QORTI CIVILI - PRIM' AWLA

IMĦALLEF

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

Illum il-Ħamis, 31 ta' Ottubru, 2024

Kawża Numru: 9

Rikors Ġuramentat Numru:- 379/2017 JVC

Ignatius sive Nazju Camilleri, bil-Karta tal-Identita' Numru 392454(M)

-vs-

(1) **Albert u Paolo, ahwa Camilleri,** bil-Karta tal-Identita' Numru 586361(M) u 0088778(M) rispettivament; u

(2) **Reġistratur tal-Artijiet**

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat tar-rikorrent Ignatius sive Nazju Camilleri illi permezz tiegħu talab kif isegwi:

1. 'Illi permezz ta' kuntratt datat 4 ta' Marzu, 1977 in atti Nutar Dottor Jeanette Saliba [kopja hawn annessa bhala Dok. 'A'] ir-rikorrenti kien xtara u akkwista mill-poter ta' missieru Carmelo Camilleri ghalqa ta' kejl ta' circa tlett itmiem (3,372 metri kwadri) inkluz parti mill-Wied tal-Bokkija u tmiss mill-Grigal mal-Wied tal-Bokkija, min-nofsinhar ma' Triq tal-Bordin, mill-Punent ma' raba' tal-venditur Carmelo Camilleri u mil-Lvant ma' raba' tal-eredi ta' Loreto Magri u in parti ma' art tal-Gvern.

2. Illi din l-ghalqa giet mixtrija b'kamra u bir u soggetta ghall-passagg bir-rigel min-naha tal-Wied tal-Bokkija, soggetta ghal cens annwu u perpetwu ta' Lm6 u tigiega.

3. Illi l-istess rikorrent kien xtara u akkwista d-dirett dominju perpetwu relattiv ghall-ghalqa in kwistjoni permezz ta' kuntratt pubblikat fl-20 ta' Frar, 1980 in atti Nutar Dottor Jeanette Saliba (kopja hawn annessa bhala Dok. 'B') u b'hekk huwa sar proprjetarju assolut tal-imsemmija ghalqa.

4. Illi, kif jirrizulta mir-rapport peritali li qed jigi hawn anness bhala Dok. 'GAX', l-ghalqa hekk akkwistata mir-rikorrent tikkonsisti f'erba' (4) porzjonijiet kif muri fil-pjanta mmarkata bhala Dok. 'B' annessa mal-istess rapport.

5. Illi permezz ta' kuntratt pubblikat fil-11 t'Ottubru, 1993 fl-atti tan-Nutar Dottor Carmel Matrinelli (kopja hawn annessa bhala Dok. 'C') l-intimati Albert u Paolo, ahwa Camilleri [li jigu wkoll hut l-istess rikorrent Ignatius Camilleri] xtraw u akkwistaw porzjon diviza ta' ghalqa maghrufa bhala 'Ta' Wied il-Baqqiegha' li tinsab f'Wied il-Baqqiegha, limiti ta' Haz-Zebbug tal-kejl ta' circa erbat itmiem u hames sieghan (4,478 metri kwadri) u tmiss mit-Tramuntana in parti ma' proprjeta' tal-familja Apap Bologna u in parti ma' proprjeta' tal-ahwa Mercieca u l-ahwa Buhagiar, mil-Lvant ma' proprjeta' tal-ahwa Mercieca u l-ahwa Buhagiar u mil-Lbic ma' proprjeta' tar-rikorrent Nazju Camilleri, il-konfini ta' liema ghalqa huma indikati fuq pjanta annessa mal-istess kuntratt.

6. Illi l-istess intimati Albert u Paolo, ahwa Camilleri pprezentaw flimkien (in kwantu ghal nofs indiviz kull wiehed) applikazzjoni ghar-registrazzjoni tal-ghalqa taghhom mal-intimat Registratur tal-Artijiet – File Numru LRA3179/08. Il-proprjeta' ghall-finijiet tar-Registru tal-Artijiet iggib in-Numru 07004463 u l-applikazzjoni n-numru 200813002M. Tali applikazzjoni giet approvata fis-27 ta' Novembru, 2008.

7. Illi kif jirrizulta mir-rapport tal-Perit Godwin Abela hawn anness bhala Dok. 'GAX', il-profil tal-art fuq il-pjanta tal-applikazzjoni ghar-registrazzjoni huwa ben divers mill-profil tal-ghalqa kif murija fil-pjanta annessa mal-kuntratt tal-akkwist taghhom u, fuq kollox, jirrizulta illi l-intimati Albert u Paolo, ahwa Camilleri irregistraw mal-intimat Registratur tal-Artijiet bhala taghhom il-porzjon diviza t'art ta' kejl ta' mija u sitta u ghoxrin metru kwadru (126 m.k.) – liema porzjon diviza t'art kjarament tappartjeni lir-rikorrent u mhux lill-intimati Albert u Paolo, ahwa Camilleri – murija bil-lewn isfar fil-pjanta mmarkata bhala Dok. 'C' mar-rapport peritali hawn anness bhala Dok. 'GAX', u dan kollu kif spjegat dettaljatament fl-imsemmi rapport rilaxxjat mill-Perit Arkitett Godwin Abela.

8. Illi c-cirkostanzi kollha relattivi ghall-ghalqa tar-rikorrent u t-tentattivi maghmula mill-intimati Albert u Paolo, ahwa Camilleri sabiex jippruvaw johdulu parti minn din l-ghalqa illi lilu tappartjeni huma deskritti f'izjed dettall fl-affidavit tar-rikorrent li qed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dok. 'D'.

9. Illi naturalment ir-rikorrent ghandu kull interess li ma jigix spoljat u mcahhad minn hwejgu da parti tal-intimati hutu Albert u Paolo, ahwa Camilleri u ghalhekk qed tigi intavolata din il-kawza.

10. Illi r-rikorrenti interpella lill-intimati kollha f'din il-kawza permezz ta' Protest gudizzjarju qabel il-ftuh ta' din il-kawza li pero ghalih ma kellu ebda risposta.

Jghidu ghalhekk l-intimati, jew min minnhom skond il-kaz, ghaliex m'ghandhiex din l-Onorabbli Qorti -:

(i) prevja kwalsijasi dikjarazzjoni mehtiega u necessarja, tiddikjara illi r-rikorrent huwa proprjetarju assolut tal-ghalqa ta' kejl ta' circa tlett itmiem (3,372 metri kwadri) inkluz parti mill-Wied tal-Bokkija u tmiss mill-Grigal mal-Wied tal-Bokkija, min-nofsinhar ma' Triq tal-Bordin, mill-Punent ma' raba' tal-venditur Carmelo Camilleri u mil-Lvant ma' raba' tal-eredi ta' Loreto Magri u in parti ma' art tal-Gvern;

(ii) konsegwentement tiddikjara illi l-porzjon diviza t'art ta' kejl ta' mija u sitta u ghoxrin metru kwadru (126 m.k.) murija bil-lewn isfar fuq il-pjanta annessa bhala Dok. 'C' mar-rapport peritali hawn anness bhala Dok. 'GAX' illi l-intimati Albert u Paolo, ahwa Camilleri irregistraw f'isimhom mal-intimat Registratur tal-Artijiet (proprjeta' numru 07004463 - File Numru LRA3179/08) effettivament tappartjeni lil u hija proprejta' tar-rikorrent u mhux tal-imsemmija intimati Albert u Paolo, ahwa Camilleri illi rregistraw tali porzjon art f'isimhom;

(iii) tiddikjara illi ghalhekk l-intimati Albert u Paolo, ahwa Camilleri qeghdin jokkupaw u juzaw l-imsemmija porzjon diviza t'art ta' kejl ta' mija u sitta u ghoxrin metru kwadru (126 m.k.) murija bil-lewn isfar fuq il-pjanta annessa bhala Dok. 'C' mar-rapport peritali hawn anness bhala Dok. 'GAX' illegalment, abbuzivament u minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

(iv) konsegwentement tordna lill-imsemmija intimati Albert u Paolo, ahwa Camilleri sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss minn din l-Onorabbli Qorti jizgombraw mill-porzjon diviza t'art fuq deskritta u jiddezistu milli jkomplu jaghmlu kwalsijasi uzu minnha;

(v) tiddikjara illi r-registrazzjoni tal-proprjeta' numru 07004463 (File Numru LRA3179/08) maghmula mill-intimati Albert u Paolo, ahwa Camilleri permezz ta' applikazzjoni li ggib in-numru 200813002M jehtieg illi tigi korregut bminn tali registrazzjoni titnehha l-porzjon diviza t'art ta' kejl ta' mija u sitta u ghoxrin metru kwadru (126 m.k.) murija bil-lewn isfar fuq il-pjanta annessa

bhala Dok. 'C' mar-rapport peritali /hawn anness bhala Dok. 'GAX' stante illi tali porzjon diviza t'art hija proprjeta' tar-rikorrent u mhux proprjeta' tal-intimati Albert u Paolo, ahwa Camilleri li rregistraw tali porzjon art fuq isimhom;

