MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-27 ta' Frar, 2019

Rikors Maħluf Numru 1094/2014 LM

L-Arkitett u Inġinier Ċivili Godwin A. Borg (K.I. 168850M); Anne Borg (K.I. 730943M), f'isimha stess u bħala prokuratriċi tal-imsiefra Susan mart Lewis Zammit; Cecilia (K.I. 987946M), Thomas (K.I. 467362M) aħwa Borg; Lydia Pirotta (K.I. 597625M), armla tal-mejjet żewġha Joseph Pirotta bħala użufruttwarja tal-assi tiegħu u t-tliet eredi tiegħu Joseph Pirotta (K.I. 231050M), f'ismu stess u bħala prokuratur tal-imsiefra Marlene Gatt mart Tony Gatt, u Doreen Camilleri (K.I. 259562M) mart Vincent Camilleri; b'digriet tal-4 ta' Marzu, 2015 l-atti ġew trasfużi f'isem Joseph Pirotta, Marlene Gatt mart Tony u Doreen Camilleri mart Vincent stante l-mewt ta' Lydia Pirotta; Robert N. Borg (K.I. 532754M);

vs.

Carmel sive Charles Zammit (K.I. 31040M), u martu Maria Carmela Zammit (K.I. 202841M);
Central Mediterranean Development Corporation Limited (C 453) ga Holiday Estates Limited

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Maħluf ippreżentat fl-1 ta' Diċembru, 2014 mill-atturi **l-Arkitett u Inġinier Ċivili Godwin A. Borg** (168850M); **Anne Borg** (730943M), f'isimha stess u bħala prokuratriċi tal-imsiefra **Susan mart Lewis Zammit**; **Cecilia** (987946M), u **Thomas** (467362M) **aħwa Borg**; **Lydia Pirotta** (597625M) **armla tal-mejjet Joseph Pirotta bħala użufruttwarja tal-assi tiegħu** u t-tliet eredi tiegħu **Joseph Pirotta** (231050M), f'ismu stess u bħala prokuratur tal-imsiefra **Marlene Gatt mart Tony Gatt**, u **Doreen Camilleri** (259562M) **mart Vincent Camilleri**; **Robert N. Borg** (532754M), u maħluf minn Anne Borg (minn issa 'l quddiem "l-atturi"), li jgħid kif ġej:

> 1. *Premess illi l-esponenti huma, flimkien, is-sidien ta' porzjoni diviża t'art, tal-kejl superfiċjali ta' żewġt itmien, mondello u ħames kejliet, mill-art ta' Għajn Blad jew Blat fil-limiti tan-Nigret, kontrada t'Għar Dalam, fil-limiti ta' San Ġorġ, Birżebbugia;*
>
> 2. *U billi l-esponenti huma sidien tal-art billi ġiet akkwistata mill-awtur tad-dritt tagħhom Carmelo Pirotta permezz ta' kuntratt tat-22 ta' Ottubru, 1936 fl-atti tan-Nutar Giovanni Azzopardi, kopja ta' liema kuntratt hija hawn esebita u annessa bħala '**Dokument A**'. Carmelo Pirotta dejjem żamm din il-proprjetà f'idejh u meta ġie nieqes intiret mit-tfal tiegħu. Ir-rikorrenti huma jew dawn it-tfal jew il-werrieta tal-istess tfal;*
>
> 3. *U billi għalkemm kien hemm ċens annwu u perpetwu li kien jaggrava fuq dan il-proprjetà, dan iċ-ċens ġie mifdi permezz ta' ċedola numru 3958/2001 depożitata taħt l-awtorità tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fid-29 ta' Marzu, 2001;*
>
> 4. *U billi jirriżulta li fis-sena 1966, b'kuntratt ippubblikat min-Nutar Paul Pullicino fl-4 ta' Lulju, 1966 il-kumpannija Holiday Estates Limited kienet akkwistat medda t'art, l-estremi ta' liema huma inċerti kif dikjarat fil-kuntratt tas-sena 1966 kopja ta' liema hija hawn annessa u esebita bħala **Dokument B**;*
>
> 5. *U billi l-inċertezza fil-konfini ma waqqafx lis-soċjetà Holiday Estates Limited milli taqsam il-medda t'art kollha f'diversi plots, ftit ta' liema kienu parzjalment jinvadu l-proprjetà tar-rikorrenti;*
>
> 6. *U billi jirriżulta li fost il-plots li ddaħħlu fuq il-proprjetà tar-rikorrenti kien hemm il-**plot 55** li nbiegħet mis-soċjetà Holiday Estates Limited lill-intimati Zammit permezz*

ta' kuntratt ippubblikat fid-19 ta' Settembru 1994, fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon kopja ta' liema hija hawn annessa u esebita bħala ***Dokument C****;*

7. U billi fis-sena 2004 is-soċjetà Holiday Estates Limited ġiet imħassra mir-Reġistru tal-Kumpanniji filwaqt li d-dirett dominju minnha pretiż fuq din il-proprjetà ġie assenjat lill-kumpannija Central Mediterranean Development Corporation Limited;

