MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tal-11 ta' Gunju, 2015

Citazzjoni Numru. 286/2006

Francis V. **ABELA**

vs

MICALLEF & AQUILINA CO. LTD. (C – 18241)

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Maħluf imressaq fit-3 ta’ April, 2006, li bih u għar-raġunijiet hemm imsemmija, l-attur talab li din l-Qorti (i) ssib li huwa s-sid ta’ porzjoni maqsuma mill-art f’Ħad-Dingli, kontrada ‘*Tat-Turretta*’, imsejħa bħala ‘*Tax-Xilpa*’ u drabi oħra magħrufa bħala ‘*Taċ-Ċarruta*’, magħmula minn tliet (3) taqsimiet markati bħala C1, C2 u C3 u f’liema art jinsab tank tal-ilma u mitħna tal-ilma, liema art tinkludi l-porzjonijiet ADFG u

ABE li jinsabu f'idejn il-kumpannija mħarrka, kif jidher mill-pjanta mehmuża mal-istess Rikors Maħluf bħala 'Dokument B'; (ii) ssib li l-kumpannija mħarrka abbużivament u bla ebda titolu li jiswa aċċediet, daħlet, użat u ħadet taħt idejha il-porzjoni art tiegħu markata bl-ittri ADFG fuq il-pjanta msemmija, u kif ukoll abbużivament u bla ebda jedd jew titolu aċċediet, daħlet, użat, okkupat u għamlet xogħlijiet u wettqet żvilupp fuq biċċa mill-imsemmija art markata bl-ittri ABE fuq l-istess imsemmija pjanta; (iii) tikkundanna lill-kumpannija mħarrka sabiex, fiż-żmien qasir u perentorju li l-Qorti jogħġobha tiffissalha, toħroġ mill-imsemmija biċċiet art minnha okkupata bla ebda jedd; (iv) tordna lill-kumpannija mħarrka terġa' tqiegħed fl-istat li kienet qabel ma wettqet fuqha x-xogħlijiet abbużivi, l-art meħuda mingħandu, jekk hemm bżonn billi taħtar periti biex jissorveljaw ix-xogħol meħtieġ; u (v) f'każ li l-kumpannija mħarrka tonqos li twettaq dak lilha ordnat mill-Qorti u fiż-żmien mogħti, tawtorizżah jagħmel hu x-xogħlijiet meħtieġa biex ireġġa' l-art lura għall-istat li kienet fih qabel u bi spejjeż għall-kumpannija mħarrka, jekk meħtieġ billi taħtar periti sabiex jissorveljaw ix-xogħol imwettaq. Talab ukoll l-ispejjeż;

Rat id-degriet tagħha tal-4 ta' April, 2006[1], li bih ordnat in-notifika lill-kumpannija mħarrka u tat direttivi lill-attur għat-tressiq tal-provi min-naħa tiegħu;

Rat it-Tweġiba Maħlufa mressqa mill-kumpannija mħarrka fid-19 ta' April, 2006, li biha laqgħet għall-azzjoni attriċi billi, b'mod preliminari, talbet lill-attur jgħid taħt liema dispożizzjoni tal-liġi ressaq l-azzjoni tiegħu. Talbitu wkoll jagħti prova tat-titolu tiegħu għall-art mertu tal-każ. Fil-mertu, laqgħet billi saħqet li kisbet biċċa mill-art imsemmija mill-attur b'titolu tajjeb mingħand terzi u talbet is-sejħa fil-kawża tagħhom. Mill-bqija, hija ċaħdet li b'xi mod aċċediet jew ħadet taħt idejha l-porzjoni imsemmija bħala ADFG u għalhekk it-talba għat-tneħħija tagħha minnha kienet waħda fiergħa;

Rat id-degriet tagħha tal-14 ta' Lulju, 2006[2], li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, ċaħdet it-talba magħmula mill-kumpannija mħarrka fit-8 ta' Ġunju, 2006, biex jissejħu fil-kawża Toncam Properties Limited u Anthony Camilleri;

Rat il-provi dokumentali u x-xhieda mressqa mill-attur bil-mezz tal-affidavit;

---

[1] Paġġ. 19 – 20 tal-proċess
[2] Paġġ. 62 – 3 tal-proċess

Rat id-degriet tagħha tat-22 ta’ Awwissu, 2006, fil-Proċedura ta’ Qabel is-Smigħ tal-Proċess (“*pre-trial*”) li bih ħatret lill-Avukat Maria Dolores Gauċi biex tisma’ x-xhieda tal-partijiet;

Rat ix-xhieda mismugħa mill-Assistant Ġudizzjarju;

Rat id-dikjarazzjoni magħmula mill-avukati difensuri tal-partijiet waqt is-seduta tat-22 ta’ Lulju, 2009[3], li biha l-avukati tal-partijiet qablu li ma kellhomx provi oħrajn x’iressqu u ftiehmu żmien biex iressqu s-sottomissjonijiet tagħhom bil-miktub;

Rat id-degriet tagħha tat-22 ta’ Lulju, 2009[4], li bih qiegħdet il-kawża għas-smigħ wara li ngħalaq l-istadju tal-Proċedura Qabel is-Smigħ;

