MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tas-26 ta' Gunju, 2012

Citazzjoni Numru. 448/2006

Norman Cutajar (ID 600758M) u martu Martha Cutajar (ID 78801 L)

vs

Farr Limited (C 1402)

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat ta' Norman Cutajar et datat 19 ta' Mejju 2006 a fol. 1 tal-process fejn esponew:-

Illi permezz ta' kuntratt datat 22 ta' Frar 1989 u ppublikat fl- atti tan-Nutar Pierre Cassar (Dok "NC") l-atturi akkwistaw porzjon art markat bhala *plot* numru sitta (6) mill-art maghrufa Tal-Harrub, is-Swieqi limiti ta' San Giljan tal-kejl ta' cirka tliet mija u sittax-il metru kwadru ($316m^2$)

immarkata fuqi l-pjanta annessa mal-istess kuntratt bhala dokument “X”.

Illi l-konvenut *nomine* qieghed jippretendi li huwa l-proprjetarju ta’ parti mill-art fuq imsemmija (dik il-parti mmarkata “A” fuq Dok “NC 2” tal-kejl komplessiv ta’ cirka ghaxar metri kwadri ($10m^2$) u dan peress li skont hu xtraha minghand il-Kurja permezz ta’ kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Felice tat-28 ta’ Mejju 1993 (Dok “NC 3”).

Illi l-konvenut *nomine* qatt ma seta’ xtara l-porzjon art in kwistjoni indikata bl-ittra “A fuq l-pjanta ‘NC 2” peress li l-atturi kienu diga’ akkwistaw il-proprjeta’ fid-data li gie ppublikat il-kuntratt li abbazi tieghu l-konvenut *nomine* qieghed jippretendi li huwa sar proprjetarju tal-porzjoni fuq imsemmija.

Illi ghalhekk l-istess atturi talbu lis-socjeta` konvenuta jghidu ghaliex din il-Qorti m’ghandhiex:-

1. Tiddikjara u tiddeciedi li s-socjeta’ konvenuta m’ ghandha l-ebda drittijiet, personali jew reali, fuq dik il-porzjon art tal-kejl ta’ cirka $10m^2$ u murija fuq l-iskizz Dok “NC 2”) li l-atturi akkwistaw permezz ta’ kuntratt pubbliku fuq imsemmi, u dan *stante* li fit-28 ta’ Mejju 1993 (data tal-publikazzjoni tal-kuntratt li permezz tieghu s-socjeta’ konvenuta tippretendi li xtrat) il-konvenuta Kurja Arciveskovili kienet diga’ ttrasferiet il-porzjon art li fuqha hemm kontestazzjoni lill-atturi.

2. Tizgombra lis-socjeta’ konvenuta mill-imsemmija porzjoni art fi zmien qasir u perentorju li jigi lilha prefiss u perentorju li jigi lilha prefiss u,

Bl-ispejjez kontra s-socjeta’ konvenuta komprizi dawk ta’ ittra ufficjali tad-9 ta’ Jannar 2006 liema socjeta’ konvenuta hija minn issa ngunta in subizzjoni.

Rat il-lista tad-dokumenti esebiti a fol. 3 sa 27 tal-process.

Rat li din il-kawza kienet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tad-19 ta' Mejju 2006.

Rat ir-risposta guramentata ta' Farr Limited (C 1402) datata 14 ta' Dicembru 2006 a fol 32 tal-process fejn Ignatius Licari kkonferma : -

1. Illi rigward il-fatti dikjarati l-esponent jghid u bil-gurament tieghu jikkonferma s-segwenti:

1. Illi dwar il-fatti dikjarati fl-ewwel paragrafu tad-dikjarazzjoni tal-attur mhux kontestat li gie ppublikat il-kuntratt ghal-liema ssir hemm riferenza.

2. Illi dwar il-fatti dikjarati fit-tieni paragrafu tad-dikjarazzjoni tal-attur huma kontestati u jridu jigu ppruvat mill-attur.

3. Illi dwar il-fatti dikjarati fit-tielet paragrafu tad-dikjarazzjoni tal-attur mhux kontestati fis-sens li l-attur mhux biss jippretendi imma l-art in kwistjoni tappartjeni lilu.

4. Illi dwar il-fatti dikjarati fir-raba' paragrafu tad-dikjarazzjoni tal-attur huma kontestati billi l-art in kwistjoni tappartjeni lill-konvenut u qatt ma giet akkwistata mill-attur.

2. Illi ghall-azzjoni intentata mill-attur jostaw is-segwenti eccezzjonijiet:

1. Illi l-azzjoni hija intempestiva u irritwali billi qabel ma l-attur imexxi fuq it-titolu tieghu huwa obbligat jirreintegra lill-eccipjent fir-rigward tal-ispoll kommess ghad-dannu tal-istess.

2. Illi qabel xejn l-attur irid jipprova t-titolu tieghu biex jirnexxi f' din l-azzjoni.

3. Illi l-attur xtara art mmarkata u delineata fuq is-sit attwali u l-attur xtara dik l-art hekk immarkata indipendement minn dak li hemmm imnizzel fuq il-pjanta

annessa mill-kuntratt kif ukoll indipendentement mill-kejl dikjarat fil-kuntratt.

4. Illi l-attur iddekada minn kwalsijasi azzjoni biex jippretendi art *oltre* dik immarkata fuq is-sit meta sar il-bejgh u dan bit-terminu ta' sentejn stipulat fil-paragrafu 12 tal-att ta' vendita.

5. Illi s-socjeta` konvenuta ghanda titolu validu ghall-art taghha u jekk jirrizulta mod iehor l-aventi kawza tieghu cioe` l-Amministratur tal-Beni Ekklesjastici f'Malta huwa responsabbili ghal kull evizzjoni li huwajista jsofri mill-proprjeta`.

6. Il-preskrizzjoni decennali ghat-tenur tal-**artikolu 2140 tal-Kodici Civili**.

7. Illi l-azzjoni tal-attur hija infondata fil-fatt u fid-dritt.

8. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-lista tax-xhieda ta' Farr Limited a fol 34 tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fl-10 ta' Mejju 2007 fejn il-Qorti nnominat bhala Perit Legali lil Dr. Stefano Filletti sabiex jirrelata dwar it-talbiet attrici wara li jiehu konjizzjoni tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti.

Rat ir-rikors ta' Farr Limited datat 11 ta' Settembru 2007 a fol 73 tal-process fejn talbu li l-Kuria Arciveskovili ta' Malta tigi msejha fl-atti ta' din il-kawza; u l-Qorti wara li rat ir-riposta tal-atturi datata 6 ta' Novembru 2007 cahdet it-talba fic-cirkostanzi *stante* li ma kienx jidher li hemm bzonn tali kjamat fil-kawza lanqas ghall-integrita` tal-gudizzju (digriet moghti tal-14 ta' Novembru 2007 a fol. 77).

Rat in-nota ta' Norman Cutajar et datata 8 ta' Jannar 2008 a fol 83 tal-process li biha esebixxa l-kuntratti relattivi ghal Edward Cassar.