(vi) konsegwentement tordna lill-intimat Registratur tal-Artijiet sabiex, ghall-finijiet tal-artikolu 51 *et sequitur* tal-Kap. 296 tal-Ligijiet ta' Malta, jikkorregi r-registrazzjoni tal-proprjeta' numru 07004463 (File Numru LRA3179/08) maghmula mill-intimati Albert u Paolo, ahwa Camilleri permezz ta' applikazzjoni li ggib in-numru 200813002M billi mill-pjanta annessa ma' tali registrazzjoni tigi mnehhija l-porzjon diviza t'art ta' kejl ta' mija u sitta u ghoxrin metru kwadru (126 m.k.) murija bil-lewn isfar fuq il-pjanta annessa bhala Dok. 'C' mar-rapport peritali hawn anness bhala Dok. 'GAX' u johrog certifikat gdid ta' registrazzjoni relattiv ghall-proprjeta' numru 07004463 kif korrett; u

(vii) tordna lill-intimat Registratur tal-Artijiet sabiex jaghmel dak kollu mehtieg u necessarju sabiex tidhol in effett il-korrezzjoni fic-certifikat ta' registrazzjoni hawn mitluba.

Bl-ispejjez kollha kontra l-intimati, jew min minnhom, li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.'

Rat ir-risposta ġuramentata tar-Reġistratur tal-Artijiet li taqra kif isegwi:

1. 'Illi giet prezentata fir-Registru tal-Artijiet fil-5 ta' Novembru 2008 applikazzjoni ghar-registrazzjoni f'isem Albert Camilleri u Paul Camilleri fir-Rigward tal-ghalqa denominata ta' Wied il-Baqqiegha li tinsab fil-limiti ta' haz-Zebbug tal-kejl ta' circa **erba' telef, seba' mijja tmienja u erbghin (4,748) metri kwadri** u li din l-applikazzjoni inghatat in-numru ta' **3179/2008** bic-Certifikat ta' Titolu Nru. **07004463.**

2. L-esponent jirrlieva illi l-presenza tieghu fil-kawza hija necessarja biss ghal skop tal-eventwali esegwibilita' tal-gudizzju tal-Qorti ai termini

tal-Artikolu 51(5) tal-Kap. 296 u ghaldaqstant huwa jirrimetti ruhu ghall-provi migjuba u ghall-ordni ta dina l-Onorabbli Qorti.

3. Fi kwalunkwe kaz l-azzjoni odjerna mhux attribwibbli ghal xi nuqqas tal-esponent li ghaldaqstant m'ghandux ibati spejjez.

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.'

Rat ir-risposta ġuramentata tal-intimati Albert u Paolo ahwa Camilleri li taqra kif isegwi:

'Fatti

1. Illi l-fatt kif dedotti fl-ewwel, it-tieni u t-tielet paragrafu ghandhom jigu carati billi l-kuntratt tar-rikorrenti ma jinkludux pjanta u l-irjiehat u l-keljl inkluzi fid-deskrizzjoni tal-propjeta tieghu huma x'aktarx skorretti. Dana qieghed jinghad inkwantu l-Wied tal-Baqqiegha li tifred il-propjetajiet rispettivi hija propjeta tal-Gvern u mhux tal-partijiet, u ma jista' jkun hemm l-ebda *overlap* bejn il-propjeta tal-partijiet ghaliex ir-raba' ma jmissux ma xulxin. L-ghalqa akkwistata minnhu hija dik l-ghalqa li effettivament kienet okkupata minnhu dak iz-zmien.

2. Illi l-fatti kif dedotti fir-raba paragrafu huma kontestati billi r-rikorrenti kien akkwista ghalqa wahda u mhux erbgha porzjonijiet ta' raba' kif allegat minnu;

3. Illi l-fatti kif dedotti fil-hames u s-sitt paragrafu ma humiex ikkontestati izda ghandu jigi rilevat li l-propjeta tar-rikorrenti ma tmissx ma dik ta' l-esponenti ghaliex hemm il-Wied propjeta tal-Gvern li jifred il-propjeta;

4. Illi l-fatti kif dedotti fis-sebgha, it-tmien, id-disgha u l-ghaxar paragrafu huma kkontestati billi l-art kkontestatat mir-rikorrent hija propjeta tal-intimati u dejjem kienet fil-pussess taghhom. Din il-bicca pretiza mir-rikorrenti qatt ma kienet f'idejn ir-rikorrenti. Ulterjorment l-intimati jiddikjaraw illi ma huwiex minnu illi huma ma wiegbux ghal protesti mressaq mir-rikorrenti stante illi intavolaw kontro protest;

5. Ghandu jigi rilevat li fil-25 ta' Gunju 2008 l-attur kien dahal kuntratt mal-intimati (kopja ta' liema hija hawn annessa bhala Dokument A) b'liema inghata dritt t'access fuq il-propjeta li issa qed jirreklama bhala tieghu , minn dan il-kuntratt u l-pjanta annessa mieghu jirrizulta ampjamanet li r-rikorrenti gia rikonoxxa, b'att pubbliku, li l-art *de quo* huwa propjeta ta' l-esponenti.

Eccezzjonijiet

1. Illi preliminarjament inkwantu l-azzjoni hija imsejsa fuq l-artikolu 51 et seq tal-Kap 296 tar-rikorrenti ghandu jiddikjara l-kawzali specifiku ta' l-istess Artikolu fuq liema hija msejsa l-azzjoni odjerna;

2. Illi fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghal premess ladarba it-talba tar-rikorrenti hija l-azjoni hija l-actio rivendicatoria r-rikorrenti irid jipprova oltre d-dubju t-titolu tieghu fuq l-art minnhu reklamat;

3. Illi fit-tielet lok il-preskrizzjoni akkwisittiva billi l-esponenti akkwistaw l-art de quo permezz ta' att pubbliku datat 11 t'Ottubru 1993 u l-istess ilha fil-pussess legittimu taghhom l-intimati minn dak iz-zmien, u ghalhekk ghal iktar minn ghaxar snin;

4. Illi fir-raba' lok jirrizulta li r-rikorrenti kien irikonoxxa t-titolu ta' l-esponenti meta talab u nghata dritt ta' passagg fuq l-istess art permezz ta' l-att pubbliku datat 25 ta' Gunju 2008 in atti Nutar Martinelli;

5. Illi fil-hames lok u minghajr ebda pregudizzju ghal premess ma hemm l-ebda overlap bejn il-propjrta tal-partijiet kif allegat billi hemm propjeta tal-Gvern li jifred il-propjeta taz-zewg partijiet.

6. Illi fil-hames lok u minghajr ebda pregudizzju ghal premess ma ghandhux isir korrezzjoni tat-titolu registrat u dana a tenur ta' l-Art 53(3) tal-Kap 296.

7. Salv eccezzjonijiet ulterjuri fil-fatt u fid-dritt'

Rat l-affidavits, xhieda, dokumentazzjoni, kuntratti, ritratti, pjanti u provi kollha fl-atti.

Rat illi l-Qorti aċċediet fuq il-post nhar it-2 ta' Novembru 2023 w'għamlet il-verifiki fuq il-post dwar dak allegat mill-partijiet filwaqt li ħadet kont tal-ambjenti in kontestazzjoni;

Rat illi fil-verbal datat 5 ta' Diċembru, 2023 ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta tal-partijiet li jippreżentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat is-sottomissjonijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

Illi permezz tal-kawza odjerna r-rikorrenti jsostni li huwa s-sid assolut tal-ghalqa tal-kejl ta' circa tlett itmiem inkluz parti mill-Wied tal-Bokkija u tmiss mill-Grigal mal-Wied tal-Bokkija, min-nofsinhar ma' Triq tal-Bordin, mill-Punent ma' raba' tal-venditur Carmelo Camilleri u mill-Lvant ma' raba' tal-eredi ta' Loreto Magri u in parti ma' art tal-Gvern, mil-liema porzjon ta' art fil-

kejl ta' circa mija u sitta u ghoxrin metru kwadru, hemm art li hija fl-okkupazzjoni ta' u giet registrata mar-Registratur tal-Artijiet f'isem l-intimati. Ir-rikorrent intavola l-kawza odjerna sabiex din il-Qorti tiddikjara l-proprjeta' in kwistjoni bhala proprjeta' tieghu u tigi mhassra r-registrazzjoni favur l-intimati.