Rat id-degriet tagħha tat-8 ta’ Jannar, 2010[5], li bih ċaħdet talba magħmula mill-kumpannija mħarrka b’rikors tagħha tal-1 ta’ Diċembru, 2009, biex tgħaddi għall-ħatra ta’ perit tekniku;

Rat in-Nota ta’ Sottomissjonijiet imressqa mill-attur fl-20 ta’ April, 2010[6]

Rat li l-kumpannija mħarrka naqset li tressaq is-sottomissjonijiet tagħha minkejja ż-żmien lilha mogħti u mġedded kemm-il darba;

Rat id-degriet tagħha tal-1 ta’ Marzu, 2012[7], li bih ċaħdet it-talbiet tal-kumpannija mħarrka b’rikors ieħor tagħha tat-2 ta’ Frar, 2012, fost l-oħrajn biex terġa’ tiftaħ il-kawża għall-eżami ta’ “punti ta’ diverġenza bejn il-kontendenti fuq l-estent ta’ l-art allegatament invaduta” u biex terġa’ tikkonsidra l-ħatra ta’ perit tekniku;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degrieti tagħha li bihom ħalliet il-kawża għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni ta’ rivendika. L-attur jgħid li l-kumpannija mħarrka ħadet taħt idejha, mingħajr ebda jedd u b’mod abbużiv, biċċiet minn art li

---

[3] Paġ. 59 tal-proċess
[4] Paġ. 185 tal-proċess
[5] Paġ. 191 tal-proċess
[6] Paġġ. 198 sa 204 tal-proċess
[7] Paġ. 214 tal-proċess

huwa kien kiseb b'kuntratt u li tinsab f'Ħad-Dingli. Huwa jgħid li fuq biċċa mill-imsemmija art, l-imħarrka bdiet ittella' bini u kellu jwaqqafha milli tkompli billi kiseb il-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni. Minħabba li l-kumpannija mħarrka baqgħet ma bidlitx l-imġieba tagħha, minkejja l-Mandat, huwa fetaħ din il-kawża biex jieħu lura l-art li hija tiegħu minn idejha. Huwa jrid li l-kumpannija mħarrka toħroġ mill-imsemmija art, tneħħi kull bini li bdiet ittella' fuqha u troddhielu fl-istat li kienet meta ħaditha taħt idejha. Irid ukoll li jekk kemm-il darba l-kumpannija mħarrka ma toqgħodx għal dak li tordnalha l-Qorti, jagħmel hu dak li hu meħtieġ, bi spejjeż għall-kumpannija mħarrka u taħt is-superviżjoni ta' perit maħtur mill-Qorti;

Illi l-kumpannija mħarrka (minn issa 'l quddiem imsejħa "M&A") laqgħet għal din l-azzjoni billi, b'mod preliminari, talbet lill-attur jgħid taħt liema dispożizzjoni tal-liġi ressaq l-azzjoni tiegħu u biex jipprova t-titolu tiegħu għall-art mertu tal-każ. Fil-mertu, laqgħet billi saħqet li kisbet biċċa mill-art imsemmija mill-attur b'titolu tajjeb mingħand terzi u talbet is-sejħa fil-kawża tagħhom. Mill-bqija, hija ċaħdet li b'xi mod aċċediet jew ħadet taħt idejha l-porzjoni imsemmija bħala ADFG u għalhekk it-talba għat-tneħħija tagħha minnha kienet waħda fiergħa;

Illi mill-fatti li joħorġu mill-atti tal-kawża, jirriżulta li bis-saħħa ta' kuntratt pubbliku tat-23 ta' Jannar, 1989[8], fl-atti tan-Nutar Dottor Jeannette Laferla Saliba, l-attur u ħutu flimkien mal-kuġini paterni tagħhom (u l-armla ta' kuġinuhom ieħor li miet qabilhom, li dehret bħala użufruttwarja ta' żewġha u f'isem uliedha minuri bħala nudi proprjetarji) qasmu erba' (4) proprjetajiet ilkoll f'Ħad-Dingli jew fil-limiti ta' Ħad-Dingli. Fost dawn l-erba' proprjetajiet, kien hemm art li tinsab fil-kuntrada magħrufa bħala "*Tat-Turretta*" liema art hija msejħa "*Tax-Xilpa*" (jew xi kultant imsejħa wkoll bħala "*Taċ-Ċarruta*") tal-kejl ta' elf u għaxar metri kwadri (1,010m^2) u liema art kienet magħmula minn ħames (5) biċċiet, kif proposti minn perit imqabbad mill-kondividenti[9]. Fil-porzjon "Ċ2" tal-imsemmija art, hemm ġiebja u kmajra filwaqt li bejn dik il-porzjon u l-porzjon "B" hemm mitħna tar-riħ li ttella' l-ilma. Mogħdija kienet tifred il-porzjon "Ċ2" minn porzjon "Ċ3";

Illi l-attur messu b'xorti s-sehem numru sitta (6) li kien jikkonsisti, fost oħrajn, minn tliet porzjonijiet mill-imsemmija art markati "Ċ1", "Ċ2" u "Ċ3", tal-kejl ilkoll ta' sitt mija u sitta u sittin metri kwadri (666m^2). L-istess sehem kien jinkludi fih ishma oħrajn mill-ġid l-ieħor li, madankollu, ma għandux x'jaqsam mal-mertu ta' din il-kawża;