Rat in-nota ta' Norman Cutajar et datata 12 ta' Frar 2010 a fol 497 tal-process.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' Norman Cutajar datata 21 ta' Dicembru 2009 a fol 511 tal-process.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tas-socjeta` Farr Limited datata 3 ta' Frar 2010 a fol 516 tal-process.

Rat in-nota ta' Norman Cutajar et datata 12 ta' Frar 2010 a fol 522 tal-process li permezz taghha esebixxa kopja tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Keith German tal-4 ta' Ottubru 2007 li biha irrizulta li huma akkwistaw id-dritt dominju ghaz-zmien li fadal u l-proprjeta` assoluta ghaz-zmien ta' wara.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fl-4 ta' Marzu 2010 fejn il-Qorti giet infurmata li fil-mori gie pprezentat dokument mill-attur wara l-gheluq tal-provi u fuq l-istess rikors sabiex tali sfilzat ladarba dawn l-atti saru vicin id-differiment odjern. Dawn l-atti mhux disponibli ghall-Qorti peress li qeghdin ghan-notifika.

Rat ir-rikors ta' Farr Limited datat 4 ta' Marzu 2010 a fol 534 tal-process fejn talbu lill-Qorti joghgobha tordna l-isfilz tal-kuntratt esebit fit-12 ta' Frar 2010 u l-Qorti bid-digriet taghha moghti fit-22 ta' April 2010, wara li rat ir-risposta datata 29 ta' Marzu 2010, u rat l-osservazzjonijiet tal-Perit Legali datati 20 ta' April 2010, cahdet it-talba b'dan li jigi esebit il-kuntratt originali bid-dokumenti kollha relattivi b' kopja lill-kontro-parti li ghandha jkollha dritt li tirribati ghall-istess jekk thoss il-bzonn permezz ta' seduta wahda ghall-xhieda u wkoll sabiex b'seduti ohra jsiru l-kontro-ezamijiet li jista' jkun hemm bzonn. Ir-rikorrenti wara dan ghandu jinghata opportunita` sabiex fi zmien ragonevoli jressaq nota ta' osservazzjonijiet bil-miktub kif jidderigi l-Perit Legali b' dan li jibda l-attur u jirrispondi l-konvenut.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem il-Perit Legali Dr. Stefano Filletti flimkien max-xhieda kollha quddiemu prodotta u d-dokumenti hemm esebiti, u r-rapport tal-istess Perit Legali li gie pprezentat fir-registru fis-6 ta' April

2011 u mahluf fis-seduta tat-2 ta' Gunju 2011; ir-rapport huwa esebit a fol 559 tal-atti.

Rat in-nota tas-socjeta` intimata datata 2 ta' Gunju 2011 a fol 602 tal-process li biha ddikjarat ruhha aggravata mir-rapport tal-Perit Legali, l-Avukat Dr. Stefano Filletti u ghalhekk titlob il-hatra ta' periti perizjuri, salv id-dritt taghha illi qabel isir eskuzzjoni tal-istess perit.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fil-25 ta' Ottubru 2011 fejn il-Qorti cahdet it-talba ghall-hatra ta' periti perizjuri peress li hi fuq punti legali u l-Qorti dawk tiddecidihom hi; u tal-verbal tas-17 ta' Jannar 2012 fejn meta ssjehet il-kawza deher Dr. Reuben Farrugia ghas-socjeta` konvenuta u l-attur Norman Cutajar assistit minn Dr. Peter Borg Costanzi. Il-Qorti tat erbghin gurnata zmien lis-socjeta` konvenuta ghan-nota ta' kritika/osservazzjonijiet bin-notifika lid-difensur tal-kontro-parti li jkollu erbghin (40) gurnata ghan-nota responsiva. Il-kawza giet differita ghas-sentenza in difett ta' ostakolu ghat-28 ta' Gunju 2012.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' Norman Cutajar et datata 3 ta' April 2012 a fol 621 tal-process.

Rat id-digriet ta' din il-Qorti datat 5 ta' Gunju 2012 fejn irrikjamat l-appell ghas-26 ta' Gunju 2012 ghall-istess skop u d-difensuri tal-partijiet taw ruhhom notifikati ghall-partijiet minnhom rappresentanti bid-digriet tar-rikjam tal-kawza u b'hekk din il-Qorti tista' u ser tghaddi ghall-prolazzjoni tas-sentenza.

Rat ix-xhieda kollha hemm moghtija.

Rat l-atti kollha pprezentati mill-partijiet u d-digrieti relattivi.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi l-ewwel ma jridu jigu decizi huma l-eccezzjonijiet preliminari jew ta' preskrizzjoni fis-sens (i) li l-azzjoni tal-atturi hija intempestiva u irritwali billi qabel ma l-attur imexxi dwar it-titlu kellu l-ewwel jirreintegra lill-eccipjent fir-rigward ta' l-ispoll kommess minnu ghad-dannu tieghu; (ii) li l-attur iddekada mill-kwalsiasi azzjoni biex jippretendi art oltre dik immarkata fuq is-sit meta sar il-bejgh ai termini tal-paragrafu 12 ta' l-att ta' vendita, jigifieru terminu ta' sentejn; (iii) il-preskrizzjoni decennali a tenur ta' l**-artikolu 2140 tal-Kodici Civili.**

Illi dwar l-azzjoni li din il-kawza hija ntempestiva s-socjeta' konvenuta tikkontendi li darba li l-atturi gew azzjonati ghal spoll, huma ma setghux jagixxu kontriha fil-petitorju qabel ma l-ewwel jirreintegrawha fil-pussess billi jisspurgaw l-allegat spoll. Mill-provi prodotti izda jirrizulta li kienet giet istitwieta kawza ta' spoll **"Farr Limited vs. Norman Cutajar et"** liema kawza giet deciza fis-6 ta' Frar 2004. Fiha s-socjeta' konvenuta otteniet decizjoni favur taghha ghal dak li jirrigwarda s-spoll u minnha jirrizulta li l-attur kellu jirreintegra lis-socjeta' attrici (il-konvenuta odjerna) fiz-zmien xahrejn mid-data tas-sentenza. Il-kawza ntavolata mill-atturi giet prezentata mis-19 ta' Mejju 2006, jigifieri aktar minn sentejn wara d-decizjoni mghotija mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fil-kawza fl-ismijiet inversi. Issa, fl-affidavit tieghu maghmul fis-26 ta' April 2007 (ara fol. 41- 43 para. 6 tal-process), l-attur Norman Cutajar jghid li wara l-kawza ta' l-ispoll *"kelli nerga nibni l-hajt fejn kien qabel ma waqqajtu u l-posizzjoni hija hekk sa llum."* Din il-prova ma gietx kontradetta u ghalhekk kukk ispoll gie llum spurgat u li l-ewwel eccezzjoni hija nfondata u qed tigi michuda.