L-intimati jeccepixxu fl-ewwel lok li r-rikorrent ghandu jiddikjara l-kawzali specifiku tal-istess artikolu fuq liema hija msejsa l-azzjoni odjerna, jeccepixxu wkoll l-preskrizzjoni akkwizittiva billi ilhom jokkupaw l-art ghall-iktar minn ghaxar snin, isostnu wkoll li din il-porzjon ta' art tappartjeni lilhom tant illi permezz tal-kuntratt datat 25 ta' Gunju 2008 fl-atti tan-Nutar Carmel Martinelli huma taw dritt ta' passagg minn fuq din l-art lir-rikorrenti, kif ukoll illi l-artijiet tal-partijiet m'humiex adjacenti stante illi f'nofshom hemm il-wied li huwa art tal-Gvern.

Da parti tieghu l-intimat Registratur tal-Artijiet jirrimetti ruhu u jsostni li l-interess tieghu fil-procediment huwa cirkoskritt biss ai fini tal-artikolu 51(5) tal-Kapitolu 296 tal-Ligijiet ta' Malta.

Il-Qorti għal dawk li huma provi fl-atti l-Qorti rat id-dokumentazzjoni kollha esebita inkluz il-kuntratti pubblici u r-rapport tal-Perit Godwin Abela a fol. 63 et seq tal-process;

Rat l-affidavit ta' **Ignatius Camilleri**[1] fejn jikkonferma li huwa xtara ghalqa bi kmamar fl-inhawi maghrufa bhala 'Ta' Wied Baqqija' fil-limiti ta' Haz-Zebbug minghand missieru Carmelo Camilleri permezz tal-kuntratt pubbliku datat 4 ta' Marzu 1977 in atti tan-Nutar Dottor Jeanette Saliba, liema ghalqa ghandha kejl ta' circa 3,372 metru kwadru inkluz parti mill-Wied tal-Bokkija li tmiss

[1] a fol. 21 u 70 tal-process

mill-Grigal mal-Wied tal-Bokkija, min-Nofsinhar ma' raba' ta' missieru stess u mil-Lvant ma' raba' tal-eredi ta' Loreto Magri u in parti ma' art tal-Gvern. Izid li din il-propjeta' kienet soggetta ghal cens perpetwu ta' Lm 6 u tigiega pagabbli lil Frans Cremona u liema cens gie mifdi minnu permezz ta' kuntratt publiku datat 20 ta' Frar 1980 fl-atti tan-Nutar Dottor Jeanette Saliba. Jispjega illi huwa kien ilu midhla tal-ghalqa ghomru kollu peress li din kienet ta' missieru. Jelabora li parti mill-ghalqa tmiss ma' Triq Bordin li qeghdha fuq xaqliba minnhom ta' Wied Baqqija u l-parti l-ohra li tmiss ma' Wied Bokkija qieghdha fuq ix-xaqliba l-ohra tal-wied. Jispjega ukoll li l-ghalqa li kien xtara minghand missieru ma kinitx qatgha wahda izda erbgha porzjonijiet fl-istess akwati kif indikati fir-rapport tal-Perit Godwin Abela. Minkejja li missieru kellu propjetajiet ohra jghid li din kienet l-unika ghalqa bi kmamar li kellu f'Wied Baqqija. Jghid illi missieru kien jahdem iktar raba' fl-inhawi ta' Wied Baqqija, liema raba' kien ghandu bi qbiela minghand certu Spiru Buhagiar, li diversi snin wara li huwa xtara l-ghalqa minghand missieru, permezz tal-kuntratt datat 11 t'Ottubru 1993 fl-atti tan-Nutar Dottor Carmel Martinelli, hutu Paolo u Albert Camilleri kienu xtraw minghand Spiru Buhagiar. Jispjega li fl-entratura tal-ghalqa tieghu li tmiss mal-ghalqa li akkwistaw hutu kien hemm xatba tal-hadid li kienet b'zewg bibien, li kienet ingarret bl-ilma flimkien mal-pilastru tal-kantun tan-naha tal-wied, wara maltempata kbira li kienet sehhet. Minkejja li x-xatba ma regghetx twehhlet jsostni li sal-lum wiehed ghadu jista' jara fejn din kienet imwahhla u li fuq ix-xellug ghad hemm il-hadid taghha. Izid li din ix-xatba ma kienx isakkarha, tant li meta ngarret bil-maltemp ma kienx irrimpjazzaha. Jghid li qabel ma xtraw l-ghalqa hutu minghand Spiru Buhagiar u meta missieru ma baqax jahdimha, kien jahdimha hu stess tant li anke kienet irregistrata f'ismu mal-Ghammieri. Wara li hu zzewweg, kien dawwar ir-registrazzjoni din l-art mal-Ghammieri f'isem huh Paolo li beda jahdimha, sakemm effettivament giet mixtrija mill-ahwa Paolo u Albert Camilleri.

Izid li meta hutu xtraw l-ghalqa ta' Spiru Buhagiar kienu ghamlu xatba fl-entratura tal-ghalqa taghhom, il-pilastri ta' liema kien bnihom hu stess ghaliex dak iz-zmien ma kien hemm l-ebda problemi bejniethom. Madanakollu jghid li din ix-xatba kienet inqalghet ftit taz-zmien ilu u l-pilastru tan-naha tal-wied gie zarmat filwaqt li l-pilastru l-iehor li nbena bil-kantun u konkos tat-travu

kienu kissruh u zarmaw il-kantun, u li kien fadal tghatta bil-hamrija. Jinnota pero′ li evidenza tal-pilastru ghadha tidher sal-lum u li x-xatba li kienet inqalghet qeghdha mserrha mal-hajt ftit ′il gewwa minn fejn kienet. Jghid li hutu kienu talbuh jaghmel xatba izjed ′il barra fil-parti tal-propjeta′ li hija tieghu u hu ma kienx sab oggezzjoni ghax kienet utli ghalih ukoll. Jelabora li dak iz-zmien ma kellux idea li huma marru jirregistraw dik il-parti mill-art f′isimhom fir-Registru tal-Artijiet, u meta ntebah x′kien gara qalilhom jaqilghu ix-xatba u ntqallu minn huh Albert illi hemmhekk ma kellu xejn. Izid li x-xatba kienet ssakret minnhom ghal ftit zmien pero′ regghu fethuha u ghadha miftuha sal-lum u jghaddi regolarment minnha.

Rat ix-xhieda ulterjuri ta′ **Ignatius Camilleri**[2] fejn jispjega li x-xatba kienet inqalghet mir-rikorrenti sabiex titressaq ′il barra hdejn il-bieb tad-dar tieghu. Jghid li ma sabx oggezzjoni ghaliex dak iz-zmien kellhom relazzjoni tajba u ma kienx jaf li rregistraw parti mill-art f′isimhom. Izid li fil-fatt ix-xatba kienu se jpogguha sa fejn irregistraw bhala parti taghhom u li kien hu li qallhom biex tohrog iktar il-barra. Jghid li mal-pilastru kien hemm travu u xatba. Jixhed li qabel kien hemm xatba hadra fil-propjeta′ taghhom li kienet fuq blat li qattghu huma stess, u ghadu jidher fejn kien il-hadid u l-konkos.[3] Mistoqsi in kontro-ezami[4] jghid li kien in-Nutar Martinelli li fl- 2008 cempillu sabiex imur ghall-kuntratt li permezz tieghu l-intimati tawh dritt ta′ passagg. Jghid ukoll li lin-nutar kien saqsih jekk dan jistax jahdem kontrih u li n-Nutar irrisponda fin-negattiv u qallu "Le. Dan se jaghtuhulek go plattin tal-fidda b′xejn bla flus." Izid li huwa ma jafx jaqra u li n-nutar il-kuntratt ma qrahx kollu izda ffirmah. Jispjega li dan kellu jirrigwarda dritt ta′ passagg minn fuq l-art tal-intimati, mixtrija minghand Spiru Buhagiar. Jghid li iktar tard wara l-mewt ta′ Missieru kien baghat ghalih u mar ghand in-Nutar li qallu "hallili kollox kif inhu ghax tghidx x′inkwiet se taqlali". Jispjega li hu kien jahdem ir-raba′ tal-intimati meta dan kien ghadu ta′ missieru bi qbiela ma′ Spiru Buhagiar.

[2] a fol.299 tal-process
[3] vide a fol. 307 u 308 tal-process
[4] a fol. 591 tal-process

Rat ix-xhieda tal-**Perit Godwin Abela**[5] li spjega li fl-2013 fuq inkarigu tar-rikorrenti spjezzjona u vverifika l-konfini tal-artijiet li kienu fil-limiti ta' Haz-Zebbug. Jghid li minhabba l-konfigurazzjoni u l-kumplessita' tal-lok kien ordna li jsir *survey* biex ikollu l-*features* topografici tal-post korretti ghax mis-survey ufficjali mhux dejjem ikun possibbli tidentifika certu dettalji. Dan is-survey sar minn Michelle Randolph Camilleri li gie *superimposed* fuq l-*ordinance survey sheet*. B'referenza ghar-rapport minnu redatt datat 25 ta' Settembru 2013[6] jispjega li ir-rapport huwa maqsum fi tnejn: l-ewwel parti tirrigwardja l-art mixtrija mir-rikorrenti u t-tieni parti tirrigwardja l-art mixtrija mill-intimati. Jghid li huwa kkonsulta mal-kuntratti t'akkwisti rispettivi.