[8] Dokti "A" u "JZ", f'paġġ. 5 sa 17 u 168 sa 183 tal-proċess
[9] Ara l-pjanta f'paġ. 17 tal-proċess

Illi bis-saħħa ta' kuntratt pubbliku tal-31 ta' Mejju, 2005[10], fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Falzon, M&A kisbet mingħand il-familja Abela żewġ (2) porzjonijiet art indikati bin-numri sitta (6) u sebgħa (7) li jagħmlu mill-art imsejħa "*Ta' Ċarruta*" li jmissu ma' triq ġdida mingħajr isem u li tisbokka fi Triq il-Madliena, f'Ħad-Dingli, u dan bil-patti u bil-kundizzjonijiet hemm imfissra. Iż-żewġ porzjonijiet imissu ma' xulxin u għandhom kejl ta' mija u sitta u għoxrin metru kwadru (126m^2) u sitta u tmenin metri kwadri (86m^2) rispettivament;

Illi bis-saħħa ta' kuntratt pubbliku ieħor tal-31 ta' Mejju, 2005[11], fl-atti tal-istess imsemmi Nutar Falzon, M&A kisbet mingħand il-kumpannija Toncam Properties Limited żewġ (2) porzjonijiet oħrajn mill-imsemmija art magħrufa bħala "*Taċ-Ċarruta*", indikati bin-numri sitta ittra 'b' (6B) u sebgħa ittra 'b' (7B) tal-kejl kull waħda ta' tnejn u għoxrin metru kwadru (22m^2) u wieħed u sittin metri kwadri (61m^2) rispettivment, flimkien mal-arja ta' mogħdija mill-ħdax-il (11) filata 'l fuq li mil-lvant imiss mal-porzjon numru sebgħa (7). Minn dak li joħroġ mill-pjanti mressqa, iż-żewġ porzjonijiet imsemmija jmissu maż-żewġ porzjonijiet li M&A kienet kisbet fl-istess jum mingħand l-aħwa Abela permezz tal-kuntratt li ssemma qabel;

Illi, min-naħa tagħha, Toncam Properties Limited kienet kisbet il-porzjonijiet li hija biegħet lil M&A mingħand l-aħwa Tanti (wlied Joseph u Rose imwielda Abela) b'żewġ kuntratti pubbliċi fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon li t-tnejn saru fl-10 ta' Marzu ta' dik l-istess sena[12], li fihom tissemma provenjenza ulterjuri;

Illi l-porzjonijiet ta' art mixtrija minn M&A imissu mal-art li messet lill-attur fil-kuntratt tal-qasma li ssemma qabel, min-naħa tal-lbiċ. Mix-xhieda mressqa[13] jidher li f'biċċa mill-art li messet lill-attur u f'biċċa mill-art li tinsab f'idejn M&A u qiegħda tinbena minnha, huwa mfassal li tgħaddi triq pubblika[14], li sallum jidher li għadha mhix formata;

Illi lejn il-bidu ta' Ottubru tal-2005, l-attur sab torba mitfugħa fl-art tiegħu u saret ħsara f'kannizzata tad-dwieli li kellu fl-għalqa tiegħu u li kienet twaqqgħet. Hu jgħid li rappreżentant ta' M&A kien stqarr miegħu li dak li ġara kien xogħolha[15]. M&A bdiet ittella' wkoll binja li, f'biċċa minnha, saret wara li twaqqa' razzett qadim[16], tħammlet l-art li minnha biċċa hija l-art li l-attur jgħid li hija tiegħu u nbniet rampa li tagħti għall-garaxxijiet li

[10] Paġġ. 24 sa 33 tal-proċess
[11] Dokti "B" u "AC1", f'paġġ. 34 – 6 u 115 – 9 tal-proċess
[12] Ara Dok "AC3", f'paġġ. 131 – 3 tal-proċess (li huwa biss wieħed mill-imsemmija żewġ kuntratti)
[13] Xhieda tal-A.I.Ċ. David Vassallo 6.11.2006 f'paġ. 91 tal-proċess
[14] Ara Dok "DV", f'paġ. 88 tal-proċess
[15] Affidavit tal-attur, Dok "FVA1", f'paġ. 67 tal-proċess
[16] Xhieda ta' Salvu Aquilina 8.2.2007, f'paġ. 105 tal-proċess

laħqu nbnew taħt il-livell tal-art (il-porzjoni indikata bħala "ABE"), filwaqt li fil-parti li ma sarx bini (indikata bħala "ADFG") ntradmet il-ħamrija u sar passaġġ bil-konkos[17]. Skond xhieda mressqa[18], il-passaġġ sar fuq talba ta' qariba tal-attur innifsu;

Illi mill-provi mressqa, il-porzjon "ABE" għandha kejl ta' żewġ metri kwadri punt erbgħa (2.4m^2) filwaqt li l-porzjoni "ADFG" għandha kejl ta' disgħa u erbgħin punt tlieta metri kwadri (49.3m^2);