Illi t-tieni eccezzjoni li ser tigi ezaminata hija dwar l-allegata dekadenza ta' l-azzjoni attrici u dan ghaliex is-socjeta' konvenuta qed tikkontendi li abbazi tal-kuntratt tal-bejgh, l-atturi kellhom terminu ta' sentejn biex jiddeducu kull pretensjoni dwar il-porzjoni art li huma akkwistaw mill-Kurja. Hawn saret referenza ghall-att ta' akkwist tat-22 ta' Frar 1982 (Dok. "NC") u specifikament ghall-paragrafu 12 (fol. 7 tal-process) li jistipula hekk:-

"Fil-kaz li jirrizulta illi l-kejl jew il-konfigurazzjoni ta' l-art ma jkunux jikkorrispondu ma' dawk murija fil-pjanta annessa ma' l-att, u purche' d-differenza fil-kejl tkun taqbez almenu l-ghaxra dil-mija, fl-enfitewta jkollu d-dritt li fiz-zmien sentejn mid-data ta' l-att, jew jitlob ir-rexissjoni tal-koncessjoni jew jitlob l-aggustamenti tac-cens skond il-kejl misjub".

Illi din il-klawsola tohloq rabta vinkolanti biss bejn l-atturi, *qua* enfitewti, u l-amministratur tal-beni ekklezjastici (Kurja) f'Malta, *qua* koncedent. Dan ifisser li ghal dak li jirrigwarda l-konvenuta, tali klawsola tikkostitwixxi *res inter alios acta,* u ghalhekk ma hija ta' ebda siwi ghad-difiza taghha kontra l-atturi f'din il-kawza.

Illi f'kull kaz, l-atturi ma kellhom ebda intenzjoni li jagixxu kontra l-koncedent billi huma jghidu li dak li qed jippretendu bhala taghhom johrog mill-att ta' koncessjoni enfitewtika, u li l-uzurpazzjoni ta' dik il-porzjoni ta' l-art li dwara hemm nuqqas ta' qbil tnisslet mill-pretensjonijiet li gew vantati s-socjeta' konvenuta. Ghalhekk din l-eccezzjoni hija nfondata u qed tigi michuda.

Illi dwar l-cccezzjoni decennali abbazi tal-**artikolu 2140 tal-Kodici Civili** jinghad lid an jipprovdi li:-

"(i) Kull min b'bona fidi u b'titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-propjeta', jippossedi haga mobbli ghal zmien ta' ghaxar snin jakkwista l-propjeta' taghha.

(ii) jekk it-titolu jkun gej minn att li skond il-ligi, ghandu jkun inskritt fir-Registru Pubbliku z-zmien mehtieg ghall-preskrizzjoni ma jibdiex miexi hlief mill-jum ta' l-iskrizzjoni ta' dak l-att."

Illi jirrizulta l-ewwelnett illi s-socjeta' konvenuta qeghdha teccepixxi favuriha l-preskrizzjoni akkwizitiva. Minn ezami ta' l-atti ghandu jirrizulta li l-konvenuta, jew ahjar Ignatius Licari, fil-kwalita' tieghu ta' stralcjarju ta' l-istess socjeta' (u dan billi hija kienet fi stat ta' likwidazzjoni), akkwistat il-porzjoni taghha tat-28 Mejju 1993, filwaqt li l-kawza kontriha saret fis-19 ta' Mejju 2006. Minbarra dan, l-atturi

jaghmlu referenza wkoll ghall-ittra ufficjali li skont huma giet spedita fid-9 ta' Jannar 2006, ghalkemm din ma tidhirx li giet esebita fl-atti.

Illi ghalkemm huwa minnu li bejn id-data ta' l-akkwist minn naha tal-konvenuta u meta hija giet imharrka mill-atturi ghaddew madwar tlettax-il sena, jibqa' l-fatt li fis-sena 1997 il-pussess vantat mis-socjeta' konvenuta kien gie kkontestat mhux biss mill-atturi imma wkoll minn terzi fosthom Edward Cassar. Ghalkemm l-ispoll gie rizolt favur il-konvenuta, fil-kawza tqajmet ukoll il-kwistjoni dwar it-titolu u sa llum ghadu jigi kkontestat. Minn dan kollu, huwa sufficjentement ovvju li f'dan l-istadju ma jistghax jitqies li l-konvenuta, *qua* possessur, setghet tghid li hija kellha titolu tajjeb *in bona fede* biex tittrasferixxi. Fil-fatt, fil-kawza ta' l-ispoll, fl-ismijiet inversi, Citazz. numru 1304/1997, l-atturi ppruvaw, minghajr success, li jidhlu anki fil-petitorju *per via* ta' jattanza, liema kontrotalba pero' giet michuda billi f'azzjoni possessorja mhuwiex konsentit ghal xi parti li twessa l-indagni billi tqajjem kwistjoniet ta' natura petitorja. Huwa zgur pero' li dwar l-art pretiza mill-konvenuta, kien hemm kontestazzjoni dwar it-titlu.

Illi dwar il-mertu inghataw 4 eccezzjonijiet sabiex jirrospondu ghall-azzjoni attrici u cjoe':-

(i) illi qabel xejn l-attur irid jipprova t-titlu tieghu biex jirnexxi f'din l-azzjoni;

(ii) illi l-attur xtara art immarkata u delinejata fuq is-sit attwali u l-attur xtraha hekk immarkata indipendentement minn dak li hemm imnizzel fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt, kif ukoll indipendentement mill-kejl dikjarat fil-kuntratt;

(iii) illi s-socjeta' konvenuta ghandha titolu validu ghall-art tagha;

(iv) illi l-azzjoni ta' l-attur hija infondata fil-fatt u fid-dritt;

Illi l-azzjoni attrici hija l-*actio rei vendikatoria* u din hija petitorja li tippresupponi t-titlu ta' proprjeta' (**"Guzeppi Debattista vs Giuseppe Massa"** P.A. - 25 ta' Gunju 1935) u f'dan il-kuntest jinghad li jirrizulta li f'dawn l-ahhar snin il-gurisprudenza taffew u mmitigaw dik ir-rigidita' u assolutezza li qabel kienet tigi rikjesta fi proceduri ta' din ix-xorta fejn il-grad ta' prova kien tant rigoruz ghal min jipproponi l-azzjoni li l-prova mitluba minnu kienet tissejjah bhala *prova diabolica*. Maz-zmien dahlet il-possibilita', fil-kazi kongruwi, ta' l-introduzzjoni ta' l-*actio publiciana* msejsa fuq id-duttrina ta' "l-ahjar" jew "l-aqwa" prova fejn ikun hemm zewg pretensjonijiet, bit-tnejn jikkompetu bejniethom dwar it-titlu. Hekk fis-s-sentenza tal-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fil-kwaza fl-ismijiet **"Mario Galea Testaferrata et vs Giuseppe Said et"** deciza fl-1 ta' Lulju 2005 fejn gew indikati s-segwenti principji:-

"(1) [Illi l-Ewwel Qorti kienet korretta meta qalet li] l-attur f'kawza rivendikatorja irid jipprova d-dritt tieghu ta' proprjeta' fuq il-haga rivendikata, u li tali prova trid tkun kompleta u konklussiva b'mod li kwalunkwe dubju anke l-icken imur favur il-possessur konvenut. Huwa veru wkoll li anke jekk il-Qorti ma tkunx ghal kollox sodisfatta mid-dritt tal-konvenut ghandha tilliberah jekk ir-rivendikant ma jaghtix prova tad-dominju tieghu li tkun ezenti mill-anqas dubju.