*8. U billi l-****plot 55*** *huwa aħjar deskritt fil-kuntratt fuq imsemmi u fil-pjanta annessa mal-istess kuntratt; u jirriżulta li l-plot 55 testendi għal fuq il-proprjetà tar-rikorrenti, u dana kif inhu indikat fil-pjanta hawn annessa u esebita bħala* ***Dokument E****, fejn l-okkupazzjoni li saret hija mmarkata bil-kulur isfar*[1]*;*

9. U billi l-intimati baqgħu fl-okkupazzjoni minkejja li ġew interpellati formalment sabiex jirrilaxxaw dik il-parti tal-art proprjetà tar-rikorrenti okkupata mill-istess intimati b'diversi ittri u protesti ġudizzjarji fosthom is-segwenti:

a. Protest tal-25 t'Ottubru 1995;
b. Protest tad-29 ta' Novembru 1995;
c. Protest tad-9 ta' Jannar 1996;
d. Protest tas-17 t'Ottubru 1997;
e. Protest tal-14 t'Ottubru 1999;
f. Protest tal-11 ta' Settembru 2001;
g. Protest tat-2 ta' Settembru 2003;
h. Protest tat-22 t'Awwissu 2005;
i. Protest tat-2 ta' Settembru 2005;
j. Protest tas-17 t'Awwissu 2007;
k. Protest tat-12 t'Awwissu 2009;
l. Protest tal-21 ta' Lulju 2011;

10. U billi għalhekk kellha ssir din il-kawża;

11. U billi għall-aħjar intendiment ta' din l-Onorabbli Qorti għandu jiġi rilevat li fil-fatt is-soċjetà awtriċi tad-dritt tal-konvenuti kienet okkupat porzjoni ferm akbar ta' art proprjetà tar-rikorrenti u ttentat tbiegħhom lil terzi u porzjonijiet ta' din l-art ġew rivendikati permezz ta' żewġ sentenzi tal-Qorti tal-Appell:

a. Il-kawża fl-ismijiet Pirotta Joseph et vs Zammit Joseph et (Nru. 1858/95 GCD) deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fil-25 t'Ottubru, 2011 u liema sentenza għaddiet in ġudikat;

[1] Korrezzjoni awtorizzata permezz ta' digriet tat-13 ta' Ġunju, 2016.

b. Il-kawża fl-ismijiet Pirotta Joseph et vs Peter Incorvaja et (Nru. 75/96 GCD) deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fil-25 t'Ottubru, 2011 u liema sentenza għaddiet in ġudikat;

13. U billi b'dawn is-sentenzi l-Qorti kkonfermat li l-awtur fid-dritt tal-intimati ma kellhomx pussess inekwivoku tal-proprjetà minnhom okkupata;

14. U billi anke għal din ir-raġuni m'għandu jkun hemm l-ebda dubbju dwar it-titolu tal-esponenti;

Għaldaqstant l-esponenti jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti sabiex prevja kwalsiasi dikjarazzjoni xierqa u opportuna jogħġobha:

i. Tiddikjara, okkorrendo bl-assistenza ta' perit tekniku nominat minn din l-Onorabbli Qorti li r-rikorrenti huma s-sidien ta' parti mill-art okkupata mill-intimati u msejħa, fil-kuntratt esebit bħala ***Dokument C,*** *bħala plot numru* ***55****; liema parti t'art okkupata hija murija bl-isfar[2]) fuq il-pjanta (annessa bħala* ***Dokument E****) mehmuża ma' dan ir-rikors u dana għar-raġunijiet kollha li ser jirriżultaw tul it-trattazzjoni tal-kawża inkluż li dik l-art kienet akkwistata minn Carmelo Pirotta, awtur tal-atturi, b'kuntratt tat-22 t'Ottubru 1936 fl-atti tan-Nutar Giovanni Azzopardi;*

ii. Tiddikjara, occorrendo bl-assistenza ta' perit tekniku nominat minn din l-Onorabbli Qorti, li l-intimati jew min minnhom qegħdin jokkupaw parti mill-proprjetà tar-rikorrenti, u dan anki kif jirriżulta indikat bil-kulur isfar fil-pjanta annessa ma' dan ir-rikors bħala ***Dokument E)****, liema okkupazzjoni qiegħda ssir mingħajr titolu validu fil-liġi;*

iii. Tikkundanna lill-intimati sabiex jirripristinaw, jivvakaw u jroddu lura lir-rikorrenti l-art indikata proprjetà tar-rikorrenti bil-pussess vakanti tal-istess art;

iv. Tawtorizza lir-rikorrenti, fin-nuqqas tal-intimati sabiex bl-assistenza ta' perit tekniku nominat minn din l-Onorabbli Qorti jagħmlu dawk ix-xogħlijiet kollha neċessarji sabiex jirripristinaw il-pussess fuq il-proprjetà tagħhom a spejjeż tal-intimati.

