti tar-rikorrenti billi huwa prattikament impossibbli li tigi ndividwata l-art akwistata bil-kuntratt. Fil-fehma tal-Qorti r-rikorrenti naqsu meta ma pproducewx il-pjanta annessa mal-kuntratt u dan fid-dawl li r-rikorrenti nfushom isostnu li l-art li l-Awtorita' intimata tghid li hi taghha m'hijiex l-art proprjeta' taghhom. Infatti r-rikorrenti Carmel Bianco fis-seduta tat-2 ta' Frar, 2021 (fol. 39) jixhed:

'Xhud: Mela Sur Imhallef, mela jiena meta rajt kollox l-ahhar darba u prezentaw id-dokumenti kollha, ahna iccekjajna kollox mal-affarijiet taghna li ahna l-art hija taghna fejn l-art li prezentaw huma m'hijiex l-art li qed nitkellmu fuqha. In fact hawnhekk, jiena gibt il-pjanta tar-razzett taghna li qieghed immarkat.'

Illi jigi rilevat li fil-mori tal-kawza gie nominat il-Perit Tekniku Valerio Schembri sabiex jirrelata jekk hux minnu li l-art tar-rikorrenti Carmel u Maria Elena Bianco hijiex l-istess wahda tal-Awtorita' intimata. Il-Perit Tekniku Schembri rrelata a fol. 144 et seq tal-process u fir-relazzjoni tieghu wkoll ilmenta mill-fatt li l-pjanta annessa mal-kuntratt ma gietx esebita billi dan wassal sabiex huwa:

'… ma jkunx jista jikkonferma jew jinnega li dak li qed jiddelinja l-Perit Gareth Dimech an nom tar-rikorrenti a fol 117 tal-process huwa fil-veru fatt dak akkwistat mill-istess rikorrenti a bazi tal-kuntratt tat-22 ta' Mejju 2007 atti Nutar Reuben Debono.'.

Illi mbaghad il-Perit Tekniku Schembri ghamel l-analizi tieghu fuq il-pjanti esebiti mill-Awtorita' intimata u a bazi

ta' dak li elenkaw it-teknici tar-rikorrenti cioe' l-Perit Gareth Dimech fejn immarka fuq pjanta ndikata VS 0101 dak li rrizulta minn tali analizi. Minn ezami ta' din il-pjanta redatta mill-Perit Tekniku Valerio Schembri mmarkata bhala VS 0101 a fol. 157 tal-process irrizulta li effettivament l-art mizmuma mir-rikorrenti, parti minnha tifforma parti mill-art li allegatament hija tal-Awtorita' intimata. Dan ghalhekk huwa kuntrarju ta' dak dikjarat mir-rikorrenti.

Illi l-Qorti tirrileva li ghalkemm ir-rikorrenti fl-atti pprezentaw pjanta li tindika l-art proprjeta' taghhom akwistata bil-kuntratt ta' koncessjoni enfitewtika perpetwa, din l-pjanta m'hijiex dik allegata mal-kuntratt pero' ohra li saret wara u li saret biss wara li l-art giet individwata fuq il-post.

Illi fl-istess kuntratt, bhala provenjenza tal-proprjeta' gie ndikat li din giet akwistata mill-koncedenti Alexander Schembri bi preskrizzjoni akwizittiva trentennali billi l-proprjeta' ilha fil-pussess tieghu ghall-iktar minn erbghin (40) sena kif isegwi:

'Kif gja dikjarat iktar il-fuq fuq dan il-kuntratt mill-Koncedenti is-sehem shih fil-proprjeta mibjugha bis-sahha ta' dan l-att ilha fil-pussess tieghu ghall-iktar minn erbghin (40) sena u qatt ma gie molestat fil-pussess ta' l-istess u ghalhekk wara illi jiena Nutar wissejtu mill-importanza ta' din id-dikjarazzjoni tieghu huwa iddikjara illi l-pussess tal-proprjeta de quo dejjem kien kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku.'.