(2) [Izda kienet skorretta l-affermazzjoni li ghamlet izjed tard fis-sentenza meta qalet li 'kif sewwa qalu l-konvenuti fin-nota spjegattiva taghhom illi huma setghu ma ressqu ebda prova, ghax kien jinkombi lill-atturi li minghajr ombra ta' dubju jippruvaw it-titlu taghhomfuq l-art li taghha qed jitolbu r-rivendika' u dan ghaliex il-konvenuti odjerni eccepew li l-art in kwistjoni kienet proprjeta' esklussiva taghhom].

In fatti, gie ritenut fil-gurisprudenza illi l-imharrek ma ghandu ghalfejn jipprova xejn sakemm huwa stess ma jgibx il-quddiem l-eccezzjoni li t-titolu rivendikat jinsab

vestit fih (ara ***Nazzareno James et vs Mario Montesin et*** *Prim' Awla 27 ta' Marzu 2001).*

(3) Illi dan gie ampjament spjegat fis-sentenza ***Jane Cassar et v. Dr Michael Grech noe et****, deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-28 ta' Jannar 2005, fejn il-Qorti rriteniet*

'Min-naha l-ohra, jekk jirrizulta li l-konvenuti akkampaw ruhhom fuq l-eccezzjoni li l-proprjeta' posseduta minnhom kienet giet validament akkwistata minnhom huma jinhtiegilhom f'dak il-kaz jippruvaw l-allegazzjoni taghhom. Decizjoni f'dan is-sens kienet dik fil-kawza fl-ismijiet ***Grezzju Spiteri v. Catherine Baldacchino****, moghtija mill-Qorti ta' l-Appell fid-9 ta' Frar 2001, fejn intqal li,*

'Hija gurisprudenza kostanti illi fejn il-konvenut ma jiddenfendix ruhhu semplicement bil-pussess, u jinvoka favur tieghu t-titolu tal-proprjeta', il-Qorti kellha tezamina t-titolu invokat minnu. Jekk il-konvenut imbaghad ma jirnexxielux jipprova t-titolu minnu allegat u jibqa' sokkombenti f'dik il-prova, huwa prekluz milli jinvoka favur tieghu l-pussess.' (Ara Koll. Vol VII p267; XXXII- 1-735; XXXLVI – II 530; XLVI – 1 – 619)'

*Dan peress illi l-pussess li huwa qed jippretendi li ghandu jkun kollu bazat fuq it-titolu tal-proprjeta' li huwa akkampa. F'dan il-kaz il-Qorti trid tidhol f'ezami tat-titolu vantat mill-imharrek u tqis is-siwi tieghu bl-istess gharbiel li tqis it-titolu ta' l-attur rivendikant. (****Nancy Mangion et v. Albert Bezzina Wettinger – Qorti ta' l-Appell, 5 ta' Ottubru, 2001****)*

(4) Fid-decizjoni in re: ***Mary Rose mart Joseph Aquilina et v. Antonio Piscopo*** *(deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili, 24 ta' Ottubru 2003) intqal li meta l-konvenut jirreklama hu wkoll titolu ta' proprjeta' fuq l-art "gie permess, u anke dan fid-dritt Ruman, li l-ezami ma jkunx bazat fuq prova certa tat-titolu ta' l-attur, izda fuq wiehed komparattiv tat-titoli rispettivi tal-kontendenti. F'dan il-kaz, il-gudizzju ma jkunx wiehed ta' effett erga omnes bazat fuq prova certa tat-titolu ta' l-attur, izda inter partes, bazat fuq studju komparattiv tal-pretensjonijiet tal-*

partijiet.' Fl-istess decizjoni ntqal li l-principju li min ghandu titlu ahjar jirbah il-kawza, minghajr htiega li dak li jkun jipprova titlu assolut, illum jinsab assodat fid-duttrina. It-teorija tal-'prova migliore' ghandha l-bazi taghha fid-Dritt Ruman u kienet tisejjah l-Actio Publiciana. Dan hu rimedju li gie moghti gharfien mill-Qrati taghna, ukoll fil-qafas ta' azzjoni ta' rivendika ta' gid minn idejn haddiehor (ara ***John Vella et v. Sherlock Camilleri,*** *Qorti ta' l-Appelli, 12 ta' Dicembru 2002;* ***Benmar Company Ltd v. Charlton Saliba*** *Prim Awla tal-Qorti Civili, 9 ta' Ottubru 2003). Kwindi l-attur mhux tenut jipprova titolu originali, izda bizzejjed jipprova titolu ahjar minn dak tal-konvenut. Izda dik il-Qorti kompliet li –*

'Darba li l-attur jipprova t-titolu tieghu, spetta lill-konvenut jipprova xi titolu ahjar. Fil-kawza ***Cassar noe v. Barbara et*** *deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell (Sede Kummercjali) fis-7 ta' Ottubru 1980, intqal li 'fl-azzjoni rivendikatorja, il-piz tal-prova (sic) tal-proprjeta' jinkombi fuq l-attur. Imma ladarba dan jissodisfa dak il-piz billi juri t-titolu tieghu, ikun jinkombi lill-konvenut li jikkontrapponi permezz ta' provi cari, univoci u indubbi, t-titolu proprju.' Aktar rilevanti hija d-decizjoni ta' din il-Qorti fil-kawza* ***Abela v. Zammit*** *moghtija fis-16 ta' Mejju 1961, (Kollezz Vol. XLVI.ii.619) fejn jinghad li: 'Jekk l-istess citat jaghzel spontaneament li ghall-azzjoni attrici jecepixxi dritt ta' proprjeta', huwa jkun qieghed implicitament jirrikonoxxi d-dominju jew titolu ta' l-attur, izda jkun qieghed jghid illi t-titolu tieghu huwa aktar validu u kwindi skont ir-regoli probatorji reus in excipiendo fit actor, din id-difiza timporta li l-konvenut jghaddi ghall-provi tat-titolu tieghu u jekk ma jirnexxix fil-meritu, ikollha tipprevali l-massima melius est non habere titulum quam habere vitiosum.'*

Illi mill-provi prodotti jirrizulta li fis-sena 1989, il-Kurja Arciveskovili kienet inkarigat lill-Perit Joseph Saliba biex jaghmel 'survey' ta' l-art maghrufa bhala "Tal-Harrub", Swieqi, limiti ta' San Giljan. Barra dan l-ezercizzji, l-perit iddivida parti mill-art f'ghaxar (10) plots. B'kuntratt ta' enfitewsi temporarja ippubblikat min-Nutar Pierre Cassar (Dok. "NC" a fol 4) datat 22 ta' Frar 1989, l-attur Norman Cutajar akkwista minghand il-Kurja (kif rapprezentata mill-

Amminstratur tal-Beni Ekklezjastici f'Malta, legat taz-Zwieg ta' Aloisia nee' Bezzina) ghal zmien 25 sena, porzjoni diviza ta' art fabbrikabbli markata bhala plot numru sitta (6) fil-pjanta annessa markata dokument ittra 'X', u delinejata bl-ahmar fis-site plan annessa markata dokument ittra 'Z', formanti parti mill-art imsejha 'Tal-Harrub', is-Swieqi, limiti ta' San Giljan, tal-kejl ta' sitt punt tletin (6.30) metri linari faccata fuq tas-Swieqi, tal-kejl komplessiv ta' tlett mija u sittax-il metru kwadri ($316m^2$) u tikkonfina mix-Xlokk mat-triq, mit-Tramuntana mal-plot numru sebgha (7), u min-nofsinhar mal-plot numru hamsa (5), ilkoll mill-istess art bid-drittijiet u pertinenti taghha kollha.

