MALTA

QORTI TAL-APPELL

(Kompetenza Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tad-29 ta’ Settembru, 2021

Appell Inferjuri Numru 46/2019/1 LM

Alexander Attard (K.I. 155055M)
(‘l-appellant’)

vs.

L-Awtorità tad-Djar
(‘l-appellata’)

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrent **Alexander Attard (K.I. 155055M)**, [hawnhekk ‘l-appellant’], minn deċiżjoni tat-Tribunal ta’ Reviżjoni Amministrattiva [minn issa ’l quddiem ‘it-Tribunal’], tal-14 ta’ Diċembru, 2020 [minn issa ’l quddiem ‘is-sentenza appellata’], li permezz tagħha t-Tribunal

ċaħad l-appell tar-rikorrenti, laqa' r-risposta tal-intimata **Awtorità tad-Djar**, u b'hekk ikkonferma l-kontenut tal-ittra uffiċjali numru 1569/19, u *ai termini* tal-artikolu 16(3) tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta, ipprefiġġa terminu perentorju ta' tliet (3) xhur mid-data ta' dik is-sentenza sabiex ir-rikorrenti jiżgombra u jneħħi kull oġġett mobbli appartenenti lilu mill-porzjon art magħrufa bħala *Plot* 6, li tinsab 'Ta' San Pawl Milqi', fi Triq Manwel Bonnici, Burmarrad, San Pawl il-Baħar.

Fatti

2. Ir-rikorrent ġie notifikat b'ittra uffiċjali bin-numru 1569/19, mibgħuta lilu mill-Awtorità tad-Djar sabiex jiżgombra mill-art magħrufa bħala *Plot* 6, Ta' San Pawl Milqi, Triq Manwel Bonnici, Burmarrad, limiti ta' San Pawl il-Baħar [minn issa 'l quddiem 'l-art']. Din l-ittra saret abbażi tal-artikolu 9 tal-Kap. 573, stante li l-Awtorità intimata allegat li r-rikorrent qiegħed jokkupa l-art mingħajr ebda titolu validu fil-liġi. Ir-rikorrent ħassu aggravat b'din id-deċiżjoni u għalhekk intavola rikors quddiem it-Tribunal, fejn fl-ewwel lok qal li l-Awtorità intimata kellha l-obbligu li tal-anqas tidentifika l-art li dwarha interpellat lir-rikorrent. Qal li kuntrarjament għal dak allegat mill-intimata, huwa s-sid tal-art, li ġiet akkwistata minnu permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone tat-3 ta' April, 1995, u preċedentement din l-art kienet inxtrat mis-soċjetà Alexander Investments Limited permezz ta' kuntratt ippubblikat fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone tat-28 ta' Frar, 1992. Żied jgħid ukoll li preċedentement din l-art kienet inxtrat minn Carmel Calleja permezz ta' kuntratt ippubblikat fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri tal-31 ta' Ottubru, 1990. Ir-rikorrent qal li din il-porzjon art ilha fil-

pussess tiegħu u tal-aventi kawża tiegħu, u kien biss issa li xi terzi allegaw xi forma ta' jedd fuq l-art. Huwa kkonkluda r-rikors tiegħu billi qal li jispetta lill-Awtorità intimata tipprova t-titolu tagħha fuq l-art, u li tniedi proċeduri quddiem il-Qorti kompetenti abbażi tal-provvedimenti tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

<u>Mertu</u>

3. Permezz tar-rikors tiegħu, ir-rikorrent talab lit-Tribunal iħassar u jirrevoka d-deċiżjoni tal-Awtorità tad-Djar kif komunikata lilu fl-ittra uffiċjali tad-29 ta' April, 2019.

4. L-intimata Awtorità tad-Djar eċċepiet li t-talbiet tar-rikorrent huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u li kien ir-rikorrent li qabad u okkupa art li ġiet mgħoddija lill-Awtorità tad-Djar mill-Awtorità tal-Artijiet. Żiedet tgħid li fl-ebda wieħed mill-kuntratti ppreżentati mir-rikorrent ma ġiet annessa pjanta li tindika l-art li tirreferi għaliha l-ittra uffiċjali mibgħuta mill-Awtorità tad-Djar, u spjegat li meta r-rikorrent qiegħed jinsisti li huwa kien xtara din l-art, l-art li qiegħed jitkellem fuqha fil-fatt kienet amministrata mill-Awtorità tal-Artijiet. L-Awtorità intimata eċċepiet li l-art mertu tal-kawża għaddiet għand l-Awtorità tad-Djar permezz ta' Ordni Presidenzjali 120/1999, filwaqt li indikat bl-aħmar fuq pjanta annessa mar-risposta tagħha l-art li minnha qiegħed jintalab l-iżgumbrament tar-rikorrent.