Il-Perit jinnota li l-art tar-rikorrenti li qeghdha fil-wied b'topografija antipatika immens kellha diversi strutturi fiha: kamra b'bir suggett ghall passagg bir-rigel minn naha tal-wied ta' Bokkja li tasal ghaliha permezz ta' triq rurali mbattma u mhux asfaltata. Din l-istess ghalqa kienet tikkonsisti f'erba' porzjonijiet indikati bl-ittri "W" (b'kejl ta' 355.21 metru kwadru), "X" (b'kejl ta' 23.71 metru kwadru), "Y" (b'kejl ta' 117.44 metru kwadru) u "Z" (b'kejl ta' 2083.76 metru kwadru) u mmarkati b'linja hamra fuq il-pjanta f'Dokument B anness mar-rapport tieghu u kienet suggetta ghal cens perpetwu ta' 6 liri li kien gie mifdi mir-rikorrenti. Jghid li flimkien dawn il-porzjonijiet ghandhom kejl ta' 2580 metri kwadri, minkejja li r-rikorrenti kien xtara d-dominju ta' 3372 metri kwadri. Ghalhekk irrizultalu li hemm bicca art ohra ta' kejl superficjali ta' 791.87 metru kwadru li hija nieqsa jew mhux murija fis-*survey* maghmula fuq inkarigu tieghu u fuq il-pjanta tar-registrazzjoni tal-art. Izid li s-*survey* ikun ittiehed b'kejl digitali bil-GPS li jiehu kejl orizzontali ta' distanza u mhux b'perimetru mal-art, b'*margin of error* ta' 1%.

Ghar-rigward tal-art tal-intimat jispjega li huwa ikkonsulta mal-pjanta annessa mal-kuntratt t'akkwist, u ghamel superimposition ghal fuq is-*survey sheet* originali, liema art giet immarkata b'linja blu fuq Dokument A anness mar-rapport tieghu. Immarkat ukoll fuq Dokument A b'linja hadra hemm indikat l-art li giet registrata mar-Registru tal-Artijiet.

---

5 a fol. 57 tal-process

6 Dok GA 1 a fol. 63 tal-process

Ix-xhud jghid li rrizultalu li l-linja l-hadra u l-blu jikkoincidu hlief f'zewg partijiet fejn skontu rrizultat diskrepanza ta' 752 metru kwadru li giet immarkata bil-kulur vjola u ahmar. F'Dokument C imbaghad huwa ghamel *superimposition* tal-art registrata mill-intimati mar-Registru tal-Artijiet kif indikata f'Dokument A u l-art tar-rikorrent kif indikata f'Dokument B. Jirrizulta li l-art immarkata bl-isfar ma gietx registrata mir-Registru tal-Artijiet, liema art tikkorrispondi ghal porzjon 'W' immarkat f'Dokument B.

In kontro-ezami[7] jikkonferma li huwa kkonsulta mal-pjanti tar-Registru tal-Artijiet, u li s-survey tieghu kien jikkonsti f'kejl ta' erba' bicciet ta' art distinti a bazi tas-surveys tal-ordinanza.. Jghid li huwa kejjel l-artijiet kif indikatu lilu mill-klijent, f'dan il-kaz ir-rikorrent. Jghid li l-*overlap* li sab kien propju passagg fejn seta' kien hemm ix-xatba.

Rat l-affidavit ta' **Clayton Neil Camilleri**[8]**,** bin ir-rikorrent, li jghid li huwa trabba fir-razzett ta' missieru vicin tal-ghalqa fl-inhawi maghrufa bhala 'Ta' Wied Baqqija' fil-limit tal-Gandlora f'Haz-Zebbug. Jikkonferma li missieru ghandu ghalqa ta' ftit iktar minn tlett tomniet. Dejjem jiftakar il-kmamar fuq l-art u jiftakar ukoll lil missieru jibni uhud minnhom. Jghid li huwa jaf li din l-ghalqa missieru xtraha minghand nannuh, missier ir-rikorrent. Jispjega li l-ghalqa taghti fuq Wied Baqqija filwaqt li parti tmiss ma' Triq Bordin u din tigi fuq xaqliba minnhom tal-wied, filwaqt li l-parti l-ohra tmiss ma' Wied Bokkija. Minkejja li jaf li nannuh kien jahdem raba' ohra bi qbiela minghand Spiru Buhagiar, jghid li l-ghalqa in kwistjoni li xtara missieru kienet l-unika raba' frank ta' nannuh. Jispjega li l-ghalqa ta' missieru ma hix porzjon wiehed ta' ghalqa izda hija maghmula minn erba' qatghat. Jixhed li hu dejjem trabba f'dawn l-ghelieqi u fir-razzett u dejjem jiftakar l-ghalqa maqsuma b'dan il-mod tant li jaf li missieru kien jahdem kull qatgha ghaliha. Jaf li f'xi zmien l-intimati kienu xtraw ir-raba' li qabel kien jinhadem bi qbiela minn nannuh, liema raba' inzerta jmiss mal-ghalqa ta' missieru fil-parti fejn kien hemm il-passagg bir-rigel. Izid li meta l-intimati xtraw l-ghalqa huma kienu ghamlu xatba fl-

[7] a fol. 625 tal-process
[8] a fol. 74 tal-process

entratura tal-ghalqa taghhom li tmiss mal-entratura tar-raba' ta' missieru, liema xatba kienet tal-hadid mizbugha griza u li twahhlet quddiem pilastru tal-kantun u kienet taghlaq fuq in-naha tal-wied. Jghid li missieru kien ghen lill-intimati billi hadmilha il-pilastri tal-kantun biex iwahhlu x-xatba. Jiftakar ukoll li x-xatba kienet tkun dejjem miftuha. Jinnota li ftit snin wara li twahhlet, din ix-xatba kienet inqalghet mill-intimati u li hu stess kien ghenhom jaqilghuha billi qalghu il-pilastri, l-intimat Paolo Camilleri ghabba l-knatan fuq *trolley* u hu jitfghahhom fejn il-gaggeg skrapjati tal-majjali. Jispjega li ftit gimghat wara li din ix-xatba nqalghat l-intimati talbu lil missieru biex jaghmlu xatba gdidad aktar il-barra minn fejn kienet dik li nehhew, cioe' iktar il-gewwa gol-ghalqa tar-rikorrent. Jikkonferma li missieru ma kellux oggezzjoni tant li tahhom suggeriment biex ix-xatba l-gdida jaghmluha aktar il-gewwa milli kienu se jaghmluha peress li diga kien hemm gandott u setghu juzaw lilu biex iwahhlu t-travu tax-xatba b'mod aktar facli. Kien wara li saret din ix-xatba l-gdida li bdew il-problemi. Jghid li l-intimati bdew jiffittaw lill-missieru biex idawwrilhom bicca mir-raba' tieghu fuqhom, minkejja li dan qatt ma accetta. Kienu offrew ukoll li jixtru il-bicca minghand ir-rikorrent pero' l-prezz li offrew kien baxx u r-rikorrent m'accettax. Jghid li ftit wara l-intimati bdew jallegaw li dik il-bicca art kienet taghhom. Jispjega li darba fil-prezenza tieghu kien hemm iz-zijiet tieghu certu Salvu u l-intimat l-intimat Albert Camilleri, fejn dan Salvu qal lill-intimat li dik l-ghalqa hija ta' missieru, r-rikorrent. Izid li l-intimat Albert Camilleri kien sikktu u qallu biex ma jirrepetix dan id-diskors. Izid li aktar tard zijuh Salvu kien mar sabu l-Freeport u qallu li ma kienx se jixhed fuq dan. Jinnota ukoll li darba minnhom zijuh Guzu, hu l-partijiet, kien id-dar tieghu, u quddiem ommu u missieru ukoll ikkonferma li r-raba' kienet ta' missieru, r-rikorrent. Jghid li kien wara dan kollu li missieru sar jaf li l-intimati kienu marru jirregistraw l-art f'isimhom. Jiftakar li meta nqalghu il-kwistjonijiet bejn il-partijiet, l-intimati kienu bdew jaghlqu x-xatba u saru anke rapporti l-Ghassa dwar dan, pero' llum din ix-xatba hija miftuha u jghaddu minna regolarment.