Illi l-attur Norman Cutajar jghid li fl-1989 hammel l-art biex jizviluppaha permezz ta' bennej. Jghid pero' li l-bennej ma utilizzax l-estensjoni shiha tal-art. Minflok, il-bennej bena hajt aktar 'il-gewwa mil-linja proprja tal-konfini. Il-bennej weghdu (jghid l-attur, ghax il-bennej ma xehedx) li meta jkun komdu kellu jressaqlu l-hajt aktar lura. Ghaddew diversi snin u baqa' ma sar xejn.

Illi fis-sena 1989 ukoll kien hemm trattattivi pendenti bejn Farr Ltd u l-Kurja dwar possibilita' ta' tpartit ta' art biex tigi rizolta l-pendenza li kien hemm bejniethom. Fuq is-sit iltaqghu Bernard Farrugia, flimkien mal-perit tieghu Anthony Fenech Vella ghall-Farr Ltd., u l-perit Joseph Saliba ghall-Kurja. Skont Farrugia intlahaq ftehim u gew delinjati u mmarkati l-linji ta' konfini li in segwitu gew riflessi f'kuntratt notarili bejniethom li sar fit-28 ta' Mejju 1993 fl-atti tan-nutar Mario Felice (Dok. "BFZ"). Fil-fatt Farr Ltd akkwistat il-porzjoni bin-numru wiehed (1) fl-istess inhawi, ta' kejl superficjali ta' cirka hames mija u tletin (530) metri kwadri.

Illi ghal habta ta' bejn Mejju u Gunju 1997, l-attur Norman Cutajar flimkien mal-gậr tieghu Edward Cassar, li kellu plot numru 7, waqqa' l-hajt fuq in-naha ta' wara biex iressaq kollox aktar lura. Cutajar u Cassar gew imharrkin it-tnejn b'kawza ta' spoll minn Farr Ltd. Dawn il-kawzi gew finalment decizi mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fis-6 ta' Frar 2004 bl-ezitu kontra Cutajar u Cassar u favur Farr

Ltd. L-atturi fil-fatt regghu l-hajt ta' wara ghal fejn kien qabel.

Illi fid-19 ta' Mejju 2006, l-atturi pprezentaw azzjoni fil-petitorja (azzjoni rivendikatorja) kontra Farr Ltd. Fit-30 ta' Ottubru 2006, l-attur applika u ottjena certifikat ta' titolu fuq il-plot numru 6 mill-art 'Tal-Harrub', is-Swieqi, mir-Registratur ta' l-Artijiet (ara fol 44-45 tal-process) u dan wassal sabiex is-socjeta' konvenuta min-naha taghha intavolat protest kontra l-kawzjoni registrata mill-atttur fuq plot 6.

Illi ghandu jigi rilevat li s-socjeta' konvenuta hija rapprezentata f'din il-kawza minn Ignatius Licari fil-kwalita' tieghu ta' stralcjarju. L-attur xehed (ara affidavit a fol 42 tal-process) li din il-hatra sehhet fil-31 ta' Dicembru 1988. Jigi rilevat ukoll li din il-pozizzjoni ma tinsabx indikata fl-okkju tal-kawza. Ma saret ebda talba minn xi wahda mill-partijiet ghal xi tibdil fl-okkju. Anke min-naha konvenuta, din wiegbet fl-istess mod kif riportat fl-okkju.

Illi mix-xhieda moghtija minn Claudette Pace, rapprezentanta tal-*Malta Financial Services Authority* (MFSA), Registratur tal-Kumpaniji fit-22 ta' Novembru 2007, hemm konferma li Farr Ltd giet fil-fatt xjolta b'effett mill-31 ta' Dicembru 1988. Hi ziedet tghid pero' li l-istess socjeta' m'hijiex *'struck off'* billi huma baqghu ma rcevewx il-'*liquidation accounts'* kif huwa rikjest mil-ligi.

Illi jirrizulta li s-socjeta' konvenuta ghadha tista' tibqa' legalment tagixxi u tidher f'isimha u dana sakemm tigi definittivament ikkancellata minn fuq ir-Registru tal-Kumpaniji. Kif gie ritenut mill-Qrati taghna "*il-personalita' guridika tas-socjeta' (stante li din) tispicca meta jsir il-kancellament mir-Registru."* (**"Dr Leslie Grech vs Registratur tas-Socjetajiet**" A.C. - 9 ta' Ottubru 1979).

Illi hawn ghanda versjonijiet konfliggenti l-Qorti trid toqghod kemm jista' jkun fuq dik il-versjoni li hija ppruvata u l-aktar verosimili b'dan li kemm jista' jkun toqghod fuq l-provi li gew oggettivament jissussistu.

Illi l-attur Norman Cutajar ried jaghti wiehed x’jifhem li hu kien cert sa mill-bidunett ta’ l-akkwist ta’ l-art bin-numru 6 ghal dik li hija estensjoni vera u proprja taghha. Xorta wahda pero’ l-esponenti rriskontra numru ta’ *lacunae*, improbabbilitajiet u inkonsistenzi fix-xhieda tieghu.

L-attur xehed li huwa kien bena l-hajt ta’ wara bil-plot 6, akkwistata minnu, mhux sat-tarf nett kif kien intitolat, tort tal-bennej tieghu. Ghal xi raguni li jafha hu pero’, dan il-bennej qatt ma pproducieh in konferma. Din l-versjoni ma hijiex kredibbli anke in vista’ ta’ dak li xehed li testwalment jghid li *“xorta zammejt ghajni fuq il-feles ta’ wara billi minn zmien ghal zmien jien kont naqbez il-hajt tieghu u ninzel fiha u nzommha nadifa.”*

Illi jirrizulta l-bennej tieghu zamm l-istess konfini tal-hajt ta’ wara li kien ittella’ fuq il-plot 5, adjacenti ghal tieghu. Dak li jidher li “webbel” lill-attur kien li in segwitu l- gậr tieghu, Edward Cassar, li kellu l-plots numru 7 u 8 deherlu lil-estensjoni tal-plots fuq in-naha ta’ wara, kompriza dik ta’ l-atturi kienet itwal. Fil-fatt, kemm l-attur Norman Cutajar, kif ukoll l-imsemmi Edward Cassar, it-tnejn gew azzjonati ghal spoll minn Farr Ltd b’ezitu kontrihom u t-tnejn kellhom jibnu l-hitan ta’ wara kif kienu qabel. Fi kliem iehor bix l-attur Cutajar ipprova – b’mod skorrett – jasserixxi pussess fuq il-parti ta’ l-art lil hinn mill-hajt ta’ wara kellhom jghaddu xejn inqas minn hmistax-il sena, jigifieri mill-1989 sal-2004. Dan il-fatt wahdu ma jaffettwax it-titlu o meno ta’ l-attur *ut sic* imma huwa bizzejjed biex jindika li kwantu ghall-prova dwar pussess, ma jistax jinghad li l-atturi wrew li f’dan il-perjodu kellhom il-pussess materjali ta’ dik il-parti tal-art retroposta ghall-hajt mibni mill-attur u li hija l-mertu ta’ din il-kontestazzjoni.