5. Ir-rikorrent ippreżenta kopja tal-ittra uffiċjali mibgħuta lilu mill-Awtorità intimata, *ai termini* tal-artikolu 9 tal-Kap. 573. Ippreżenta wkoll kopja tal-

kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone tat-3 ta' April, 1995, li permezz tiegħu r-rikorrent akkwista mingħand Alexander Investments Limited, il-fond urban konsistenti f'*'semi-converted farmhouse partly finished with its annexed garden numbered fifty nine formerly numbered forty-two, San Pawl Milqi Street, Burmarrad'*. Ippreżenta wkoll kopja tal-kuntratt tat-28 ta' Frar, 1992, fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone, li permezz tiegħu Carmel Calleja biegħ lil Alexander Investments Limited ir-razzett bil-ġardina annessa miegħu bin-numru disgħa u ħamsin (59), ġia tnejn u erbgħin (42), Triq San Pawl Milqi, Burmarrad. Ġie ppreżentat ukoll l-kuntratt tal-akkwist tal-31 ta' Ottubru, 1990 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri, li permezz tiegħu Carmel Calleja akkwista l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri mingħand ċerta Carmela Grech li kienet qiegħda taġixxi kemm f'isimha proprju kif ukoll għan-nom ta' ħutha.

6. **Jean Paul Fiott**, in rappreżentanza tal-Awtorità tad-Djar fl-*affidavit* tiegħu spjega li l-art inkwistjoni hija dik irreġistrata fir-Reġistru tal-Artijiet bin-numru 55000526, u hija magħrufa bħala *Plots* 6-10, San Pawl Milqi, Burmarrad, li għandha qies ta' madwar 1,250 metri kwadri, liema art għaddiet għand l-Awtorità tad-Djar permezz tal-Avviż Legali 120 tal-1999. Ix-xhud spjega li minn spezzjoni li saret, irriżulta li terzi bnew garaxx fuq parti minn din l-art, u dan il-garaxx huwa aċċessibbli minn Triq Manwel Bonnici u huwa l-ewwel binja fuq in-naħa tal-lemin meta tidħol fl-imsemmija triq minn Triq San Pawl Milqi. Ix-xhud qal li s-sekwenza tindika ċar li l-*plot* okkupata minn terzi hija dik numru 6, u minn ritratt meħud mill-ajru, jidher ċar li biċċa oħra minn din l-art li tinstab wara l-garaxx ġiet okkupata bħala ġardina. Ix-xhud qal li minn spezzjoni li saret mid-dipartiment tal-ispezzjonijiet tal-istess awtorità, irriżulta li l-garaxx u l-ġardina

huma magħquda mal-fond bin-numru uffiċjali 38, fi Triq San Pawl Milqi, u peress li s-sid tal-fond allega li l-art fejn inbnew il-garaxx u l-ġardina minn dejjem kienet tifforma parti mill-proprjetà tiegħu, saret analiżi dettaljata bejn il-pjanta msemmija fl-Avviż Legali u *site plan* riċenti maħruġa mill-Awtorità tal-Ippjanar. Ix-xhud iddeskriva l-eżerċizzju li sar sabiex tiġi identifikata l-pożizzjoni tal-garaxx u l-ġardina b'mod viżiv, u qal li t-tqabbil tal-pjanti juri biċ-ċar li l-garaxx u l-ġardina magħquda mal-fond 38, Triq San Pawl Milqi, jinsabu fuq l-art li ġiet trasferita lill-Awtorità tad-Djar permezz tal-Avviż Legali 120/99, u l-konfini approssimattivi tal-art kollha okkupata mill-fond huma murija b'linji ħodor. Ix-xhud qal li huwa magħruf li l-art trasferita lill-Awtorità tad-Djar permezz tal-Avviż Legali 120/99, kienet tifforma parti minn għalqa akbar li tinsab fin-naħa tal-Majjistral ta' din l-art, u mill-istħarriġ li sar ġie stabbilit li ma kien hemm l-ebda ħajt antik li kien jifred il-fond 38, Triq San Pawl Milqi mill-għalqa li minnha kienet tifforma parti l-art trasferita lill-Awtorità tad-Djar. Ix-xhud kompla jgħid li wara li sar it-trasferiment tal-art permezz tal-Avviż Legali 120/1999, ġiet mibdula l-pjanta tar-reġistrazzjoni mal-Land Registry permezz ta' applikazzjoni LRA 2434/01, u t-tqabbil li sar jindika li l-garaxx u l-ġardina magħquda mal-fond 38, Triq San Pawl Milqi, huma inklużi fil-pjanta annessa ma' LRA 2434/01 ukoll. Flimkien mal-*affidavit* tiegħu, ix-xhud esebixxa għadd ta' dokumenti, fosthom kopja tal-Avviż Legali 120 tal-1999, li juri t-trasferiment tal-art lill-Awtorità tad-Djar, il-pjanta li hemm riferiment għaliha fl-Avviż Legali 120 tal-1999, ritratt meħud mill-ajru mill-*website* tal-Awtorità tal-Ippjanar, *site plan* riċenti tas-sit, *site plan* riċenti bir-ritratt mill-ajru, *site plan* riċenti bil-pjanta msemmija fl-Avviż Legali mqiegħda fuqha, interpretazzjoni tal-art mgħoddija lill-Awtorità tad-Djar permezz tal-Avviż Legali 120 tal-1999, iżda okkupata in parti mill-fond 38, Triq