Illi fis-17 ta' Marzu, 2006, l-attur talab il-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni kontra M&A biex iżommha milli tidħol jew milli tkompli -tinqeda bil-porzjonijiet ta' art immarkati bħala porzjoni "ADFG" u "ABE" mill-art "taċ-Ċarruta" u milli tkompli tibni fuqhom[19]. It-talba tiegħu ntlaqgħet b'degriet mogħti fil-21 ta' Marzu, 2006[20];

Illi fit-3 ta' April, 2006, l-attur fetaħ din il-kawża;

Illi għal dak li jirrigwarda l-konsiderazzjonijiet ta' natura legali li jirrigwardaw il-każ li l-Qorti għandha quddiemha u qabel ma tibda l-konsiderazzjonijiet fil-mertu, il-Qorti qiegħda tagħmilha ċara li mhijiex sejra tqis kull prova dokumentali mressqa mill-attur li tikkonsisti f'korrispondenza mibgħuta lill-kontro-parti jew lill-avukat tagħha 'bla preġudizzju' u dan la bħala prova tal-fatti u lanqas b'qies tal-proposti li setgħu ssemmew fiha. Il-Qorti sejra toqgħod biss fuq provi oħrajn imressqa kif imiss u kif il-liġi proċedurali tħalli li jitressqu, minn parti jew minn oħra;

Illi l-Qorti sejra issa tgħaddi biex tqis **il-mertu tat-talbiet attriċi**. Dik tal-attur hija l-azzjoni ta' rivendika, u dan huwa hekk mhux biss għaliex irid dikjarazzjoni minn din il-Qorti li l-art mertu tal-każ hija tiegħu, iżda wkoll għaliex dik l-art tinsab f'idejn M&A u jridha lura f'idejh;

Illi f'azzjoni bħal din, id-duttrina tgħallem li sabiex iseħħlu jirbaħ lura dak il-beni mingħand il-parti mħarrka, is-sid rivendikant m'għandux għalfejn jitlob tabilfors dikjarazzjoni tan-nullita' tal-att aljenatorju li bis-saħħa tiegħu l-beni jkun ġie f'idejn l-imħarrek[21]. Bl-istess mod, tkun tiswa l-azzjoni tar-rivendika jekk kemm-il darba l-attur rivendikant jitlob it-tħassir tal-att aljenatorju mingħajr ma tkun saret talba speċifika biex jiġi dikjarat li l-fond jappartieni lilu[22];

---

[17] Affidavit ta' Mary Azzopardi, Dok "FVA4", f'paġ. 73 tal-proċess
[18] Xhieda ta' Emanuel Micallef 8.2.2007, f'paġ. 106 tal-proċess
[19] Rik. Nru. 435/06GC
[20] Dok "D", f'paġ. 49 tal-proċess
[21] P.A. **1.2.1936**, fil-kawza fl-ismijiet ***Scicluna vs Farrugia pro et noe*** (Kollezz. Vol: **XXIX.ii.933**) u r-riferenzi ghall-awturi u kazijiet ohrajn hemm imsemmija
[22] P.A. **16.1.1956** fil-kawża fl-ismijiet ***Dagri et vs Micallef et*** (Kollez. Vol: **XL.ii.688**)

Illi huwa mogħti wkoll il-jedd li tressaq l-azzjoni ta' rivendika lil dik il-persuna li tkun sid ma' oħrajn tal-ġid rivendikat, ukoll jekk is-sehem tagħha huwa wieħed mhux maqsum jew saħansitra mhux magħruf jew definit[23]. U persuna li għandha ġid flimkien ma' ħaddieħor ma jidhirx li teħtieġ is-sehem jew il-kunsens tal-komproprjetarji l-oħrajn biex tkun tista' tiftaħ azzjoni għar-rivendika[24], u dan billi mhemmx rapport ġuridiku bejn min jokkupa fond mingħajr titolu u s-sidien l-oħrajn tal-istess fond[25];

Illi, kif inhu wkoll magħruf u aċċettat fid-duttrina, azzjoni ta' din l-għamla titfa' piż qawwi fuq min jagħmilha għaliex irid iressaq l-aqwa provi dwar il-jedd tiegħu fuq il-beni li jrid jieħu lura f'idejh. Din ir-regola waslet biex ħolqot il-frazi *"probatio diabolica"* biex turi kemm huwa għoli l-grad meħtieġ ta' prova li jrid iressaq attur f'kawża ta' din ix-xorta: u dan għaliex *actore non probante reus absolvitur*, filwaqt li *in pari causa melior est conditio possidentis*[26]. Għalhekk, mhuwiex biżżejjed li l-attur jipprova li l-ġid rivendikat mhuwiex tal-imħarrek[27], imma jrid juri li huwa nnifsu għandu titolu tajjeb għal dak il-ġid minnu rivendikat. Min-naħa l-oħra, l-imħarrek m'għandu għalfejn jipprova xejn, sakemm ma jġibx 'il quddiem huwa nnifsu l-eċċezzjoni li t-titolu tal-ġid rivendikat jinsab vestit fih[28]. Dan jingħad għaliex jekk fl-azzjoni rivendikatorja l-imħarrek jiddefendi ruħu, mhux fuq il-bażi tal-pussess, imma fuq dik ta' titolu, allura f'dak il-każ il-Qorti jkollha tidħol f'eżami tat-titolu vantat mill-imħarrek u tqis is-siwi tiegħu bl-istess għarbiel li tqis it-titolu tal-attur rivendikant[29]. F'din il-kawża, M&A għażlet ukoll li tinvoka titolu favuriha billi qalet li l-art li l-attur irid lura mingħandha fil-fatt kienet tagħha b'jedd għaliex xtratha u għandha x'turi li hija tagħha;