Illi x-xhud Edward Cassar, prodott mill-atturi, kien aktar kategoriku fix-xhieda tieghu rigwardanti t-titlu, izda hawn ukoll wiehed irid iqis li dan Cassar hu parti interessata ghaliex hu wkoll jippretendi li l-art fuq wara li kienet ghadha ma gietx zviluppata kienet tappartjeni lill-enfitewti li akkwistaw il-plots bin-numru 6 (jigifieri ta’ l-atturi) u l-plots numru 7 u 8 akkwistati mill-istess Cassar. Huwa akkwista l-plots tieghu fis-sena 1989 u zviluppahom. Hu

jghid li bena hajt baxx aktar 'il-gewwa mil-linja tal-konfini. Konfrontat mill-ahwa Benny u Saviour Farrugia li nfurmawh li kien invada l-art ta' Farr Ltd, huwa cahad li ghamel hekk. Jghid li hu kellu l-pussess oggettiv tal-art sa mill-1990 u dan ukoll billi parti mill-art tieghu hammihla u kien juzaha bhala gnien. Qabel ma gie azzjonat ghal spoll, ighid illi huwa qatt ma ra nies f'dik il-parti ta' l-art.

Illi dan ix-xhud jghid inoltre li, f'hin minnhom, Saviour Farrugia dar fuq huh Benny u rrimarkalu: *"Hawn il-Kurja hawdet",* u qabel telqu mill-post staqsewh kemm kien qieghed jippretendi ta' dik il-parti bl-iskop li jbieghhielhom izda huwa m'accetta xejn.

Illi minn naha l-ohra Bernard Farrugia xehed b'affidavit dwar l-akkwist tal-plots min-numru 2 san-numru 9. Jghid li, dwar il-hajt divizorju ta' dawn il-plots, lahaq ftehim verbali mal-Kurja. Il-perit tal-Kurja, l-AIC Joseph Saliba, talabhom jiltaqghu *in situ* u huma hadu maghhom lill-AIC Anthony Fenech Vella u li dan sehh fis-26 ta' Awissu 1989. Hemm sabu lill-Perit Saliba u kien hemm ukoll is-*surveyor* Randolph Camilleri. Kien hemm ukoll prezenti numru ta' sidien tal-plots. Il-linji tal-konfini tad-diversi plots gew kollha mmarkati bl-ahmar u kulhadd accettahom kif jidher mill-pjanta "BFZ1". Kull min in segwitu beda jibni, bena skont dak li gie mmarkat u hadd ma halla xi ftuh jew access ghall-art ta' Farr Ltd. F'Gunju 1997, intebhu li l-attur, sid il-plot 6, dahal fuq l-art taghhom u harrkuh ghal spoll. Huma rregistraw il-plots taghhom kif kienu gew immarkati u l-uniku access ghall-plots taghhom kien biss minn *"access road"* u dawk li xehed dwarhom Edward Cassar kien inveritjier. Anzi kien Cassar li pprova jixtri din il-bicca art retroposta ghall-plot tieghu minflok *'jisraqilhom'*. Il-perit Saliba kien ta l-linja tal-bini lis-sidien kollha u fil-fatt Cassar hekk kien irregistra l-plot tieghu, jigifieri kif kienu gew immarkati mill-perit Saliba.

Illi jidher evidenti mix-xhieda suesposti li hemm divergenzi notevoli bejn dak li xehed l-attur u Edward Cassar u dak li xehed Bernard Farrugia. Ghalhekk huwa utli li wiehed issa jghaddi ghax-xhieda ta' l-AIC Joseph Saliba, il-perit tal-Kurja. Ghandu jigi hawn rilevat pero' li ghalkemm dan ix-

xhud m'huwiex jirraprezenta xi wahda mill-partijiet, il-fatt li huwa kien il-perit inkarigat mill-Kurja, *qua* koncedenti, huwa ghandu wkoll certu interess dirett fl-ezitu tal-kawza. Dan apparti l-fatt li plot numru 10 giet mixtrija minnu.

Illi l-perit Joseph Saliba xehed li hu ntalab mill-Kurja biex jaghmel 'survey fuq is-sit in kwistjoni'u jaqsmu f' 10 plots li in segwitu inhargu b'offerti. Jigi nnutat li l-perit ma jsemmi hadd mill-partijiet li kienu prezenti mieghu f'dik l-ewwel okkazjoni. Kien in segwitu li l-Kurja infurmatu li s-socjeta' Farr Ltd bdiet tikkontendi li parti mill-plots, dik indikata bhala plot C, kienet taghha. Issa hawn ta' min jirrileva ukoll li filwaqt li Cutajar akkwistaw il-plot taghhom fl-1989, Farr Ltd akkwistat l-art fl-1993. F'okkazjoni sussegwenti il-Perit Saliba jghid li huwa rega' ghamel kejl mill-gdid tal-*area* in kwistjoni, din id-darba fil-prezenza ta' rapprezentant ta' Farr Ltd. Issa ta' min jirrileva li l-Perit Saliba xehed fl-14 ta' Frar 2008 u mill-gdid in kontro ezami fit-8 ta' Gunju 2008. Barra minn dan kien diga' xehed fil-kawza ta' l-ispoll surreferita fl-ismijiet inversi fit-30 ta' Ottubru, 1997. Din il-Qorti hawn taqbel ukoll mal-Perit Legali li x-xhieda moghtija minn dan il-perit Saliba, mhix li setghet kienet wahda determinanti, fil-fatt m'hijhiex wahda daqstant attendibbli, b'mod li wiehed ma jistax jistrieh fuqha**.**

Illi dan ghaliex xejn ma hija konvicenti tant li fil-kontro ezami, huwa beda biex ikkorrega ruhu dwar is-sena li fiha ghamel is-*survey*, jghid li dan sar fl-1988 u mhux fl-1989. Jassistih kellu 'surveyor' jismu Andrew Delia. F'dik l-okkazjoni ma kienx hemm sidien prezenti. Meta mar fis-26 ta' Awwissu 1989 biex jimmarka l-konfini dakinhar deher xi hadd ghall-Farr Ltd. Kien f'din it-tieni okkazjoni li mmarka l-linja X-Y u dan ghamlu bla ma kkonsulta l-kuntratti relattivi u bla ma ha kont tal-kwistjoni li nqalghet dwar il-konfini ta' l-art fuq in-naha ta' wara kif mibjugha mill-Kurja. Fil-kawza ta' l-ispoll surreferita (verbali esebiti ukoll f'din il-kawza; ara seduta tat-20 ta' Ottubru 1997), il-perit Saliba jixhed hekk,