San Pawl Milqi, interpretazzjoni tas-sejbiet indikati fuq is-*site plan* tal-1967, kopja tal-pjanta annessa ma' LRA 2434/01 u interpretazzjoni tas-sejbiet indikati fuq LRA 2434/01.

7. F'*affidavit* ulterjuri, l-istess xhud **Jean Paul Fiott** spjega li wara li għamel l-ewwel *affidavit* tiegħu, ġew miksuba mingħand l-Awtorità tal-Ippjanar kopji ta' ritratti mill-ajru meħuda fl-1967, fl-1978 u fl-1988, u għalhekk sar tqabbil bejn dawn ir-ritratti u s-*site plan* u s-sejbiet indikati fl-*affidavit* tat-18 ta' Ottubru, 2019. Ix-xhud qal li t-tqabbil juri biċ-ċar li s-sit inkwistjoni li dwaru hemm il-kawża, kien jifforma parti integrali mill-għalqa adjaċenti għall-proprjetà mixtrija minn Alex Attard, u ma kien hemm l-ebda indikazzjoni li kien hemm xi ħajt li kien jifred l-art okkupata illegalment minn Attard jew l-awturi tiegħu fit-titolu, mill-kumplament tal-għalqa li kienet proprjetà tal-Knisja, li wara għaddiet lill-Uffiċċju Konġunt u eventwalment għaddiet għand l-Awtorità tad-Djar. Qal li huwa żgur li sal-1988 din l-art kienet parti mill-għalqa adjaċenti għall-proprjetà tar-rikkorrent, u għalhekk issa għadha proprjetà tal-Awtorità tad-Djar. Qal li minn dan isegwi li din l-art qatt ma nbiegħet lil Alex Attard jew lil xi ħaddieħor. Dan it-tieni *affidavit* ta' Jean Paul Fiott ukoll kien akkumpanjat minn sensiela ta' ritratti mill-ajru.

8. **Karl Borg** mill-Awtorità tal-Artijiet xehed li l-art inkwistjoni kienet amministrata mill-Uffiċċju Konġunt bħala art agrikola, u din l-art ġiet mgħoddija lill-Awtorità tad-Djar mill-Awtorità tal-Artijiet li l-Uffiċċju Konġunt jaqa' taħtha. Ix-xhud esebixxa kopja ta' dokument magħruf bħala *property form* bid-dettalji tal-art inkwistjoni, bħad-daqs u l-provenjenza tagħha.