Illi, b'żieda ma' dan kollu, huwa meħtieġ li l-attur, f'kawża bħal din, iġib provi ta' titolu li jkun oriġinali u mhux derivattiv. B'tal-ewwel, l-awturi u d-duttrina jifhmu dak it-titolu li jitnissel favur persuna mingħajr ma jkun mgħoddi lilu minn ħaddieħor, filwaqt li titolu derivattiv huwa dak fejn il-jedd jgħaddi mingħand persuna għal għand oħra[30]. Dan ifisser li jista' jkun hemm kisba b'titolu oriġinali wkoll fejn il-ħaġa, qabel, kienet ta' ħaddieħor imma li tkun waslet għand is-sid attwali mingħajr ma tkun ingħaddiet lilu mis-sid ta' qabel: dan iseħħ, per eżempju, fejn wieħed jikseb bil-pussess għal żmien ta' izjed minn tletin sena bla ma qatt ikun

[23] P.A. **15.10.1959** fil-kawża fl-ismijiet ***Żammit vs Żammit et*** (Kollez. Vol: **XLIII.iii.778**)
[24] P.A. **17.6.1963** fil-kawża fl-ismijiet ***Schembri vs Vassallo*** (Kollez. Vol: **XLVII.ii.863**)
[25] P.A. PS **28.3.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Vincent Aġius pro et noe et vs Mario Borġ et***
[26] App. Ċiv. **25.6.1945**, fil-kawża fl-ismijiet ***Cassar Desain vs Cassar Desain Viani et*** (Kollezz. Vol: **XXXII.i.272**)
[27] App. Ċiv. **12.2.1936** fil-kawża fl-ismijiet ***Curmi et noe vs Depiro et*** (Kollezz. Vol: **XXIX.i.475**)
[28] App. Ċiv.**21.1.1946**, fil-kawża fl-ismijiet ***Agius noe vs Ġenovese et*** (Kollezz. Vol: **XXXII.i.735**) u l- ohra P.A. **17.3.1961**, fil-kawża fl-ismijiet ***Ellul et vs Ellul et*** (Kollezz. Vol.: **XLV.ii.586**)
[29] App. Ċiv. **5.10.2001** fil-kawża fl-ismijiet ***Nancy Manġion et vs Albert Beżżina Wettinger***
[30] Ara. Andrea Torrente Manuale di Diritto Privato 9[a] Ediz. (1975), § 29 pp 71 *et. seq.*

ġie mfixkel f'dak il-pussess, jew fejn wieħed iżomm oġġett mitluq minn ħaddieħor għaż-żmien meħtieġ[31];

Illi, madankollu, u minħabba li f'xi każijiet ikun impossibbli li wieħed juri titolu oriġinali, sa minn dejjem ġie mogħti lir-rivendikant id-dritt li jipprova titolu aħjar minn dak tal-parti mħarrka. Fi kliem ieħor, meta l-kriterji rigorużi tal-azzjoni rivendikatorja ma jistgħux jitwettqu għar-rigward tal-piż tal-prova tat-titolu, l-attur jingħata l-jedd li jipprova titolu aħjar minn tal-parti mħarrka[32]. Din l-azzjoni hija magħrufa bħala l-*actio publiciana (in rem)*, li hija azzjoni rejali ta' għamla petitorja fejn is-saħħa tat-titolu huwa mkejjel *inter partes* u mhux, bħal fil-każ tal-azzjoni rivendikatorja vera u proprja, *erga omnes*. Huwa rimedju li l-Qrati tagħna tawh għarfien, ukoll fil-qafas ta' azzjoni ta' rivendika ta' ġid minn idejn ħaddieħor[33]. B'mod partikolari, dan it-tqabbil tat-titoli tal-parti attriċi u tal-parti mħarrka jsir meħtieġ meta l-parti mħarrka tiddefendi lilha nnifisha bl-eċċezzjoni ta' titolu li jħabbatha mat-titolu tal-parti attriċi, li, impliċitament, titqies li hija eċċezzjoni li tagħraf it-titolu tal-parti attriċi[34];