"Meta jien ghamilt il-linja in kwistjoni, ma ccekkjajtx jekk kienx hemm xi bicca art mit-territoriju AB – XY li kienet

diga' mibjugha mill-Kurja. Qed nigi mistoqsi min kien is-sid li kien prezenti meta giet immarkata l-linja XY, b'referenza ghal dan li ghedt precedentement jien fix-xhieda tieghi, u jiena ma niftakarx min kien dak is-sid. Jien nista nghid li kont ghamilt xi siegha fil-ghodu u ergajt ghamilt xi siegha wara l-ikel, ma kontx ghalhekk hemm fil-ghodu kollu. Jien personalment kont avzajt lis-sidien kollha b'ittra , is-sidien minn Plot 2 sa 9, li dakinhar kienet se ssir il-linja. Anke lill-Farrugia, ghalhekk jien kont naf bl-ismijiet tas-sidien kollha . L-ismijiet kienu tawhomli l-Kurja. Lill-konvenut (i.e. l-attur Norman Cutajar) jien qatt ma rajtu, u ma niftakarx ismu lanqas. Jiena lis-sidien tal-plots ktibtilhom fl-indirizz li kienu tawni l-Kurja. Jiena kif diga' ghidt qatt ma mort direttament fuq l-art in kwistjoni pero' peress li ghandi l-plot numru 10, kif diga' ghedt naf ezattament x'qed isir hemm."

Illi meta l-perit Saliba ghamel il-linja X-Y fuq il-pjanta tieghu huwa jghid (ara kontro ezami) li huwa ma dahalx fil-kwistjoni dwar sa fejn kienet twassal l-art li l-Kurja kienet diga' ttrasferiet (komprizi ukoll dik ta' l-atturi Cutajar, Plot 6) u lanqas ma kkonsulta l-kuntratti relattivi dwar dawn il-plots tal-Kurja. Dan irendi tali xhieda inattendibbli.

Illi R**ay Bonnici** bhala rapprezentant tal-Kurja pprezenta numru ta' pjanti u korrispondenza. Jghid li huwa "kkonsulta" mal-pjanta annessa mal-kuntratt li sar ma' Farr Ltdu mhux dik annessa mal-pjanta ta' Cutajar. Anzi jghid li proprjament mexa fuq pjanta ta' Angelo Vella. Aktar importanti huwa l-fatt li dan ix-xhud jistqarr li "minn dak li rajt il-konfini fuq in-naha ta' wara ma kienx car" ghalkemm jghid li riferibbilment ghall-pjanta RBI, il-konfini fuq wara kienu kif murija fuq linja dritta.

Illi l-AIC Anthony Fenech Vella jghid li gie kkuntatjat mill-perit Saliba biex jiltaqghu fuq is-sit "*halli naghmlu marki definittivi hemm."* L-ezercizzju sar fis-26 ta' Awwissu 1989. Ix-xhud ikompli jelabora – fatt importanti – hekk,

"Jidhirli li xi xoghol ta' tahmil kien ga nbeda fuq l-art tal-Knisja peress li din mid-dehra, kienet gja' inbieghet lil terzi."

Illi minn dan allura jsegwi li Cutajar kienu gja' akkwistaw l-art li fuqha nqala' d-dizgwid. Barra minn hekk, il-Perit Anthony Fenech Vella jghid ukoll illi huwa kien interessat biss fuq dawk il-konfini li kienu in disputa bejn il-Kurja u Farr Ltd u allura jfisser li huwa ma kienx interessat dwar il-konfini tal-plot numru 6, ghaliex dakinhar id-disputa kienet dwar plots 1 u 2. L-immarkar tal-plots sar mill-perit Saliba u mhux minnu . Wara l-1989, Fenech Vella ma marx aktar fuq is-sit, u Farr Ltd akkwistat l-art taghha fl-1993.

Illi l-ahhar perit li xehed f'din il-kawza, kien il-Perit Alfred Grech, prodott mis-socjeta' konvenuta. Apparti li dan tqabbad minn Farr Ltd biex jaghmel pjanta – Dok. "AG1" – fejn kien sar it-thammil min-naha ta' l-atturi, dan mexa fuq informazzjoni moghtija lilu direttament minn Farr Ltd. Jghid li kellu 'surveyor' biex jassistih li pero' lanqas ismu ma baqa' jiftakar. Lanqas jiftakar jekk is-socjeta' ghaddithietlux xi pjanta biex jimxi fuqha. Kien mar fuq is-sit fl-1997 meta gie kommess l-ispoll. Il-hajt li twaqqa' kien inbena kif immarkata fuq il-pjanta li ghamel hu bhala l-linja A-C. Evidentement, dan ix-xhud ftit li xejn jghin biex jirrisolvi l-vertenza.

Illi fl-ahharnett, ta' min jirrileva li tlett persuni li setghu taw xi dawl fuq l-ambjent in ezami, jigifieri s-'surveyor' Joseph Randolph Camilleri mqabbad minn Cutajar, Andrew Delia mqabbad bhala assistant tal-perit Joseph Saliba, u s-'surveyor', ismu mhux maghruf, imqabbad mill-perit Alfred Grech ma gewx prodotti biex jixhdu mill-partijiet. Fil-konfront ta' Randolph Camilleri pero' gie esebit rapport dwar il-hajt divizorju *de quo* (Dok. "NCX2") li mieghu jinkludi 'survey' li kien maghmul mill-Perit A. Farrugia, immarrkat bhala Dok. "RC2" u pjanta mmarkata Dok. "RC1". Fil-kaz tas-*surveyors* l-ohra imbaghad hemm il-pjanti tal-perit Saliba surriferiti u l-pjanti Dok. "AG1" sal-perit Grech rispettivament.

Illi jinghad li l-atturi pprezentaw kemm il-pjanta (kopja) originali li giet annessa mal-kuntratt ta' l-enfitewsi fl-atti tan-nutar Pierre Cassar tat-22 ta' Frar 1989 (Dok. "X" a fol 12), kif ukoll zewg pjanti mmarkati rispettivament Dok.