In kontro-ezami[9] gie mitlub jimmarka fejn kient ix-xatba l-antika li nqalghet mill-intimati, dik li ngarret bl-ilma u x-xatba l-gdida li saret. Mistoqsi jekk l-art

[9] a fol. 581 tal-process

fejn twehhlet ix-xatba l-gdida u fejn illum hemm il-passagg kinitx tinhadem jghid li din kienet tinhadem minn missieru, ir-rikorrent u li kien fiha tin, bajatar, kappar u anke hemm kamra tas-sriedek. Izid li l-ftehim kien li r-rikorrent u l-intimati setghu jghaddu minn fuq ir-raba' ta' xulxin tant li meta l-passagg inghata l-konkos kienu ftehmu li kull parti tghati l-wicc tal-parti taghha. Izid li l-intimati kienu jghidu lill-missieru li "Hemmhekk m'ghandekx x'tambih. Missieri qalilna biex idawwarulna. Hemmhekk xtrajtu bix-xejn. Ejja u dawwarulna". Mistoqsi jekk missieru kienx jitlob permess biex jghaddi jghid li le qatt ma talab permess.

Rat l-affidavit ta' **Rita Camilleri**[10] mart ir-rikorrent. Tghid li b'kollox ilha taf lill-zewgha 42 sena u ftit wara li bdew jifrekwentaw lil xulxin r-rikorenti kien hadha l-ghalqa u r-razzett ta' Wied Baqqija fil-limiti tal-Gandlora f'Haz-Zebbug. Ftit wara u qabel izzewgu ir-rikorrent kien xtara l-ghalqa, li kienet l-unika raba' frank ta' missieru, liema ghalqa kien fiha madwar tlett itmiem u kienet maqsuma f'erba' bicciet b'xi kmanar - uhud minnhom mibnija mir-rikorrent. Tikkonferma li hu dejjem hadem dawn l-erba' porzjonijiet u li kien igib id-dar prodotti mill-ghalqa. Tispjega li tul is-snin zewgha u l-intimati kellhom relazzjoni tajba u li hi stess gieli accediet bil-karozza mir-raba' tar-ragel ghal tal-intimati mill-fetha fix-xatba. Tghid ukoll li taf li ghal ftit zmien din ix-xatba kienet inqalghet u saret ohra minflokha u dan tafu ghaliex it-tfal u zewgha kienu ghenuhom jaghmlu dan. Tikkonferma wkoll li taf li meta regghet twahhlet ix-xatba din twahhlet iktar il-gewwa fir-raba' ta' zewgha, bil-kunsens ta' zewgha stess. Tinnota li wara xi snin l-intimati bdew jaghtu x'jifhmu li kienu qed jippretendu li parti mir-raba' ta' zewgha cioe' l-bicca li kienet tigi bejn ix-xatba l-gdida u r-raba' taghhom, kienet taghhom ukoll. Izzid li ftit wara zewgha sar jaf li l-intimati marru jirregistraw din il-bicca mir-raba' tieghu f'isimhom mar-Registru tal-Artijiet u li l-intimati anke proponew li jixtru dan r-raba'. In kontro-ezami[11] tghid li kull parti kienet tghaddi bir-rigel minn fuq part tal-parti l-ohra. Tikkonferma li fil-passat il-partijiet kellhom relazzjoni tajba ma' xulxin, li l-intimati kienu jmorru anke d-dar taghha u ta' zewgha. Mistoqsija tafx ghalfejn inqalghet ix-xatba tghid li taf li l-ewwel

[10] a fol. 77 tal-process
[11] a fol. 585 tal-process

wahda nqalghet bil-maltemp, it-tieni kienet inqalghet mill-intimati u hemm bdiet tinbidel ir-relazzjoni bejn il-partijiet. Tghid li r-rikorrent qatt ma talab lill-intimati biex ituh dritt ta' passagg hu.

Rat ix-xhieda **Dr Claude Sapiano**[12] u d-dokumenti prezentati minnu. Jispjega li meta ddahlet l-applikazzjoni bin-numru ta' referenza 7004463 r-Registru tal-Artijiet innota li kien hemm overlap fuq zewg titoli (07004292 u 07002531) u allura kienet tnaqset mill-kejl tal-applikazzjoni originali l-parti fejn gie nnutat l-overlap. Jinnota li iktar tard dahlet korrezzjoni u regghet giet inkorporata dik il-parti, ghalhekk l-art registrata baqghet bl-istess kejl ta' 4748 metru kwadru. Jghid li saret korrezzjoni tal-pjanta billi ddahlet pjanta ohra u minhabba tali korrezzjoni l-*overlap* ma baqax jezisti u ghalhekk ma baqghetx registrata f'isem it-titoli l-ohra. Jghid li l-applikant tal-korrezzjoni kien il-Gvern ta' Malta u saret korrezzjoni fejn il-kejl gie mfisser bhala 3970 metri kwadri.

Rat ix-xhieda tan-**Nutar Carmel Martinelli**[13] u d-dokumenti prezentati. Jghid li wara l-2010 wiehed mill-ahwa kien mar isaqsih domanda, filwaqt li mart ir-rikorrenti marret titolbu kopja ta' kuntratt. Jghid li huwa ezamina l-provenjenza tal-art mill-1929 sad-data tal-kuntratt. Jispjega li l-unika pjanta li kellu meta sar il-kuntratt kienet saret fl-1992 mill-Perit Montalto. Jinnota ukoll li qabel m'ghamel il-kuntratt kien ha parir m'ghand in-Nutar Joseph Felix Abela li kien jaf lill-familja Buhagiar. Jghid li kien hemm xi denunzji neqsin li kellhom isiru biex il-kuntratt tal-1993 ikun jista' jsir. Jikkonferma li huwa rregistra l-art fit-12 ta' Novembru 2008. Jghid li ma jiftakarx li kien hemm bzonn korrezzjonijiet fil-pjanti u lanqas ma jiftakar kienx hemm xi *overlap*. Izid li fl-2008 l-partijiet ghamlu kuntratt biex jikkostitwixxu dritt ta' passagg bil-vettura minghajr hlas lir-rikorrenti. In kontro-ezami[14] jghid li llum il-gurnata isostni li ma jafx ghalfejn kien sar il-kuntratt tal-2008 ghaliex jista' jkun li kien hemm dubju fuq il-passagg meta xtraw fl-1993 l-intimati. Jixhed li xhur wara li kien sar il-kuntratt kienet marret mart ir-rikorrenti Rita Camilleri ghandu sabiex titolbu jnehhi l-kuntratt. Jispjega li meta kiteb il-kuntratt huwa kkonsulta maz-zewg partijiet. Jghid li jista' jkun il-kaz li l-perit ma nizzilx kejl

---

[12] a fol. 81, 99, 148, 225 tal-process

[13] a fol. 106, 117, 128, 148, 228 tal-process

[14] a fol. 604 u 607 tal-process

tal-passagg fil-pjanta u ghalhekk minkejja li kienu jafu li l-wisa' kien ta' 12-il pied kellu jigi kkalkulat it-tul. Izid li ma kienx hu li mar ikejjel u kien qabbad lil xi hadd. Jispjega li l-passagg huwa deskritt fil-kuntratt li jibda minn hdejn ix-xatba u li:

"hemm fuq in-naha tal-punent tal-ghalqa, jghaddi min-nofs imbaghad jinzel bi dritt ghal go nofsinhar tal-ghalqa bi dritt ghal gol-wied."

Jghid li kien hemm biss erbgha kundizzjonijiet ghas-servitu' li nholqot: li l-access mir-rampa u d-drive-in ma jistax jigi ostakolat, li l-passagg huwa limitat ghad-dhul bil-vetturi biss minghajr ebda kunsiderazzjoni montearja ghaliex ma giex attribwit valur reali tieghu, li d-dritt ta' passagg jibqa' anke jekk l-ghalqa tal-intimati tigi mibjugha jew mikrija lil terzi sakemm ghadu haj ir-rikorrent, martu u t-tfal u d-dixxendenti taghhom ad infinitum.

Rat ix-xhieda tan-**Nutar Jeanette Laferla Saliba**[15] u d-dokumenti minnu prezentati. Tikkonferma li ma kienx hemm pjanti mal-kuntratti tal- 4 ta' Marzu 1977 u 20 ta' Frar 1980, u lanqas mal-kuntratt originali.

Rat ix-xhieda tan-**Nutar Mariella Mizzi**[16] u d-dokumenti minnha esebiti, fejn spjegat illi ghamlet ricerka fuq ir-registrazzjoni tal-art sabiex tirregistra t-trasferiment minn Carmelo Camilleri ghar-rikorrent fuq il-porzjon ta' madwar 2084 metru kwadru u rrizulta li bicca minnha ma setghetx tigi registrata, ghaliex kien hemm *overlap* ma' titolu iehor rregistrat tal-familja Zammit. Tispjega li din iz-zona saret *land registration area* fis-sena 1984, izda r-rikorrent akkwista qabel din id-data meta ma kienx hemm obbligu ta' registrazzjoni. Tghid illi meta applikat biex tirregistra t-trasferiment minn Carmelo Camilleri ghar-rikorrent fuq il-porzjon ta' madwar 24 metru kwadru irrizulta li kien hemm registrazzjoni f'isem il-Gvern ta' Malta u ghalhekk ma setghetx tigi rregistrata. Ghar-rigward tal-porzjon ta' madwar 117 metru kwadru, irrizulta ukoll li kien hemm registrazzjoni f'isem il-Gvern ta' Malta u ghalhekk ma setghetx tigi registrata. Izzid illi ghar-rigward tal-porzjon ta' madwar 357

[15] a fol. 137 tal-process
[16] a fol. 259B tal-process

metru kwadru rrizulta li parti mill-art kienet irregistrata f'isem l-intimati u ghalhekk ma setghetx tigi rregistrata.