Illi minn dak li joħroġ mill-ġabra ta' provi mressqa matul is-smigħ ta' din il-kawża, joħroġ li l-attur seħħlu juri li għandu titolu tajjeb u li, minbarra l-kwalitajiet mitluba mil-liġi u li jissemmew aktar qabel, jista' jixhed provenjenza li tmur lura żmien twil u li ma jaqtax b'sidien aċċertati minn fost l-istess antenati tal-attur u b'żamma fattwali *uti dominus* li ma kienet imxekkla minn ħadd u mill-ebda pretensjoni ta' ħaddieħor fuq l-istess ġid. Bla ma toqgħod ittenni kelma b'kelma l-bosta siltiet rilevanti dwar kif wasal għand l-attur it-titolu għall-imsemmija art, tgħid biss li jirriżulta kemm it-titolu ta' trasferiment b'att pubbliku u wkoll il-pussess taż-żmien tat-tletin sena li kapaċi jnissel preskrizzjoni akkwiżitiva. Hija xhieda, mseddqa minn provi dokumentali u pjanti, li hija ċara u univoka. Min-naħa l-oħra, M&A ma seħħilhiex tipprova t-titolu tagħha, ladarba għażlet li tinvoka t-titolu hija wkoll. Huwa minnu li ressqet b'xhud lill-awtur tat-titolu tagħha – il-kumpannija Toncam Properties Limited, permezz ta' rappreżentant tagħha. Imma qari xieraq tax-xhieda tiegħu ma tikkonvinċix lil din il-Qorti li l-art (b'mod partikolari l-porzjon "ABE") kienet tabilħaqq art li hija kienet kisbet u li setgħet tgħaddi b'titolu lil M&A. Dik ix-xhieda hija approssimativa u mogħtija b'mod li ma ssolvix il-kwestjoni jekk tabilħaqq il-porzjon tal-art li M&A bdiet tibni fuqu kienx tassew art li hija kisbet mingħand Toncam Properties jew jekk kenitx art li qabdet u

[31] Ara, per eżempju, tifsira ċara ta' dan kollu f' Maġ (Għ) AE **8.6.2010** fil-kawża fl-ismijiet ***Avukat Dr. Carmelo Galea noe et vs Kummissarju tal-Artijiet et*** (konfermata mill-Qorti tal-Appell fit-**28.3.2014**)
[32] App. Ċiv. **27.2.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Anna Cassar vs Carmela Stafraċe et***
[33] Ara, per eżempju, App. Ċiv. **12.12.2002** fil-kawża fl-ismijiet ***John Vella et vs Sherlock Camilleri*** u P.A. TM **9.10.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Benmar Company Ltd. vs Charlton Saliba*** għal espożizzjoni ċara tal-aspetti ta' dritt li jsawru din l-għamla ta' kawża
[34] Ara, f'dan is-sens App. Ċiv. **16.5.1962** fil-kawża fl-ismijiet ***Abela vs Żammit*** (Kollez. Vol: **XLVI.i.619**)

daħlet fiha bla jedd. L-impressjoni li tieħu l-Qorti meta taqra l-imsemmija xhieda[35] hi li ngħad dak li ngħad biex jiġġustifika li lil M&A jingħatalha moħħ mistrieħ li xtrat tajjeb. Imma dik ix-xhieda mkien ma turi (lanqas mill-pjanti mehmuża mal-kuntratti relattivi) li dik il-porzjon ta' art rivendikata mill-attur kienet tassew tagħmel parti mill-art miksuba minn M&A;

Illi, fit-tielet lok, huwa rilevanti ħafna li ħarġet xhieda fejn rappreżentanti ta' M&A innifisha ammettew li daħlu fuq art tal-attur. Din ix-xhieda toħroġ kemm minn xhud disinteressat u imparzjali[36], kif ukoll minn rappreżentanti ta' M&A stess[37]. Ħarġet ukoll minn proċedimenti ġudizzjarji oħrajn[38]. Fil-fehma tal-Qorti, dawn l-istqarrijiet isaħħu l-każ tal-attur, għaliex juru li M&A ma kenitx għal kollox ċerta mit-titolu tagħha, iżda, fuq kollox, kienet aċċettat li l-attur huwa tabilħaqq is-sid ta' fejn qiegħed jgħid li huwa tiegħu. Dawn iċ-ċirkostanzi, flimkien mal-provi l-oħrajn imressqa mill-attur, wasslu lill-Qorti biex tiċħad talbiet ta' M&A biex jinħatar perit tekniku ħalli jiddetermina b'kostatazzjonijiet tekniċi fejn jintemm ġid l-attur u fejn jibda ġid il-kumpannija mħarrka: b'dik l-istqarrija min-naħa ta' M&A, il-Qorti qieset li l-ħatra ta' perit tekniku ma kienet iżżid xejn ħlief li ttella' bla bżonn l-ispejjeż tal-kawża. Fir-raba' lok, il-Qorti lanqas tista' taċċetta l-argument ta' M&A (fir-raba' eċċezzjoni tagħha) li hija mhux qiegħda tokkupa art tal-attur għaliex dik l-art hija maħsuba li ssir triq. Sa llum, dik it-triq ma jidhirx li għadha ġiet iffurmata u lanqas tnieda xi proċediment biex dik l-art tittieħed mill-awtoritajiet ħalli tgħaddi t-triq proġettata. Sakemm dan isir, kull min hu sid l-art li minnha hu maħsub li sejra tgħaddi t-triq għadu sid tagħha u għandu kull jedd li jħarisha;