9. **Jean Paul Fiott** fix-xhieda tiegħu quddiem it-Tribunal, qal li minkejja li r-rikorrent kien esebixxa kuntratti rigward l-akkwist tal-art, dan kien naqas milli jippreżenta pjanta magħhom, u lanqas ma hemm pjanta li tindika d-daqs tas-sit jew il-konfini tiegħu. Ix-xhud spjega li l-*plot* 6 kienet ġiet trasferita mill-Uffiċċju Konġunt lill-Awtorità tad-Djar permezz ta' Avviż Legali sabiex tkun tista' tiġi żviluppata għal skopijiet ta' akkomodazzjoni soċjali, u din l-art ġiet trasferita ma' numru akbar ta' artijiet. Ix-xhud qal li meta saret spezzjoni fuq l-art, instab li llum hemm garaxx mibni fuqha, u għalhekk huwa kien għamel eżerċizzju ta' tqabbil ta' pjanti fejn sab li l-art li fuqha hemm garaxx u ġardina warajh, huma okkupati mir-rikorrent. Ix-xhud qal li r-ritratti meħuda mill-ajru kollha jindikaw li sal-1988 ma kien hemm l-ebda ċint jew xi forma ta' diviżjoni li permezz tagħha jista' jitqies li l-parti fejn illum hemm il-garaxx u l-ġardina kienet diġà qisha ġardina għaliha. Qal li l-garaxx u l-ġardina huma okkupati mir-rikorrent u għalhekk l-Awtorità tad-Djar kienet bagħtet ittra lill-Uffiċċju Konġunt fejn talbet informazzjoni dwar jekk kienx hemm xi żviluppi dwar dawn il-*plots*, għaliex instab li wieħed minnhom kien okkupat minn terzi. Ix-xhud spjega li l-artijiet inkwistjoni ma ġewx allokati mill-Awtorità tad-Djar bħala *plots,* iżda nbnew u ġew żviluppati minnha lejn il-bidu tas-snin 2000.

10. **Jean Paul Fiott** ippreżenta *affidavit* ulterjuri wara li waqt l-udjenza tat-3 ta' Frar, 2020 kien tqajjem dubju dwar il-pożizzjoni tal-ġardina maqgħuda mal-proprjetà 38, Triq San Pawl Milqi, u qal li ġew miksuba pjanti li perit mid-ditta Demicoli & Associates kien issottometta għan-nom tar-rikorrent Alexander Attard bħala parti minn applikazzjoni li dan kien għamel mal-Awtorità tal-Ippjanar. Ix-xhud spjega kull pjanta esebita minnu x'tirrappreżenta, u kompla

jgħid li sar eżerċizzju ta' tqabbil bejn il-pjanta li tindika l-pjan terran u s-sejbiet indikati fil-pjanta annessa mal-*affidavit* tiegħu, u l-konfini tal-proprjetà 38, Triq San Pawl Milqi li kienu saru b'mod approssimattiv, ġew aġġornati sabiex jirriflettu l-pjanti tas-sit kollu okkupat mill-fond. Ix-xhud spjega li l-pjanti esebiti minnu juru biċ-ċar li l-fond 38, Triq San Pawl Milqi għandu ġardina żgħira annessa, kif jindikaw il-kuntratti tal-akkwist sottomessi mir-rikorrent, u qal li parti minn din il-ġardina ġiet ikkonvertita f'pixxina. Spjega li diversi kmamar f'dan il-fond jieħdu d-dawl tagħhom biss minn din il-ġardina, għalhekk dan il-fond qatt ma seta' jinbiegħ mingħajr il-ġardina. Ix-xhud esebixxa wkoll kopja tal-kuntratt tal-20 ta' Marzu, 1952 fl-atti tan-Nutar Giovanni Chetcuti, li huwa l-kuntratt tal-bejgħ tal-proprjetà kollha, li wara spiċċat ġiet akkwistata mir-rikorrent, u qal li l-kuntratt jagħti deskrizzjoni tal-proprjetà bħala waħda li għandha 'ġardina żgħira' annessa. Kompla jgħid li oriġinarjament il-fond 38, Triq San Pawl Milqi, kellu parti mibnija b'daqs ta' madwar mija u disgħa u erbgħin metri kwadri (149 m.k.) u ġardina żgħira annessa ta' sitta u tmenin metru kwadru (86m.k.). Ix-xhud qal li kieku l-art mertu ta' din il-kawża kienet tifforma parti mill-fond 38, Triq San Pawl Milqi, id-daqs tal-ġardina kien ikun ta' 226m.k., jiġifieri ħafna akbar mill-fond innifsu u għalhekk il-ġardina ma kinitx tiġi deskritta bħala waħda 'żgħira'. Ix-xhud ikkonkluda billi qal li dan il-kuntratt ma jinkorporax l-art li dwarha saret din il-kawża, u għal xi raġuni r-rikorrent naqas milli jippreżenta kopja ta' dan il-kuntratt. Qal li fil-kuntratti sussegwenti, l-aġġettiv 'żgħira' tneħħa mid-deskrizzjoni tal-ġardina. Qal li r-ritratt mill-ajru tal-1978 juri biċ-ċar li kien hemm ħajt li jifred il-parti li kienet il-ġardina oriġinali u li kienet parti mill-kuntratt tal-1952, u l-art inkwistjoni mmarkata bil-blù li turi l-art mertu ta' din il-kawża.