Rat ix-xhieda tal-**PS11 Daniel Zammit**[17] u r-rapporti mal-Pulizija minnu ezebiti.

Rat ix-xhieda ta' **Lawrence Mifsud**[18] u d-dokumenti minnu ezebiti.

Rat ix-xhieda tan-**Nutar Joseph Tabone**[19] u d-dokumenti minnu ezebiti.

Rat ix-xhieda ta' **Joseph Ellul**[20] u d-dokumenti minnu ezebiti.

Rat ix-xhieda ta' **Roderick Livori**[21] u d-dokumenti minnu ezebiti.

Rat ix-xhieda ta' **Dr Hubert Theuma**[22] u d-dokumenti minnu ezebiti.

Rat ix-xhieda tal-intimat **Albert Camilleri**[23]. Mistoqsi x'verifiki ghamel qabel ma xtara l-art in kwistjoni jghid li kien mar mat-tifel ta' Spiru Buhagiar ghand in-Nutar Martinelli li ghamel ir-ricerki necessarji. Jghid li dwar il-perimetru tal-art huwa m'ghamilx verifiki.

Rat ix-xhieda ta' **Joey Camilleri**[24] li spjega li huwa hu r-rikorrent u l-intimati, u trabba fiz-zona tal-Baqqija. Jiftakar li missieru ha r-raba' meta kellu seba' snin. Jghid li r-raba' taccedi ghalih minn sqaq, bil-wied jifred ir-raba' tar-rikorrent minn dak tal-intimati. Jghid li fil-passat flok l-isqaq kien hemm hajt gholi erba' filati u li kien hemm xatba li tifred il-propjetajiet li kienet inqalghet bil-maltemp u minflok missieru ghamel tankijiet.

[17] a fol. 323 tal-process
[18] a fol. 400 tal-process
[19] a fol. 406 tal-process
[20] a fol. 412 tal-process
[21] a fol. 412 tal-process
[22] a fol. 436 tal-process
[23] a fol. 563 tal-process
[24] a fol. 601 tal-process

Rat ix-xhieda ta' **Anthony Camilleri**[25] li spjega li huwa hu r-rikorrent u l-intimati. Isostni li kien ma' missieru meta kien xtara l-ghalqa li llum hija tar-rikorrent. Izid li skontu hemm zball fil-kuntratt ghaliex mhux suppost inbiegh parti mill-wied. Jghid li meta l-intimat Albert Camilleri kien qallu li hu u Pawlu kienu se jghatu dritt ta' passagg lir-rikorrent huwa kien qallhom biex ma jtuh xejn ghaliex ghandu kwazi tlett mitt pied u ghandu dhul iehor minn mal-lemin tal-isqaq ta' Bordin parti mil-liema jmiss mal-wied. Jispjega li r-raba' tal-intimati mix-xellug imiss ma' ta' Said u Apap Bologna u jmiss ukoll ma' art tal-Gvern fejn hemm ix-xatba. Jghid li minn dakinhar qatt ma tkellem mar-rikorrent.

Rat illi wara hafna tfittix mir-Registru tal-Arijiet il-*file* LRA3179/2008 instab u giet prezentata kopja tieghu in atti fis-27 ta' Gunju 2019. Il-Qorti tqis tali dewmien bhala fattur pjuttost suspettiz fic-cirkostanzi.

<u>L-Ewwel eccezzjoni: l-indikazzjoni tal-artikoli a bazi ta' liema qed tigi ssustanzjata l-azzjoni:</u>

Din il-Qorti tinnota li l-ligi ma timponi l-ebda htiega li r-rikorrenti jindika taht liema artikolu qed tissustanza l-azzjoni tieghu u fejn il-ligi ma titkellimx, il-Qorti m'ghandhiex timponi xi formalizmu hi: *ubi lex voluit, dixit.* Fil-kaz tal-procedura ordinarja tar-Rikors Guramentat, il-ligi titlob biss li jitfisser b'mod car u sewwa l-oggett tal-kawza (Art. 156(1)(a) Kap 12) u r-raguni guridika tat-talba, izda mbaghad *sta* ghall-Qorti biex tistabbilixxi n-norma applikabbli. Filwaqt li l-attur jista' jispecifika n-norma li fuqha jkun qieghed iserrah it-talba tieghu, mhux obbligat jaghmel dan ghaliex il-ligi trid tevita l-formalizmu procedurali zejjed li kien hemm fi zminijiet anterjuri. Ghalhekk l-aforizma: *da mihi factum, dabo tibi ius.*[26]

[25] a fol. 609 tal-process

[26] Sentenza Preliminari, **Mary Lourdes Bonello vs Anthony Micallef**, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, 28 ta 'Lulju, 2020.

Illi l-kawza odjerna hija disputa fuq titolu ta' art filwaqt li t-tabiet tar-rikorren huma pjuttost ezawrenti u cari. Il-Qorti ghalhekk ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni.

It-Tieni eccezzjoni: l-preskrizzjoni

Illi l-ligi tirrikjedi li l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni tigi deciza mill-Qorti f'kap separat qabel ma tinghata d-decizjoni fil-mertu. Fil-kaz odjern jirrizulta li l-intimati qajjmu l-preskrizzjoni hekk imsejjha akwisittiva ghal perjodu ta' ghaxar snin fit-termini tal-artikolu 2140 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta u dan ghaliex fl-istess eccezzjoni jsostnu li l-kuntratt sar fis-sena 1993 u ddekorrew aktar minn ghaxar (10) snin. Dan l-artiklu partikolari jistabbilixxi li "kull min b'bona fidi u b'titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjeta`, jipposjedi haga immobbli ghal zmien ta 'ghaxar snin, jakkwista l-proprjeta` taghha".

Illi dwar din il-preskrizzjoni fid-decizjoni fl-ismijiet **Maurice Portelli noe vs. Mary Abela** deciza finalment mill-Onorabbli Qorti tal-Appell nhar it-30 ta ' Settembru, 2016 jinghad kif isegwi: "B'referenza ghall-PRESKRIZZJONI DECENNALI ai termini tal-artikolu 2140 tal-Kap 16 jinghad li dan l-artikolu jghid hekk:

> *(1) Kull min b'bona fidi u b'titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjetà, jipposjedi haga immobbli ghal zmien ta ghaxar snin, jakkwista l- proprjetà taghha.*
>
> *(2) Jekk it-titolu jkun gej minn att li, skond il-ligi, ghandu jkun inskritt fir-Registru Pubbliku, iz-zmien mehtieg ghall-preskrizzjoni ma jibdiex miexi hlief mill-jum ta l-iskrizzjoni ta dak l-att."*
>
> *Ghalhekk hu car li biex wiehed jakkwista l-proprjetà bazat fuq dan l-aspett irid*
>
> *a. Ikollu bona fidi*
> *b. Ikollu titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjetà*

c. Jippossjedi haga immobbli ghal zmien ta ghaxar snin [liema pussess irid ikun kontinwu, mhux interrott, pacifiku, pubbliku, u mhux ekwivoku - sentenza tal-Onor Qorti tal-Appell Civili tad-19 ta Jannar, 1983 fl-ismijiet Kan Giuseppi Zammit vs Carmela Bonello].

Ara f'dan is-sens Giuseppe Aquilina vs Concetta Portanier - Appell Civili Superjuri 8 ta Novembru 1922 XXV-I-257 fejn insibu:

Che come e' notorio si puo' acquistare la propieta con la prescrizione mediante un possesso continuo, non interrotto, pacifico, pubblico e non equivoco per un tempo determinato dalla legge, ed il possessore di buona fede per un titolo atto a trasferire la propieta prescrive un immobile in dieci anni. E' anche noto che il possesso si acquista mediante il concorso dei due elementi che lo costituiscono, <del corupus> cioe' e dell' <animus>, e come il <corpus> deve essere accompagnato dall' cosi' l' <animus> dall' <corpus> che e' importante a far acquistare il possesso, e quindi chi ha comminciato a possedere in una data maniera non puo' per solo atto della sua volonta dar vita ad un possesso di diversa natura".