Illi din il-Qorti ghandha d-dubji taghha dwar il-provenjenza tat-titolu tal-koncedenti Alexander Schembri ta' allegata preskrizzjoni akwizittiva trentennali u dan ghas-segwenti ragunijiet:

i. Fl-ewwel lok jekk tinghata harsa lejn in-numru tal-karta tal-identita' ta' l-imsemmi koncedenti Alexander Schembri li tirrizulta mill-kuntratt tat-22 ta' Mejju, 2007 fl-atti tan-Nutar Reuben Debono (fol. 4) u mill-affidavit tieghu a fol. 37 tal-process bir-rikors guramentat numru 463/2012AE, jirrizulta li hija 814654(M). Jekk kellu jittiehed li verament huwa l-kaz li l-koncedenti Alexander Schembri kien ilu jokkupa l-fond ghall-iktar minn erbghin (40) sena, minn semplici kalkolu mis-sena tal-kuntratt fl-2007 tmur lura erbghin (40) sena dan kien ifisser li huwa kellu tlettax (13) il-sena meta beda jokkupa l-fond suppost *animo domini*.

ii. Il-koncedenti Alexander Schembri nnifsu fl-affidavit tieghu a fol. 37 tal-process bir-rikors guramentat numru 463/2012AE, u fix-xhieda tieghu moghtija fis-seduta tal-15 ta' Novembru, 2012 a fol. 43 tal-process bir-rikors guramentat numru 463/2012AE, jikkonferma li l-fond in kwistjoni kien suggett ghal qbiela billi jghid li jaf li Martina Galea kienet thallas il-kera x'imkien Hal Qormi u li kellhom l-ktieb tal-kera li minghalih kien tah lil Brian Guillaumier u lil Carmel Bianco. Jixhed:

'Niftakar illi l-kera **konna** nhallsuha Hal Qorti. Kienet tohodlu xi tigieg u haxix. **Kellna** anke l-ktieb tal-kera. Minghalija jien kont tghajtu lil Brian u lil Bianco'. (enfazi tal-Qorti)

Minn din id-dikjarazzjoni huwa car li l-koncedenti kien konxju li l-fond ma kienx proprjeta' ta' Martina Galea u ghalhekk la hi u lanqas hu ma setghu qatt zammew il-fond *animo domini* gjaladarba kien hemm il-kera.

Dipiu' l-koncedenti Alexander Schembri fl-istess xhieda jghid li Martina Galea kienet tghidlu li la tigi nieqsa l-fond jghaddi ghandu. Madanakollu fl-atti ma tressaqx xi testment f'dan is-sens. Oltre l-fatt li huwa dubitat kemm jista jaghti l-kaz li fond bi qbiela jintiret minn terzi meta t-terzi ma kienx imparentat maghha kif titlob il-ligi.

iii. Illi l-Qorti ghandha d-dubji taghha wkoll dwar iz-zmien li fil-fatt il-koncedenti dahal fil-pussess tal-fond in kwistjoni billi mill-atti jirrizulta li mal-mewt ta' Martina Galea li sehhet fl-20 ta' Ottubru, 1999 (ara certifikat tal-mewt a fol. 93 tal-process) ic-cwievet tal-fond kienu gew ritornati lill-Ufficju Kongunt (ara ricevuta ta' rilaxx a fol. 92 et seq tal-process). Dan gie kkonfermat minn Pio Micallef li xehed fis-seduta tal-4 ta' Frar, 2012 a fol. 56 et seq tal-process bir-rikors guramentat numru 463/2012AE fejn qal illi:

'Mal-mewt taghha jien qbadt ic-cavetta u hadtha il-Joint Office.'.

Ix-xhieda tal-koncedenti Alexander Schembri a fol. 37 et seq u a fol. 43 et seq tal-process bir-rikors guramentat numru 463/2012AE tikkontradixxi bil-kbir mad-xhieda moghtija mill-imsemmi Pio Micallef a fol.

56 et seq tal-process bir-rikors guramentat numru 463/2012AE. Dan billi Alexander Schembri jghid illi Martina Galea mietet fil-habs, filwaqt li Pio Micallef jghid illi fl-ahhar tmien (8) xhur dejjem maghha kien ikun.