Bl-ispejjeż inklużi tal-protesti fuq imsemmija u l-inġunzjoni in subizzjoni tal-intimati.

[2] Ara digriet tat-13 ta' Ġunju, 2016.

Rat ir-Risposta Maħlufa li tressqet mill-konvenuti **Carmel sive Charles Zammit** u martu **Maria Carmela Zammit,** (minn issa 'l quddiem "il-konvenuti Zammit"), liema risposta ġiet ippreżentata fis-6 ta' Jannar, 2015, u maħlufa minn Carmel sive Charles Zammit, li tgħid:

1. *Illi filwaqt li l-esponenti jaqblu li għandha ssir referenza għaż-żewġ kawżi riferiti mill-atturi fil-paragrafu 11 tar-rikors ġuramentat tagħhom u partikolarment għar-relazzjonijiet tal-periti maħtura mill-qorti filwaqt li kwantu għall-ewwel domanda attriċi huma jirrimettu ruħhom għas-savju ġudizzju tal-qorti, jirrilevaw, għall-aħjar istruzzjoni ta' dawn il-proċeduri, illi attwalment l-art, mertu ta' din il-kawża, wara l-eżitu finali tal-kawżi fuq riferiti, ġiet ċirkondata (flimkien ma' territorju ieħor) b'ħajt, mibni mill-atturi a spejjeż tagħhom, b'mod illi, fattwalment, l-esponenti jinsabu spossessati mill-istess art u kwindi jissottomettu li ma hemmx għalfejn għandhom jiġu deċiżi t-talbiet l-oħra attriċi.*
2. *Illi fi kwalunkwe każ l-esponenti ma għandhomx jeħlu ċenteżmu spejjeż ta' din il-kawża u dan għar-raġuni illi hekk kif għaddew in ġudikat l-imsemmija żewġ kawżi, l-esponenti iltaqa' mal-atturi u qalilhom ċar u tond illi ma kellhomx f'rashom li jiżviluppaw l-art li huma xtraw mingħand Central Mediterranean Development Corporation Limited la darba ġie ġudizzjarjament stabbilit illi l-istess art ma kinitx tappartjeni lil din is-soċjetà meta biegħetha lill-esponenti. F'dan is-sens, infatti, kitbu lill-atturi kemm fil-21 t'Awwissu, 2009 kif ukoll fl-14 ta' Jannar, 2013 – kopja ta' liema ittri jinsabu hawn esebiti u markati CZ1 u CZ2. Isegwi allura li l-esponenti ma għandhomx jiġu allokati bl-ebda spejjeż għax ma kienx hemm bżonn illi l-atturi jaġixxu b'din il-kawża.*
3. *Salvi kontestazzjonijiet ulterjuri.*

Rat ir-Risposta Maħlufa ta' **Central Mediterranean Development Corporation Limited**, (minn issa 'l quddiem "il-konvenuta Central Mediterranean Development Corporation Limited (CENMED)"), liema risposta ġiet ippreżentata u maħlufa minn Sharon Cremona (K.I. 316877M) fid-9 ta' Jannar 2015, li tgħid:

1. *Illi in kwantu l-atturi jivvantaw titolu ta' proprjetà, huma għandhom jippruvaw l-allegazzjoni tagħhom skont il-liġi;*

2. *Illi preliminarjament kif promossa l-azzjoni l-eċċipjenti Central Mediterranean Development Limited mhix il-leġittimu kontradittur;*

3. *Illi subordinament u preliminarjament ukoll qiegħda tiġi eċċepita l-preskrizzjoni ai termini tal-artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili;*

4. *Illi s-soċjetà konvenuta esponenti kienet akkwistat biċċa art fil-parti l-kbira blat mikxuf magħruf bħala Ta' Għajn Blata permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino fl-4 ta' Lulju 1966;*

6. *Illi s-soċjetà konvenuta esponenti kienet biegħet in assoluta buona fede l-plots in kwistjoni u qabel it-trasferiment lis-soċjetà konvenuta, l-esponenti qatt ma rċeviet xi att ġudizzjarju jew interpellazzjoni li segħet iġġib a konjizzjoni tagħha l-allegat difett fit-titolu;*

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-4 ta' Marzu, 2015, fejn ġiet ordnata l-allegazzjoni tal-atti tal-kawża fl-ismijiet **Joseph Pirotta et *vs.* Joseph Zammit et,** (Ċit. Nru 1858/95 GCD), deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fil-25 ta' Ottubru, 2011 u tal-atti tal-kawża fl-ismijiet **Joseph Pirotta et *vs.* Peter Incorvaja et***,* (Ċit. Nru 75/96 GCD) deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fil-25 ta' Ottubru, 2011.

Semgħet ix-xhieda prodotti mill-partijiet.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet imressqa mill-atturi.