Dwar l-ewwel element u cioe` dak tal-bona fidi fil-kawza deciza mill-Onor Qorti tal-Appell Civili Superjuri fl-ismijiet Ester Degabriele et vs Joseph Rocco fis-26 ta Frar 1965 [XLIX-I-238] jinghad:
Fil-ligi taghna l-buona fede mhux bizzejjed li tkun tezisti fil-mument tal-akkwist izda jehtieg li tissussisti matul il-perijodu kollu rikjest ghall-preskrizzjoni…"

Il-Pothier jiddefinixxi l-buona fede b'dawn il-kliem:
La giusta opinione del possessore di aver auquistata la propieta della cosa che possiede" [Prescriz No 28]. Il-Voet jasserixxi li: il possessore deve avere la ferma fiducia di essere propietario della cosa" [XLI.III.6].

Ara f'dan is-sens is-sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Civili deciza fid19 ta Novembru 1935 fil-kawza fl-ismijiet Abela noe vs DeDomenico et [XXIX.II.778). Fis-sentenza ta l-Onor. Qorti ta l-Appell Civili Superjuri tat-28 ta Marzu, 1955 fl-ismijiet Borg vs Zammit [XXXIX-I139] intqal:

il-buona fede tirrappresenta dak l-istat ta animu tal-possessur, ilkoxjenza u l-intima konvinzjoni tieghu li l-haga li jipposjedi hi tieghu: cum crediderit cum dominum esse . Il-possessur ghandu jkollu dik iccertezza; u jekk ikollu xi dubju, tkun tezisti fih l-incertezza u konsegwentement tispicca il-buona fede fis-sens tal-ligi."

Fil-kawza deciza fil-21 ta Jannar 1977 mill-Onor. Qorti ta l-Appell Civili Superjuri fil-kawza fl-ismijiet Ganna Grima vs Giuseppe Camilleri gew enuncjati d-diversi artikoli applikabli u ntqal li:

(I) huwa possessur ta bona fide min, ghal motivi verosimili, jemmen li l-haga li jippossjedi hija tieghu u li, invece, huwa possessur ta mala fidi min jaf jew, fic-cirkostanzi, ghandu jipprezumi li dik il-haga mhix tieghu [artikolu 568 (illum 531) tal-Kodici Civili];

(II) li l-bona fidi hija presunta u l-malafede jinhtiegilha tigi ppruvata min min jallegaha [artikolu 569 (illum 532) tal-Kodici Civili];

(III) ...li l-bona fide hija rikjesta mhux biss fil-mument tal-akkwist, imma matul iz-zmien kollu mehtieg ghal kompiment tal-preskrizzjoni...

(IV) ...l-eventwali mala fede tal-possessur precedenti ma tippregudikax lis-successur tieghu [artikolu 2247(1) (illum 2142) tal- Kodici Civili] u lanqas tiggjovah fis-sens tas-subartikolu 2 ta l-istess artikolu…"

Ghalhekk il-bona fidi hija presunta u tibqa tezisti sakemm ma ssirx prova kuntrarja. Infatti l-artikolu 532 tal-Kap. 16 jghid hekk:
Ghandu dejjem jinghadd li wiehed huwa bona fidi, u min jeccepixxi lmala fidi ghandu jippruvaha."

Ara wkoll Appell Civili Superjuri tal-21 ta Jannar, 1977 fil-kawza flismijiet Grima et vs Camilleri et.

Jinghad ukoll li din il-fehma trid titqies minn kif ic-cirkostanzi kienu jidhru f ghajnejn il-persuna li teccepixxi favuriha l-preskrizzjoni akkwizittiva. Kull dubju f persuna dwar il-pussess taghha tal-haga jitqies bhala nuqqas tal-bona fidi.

Ara wkoll Fenech vs Debono deciza 14 ta Mejju, 1935 mill- Prim Awla tal-Qorti Civili [Imh. W. Harding] [XXIX-II-488] dwar l-animo domini u l-artikolu 1904 ta l-Ordinanza VII tal-1968, li wara sar l- artikolu 2245 tar-Revised Edition, u llum hu l-artikolu 2140.

Ara wkoll: Pulis vs Ellul PA 30/11/35 XXIX-II-812

Bonello vs Bruno Olivier 22/10/37 XXIX-II-1249 Gauci vs Cassar PA 20/1/61 XLV-II533 Spiteri vs Saliba 2/3/62 XLVI-I-160 Formosa Gauci vs Xuereb: Kum Imh Refalo 17/1/75

Huwa necessarju li l-bona fidi, flimkien mal-pussess tkun prezenti tul iz-zmien kollu li huwa mehtieg ghall-preskrizzjoni (art 2141 tal-Kap. 16). In-nuqqas ta bona fidi ta possessur precedenti m hijiex ta hsara ghas-successur tieghu, ghalkemm iz-zmien tal-pussess b mala fidi ma jigix kalkolat maz-zmien mehtieg ghall-preskrizzjoni (art 2142(1)(2) talKap. 16. Illi l-element iehor mehtieg biex tigi ppruvata l-preskrizzjoni ta lghaxar snin huwa l-pussess. Fis-sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Civili deciza fl-20 ta Jannar 1961 fil-kawza fl-ismijiet Gauci vs Cassar et [XLV.II.533) intqal li mhux kull pussess jghodd ghas-success talpreskrizzjoni eccepita: irid ikun pussess ghal ghaxar snin u li ma jaqtax, bil-miftuh, bla xkiel jew kundizzjonijiet minn haddiehor u, fuq kollox, irid ikun b mod li l-pussessur jidher li qieghed izomm il-haga b tieghu. Meta dan jigi ppruvat il-possessur tal-fond jista jirrezisti t- talba ta min jallega li hu mhux propjetarju tal-fond billi jeccepixxi l-preskrizzjoni decennali.

Illi ghalhekk jirrizulta li min jeccepixxi l-preskrizzjoni decennali jrid jipprova s-segwenti:

i. Li jkollu bona fede;

ii. Li jkollu titolu tajjeb biex jitrasferixxi l-proprjeta`;

iii. Li jippossjedi haga immobbli ghal zmien ta 'ghaxar (10) snin.

Il-Qorti rat fl-ewwel lok il-kuntratt tal-intimati li jmur lura ghas-sena 1993 li fuqu hija msejsa din l-eccezzjoni a fol. 106 et seq tal-process u rat il-pjanta annessa. Minn dan il-kuntratt u l-pjanta kif imberfla l-Qorti mihiex konvinta li l-parti in kontestazzjoni bejn il-partijiet kienet inkluza anzi pjuttost bil-kontra. Apparti minn hekk wara tali kuntratt jirrizulta li kienet ghadha tezisti x-xatba' fuq il-post li kienet taqsam il-proprjeta' fil-pussess tar-rikorrent minn dik tal-intimati u kien biss wara, li fuq talba tal-intimati, din tressqet izda fi kliem ir-rikorrent ghaliex kien jaqbel lilu wkoll. Dan kollu juri lil din il-Qorti li mal-kuntratt tas-sena 1993 certament l-intimati ma setghux kienu qed jipposjedu din il-parti tal-art in kontestazzjoni daqs li kieku taghhom w'allura in buona fede bhala parti integrali mill-proprjeta' akkwistata minnhom ghaliex il-fatti fuq is-sit kienu bil-kontra. Ghalhekk il-Qorti tqis li ma setghetx tiddekorri l-preskrizzjoni in *bona fede* favur taghhom. Sussegwentement fir-rigward tal-kuntratt pubbliku li sar bejn il-partijiet fl-atti tan-Nutar Carmel Martinelli datat 25 ta' Gunju 2008, permezz ta' liema inghata dritt ta' passagg

mill-intimati Camilleri lir-rikorrent, jirrizulta li l-perjodu ta' ghaxar snin minn dak il-kuntratt kien ghadu ma ddekorriex meta nfethet il-kawza odjerna u fuq kollox se mai kien ir-rikorrent li suppost kien qed jigwadanja mhux huma. Illi din il-Qorti ghandha dubji serji jekk l-intimati Camilleri jistghux jitqiesu li kienu *in bona fede* meta resqu ghal dan il-kuntratt, iktar u iktar meta resqu ghar-registrazzjoni tal-art fl-5 ta'Novembru 2008 u l-korrezzjoni fl-2009, cirkostanzi li juru li lanqas huma ma kienu certi x'suppost kienu qed jirregistraw allura x'suppost huwa taghhom ahseb u ara kemm seta' kellhom il-*forma mentis* neccessarju sabiex jipposjedu u jakkwistaw bil-preskrizzjoni in *bona fede*. Il-konfuzjoni fil-pjanti uzati ghar-registrazzjoni tal-art xejn ma jaghtu serhan il-mohh lill-Qorti u wisq anqas ma hija ta' soljev f'dan ir-rigward ix-xhieda tan-Nutar Martinelli. Fuq kollox din il-Qorti setghet tosserva hi stess fuq il-post fejn kienu l-marki tad-diversi xtiebi installati matul iz-zmien li jimmilitaw aktar favur il-pretensjonijiet tar-rikorrent milli tal-intimati. Ghaldaqstant din il-Qorti ser tghaddi wkoll sabiex tichad l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni ai termini tal-ghaxar (10) snin *in buona fede.*