Illi l-Qorti in vista tal-kontradizzjonijiet evidenti kif suesposti ma temminx il-verzjoni tal-koncedenti Alexander Schembri billi kif jirrizulta anke mill-atti, mal-mewt ta' Martina Galea bdew dehlin fl-Ufficju Kongunt numru ta' ittri minn persuni li lkoll urew l-interess taghhom fil-proprjeta' (ara ittri a fol. 96 et seq tal-process). Dan fil-fehma tal-Qorti huwa sinjal li meta giet nieqsa Martina Galea kien fil-pubbliku dominju l-fatt li l-fond kien proprjeta' tal-Ufficcju Kongunt u mhux ta' xi terzi privati. Dipiu' kif irrizulta mill-email esebita fil-process a fol. 110 mibghuta minn certu James Ciangura lil Vincent Gilson – Direttur Joint Office datata 26 ta' Ottubru, 2010 jirrizulta li l-proprjeta' in kwistjoni giet okkupata bejn il-mewt ta' l-imsemmija Martina Galea u l-2010 (meta ntbghatet l-email). Dan billi fl-email gie ndikat li '*I went to have a look at this property and to my amazement I saw that this property has now been taken over by someone.*'. Dawn il-provi jikkontraddixxu bi kbir dak sottomess mir-rikorrenti u l-koncedent tal-fond Alexander Schembri.

Illi dwar it-titolu avvanzat mill-Awtorita' intimate, fl-atti xehdu Karl Borg – in rapprezentanza tal-Awtorita' tal-Artijiet fis-seduta tas-27 ta' Ottubru, 2020 a fol. 30 et seq tal-process, kif ukoll Peter Mamo – ufficjal fl-Awtorita' tal-Artijiet bl-uzu tal-affidavit a fol. 82 et seq u in kontro-ezami a fol. 127 et seq tal-process.

Iz-zewg rapprezentanti tal-Awtorita' intimata spjegaw li l-proprjeta' in kwistjoni kienet originarjament proprjeta' tal-Arcidjocesi ta' Malta u kienet tinkera b'titolu ta' qbiela lil certa Martina Galea ghall-ammont ta' Lm1.30 fis-sena. Sussegwentement il-proprjeta' ghaddiet ghand il-Gvern ta' Malta in segwitu ghall-ftehim bejn is-Santa Sede u l-Gvern ta' Malta (Kap. 358 tal-Ligijiet ta' Malta). Jghidu li din il-proprjeta' hija ndikata fl-Annex 8 bhala wahda mill-proprjetajiet li l-Knisja ttasferiet lill-Gvern u nfatti x-xhieda esebew sett ta' dokumenti li jippruvaw li t-titolu ghadda ghand il-Gvern. Id-dokumenti huma s-segwenti:

i. Dokument intitolat bhala 'ARCHDIOCESE OF MALTA PROPERTY MANAGEMENT SYSTEM' a fol. 85 tal-process – minn dan id-dokumenti jirrizultaw varji dettalji relatati mal-proprjeta' in kwistjoni fosthom (a) 'Property Details Maintenance' li f'din is-sezzjoni gew indikati d-dettalji tal-proprjeta' bhala 'Part of Portion (A) of land Tan-Nadur near the Cross, Limits of Bingemma', (b) 'Property Ledger Maintenance' li f'din is-sezzjoni fost affarijiet ohra gew indikati d-dettalji tal-inkwilina cioe' Martina Galea, u, (c) 'Contracts File Maintenance' li fost affarijiet ohra gew indikati l-ammont imhallas ta' qbiela. Ma dan id-dokument giet ukoll pprezentata pjanta tal-proprjeta' inkwistjoni a fol. 86 tal-process.

ii. Dokument intitolat bhala 'DETTALJI DWAR PROPRJETA' IMMOBBLI EKKLEZJASTIKA MGHODDIJA LILL-ISTAT TA' MALTA PERMEZZ TAL-FTEHIM RATIFIKAT FIT-18 TA' FRAR, 1993' a fol. 87 tal-process. Minn dan id-dokument jirrizultaw diversi dettalji tal-proprjeta' li ghaddiet minghand l-Arcidiocesi

ta' Malta ghal ghand il-Gvern fost affarijiet ohra (a) l-pagna ta' l-Annex 8 li fiha giet indikata l-proprjeta' in kwistjoni, (b) deskrizzjoni tal-proprjeta', (c) l-ammont ta' qbiela, (d) l-pagatur cioe' Martina Galea u fil-parti ta' isfel fejn hemm indikat 'Ghall-uzu ta' l-Ufficju Kongunt' gie ndikat il-kejl tal-proprjeta' bhala dak ta' 7,510m^2.

iii. Dokument intitolat bhala 'CORRECTION SHEET TO ANNEX 8' a fol. 88 tal-process fejn saret korrezzjoni fid-daqs tal-proprjeta' in kwistjoni fejn gie ndikat bhala dak ta' 6,680m^2.