Rat in-nota ta' osservazzjonijiet ippreżentata mis-soċjetà konvenuta.

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

L-atturi huma koproprjetarji ta’ porzjoni diviża ta’ art, tal-kejl superfiċjali ta’ żewġt itmien, misura u ħames kejliet, mill-art denominata 'Ta’ Għajn Blad / Blat’ fl-inħawi 'Tan-Nigret’ limiti ta’ Birżebbugia, liema art kienet inkisbet mill-awtur fit-titolu tagħhom, Carmelo Pirotta, b’kuntratt tat-22 ta’ Ottubru, 1936. L-atturi huma lkoll dixxendenti ta’ Carmelo Pirotta, u jippremettu li la huma u lanqas l-awturi fit-titolu tagħhom, qatt ma ttrasferew xi parti minn din l-art lil terzi. Mal-medda taż-żmien, madankollu, l-atturi osservaw li l-iżvilupp ta' bini li kien qiegħed isir fl-inħawi fejn huma għandhom l-art inkwistjoni, kien qiegħed viċin ħafna tal-art tagħhom, u minn stħarriġ tekniku li għamlu fuq l-art irriżultalhom li fil-fatt kien sar żvilupp ta' bini fuq parti mill-art li kienet ġiet akkwistata mill-awtur fit-titolu tagħhom, Carmelo Pirotta. Fil-fatt din il-kawża hija waħda minn diversi kawżi mibdija mill-atturi bl-iskop li l-Qrati jistabbilixxu min huma s-sidien tal-artijiet inkwistjoni, u sabiex jirkupraw lura l-artijiet li jallegaw li huma tagħhom u li huma okkupati minn terzi.

Il-konvenuti konjugi Zammit kienu akkwistaw porzjon art indikata bħala l-plot ħamsa u ħamsin (55), fi Triq il-Maqdes, ġewwa Birżebbugia, mingħand Central Mediterranean Development Corporation Limited, permezz ta' kuntratt li jġib id-data tad-19 ta’ Settembru, 1994, fl-atti tan-nutar Joseph Henry Saydon. In segwitu għal dan l-akkwist, huma ġew mgħarrfa mill-atturi li l-art mixtrija minnhom fil-fatt ma kinitx tappartjeni lil min biegħha, iżda lill-atturi, u kien in vista ta’ dan, li huma ddeċidew li ma jiżviluppawx l-art akkwistata minnhom. Fil-fatt ftit taż-żmien wara, l-art akkwistata mill-konvenuti sfat iċċirkondata minn ħajt li għamluh l-atturi spejjeż tagħhom, b’tali mod li effettivament il-konjugi Zammit għadhom sal-lum mhumiex fil-pussess tal-art mixtrija

minnhom. Il-konvenuti konjugi Zammit qegħdin isostnu li fil-fatt, l-atturi diġà għandhom pussess tal-art mertu ta' din il-kawża, u li minħabba f'hekk din il-Qorti m'għandhiex għalfejn tiddeċiedi u takkolji t-talbiet kollha tal-atturi. Il-konvenuti konjugi Zammit qegħdin jottemperaw ruħhom ma' dak li diġà ġie deċiż fil-kawżi bir-rikors numru 1858/95 GCD u 75/96 GCD, u għalhekk mhumiex jikkontestaw dak li stabbiliet il-Qorti f'dawk il-proċeduri, li l-atturi huma s-sidien attwali tal-art mertu ta' dawn il-kawżi.

<u>Provi u riżultanzi</u>

Il-parti l-kbira tal-provi dokumentarji rilevanti għal din il-kawża ġew annessi mar-rikors promutur tal-atturi u mar-risposti maħlufa tal-konvenuti, kif ukoll jiffurmaw parti mill-atti tal-kawżi li ġew allegati mal-proċess ta' din il-kawża.

Ġie pprezentat l-*affidavit* tal-**perit Godwin Borg**[3], wieħed mill-atturi, li xehed li hu kien ilu familjari mal-akkwati ta' din l-art ġewwa Birżebbugia għal diversi snin. Hu stqarr li wara l-mewt tal-ġenituri tiegħu bejn l-1981 u l-1983 hu ġie inkarigat jaċċedi fuq is-sit sabiex ikunu jistgħu jsiru d-denunzji relattivi, u kkonferma li f'dak iż-żmien ma kien hemm l-ebda bini fuq l-art inkwistjoni. Hu qal li fl-1988 l-awtoritajiet governattivi kienu ħarġu Pjan Regolatur għaż-żona, u hu flimkien mas-sidien l-oħra tal-art kien ressaq proposta għall-iżvilupp tal-art, liema proposta tqieset bħala waħda aċċettabbli għal dik iż-żona partikolari.

[3] *A fol.* 63 tal-proċess.