Kunsiderazzjonijiet:

Illi r-rikorrenti jibbazaw l-argument taghhom fuq ir-rapport *ex-parte* redatt mill-Perit Godwin P. Abela datat 25 ta' Settembru, 2013 esebit mar-rikors guramentat kif ukoll a fol. 63 et seq tal-process fejn hu jispjega li acceda ghall-ghalqa tar-rikorrent maqsuma f'erbgha porzjonijiet bl-iskop li jivverifika l-konfini tal-propjeta' u l-accessi ghaliha. Il-Qorti rat il-pjanta annessa bhala Dokument B mar-rapport liema pjanta hija sovraimposizzjoni tas-*survey* maghmul fuq inkarigu tar-rikorrent, u l-konkluzjoni tal-Perit Abela li taqra kif isegwi:

> *"Is-sottoskritt jinnota illi dawn l-erba' porzjonijiet art flimkien jammontaw ghall-kejl totali ta' 2,580.13 metru kwadri; Nazju Camilleri kien xtara art b'kejl ta' 3,372 metri kwadri, ghaldaqstant hemm bicc'art ohra tal-kejl superficjali ta' 791.87 metri kwadri nieqsa jew mhux murija fis-survey maghmula fuq inkarigu tieghu u fuq il-pjanta ta' registrazzjoni".*

Il-Perit ghamel superimpozizzjoni tal-ghalqa fuq il-kuntratt t'akkwist tal-intimati aħwa Camilleri, fuq is-survey sheet ufficjali, u fuq il-profil tal-art registrata mar-Registru tal-Artijiet mill-intimati Camilleri, superimpost ukoll mal-propjeta' tar-rikorrent u kkonkluda li:

"jidher car illi bicc'art tal-kejl ta' 126 metri kwadri murija bl-isfar, kienet suggetta ghall-overlap u cioe' l-ahwa Camilleri rregistraw bicc'art li kienet ta' Nazju Camilleri."

Illi jirrizulta ghalhekk li l-kwistjoni hija wahda purament teknika, anke ghaliex id-disputa bejn il-partijiet hija propju l-kejl tal-art minnhom akkwistata. Il-Qorti wara li wkoll wettqet access fuq il-post tasal sabiex taqbel mal-konkluzjonijiet tal-Perit Godwin P. Abela. Di piu' fl-atti lanqas ma tressqu mill-intimati provi konvincenti li jmorru kontra din l-konkluzjoni tal-Perit Abela u lanqas ma ntalbet il-hatra ta' periti teknici biex jikkontestaw l-konkluzjonijiet tieghu jew ingabet xi opinjoni ex-parte da parti tal-intimati, bl-intimati Camilleri jillimitaw ruhhom li jaghmlu mistoqsijiet in kontroezami lill-Perit Abela.

Din il-Qorti mill-provi li ghandha quddiemha hija tal-fehma li l-art in kwistjoni kienet fil-fatt inkluza fil-kuntratt in atti tan-Nutar Jeanette Saliba datat 4 ta' Marzu 1977, kif jirrizulta ukoll mid-deskrizzjoni tal-art trasferita bil-kuntratt.

Permezz tal-kuntratt in atti tan-Nutar Jeanette Saliba datat 4 ta' Marzu 1977 ir-rikorrent akkwista minghand missieru Carmelo Camilleri l-art deskritta bhala: *"ghalqa ta' kejl ta' circa tlett itmiem (3,372 m.k.) inkluz parti mill-Wied tal-Bokkija, min-nofsinhar ma'Triq tal-Bordin, mill-Punent ma' raba' tal-venditur Carmelo Camilleri u mil-Lvant ma' raba' tal-eredi ta' Loreto Magri u in parti ma' art tal-Gvern kif soggetta ghall-passagg bir-rigel min-naha tal-Wied tal-Bokkija u ghac-cens annwu u perpetwu ta' Lm6 u tigiega".* [27] Tlett snin wara r-rikorrent feda c-cens

[27] a fol. 6 tal-process

aggravanti l-art permezz tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Jeanette Saliba nhar l-20 ta' Frar 1980.[28]

Il-Qorti rat ukoll il-kuntratti li jaghtu informazzjoni dwar il-provenjenza tal-art. Permezz tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Philip Saliba[29] nhar is-7 ta' Mejju 1966, missier il-partijiet Camilleri akkwista minghand Francis Cremona:

"l-ghalqa imsejjha tat-Tanti jew tal-Bokkija contrada tat-Tanti limiti ta' Haz-Zebbug tal-kejl ta' circa tlett itmiem inclus parti mill-Wied tal-Bokkija u ticconfina mill-grival mal-Wied tal-Bokkija minn nofsinhar ma' Triq ta' Bordin, mill-punent ma' raba' tal-istess Camilleri u mill-Lvant ma' raba' tal-eredi ta' Loreta Magro u in parti art tal-Gvern, fiha camra u bir u tale quale bil-kejl li fiha kif inxtrat mill-ahwa Tanti."

Francis Cremona akkwista minghand l-ahwa Tanti permezz tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt nhar it-3 ta' Mejju 1966 l-ghalqa deskritta bhala

"L-ghalqa li fiha tomna u nofs u parti mill-Wied tal-Baqqieghha maghha ta' circa tomnejn imsejhin tal-Baqqiegha fil-limiti ta' Haz-Zebbug Malta bil-kamra rurali u bir ta' go fiha cioe li hemm go l-istess ghalqa u jikkonfinaw mill-grigal mal-imsemmi Wied tal-Baqqiegha, nofsinhar mat-Triq tal-Baqqiegha u punent ma' raba' ta' Gejtu tal-Eqrejq, franka u libera bid-drittijiet, gustifijiet u pertinenza taghha kollha pero' rigward il-kejl tale quale …(illegible) u jekk jirrizulta xi kejl iehor izjed jew inqas hadd mill-partijiet ma jkollu dritt ghal xi kumpens iehor".[30]

L-istess kejl huwa indikat fit-testment ta' Girolmu Tanti fl-atti tan-Nutar John Tabone Adami datat 12 ta' Frar 1953,[31] u fl-att ta' divizjoni ppublikat fl-atti tan-Nutar Joseph Gatt datat 20 ta' Settembru 1937.[32]

[28] a fol. 8 tal-process
[29] a fol. 381 tal-process
[30] a fol. 386 tal-process
[31] a fol. 407 tal-process
[32] a fol. 438 tal-process

Ghalhekk tenut kont tal-konfini u tal-kejl indikat fil-kuntratt jidher li huwa iktar verosimili li l-art in kwistjoni hija propjeta li giet trasferita u ghalhekk hija effettivament tal-attur. Il-Qorti hadet in konsiderazzjoni ukoll it-trasferimenti li sehhew qabel l-att tal-1977 u hija sodisfatta illi d-deskrizzjoni tal-proprjeta` kif ukoll il-konfini huma identici ghall-kuntratti tal-antekawza tal-attur.

Il-Qorti ghaldaqstant in vista tal-kunsiderazzjonijiet kollha suesposti l-Qorti tqis li -rikorrent irnexxielu jressaq il-prova sal-grad rikjest mil-ligi li l-porzjo ta' art in kontestazzjoni bejn il-partijiet hija effettivament proprjeta' tieghu filwaqt li l-intimati ma rnexxielhomx jippruvaw titolu ahjar minn tar-rikorrent w'ghaldaqstant ser tghaddi sabiex tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti.

Decizjoni

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

1. Tichad l-ewwel eccezzjoni tal-intimati;

2. Tichad it-tielet eccezzjoni tal-intimati dwar il-preskrizzjoni;

3. Tichad il-bqija tal-eccezzjonijiet tal-intimati;

4. Tilqa' l-ewwel talba kif dedotta;

5. Tilqa' t-tieni talba kif dedotta;

6. Tilqa' t-tielet talba kif dedotta;

7. Tilqa' r-raba' talba u tordna lill-imsemmija intimati Albert u Paolo, ahwa Camilleri sabiex fi zmien xahar minn meta din id-decizjoni ssir gudikat jizgombraw mill-porzjon diviza t'art fuq deskritta u jiddezistu milli jkomplu jaghmlu kwalsijasi uzu minnha;

8. Tilqa' l-hames talba kif dedotta;

9. Tilqa′ s-sitt talba kif dedotta;

10. Tilqa′ s-seba′ talba kif dedotta fi zmien massimu ta′ xahrejn mid-data li din id-decizjoni ssir gudikat.

Bl-ispejjez kollha kontra l-intimati Albert u Paolo ahwa Camilleri[33].

Moqrija.

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

Cora Catania
Deputat Registratur

[33] Kliem mizjud permezz tad-digriet datat 12 ta' Novembru 2024