Illi jigi rilevat li sussegwentement irrizulta li l-kejl proprju tal-proprjeta' in kwistjoni kien dak originarjament indikat bhala 7,510m^2. Is-Sur Peter Mamo in kontro-ezami a fol. 127 et seq tal-process iccara x'kienet il-kwistjoni billi meta gie ndikat il-kejl fuq il-'correction sheet' dak ikun sar b'mod manwali u ghalhekk jista jaghti l-kaz li jkun hemm diskrepanza fil-kejl. Li pero' meta jigu biex jirregistraw il-proprjeta' u l-pjanta ssir bid-'digital' irrizulta li l-kejl huwa eqreb lejn il-7510m^2. Infatti l-kejl li huwa registrat huwa dak ta' 7510m^2.

iv. Dokument intitolat bhala 'APPLICATION FOR TITLE' indikat bhala LR-A Number 0714 a fol. 89 tal-process. Dan id-dokument jikkonsisti fl-applikazzjoni ghar-registrazzjoni tal-proprjeta' fit-termini tal-'Ecclesiastical Entities (Properties) Act tas-sena 1992 b'effett mit-18 ta' Frar, 1993. Minn dak id-dokument jirrizulta li l-Gvern ta' Malta irregistra fuq ismu l-proprjeta' li giet deskritta bhala '*The full ownership in respect of land "Pt Portz A, Tan-Nadur l/o Bingemma" Rabat, Malta, which occupies a*

superficial area of 6680 square meters, as shown on the annexed plan and site-plan (Annex 8 page 33). As corrected by the Joint Office, and approval for this correction was granted by the Control Committee on the 26 April 2000.'. Anness ma dan id-dokument giet ipprezentata site plan a fol. 90 tal-process minn fejn jista jigi osservat li giet indikata l-proprjeta' mertu tal-kawza odjerna.

Illi sussegwentement ghal dan id-dokument gie ntavolat 'APPLICATION FOR TITLE' iehor ghall-korrezzjoni tal-applikazzjoni LR-A 0714/2000 fejn giet varjata fid-daqs u dan hekk kif indikat fil-paragrafu precedenti ndikat bin-numru iii. Id-deskrizzjoni l-gdida giet tindika s-segwenti:

'Description of property to remain as described in above mentioned Application for Title except for the area which should read approximately 7510 square meters as shown on the annexed plan and site plan (Annex 8 Page 33 as corrected by the Joint Office and approval for this correction was granted by the Control Committee on the 5 September 2002).'.

Gie ndikat ukoll li l-korrezzjoni kellha tkun fil-konfront 'TO BE CORRECTED limitedly as regards the substitution of the enclosed plan and site plan instead of the one sent with LRA 0714/2000.'.

Ix-xhud Peter Mamo pprezenta wkoll dokumenti ohra fosthom:

v. Kopja tal-ircevuta rrilaxxata favur Pio Micallef mar-ritorn tac-cavetta tal-fond F/H Nadur L/O Rabat, Malta a fol. 92 tal-process. Esebixxa wkoll kopja tal-ircevuta miktuba bil-kitba moghtija lil Pio Micallef a fol. 95 tal-process.

vi. Kopja ta' ricevuta tal-qbiela li kienet tithallas minn Martina Galea ndikata bhala 'Qbiela ta' Parti Porzjon A, Art tan-Nadur hdejn is-Salib, Bingemma, Rabat' a fol. 94 tal-process flimkien maghha kopja tal-Id card ta' Martina Galea bin-numru tal-karta tal-identita' numru 215230M.

vii. Kopji ta' ittri mibghuta lid-Direttur tal-Ufficju Kongunt minn diversi nies fejn permezz taghhom talbu li jakkwistaw il-proprjeta' mertu tal-kawza odjerna jew b'xiri jew li tinhareg b'tender a fol. 96 et seq tal-process. Uhud minnhom talbu wkoll li jinghataw ir-'right of first refusal' billi huma mparentati ma' Martina Galea jew kellhom proprjeta' vicin.

viii. Kopja tal-email mibghuta minn James Ciangura lil Vincent Gilson – Direttur Ufficju Kongunt fejn permezz taghha rrapporta li l-proprjeta' mertu tal-kawza kienet qieghda tigi okkupata u talab dettalji kif huwa gie nfurmat li tender ma kienx hareg a fol. 110 tal-process.

ix. Ritratti tal-proprjeta' in kwistjoni a fol. 111 tal-process.

x. Kopja ta' l-Ordni mahruga mill-Kummissarju tal-Artijiet skont l-Att dwar Zgumbrament minn Artijiet Kapitolu 228 tal-Ligijiet ta' Malta a fol. 112 tal-process. Jirrizulta li din l-ordni ta' zgumbrament inharget fuq 'L-Okkupant'.