Illi dan kollu, flimkien mal-fatt li M&A qiegħda fil-pussess tal-art rivendikata mill-attur, iwassal lill-Qorti biex issib li **l-ewwel żewġ talbiet attriċi** jistħoqqilhom li jintlaqgħu u ssib li M&A qiegħda tokkupa ż-żewġ porzjonijiet minn dik l-art tal-kejl fuq imsemmi li hija art tal-attur;

Illi fis-sewwa, M&A ma ressqet l-ebda eċċezzjoni oħra li biha tista' xxejjen is-siwi tat-talbiet attriċi u l-effetti li jitnisslu jekk jintlaqgħu. Huwa minnu li, fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tiegħu, l-attur ressaq argumenti biex iwaqqa' kull ħjiel ta' bona fidi li M&A setgħet ippretendiet li kellha meta ħadet art tiegħu u bniet fiha. Dan l-eżerċizzju ma jidhirx li huwa meħtieġ f'din il-kawża għaliex M&A, kif ingħad, illimitat id-difiża tagħha

[35] Ara xhieda ta' Anton Camilleri 24.7.2007, f'paġ. 137 tal-proċess
[36] Ara x-xhieda tal-A.I.Ċ. David Vassallo 6.11.2006, f'paġ. 93 tal-proċess
[37] Xhieda ta' Salvu Aquilina u Emanuel Micallef 8.2.2007, f'paġġ. 103, 105 u 106 tal-proċess
[38] Ara d-Dok "MM", f'paġġ. 163 – 4 tal-proċess

biex tinvoka t-titolu tagħha fuq dik l-art u mhux li nqdiet u wżat l-art tal-attur bil-fehma li kienet art tagħha;

Illi għalhekk, lanqas jista' jingħad li M&A tista' tistrieħ fuq is-soluzzjoni li tinstab taħt l-artikolu 571 tal-Kodiċi Ċivili. Bis-saħħa ta' dik id-dispożizzjoni, il-liġi tħalli wkoll li jekk fit-tlugħ ta' bini tiġi okkupata b'bona fidi biċċa mill-fond li jmiss ma' dak il-bini, u l-ġar ikun jaf li qiegħed isir dak il-bini u ma jagħmilx oppożizzjoni, l-art li tiġi hekk okkupata u l-bini li jsir fuqha jistgħu jiġu ddikjarati ta' proprjeta' ta' min bena, taħt l-obbligu li jħallas lil sid l-art il-valur tal-wiċċ li jkun okkupa, u li jagħmel tajjeb għal kull ħsara li tkun saret;

Illi minn dawn id-dispożizzjonijiet tal-liġi joħroġ li biex l-okkupazzjoni tinbidel f'jedd ta' aċċessjoni, jeħtieġ li jintwerew erba' ċirkostanzi, u jiġifieri (a) li l-okkupazzjoni tkun ta' ħaġa immobbli li tmiss mal-ġid ta' min ikun okkupaha; (b) li dik l-okkupazzjoni ssir fuq biċċa biss minn dak l-immobbli u mhux bit-teħid tal-ħaġa kollha kemm hi[39]; (ċ) li min ikun okkupa jagħmel dan b'bona fidi għaliex jaħseb tassew li l-bini jkun qiegħed jittella' fi ħwejġu stess u mhux fi ħwejjeġ ħaddieħor; u (d) l-ġar ikun jaf li qiegħed jittella' dak il-bini u ma jagħmel l-ebda oppożizzjoni hu u għaddej ix-xogħol[40]. Minħabba li dawn iċ-ċirkostanzi jikkostitwixxu eċċezzjoni għar-regola ewlenija miġbura fl-artikolu 321 tal-Kodiċi Ċivili, l-applikazzjoni tagħha għandha tingħata biss jekk kemm-il darba jikkonkorru ċ-ċirkostanzi kollha hawn fuq imsemmija, u t-tifsira mogħtija għalihom tkun waħda restrittiva. Huwa wkoll stabilit li, minkejja li jkunu japplikaw iċ-ċirkostanzi speċjali maħsubin fl-imsemmija dispożizzjonijiet, il-Qorti dejjem jibqagħlha d-diskrezzjoni jekk tapplikahomx jew le għall-każ[41];

Illi l-bona fidi hija element ewlieni biex jista' jingħata r-rimedju tal-għarfien tal-aċċessjoni[42]. F'dan il-każ, b'bona fidi wieħed jifhem li l-persuna li tkun qiegħda ttella' l-bini temmen b'raġun li m'għandha l-ebda ħsieb li tieħu b'tagħha ħwejjeġ li huma ta' ħaddieħor. Tali stat suġġettiv irid jintwera li jeżisti mill-bidu sat-tmiem tal-bini[43]. Minħabba li l-liġi tippreżumi l-bona fidi f'dak li għandu x'jaqsam mal-pussess[44], min jallega l-mala fidi jrid jipprova xilja bħal dik[45];