"RC1" u Dok "RC2". Ta' interess partikolari hija l-pjanta Dok. "RC1". Dwar din il-pjanta, l-atturi pprezentaw ukoll "Rapport dwar il-hajt divizorju li jinsab ghaddej fuq wara ta' proprjetajiet li jgibu n-numri ta' plots 6, 7 u 8, Triq is-Swieqi, Swieqi." Skont l-imsemmi rapport, (ara Dok NC2 a fol 13) din il-pjanta "RC1" ghamilha wara s-'survey' li huma ikkonducew fuq inkarigu ta' l-attur Norman Cutajar u ta' Edward Cassar fit-18 ta' Mejju 1999. Jghid li dan l-ezercizzju ghamlu biex ikun jista' jqabbel *"dak li fil-fatt hemm illum ma' pjanta li kont ghamilt jien stess immarkata bhala Dok RC2, f'Marzu ta' l-1988, li dak iz-zmien kien inkarigani l-Perit Saliba".* Issa l-Perit Saliba jsemmi lil Andrew Delia bhala 'surveyor' li assistieh, pero' fi stadju minnhom fix-xhieda tieghu huwa jaghmel accenn li kien hemm prezenti s-*surveyor* Randolph Camilleri. Il-konkluzjoni, ankorke *ex parte,* ta' Randolph Camilleri (fol 14) hija s-segwenti, jigifieri li,

"Wara li qabbilt il-pjanti msemmija Dok RC1 ma' dik mmarkata Dok RC2, irrizulta li l-hajt divizorju indikat bl-ittri W-X fuq Dok RC1 inbena fuq l-istess linja indikata bl-ittri Y-Z murija fuq Dok RC2.

Il-linja Y-Z fuq Dok RC2 giet murija bhala approximate line of site u murija b'linja dashed. Din tindika illi fuq il-post kien hemm "feature" li kien juri car id-divizjoni bejn iz-zewg proprjetajiet. Dan il-"feature" kien id-dizlivell bejn l-art ta' fuq u l-art t'isfel. Ma neskludix il-fatt li seta' kien hemm fdalijiet zghar ta' hitan tas-sejjieh."

Illi dan ir-rapport imbaghad jaghti l-qisien ta' l-*areas* tal-plots, inkluza plot 6. Issa ghalkemm hawn si tratta ta' rapport *ex parte* dan li jinsab sostnut bix-xhieda guramentata moghtija mill-attur Norman Cutajar, jirrizulta li dan huwa rapport li rapport li huwa konvincenti u effettivamet lanqas ma gie kuntradett min-naha tas-socjeta' konvenuta. Fil-fatt, ir-risposta originali dwaru li nghatat min-naha tal-konvenuta ma hemm xejn li jikkonradixxi l-istess iktar u iktar meta s-socjeta' konvenuta tghid li hija toqghod mhux fuq dak li hemm fil-kuntratt jew pjanta anness mieghu izda fuq dak li hemm

fuq is-sit hija (ara risposta, para 3, fol 33 tal-process) tant li inghad li:-

"illi l-attur xtara art immarkata fuq is-sit attwali u l-attur xtara dik l-art hekk immarkata indipendentement minn dak li hemm imnizzel fuq il-pjanta annessa mill-kuntratt (recte: mal-kuntratt) kif ukoll indipendentement mill-kejl dikarjat mill-kuntratt''

Illi din il-Qorti ser timxi fuq il-principju li salv prova kuntrarja, il-presunzjoni tal-ligi hija favur dak li jitnizzel f'att pubbliku u mhux fuq x'jista jahseb it-terz dwar li jkun gie hekk maqbul u mnizzel bejn il-partijiet kontraenti. Issa diga' gie osservat *supra*, li l-ezercizzju kondott mill-Perit Joseph Saliba, il-perit tal-Kurja, ma tantx joffri sostenn ghat-tezi tas-socjeta' konvenuta ghaliex ix-xiehda ta' dan il-perit mihjiex wahda soda jew ta' min jorbot fuqha. Fir-rigward tas-"*surveys*" u l-pjanti l-ohra maghmulin mill-Periti Anthony Fenech Vella u Anthony Grech, apparti li dawn ukoll kienu periti *ex parte*, jidher li dawn qaghdu biss fuq taghrif mghoddi lilhom min-naha tas-socjeta' konvenuta, li ma kkonsultawx (u lanqas deher li kien jinteressahom) il-kuntratti tas-sidien l-ohra tal-*plots*, fosthom sit il-*plot* numru sitta (6), u li, almenu fil-kaz tal-Perit Fenech Vella, dan kellu biss l-interess li jsib soluzzjoni ta' vertenza bejn Farr Limited u l-Kurja fir-rigward ta'plots 1 u 2 f'forma ta' permuta.

Illi minbarra dan hemm imbaghad ix-xiehda, u korrispondenza relativa, moghtija minn Ray Bonnici, rapprezentant tal-Kurja, li jistqarr li l-linji ta' konfini fuq in-naha ta' wara ma kenux koperti b'mod car u inekwivoku mill-pjanti li saru dwarhom. Finalment, anke jekk kien hemm "*overlapping,*" jigi relevat li filwaqt li l-atturi akkwistaw il-porzjoni tal-art taghhom, plot 6, fis-sena 1989, is-socjeta' konvenuta akkwistat l-propjeta' taghha mill-Kurja fl-1993. Huwa minnu li l-atturi ma rnexxilhomx jippruvaw li kellhom il-pussess effettiv tal-art kollha li fil-fatt kienu akkwistaw (u fil-fatt il-kawza tas-spoll spiccaw biex jitifluha), izda b'daqshekk lanqas kien ifisser, jew seta' jinghad li, wara debita verifika, l-art minnhom vantata ma kenitx tassew taghhom. Darba li jirrizulta li l-akkwist ta' din

l-estensjoni ta' l-art kif jemergi mill-kuntratt tat-22 ta' Frar 1989 (Dok. "NC") u l-pjanta anessa, kien antecedenti ghall-kuntratt li kkonkludew Farr Limited mal-Kurja fl-1993, ghandu jsegwi li l-atturi ghandhom prova aqwa u ahjar minn dik fornuta mill-konvenuta. Dan ukoll hu hekk, jigifieri apparti minn dak li jissemma' fil-kuntratt u minn dak li jidher fil-pjanta annessa, ghaliex il-principju regolatorju f' kaz simili huwa dak li *prior in tempore potior in iure.*

Illi ghalhekk it-talbiet attrici qed jigu milqugha.

<u>III. KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta u nkluz l-eccezzjoni ta' preskrizzjoni decennali skond id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 2140 tal-Kap. 16, tilqa' t-talbiet attrici** b'dan illi:-

1. Tiddikjara u tiddeciedi li s-socjeta' konvenuta m' ghandha l-ebda drittijiet, personali jew reali, fuq dik il-porzjon ta' art tal-kejl ta' cirka $10m^2$ u murija fuq l-iskizz Dok "NC 2") li l-atturi akkwistaw permezz ta' kuntratt pubbliku fuq imsemmi, u dan *stante* li fit-28 ta' Mejju 1993 (data tal-publikazzjoni tal-kuntratt li permezz tieghu s-socjeta' konvenuta tippretendi li xtrat) il-konvenuta Kurja Arciveskovili kienet diga' ttrasferiet il-porzjon art li fuqha hemm kontestazzjoni lill-atturi.

2. Tizgombra lis-socjeta' konvenuta mill-imsemmija porzjoni art fi zmien qasir u perentorju ta' tletin (30) gurnata mid-data ta' din is-sentenza.

Bl-ispejjez nkluzi dawk tal-ittra ufficjali datata 9 ta' Jannar 2006 kontra s-socjeta' konvenuta.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------