11. **Malcolm Ferriggi**, in rappreżentanza tal-Awtorità tal-Ippjanar, xehed li fl-1994 kien ħareġ permess validu PA724/94, li dwaru ma saret l-ebda oġġezzjoni jew xi forma ta' pretensjoni minn terzi. Qal ukoll li sussegwentement saret DNO b'numru ta' *structural alterations* li saru fuq ġewwa tal-fond. L-istess xhud ippreżenta kopja tal-kuntratt tal-20 ta' Marzu, 1952 fl-atti tan-Nutar Giovanni Chetcuti bejn Paola Sammut li biegħet a favur Giuseppe Stivala u Carmela Grech in-nofs indiviż tal-porzjoni magħżula u distinta mil-lok ta' djar fil-limiti ta' San Pawl il-Baħar, fil-kontrada 'Ta' Burmarrad', liema porzjoni tinkludi remissa bil-ħorża ta' bir fiha għal barra, bitħa, maqjel fil-fond tal-istess bitħa bil-bieb tiegħu għall-istess bitħa, tliet kmamar wara l-maqjel bil-bieb kull waħda minnhom, u 'ġardina żgħira' annessa mal-porzjoni in deskrizzjoni u kċina żgħira.

12. Waqt l-udjenza tat-3 ta' Awwissu, 2020, ir-rikorrent ippreżenta għadd ta' dokumenti, fosthom l-applikazzjoni li saret fl-1994 mal-Awtorità tal-Ippjanar sabiex seta' jiżviluppa il-garaxx. Ir-rikorrent spjega li kien qabbad lill-Perit Sandro Valentino sabiex iniżżel il-kejl fuq il-pjanta li ngħatatilhom mill-Awtorità tad-Djar, u qal li l-*areas* ma jaqblux ma' dawk ippubblikati fil-Gazzetta tal-Gvern. Ir-rikorrent ippreżenta sensiela ta' ritratti, fosthom ta' kif kien is-sit qabel beda jiġi żviluppat minnu. Ir-rikorrent spjega li wieħed mir-ritratti esebiti minnu juri li l-ġnien kien f'livell aktar baxx mill-kumplament tal-artijiet li kien hemm, li kienet indikazzjoni dwar fejn kien il-*perimeter* tal-fond tar-rikorrent. Ir-rikorrent qal li meta sar it-tħammil instab ħajt tas-sejjieħ li kien waqa', u huwa mexa mal-linja ta' dan il-ħajt. Ir-rikorrent spjega li huwa xtara d-dar fl-1992 u beda x-xogħol fuqha mill-ewwel, billi l-ewwel waqqa' d-dar li kienet qadima ħafna, u wara beda jagħmel il-konverżjoni ta' ġewwa. Qal li meta x-xogħol beda javvanza,

huwa applika għall-permess biex ikun jista' jibni garaxx. Qal li l-permess ħareġ u tul is-snin lilu qatt ma kellmu ħadd biex jivvanta xi pretensjonijiet fuq din l-art.

Is-Sentenza Appellata

13. Permezz tad-deċiżjoni mogħtija fl-14 ta' Diċembru, 2020, it-Tribunal ċaħad l-appell tar-rikorrenti u laqa' r-risposta tal-Awtorità intimata, u għalhekk ikkonferma l-kontenut tal-ittra uffiċjali 1569/19, u *ai termini* tal-artikolu 16(2) tal-Kap. 573 ipprefiġġa terminu perentorju ta' tliet xhur mid-data tas-sentenza sabiex ir-rikorrent jiżgombra u jneħħi kull oġġett mobbli appartenenti lilu mill-porzjon art magħrufa bħala plot 6, li tinsab Ta' San Pawl Milqi, fi Triq Manwel Bonnici, Burmarrad, San Pawl il-Baħar, bl-ispejjeż kontra r-rikorrent, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