Illi meta l-Qorti fliet u gharblet il-provi kollha mressqa mir-rikorrenti tikkonkludi li t-titolu avvanzat minnhom huwa wiehed difettuz. Ghalkemm ir-rikorrenti effettivament akwistaw il-

proprjeta' mertu tal-kawza odjerna b'kuntratt ta' koncessjoni enfitewtika, apparti li r-rikorrenti naqsu milli jipprezentaw kopja tal-pjanta sabiex jidentifikaw il-proprjeta' minnhom akwistata, l-provenjenza tat-titolu m'huwiex wiehed tajjeb u dan hekk kif indikat suespost. Fil-fehma tal-Qorti ma jirrizultax li l-koncedent kien ilu jokkupa l-fond l-fuq minn tletin (30) sena hekk kif rikjest mil-ligi u lanqas ma kien jezisti l-*animo domini* rikjest mil-ligi apparti l-fatt li l-preskrizzjoni ma tiddekorrix kontra l-Gvern ta' Malta. Fi Mill-banda l-ohra ma jistax jinghad l-istess fir-rigward it-titolu mressaq mill-Awtorita' intimata billi ressqet provi cari u konkreti li l-proprjeta' in kwistjoni effettivament ghaddiet f'idejja ai termini tal-ftehim li kien sar bejn is-Santa Sede u l-Gvern ta' Malta.

Illi ghalkemm ir-rikorrenti jittentaw idahhlu d-dubju li l-proprjeta' taghhom mhijiex l-istess wahda reklamata mill-Awtorita' intimata, kemm mir-rapport tal-Perit Tekniku Valerio Schembri (fol. 144), kif ukoll mid-dokumenti pprezentatati mill-Awtorita' intimata (indikati fuq) jitlaq kwalunkwe dubju billi lkoll jikkonfermaw li l-proprjeta' reklamata mir-rikorrenti tifforma parti mill-proprjeta' tal-Awtorita' intimata. In fatti anke biss minn harsa lejn ix-xhieda mressqa mir-rikorrenti nfushom dawn jikkonfermaw li l-art proprjeta' taghhom kienet ta' certa Martina Galea – l-istess Martina Galea li kienet tgawdi minn titolu ta' qbiela msemmija fid-dokumenti pprezentati mill-Awtorita' intimata. Ghalhekk il-provi kollha jwasslu ghal konkluzjoni wahda u cioe' li l-proprjeta' in kwistjoni hija l-proprjeta' tal-Awtorita' intimata u mhux tar-rikorrenti. Konsegwentement il-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' it-tieni eccezzjoni tal-Awtorita' intimata u tghaddi sabiex tichad l-ewwel talba tar-rikorrenti.

Illi gjaladarba l-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa′ t-tieni eccezzjoni billi rrizulta li r-rikorrenti m′ghandhomx titolu validu fil-ligi l-Qorti tqis li jkun futli li tinoltra ruhha fl-eccezzjonijiet ulterjuri tal-intimata.

<u>Decizjoni:</u>

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti tghaddi sabiex taqta′ w′tiddeciedi l-kawza odjerna kif isegwi:

1. Tiddikjara l-eccezzjoni preliminari tal-Awtorita′ intimata sorvolata;

2. Tilqa′ t-tieni eccezzjoni tal-Awtorita′ intimata billi r-rikorrenti ma ppruvawx it-titolu taghhom fuq il-proprjeta′ in kwistjoni u ghalhekk konsegwentement tghaddi sabiex tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti.

Bl-ispejjez interament a karigu tar-rikorrenti Carmel Bianco et.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
31 ta′ Ottubru, 2024

Cora Catania
Deputat Registratur
31 ta′ Ottubru, 2024