Ix-xhud kompla jispjega kif f'Lulju tas-sena 1995 hu kien qiegħed jaqdi l-inkarigu tiegħu ta' perit fl-inħawi, u kumbinazzjoni żar is-sit inkwistjoni:

> "Kont niftakar eżattament kelli idea semmai kif kienu l-affarijiet. Kellna fil-proprjetà tagħna kamra rurali – rajt bini ġdid javvanza ħafna lejn din il-kamra rurali. Il-bini kien għadu ovvjament ġdid. Jiena dak il-ħin qbadt ir-rutella u kejjilt mill-kamra rurali sal-bini li kien hemm. Imbagħad meta mort id-dar u ċċekkjajt ir-rekords sibt li kien hemm invażjoni tal-art tagħna. Bl-esperjenza li kelli nnotajt ukoll li kien hemm invażjoni mhux biss ta' dan il-bini imma kien hemm bini ieħor fuq l-art tagħna.
>
> Qabbadt perit, wieħed mill-*partners* tiegħi, il-Perit Godwin Abela u dan qabbad *surveyor* ħalli jiena nkun naf eżattament lil min għandi nfittex. Sadanittant għamilt ir-riċerki tiegħi – sirt naf min daħal fuq il-proprjetajiet tagħna u sibt il-kuntratti u mort għand l-avukat Harding. Konna bagħatna protesti lil dawk kollha li okkupaw l-art tagħna u imbagħad meta ma kienx hemm reazzjoni pożittiva kellna bilfors niftħu l-kawżi."

Fl-udjenza tal-4 ta' Frar, 2016, sar il-kontroeżami tal-perit Godwin A. Borg[4], u dan ikkonferma li kemm il-konvenuti konjugi Zammit kif ukoll it-tifel tagħhom, Joseph, kienu xtraw biċċtejn art aġjaċenti għal xulxin, bil-ħsieb li jiżviluppawhom. Iben il-konvenuti kien twaqqaf milli jkompli bl-iżvilupp permezz ta' mandat ta' inibizzjoni, filwaqt li l-konvenuti ma kinux laħqu bdew jibnu meta ġew mgħarrfa li hemm problema bit-titolu ta' min biegħelhom l-art. L-attur Godwin Borg ikkonferma li kienu saru żewġ laqgħat fil-Qorti bejn il-konvenuti u l-atturi bil-ħsieb li jsir ftehim bejn il-partijiet minflok ma jirrikorru lejn il-Qrati għal rimedju, iżda dawn in-negozjati ma ġewx konklużi, u minflok l-atturi fetħu din il-kawża.

[4] *A fol.* 68 tal-proċess.

Il-konvenut **Charles Zammit** xehed permezz ta' *affidavit* fl-udjenza tas-26 t'April, 2016[5] fejn spjega li hu u martu kienu xtraw l-art mertu ta' dawn il-proċeduri permezz ta' kuntratt tad-19 ta' Settembru, 1994, fl-atti tan-nutar Joseph H. Saydon. Hu spjega li ibnu wkoll kien xtara biċċa art li tmiss mal-art mertu ta' dawn il-proċeduri, u li hekk kif it-tifel tiegħu rċieva l-mandat t'inibizzjoni sabiex jitwaqqaf mix-xogħlijiet li kien qed jagħmel, Zammit kien iddeċieda li ma jmiss xejn aktar fuq l-art. Il-konvenut Zammit stqarr, fl-*affidavit* tiegħu, li hu jaqbel li jsir riferiment għaż-żewġ kawżi li jirreferu għalihom l-atturi fil-paragrafu 11 tar-Rikors Maħluf tagħhom, u partikolarment għar-relazzjoni peritali li saret fl-atti ta' dawk il-proċeduri.

Il-konvenut Carmel Zammit xehed ukoll li wara li kien hemm id-deċiżjoni finali tal-Qorti fir-rigward taż-żewġ kawżi l-oħra, l-art li l-atturi qegħdin jippretendu li hi tagħhom, ġiet iċċirkondata b'ħajt li bnew l-atturi spejjeż tagħhom, b'mod li fattwalment, il-konjugi Zammit sfaw spussessati mill-art mixtrija minnhom. Il-konvenut Zammit sostna wkoll li hu u martu għandhom jiġu eżonerati milli jħallsu xi spejjeż marbuta ma' dawn il-proċeduri u dan minħabba li hekk kif iż-żewġ sentenzi li għaddew in ġudikat kienu ġew deċiżi, hu u martu mill-ewwel għarrfu lill-atturi li ma kellhom l-ebda ħsieb li jiżviluppaw l-artijiet li xtraw mingħand Central Mediterranean Development Corporation Limited, "ladarba ġie ġudizzjarjament stabbilit illi l-istess art ma kinitx tappartjeni lil din is-soċjetà meta biegħet lilna." Il-konvenut Zammit ikkonferma wkoll li hu u martu fetħu proċeduri ġudizzjarji kontra Central Mediterranean Development Corporation Limited wara li kien ġie deċiż li l-art inkwistjoni ma kinitx ta' Central Mediterranean Development Limited.