---

[39] P.A. RCP **31.10.2007** fil-kawża fl-ismijiet ***Mary Galea et vs Salvino sive Silvio Buttiġieġ pro et noe*** (konfermata f'dan l-aspett mill-Qorti tal-Appell fis-**26.3.2010**)
[40] App.Ċiv. **16.9.1994** fil-kawża fl-ismijiet ***Galea vs Farruġia*** (Kollez. Vol: **LXXVIII.ii.275**)
[41] App. Ċiv. **1.7.2005** fil-kawża fl-ismijiet ***Paul Bellizzi vs Alfred Bartolo***
[42] App. Ċiv. **10.11.2008** fil-kawża fl-ismijiet ***Alex Spiteri et vs Joseph Sciberras et noe***
[43] P.A. PS **9.3.2005** fil-kawża fl-ismijiet ***Victor Manġion et vs Raphael Aquilina et*** (konfermata mill-Qorti tal-Appell fit-**30.4.2009**)
[44] Art. 532 tal-Kap 16
[45] P.A. PS **27.1.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Anġlu Montebello vs Ġorġ Mifsud***

Illi kif ingħad, mill-provi mressqa joħroġ li mhux talli M&A ma kellhiex bona, talli malli l-attur sar jaf x'kien qiegħed isir fi ħwejġu, beda jopponi bid-dieher dwar dak li kien qiegħed isir fi ħwejġu u dan b'mod dirett mad-diretturi ta' M&A. Meta ra li dawn baqgħu jwebbsu rashom u jagħmlu fattihom, nieda l-proċeduri bil-Qorti biex iwaqqafhom. Dawn il-ġrajjiet iwaqqgħu kull dubju li seta' kien hemm dwar l-animu li bih M&A ġabet ruħha fil-konfront tal-attur. Minbarra dan, dawn il-ġrajjiet iwettqu l-piż tal-prova li kellu jġib l-attur biex juri l-mala fidi ta' M&A;

Illi minħabba f'hekk, it-**tielet u r-raba' talbiet** attriċi jistħoqqilhom jintlaqgħu għaliex jirrispekkjaw l-effetti maħsuba fl-azzjoni mnedija mill-attur meta l-Qorti ssib li l-attur rivendikant ikollu raġun fil-pretensjonijiet tiegħu;

Illi bilkemm għandu għalfejn jingħad li l-**ħames talba attriċi** hija sussidjarja għat-talbiet ta' qabilha, imma f'waqtha f'każ li M&A tonqos li terġa' tirreintegra lill-attur fi ħwejġu;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

Tilqa' l-ewwel talba attriċi, u ssib li l-attur huwa sid ta' sehem maqsum mill-art li tinsab f'Ħad-Dingli, fil-kontrada magħrufa bħala "*Tat-Turretta*", liema art hija msejħa "*Tax-Xilpa*" (u drabi oħra magħrufa bħala "*Taċ-Ċarruta*") bil-benefikati tagħha u li tinkludi żewġ porzjonijiet murija bħala "ABE" u "ADFG" fil-pjanta Dokument 'B' mehmuża mar-Rikors Maħluf;

Tilqa' t-tieni talba attriċi u ssib li l-kumpannija mħarrka okkupat u għadha qiegħda tokkupa bla ebda jedd fil-liġi ż-żewġ porzjonijiet ta' art tal-attur fuq imsemmija, tal-kejl rispettiv ta' żewġ metri kwadri punt erbgħa (2.4m^2) fil-każ tal-porzjon"ABE" li fiha l-istess kumpannija mħarrka tellgħet xi benefikati, filwaqt li l-porzjoni "ADFG" għandha kejl ta' disgħa u erbgħin punt tlieta metri kwadri (49.3m^2);

Tilqa' t-tielet talba attriċi u tordna lill-kumpannija mħarrka biex toħroġ mill-imsemmija art u troddha lura lill-attur fi żmien tletin (30) jum mil-lum;

Tilqa' r-raba' talba attriċi billi tordna lill-kumpannija mħarrka tneħħi kull benefikat li hija għamlet fuq l-istess art u terġa' tqiegħdha kemm jista' jkun fl-istess stat u kundizzjoni li kienet fiha qabel ma ħaditha taħt idejha u dan taħt is-superviżjoni u d-direzzjoni tal-Perit Arkitett Robert Musumeci li qiegħed jinħatar għal dan il-għan;

Tilqa' l-ħames talba attriċi u tawtorizza lill-attur sabiex, f'każ li l-kumpannija mħarrka tonqos li tħares dak lilha ordnat bis-saħħa ta' din is-sentenza, jagħmel hu u bi spejjeż għall-istess kumpannija mħarrka u taħt is-superviżjoni tal-Perit Arkitett imsemmi, ix-xogħlijiet meħtieġa biex jitreġġa' kollox għall-istat li kien qabel u biex l-art meħuda bla jedd mill-kumpannija mħarrka tintradd lura lill-attur;

Tordna lill-perit arkitett maħtur b'din is-sentenza li, permezz ta' Nota fl-atti ta' din il-kawża, jgħarraf lill-Qorti li s-sentenza u d-dispożizzjonijiet tagħha dwar ir-radd lura tal-art lill-attur twettqu, b'liema mod u minn min mill-partijiet;

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-kumpannija mħarrka, billi mhumiex mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt; u

Tikkundanna lill-kumpannija mħarrka tħallas l-**ispejjeż tal-kawża**.

< Sentenza Finali >

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