[5] *A fol.* 166 tal-proċess.

B'digriet tat-23 ta' Ġunju, 2016 il-Qorti kienet ħatret lill-**perit Ġorġ Cilia** bħala perit tekniku sabiex jirrelata dwar jekk kienx hemm xi invażjoni tas-sit tal-atturi mill-konvenuti konjugi Vella, iżda permezz ta' rikors tas-27 ta' Ġunju, 2016, il-konvenuti Zammit infurmaw lill-Qorti li huma ma kienu messew xejn fuq l-art li kienu akkwistaw u lanqas ma bnew xejn fuqha, u li din l-art illum jinsabu spussessati minnha wara li nbena ħajt madwarha, u dan minkejja li hi rreġistrata f'isimhom. Huma talbu lill-Qorti tistrieħ fuq ir-relazzjonijiet u l-perizji li saru diġà, sabiex jiġu evitati spejjeż inutli. In vista ta' dan ir-rikors, il-b'digriet tat-30 ta' Settembru, 2016 il-Qorti rrevokat il-ħatra tal-perit Cilia.

Għas-soċjetà konvenuta Central Mediterranean Development Corporation Limited, xehdet **Sharon Cremona**[6], *general manager* tal-istess soċjetà, li qalet li s-soċjetà li tagħha hija r-rappreżentanta, kienet xtrat l-art inkwistjoni permezz ta' kuntratt fl-atti tan-nutar Paul Pullicino datat l-4 ta' Lulju 1966, u li din l-art kienet inbiegħet lill-konjugi Zammit permezz ta' kuntratt li kien sar fid-19 ta' Settembru, 1994 fl-atti tan-nutar Joseph H. Saydon. Hija għamlet riferiment għall-kawża rikors numru 895/2012 fl-ismijiet **Carmel Zammit et *vs.* Central Mediterranean Development Corporation Limited**, li l-konvenuti l-konjugi Zammit istitwew sabiex jitolbu li jiġi rexiss il-kuntratt tal-akkwist minnhom tal-art in disputa, u qalet li l-Qorti ċaħdet it-talba tal-konjugi Zammit. Madanakollu kien sar appell minn dik id-deċiżjoni, liema appell għadu ma ġiex deċiż.

[6] *A fol*. 179 tal-proċess.

Konsiderazzjonijiet legali

Il-Qorti tibda billi tosserva li kuntrarjament għall-kawżi li ġew deċiżi diġà, kemm minn din il-Qorti, kif ukoll minn din il-Qorti kif diversament preseduta, fil-kawża odjerna il-Qorti hi rinfaċċjata minn ċirkostanza partikolari ħafna, dik li l-art in disputa mhix fil-pussess fiżiku tal-konvenuti, iżda tinsab fil-pussess tal-atturi wara li dawn iċċirkondawha b'ħajt li bnew madwarha, sabiex b'hekk huma l-atturi li għandhom kontroll effettiv ta' dak li jista' jsir fuq din l-art. Il-konvenuti Zammit, għal raġunijiet prattiċi u minħabba li ma xtaqux ikabbru l-problema wara li ġew mgħarrfa li teżisti kwistjoni dwar it-titolu fuq din l-art, ma komplewx bil-pjanijiet tagħhom li jiżviluppaw l-art inkwistjoni, għalkemm mix-xhieda jirriżulta li l-konvenuti Zammit irreġistraw din il-proprjetà bħala tagħhom. Il-konvenuti Zammit fl-ebda waqt tal-kawża ma jikkontestaw it-titolu tal-atturi qua sidien ta' din il-proprjetà, u lanqas ma jqajmu xi tip ta' oġġezzjoni għall-jeddijiet li qegħdin jivvantaw l-atturi fuq din l-art. Il-Qorti qiegħda tikkonstata dan minħabba li filwaqt li fil-kawżi l-oħrajn li ġew deċiżi, kien ċar li l-atturi kienu qegħdin jeżerċitaw l-*actio rei vindicatoria*, anki jekk in-natura tal-azzjoni ma ġietx dikjarata fir-rikors promutur, f'dan il-każ il-Qorti mhix konvinta li f'sitwazzjoni fejn il-pussess tal-proprjetà ma jinsabx f'idejn il-konvenuti, li min-naħa tagħhom mhumiex jikkontestaw it-titolu tal-atturi fuq l-art inkwistjoni, għandha tapprofondixxi aktar dwar in-natura ta' din l-azzjoni. Il-Qorti hi sodisfatta li bejn l-atturi u l-konvenuti Zammit hemm qbil li l-art inkwistjoni hija proprjetà tal-atturi, tant li kien hemm żmien fejn iż-żewġ naħat kienu qegħdin jiddiskutu dwar il-possibilità li din l-art tinxtara min-naħa jew minn oħra, sabiex xi ħadd mill-partijiet ikun sid tal-intier, iżda dawn in-negozjati sfaxxaw fix-xejn hekk kif ġiet intavolata din il-kawża.

Il-Qorti tiġbed l-attenzjoni tas-soċjetà konvenuta Central Mediterranean Development Corporation Limited, li qajmet eċċezzjoni dwar dan, li l-mod kif it-titolu ta' Carmelo Pirotta għadda għand id-dixxendenti tiegħu hu spjegat fl-atti tal-kawżi li ġew allegati ma' dan il-proċess[7], li ġiet deċiża fil-25 ta' Ottubru 2011, u li minnha ma kienx hemm appell. M'hemmx dubju li l-atturi huma tassew eredi fit-titolu ta' Carmelo Pirotta, li kien akkwista l-art inkwistjoni permezz ta' att tat-22 ta' Ottubru, 1936, u dan in vista tar-riċerki testamentarji u provi dokumentarji oħra li ġew esebiti fl-atti ta' din il-kawża.

Il-Qorti tagħmel riferiment ukoll għar-rikors imressaq mill-konvenuti l-konjugi Zammit, fejn dawn sostnew li ma kienx hemm il-ħtieġa li jitqabbad perit tekniku ieħor minn din il-Qorti, wara li din il-Qorti diversament preseduta kienet ħatret xejn anqas minn erba' (4) periti tekniċi sabiex jirrelataw dwar l-estent tal-art u l-bini li tela' fuqha, u li għall-fini ta' pjanti u riżultanzi tekniċi kienu qegħdin jaqblu li din il-Qorti għandha tuża l-istess pjanti u l-istess rapport tekniku li ġie redatt mill-periti perizjuri fil-kawżi li l-atti tagħhom ġew allegati mal-proċess ta' din il-kawża, dawk bir-rikors numru 1858/1995/2 fl-ismijiet **Joseph Pirotta et *vs.* Joseph Zammit et**, u r-rikors numru 75/1996/1 fl-ismijiet **Joseph Pirotta et *vs* Peter Incorvaja et**. Il-Qorti kkonsidrat il-konklużjonijiet li waslu għalihom il-periti perizjuri, kif ukoll ir-risposti li dawn taw wara l-eskussjonijiet li saru, u qieset li l-kawża odjerna kif proposta mill-atturi hi msejsa fuq il-pjanta bir-referenza Dok. ADM 10, u fuq id-Dokument markat 'E' anness mar-rikors promutur, liema Dokument markat 'E' jikkostitwixxi pjanta skalata tal-porzjon art li l-atturi qegħdin jippretendu li hi tagħhom.

[7] *A fol.* 259 *et seq*. tal-atti tal-kawża fl-ismijiet **Joseph Pirotta et *vs.* Peter u Mary Rose Incorvaja et**.

Il-Qorti hi konvinta li ladarba l-provi fil-kawżi li għaddew in ġudikat ma ġew iddisturbati bl-ebda mod, tant li l-konvenuti Zammit lanqas biss iqajmu dubju dwar it-titolu li qegħdin jivvantaw l-atturi, wara li evalwat il-provi prodotti, kif ukoll dak li ġie stabbilit fis-sentenzi li diġà għaddew in ġudikat, tenut kont ukoll tal-fatt li din il-kawża hija prattikament identika għall-kawżi li ġew deċiżi diġà minn din il-Qorti diversament preseduta, li għandha tagħmel tagħha l-konklużjonijiet raġġunti mill-Qorti fis-sentenzi fil-kawżi rikorsi bin-numru 1858/1995/2 u 75/1996/1 rigward it-titolu tal-atturi fuq l-art, partikolarment fejn il-Qorti stabbiliet illi:

> "Għalhekk l-atturi kisbu titolu oriġinali fuq l-art bil-preskrizzjoni ta' tletin sena, waqt illi l-konvenuti u l-imsejħa fil-kawża ma kisbu xejn mill-art tal-atturi b'użukapjoni",

u dan b'riferiment għall-fatt li meta s-soċjetà Holiday Estates Limited, illum Central Mediterranean Development Corporation Limited, akkwistat l-art inkwistjoni bil-kuntratt tal-4 ta' Lulju 1966, il-konfini u l-kejl preċiżi tal-art ma kinux magħrufa, u għalhekk ma seta' qatt jitqies li s-soċjetà konvenuta Central Mediterranean Development Corporation Limited kienet tissodisfa r-rekwiżiti kollha sabiex jitqies li akkwistat bil-preskrizzjoni ta' tletin sena, stante li l-pussess minnha tal-art ma setax jitqies li kien univoku.

Wara li ġie stabbilit li t-titolu tal-atturi fuq l-art huwa eqdem u konsolidat bil-pussess ta' ferm aktar minn tletin sena, *la prova migliore* tat-titolu, din il-Qorti diversament preseduta kkonkludiet li kwalsiasi paragun tal-pjanti esebiti mill-partijiet li jindika li hemm diskrepanza bejn dak li l-atturi qed isostnu li hu tagħhom, u dak li l-konvenuti jallegaw li akkwistaw, għandu jwassal sabiex jirbaħ it-titolu tal-atturi, in linea mal-prinċipju li *prior in tempore potior in iure.*

Il-Qorti kkonsidrat dak li ġie kkonstatat fis-sentenza mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fl-ismijiet **Carmel Bezzina et *vs.* Carmelo Busuttil** tat-23 ta' Novembru, 2011, sabiex tifhem is-siwi tal-eżami komparattiv li għamlet il-Qorti fil-kawżi li għaddew in ġudikat, meta l-Qorti stabbiliet hekk:

> "Illi, min-naħa l-oħra, il-parti mħarrka m'għandha għalfejn tipprova xejn, sakemm ma tkunx hi li tagħżel li ġġib 'il quddiem hija nnifisha l-eċċezzjoni li t-titolu tal-ġid rivendikat jinsab vestit fiha. 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. F'din il-kawża, l-imħarrek għażel ukoll li jinvoka titolu favurih – huwa jsejjes dan it-titolu fuq il-preskrizzjoni akkwiżittiva …
>
> Illi meta l-parti mħarrka ma tillimitax ruħha biss biex tilqa' għall-azzjoni rivendikatorja billi tinvoka l-pussess, iżda tgħaddi biex tinvoka titolu, il-Qorti jkollha tqis it-titolu hekk invokat. U jekk kemm-il darba l-parti mħarrka ma jseħħilhiex turi tajjeb dak it-titolu tagħha, taqa' u tfalli d-difiża tagħha safejn imsejsa fuq it-titolu. U ladarba tfalli dik il-linja ta' difiża, il-parti mħarrka ma tkunx tista' imbagħad terġa' tistkenn taħt id-difiża tal-pussess tagħha tal-art rivendikata mill-parti attriċi, għaliex huwa jrid jagħżel jew il-waħda jew l-oħra. Meta l-parti mħarrka tinvoka favuriha t-titolu kontra l-parti attriċi rivendikanti, il-parti mħarrka ssir qisha kienet hi l-parti rivendikatriċi u jkollha turi titolu tajjeb li l-liġi tistenna f'azzjoni petitorja bħal din, minbarra li tkun qiegħda impliċitament tagħraf it-titolu tal-parti attriċi."

Il-Qorti kkonsidrat l-eċċezzjonijiet l-oħra li tqajjmu mis-soċjetà konvenuta Central Mediterranean Development Corporation Limited, senjatament ir-raba' u l-ħames eċċezzjoni fejn din indikat il-mod kif akkwistat l-art inkwistjoni u tal-fatt li hija akkwistat, ippossjediet u ttrasferiet l-art in bona fede. Madanakollu l-Qorti tirrileva li minkejja l-obbligu li kellha li wara li akkwistat l-art tagħmel eżerċizzju sabiex tiddetermina l-konfini u l-kejl preċiż tagħha, hija naqset milli tagħmel dan, u minflok qasmet fi plots kif dehrilha hi, u bdiet tbiegħ l-plots lil terzi, daqslikieku ma kienx hemm din id-diffikultà. Minn dan

jirriżulta li s-soċjetà konvenuta Central Mediterranean Development Corporation Limited m'aġixxietx in bona fede la fiż-żmien li fih kellha l-pussess tal-art inkwistjoni, u lanqas fiż-żmien li fih ittrasferiet l-istess art lil terzi.

Decide

Għaldaqstant għar-raġunijiet hawn fuq mogħtija, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża kif ġej:

1. **Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuta Central Mediterranean Corporation Development Limited;**

2. **Tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti l-konjugi Zammit;**

3. **Tilqa' l-ewwel talba tal-atturi u tiddikjara li huma s-sidien ta' parti mill-art okkupata mill-konvenuti konjuġi Zammit u deskritta fil-kuntratt esebit bħala Dokument C, bħala plot numru 55, liema parti ta' art okkupata hija murija bl-isfar fuq il-pjanta annessa bħala Dokument E mehmuża mar-Rikors Maħluf;**

4. **Tiċħad it-tieni talba tal-atturi stante li ma jirriżultax li l-konvenuti, minkejja li huma rreġistrati bħala sidien tal-porzjon art in kontestazzjoni, qegħdin jokkupaw l-art, u għall-kuntrarju huma l-atturi li għandhom pussess ta' din il-proprjetà;**

5. **Tilqa' t-tielet talba tal-atturi limitatament sa fejn huwa meħtieġ li tiġi regolarizzata r-reġistrazzjoni tal-imsemmija art, sabiex l-atturi jkollhom il-pussess vakanti ta' din l-art;**

6. **Tiċħad ir-raba' talba tal-atturi stante li m'hemmx il-ħtieġa għall-ħatra ta' perit tekniku kif mitlub;**

7. **Spejjeż tal-kawża għandhom jiġu sopportati mis-soċjetà konvenuta Central Mediterranean Development Corporation Limited.**

Moqrija.