*"**Ikkunsidra***

*Illi r-rikorrent ħassu aggravat b'deċiżjoni tal-Awtorità intimata kif kontenuta f'ittra uffiċjali Numru 1569/19 datata 29 ta' April, 2019 li permezz tagħha talbet lir-rikorrent jiżgombra mill-art magħrufa bħala plot 6 li tinsab Ta' San Pawl Milqi, fi Triq Manwel Bonnici, Burmarrad, San Pawl il-Baħar fi żmien tletin (30) ġurnata min-notifika tal-istess ittra u dan stante li r-rikorrent kien qiegħed jokkupa l-imsemmija art **mingħajr ebda titolu validu fil-liġi**.*

Illi fl-appell tiegħu r-rikorrent issottometta illi huwa sid tal-art in kwistjoni stante li akkwistaha permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone fit-3 ta' April, 1995 u dan kif jirriżulta mid-dokument a fol. 4 sa 7 tal-proċess.

Illi min-naħa l-oħra, l-Awtorità intimata issottomettiet illi l-art in kwistjoni għaddiet għandha permezz ta' Ordni Presidenzjali numru 120/1999 li tinsab esebita bħala Dokument MM1 a fol. 22 et seq tal-proċess.

Ikkunsidra:

Illi l-art in kwistjoni hija garaxx u ġardina li jiffurmaw parti mill-fond bin-numru uffiċjali 38 ġià 59 u iktar qabel 42, fi Triq San Pawl Milqi, Burmarrad. Illi skont l-Awtorità intimata l-istess garaxx u ġardina li huma murija fuq Dok JP8 b'kaxxi blù ma kinux jiffurmaw parti mill-art akkwistata mir-rikorrenti. L-Awtorità intimata esebiet ukoll aerial photos *tal-Awtorità tal-Ippjanar tas-snin 1967, 1978 u 1988 li minnhom jidhru li l-art in kwistjoni kienet tifforma parti integrali minn għalqa adjaċenti għall-proprjetà mixtrija mir-rikorrenti.*

***Jean Paul Fiott**, Manager tal-Estate Management fi ħdan l-Awtorità intimata, xehed illi mal-kuntratti esebiti fl-atti mir-rikorrenti ma hemmx pjanta li tindika l-entità tal-art mixtrija mir-rikorrent, però jgħid li fid-deskrizzjoni hemm li l-fond kellu ġardina miegħu. Jispjega li wara riċerka li għamel stabilixxa li l-art in kwistjoni kienet tifforma parti minn għalqa ikbar li kienet proprjetà tal-Knisja u li eventwalment ġiet* parceled *fi plots, u ċioé plots enumerati minn 6 sa 10, liema plots eventwalment għaddew lill-Uffiċċju Konġunt u sussegwentement lill-Awtorità intimata, ħlief għal Plot 10 li nstab li kien sar żball meta għadda lill-Uffiċċju Konġunt għax l-istess plot kien ġie baqa' proprjetà tal-Knisja. Jispjega li meta l-art ġiet għand l-Uffiċċju Konġunt, l-istess Uffiċċju irreġistra l-art in kwistjoni mgħoddija lilu mill-Knisja mar-Reġistru tal-Artijiet fejn iddikjara li kellu* "full ownership" *fuq l-istess plots. Jispjega li l-art in kwistjoni hija dik immarkata bħala Plot 6. Jispjega li meta l-Awtorità intimata ndunat li Plot 6 kien ġie okkupat minn terzi, huma kkomunikaw mal-Uffiċċju Konġunt sabiex jaraw jekk l-okkupazzjoni kinitx saret bil-permess tagħhom.*

Illi fil-kors tax-xhieda tas-Sur Fiott qam dibattitu bejn il-konsulenti legali jekk fil-fatt "il-ġardina" msemmija fil-kuntratt ta' akkwist tar-rikorrent kienet jew ma kinitx il-ġardina li hemm fil-preżent li parti minnha ġiet konvertita f'garaxx. Madankollu x-xhud jgħid li kieku l-ġardina u l-garaxx kienu inklużi fil-qies tal-art mixtrija mir-rikorrenti, il-qies imniżżel fuq il-kuntratt ried ikun ħafna ikbar. Jispjega li fil-kuntratt tal-predeċessuri tar-rikorrent, u ċioé dak tal-20 ta' Marzu, 1952 (fn. 1 Esebit bħala dokument JP29 a fol. 192 et sequitur*), din il-ġardina hija deskritta bħala "ġardina żgħira". Jispjega li mill-*aerial photos *tal-1978 jidher biċ-ar illi kien hemm ħajt li jifred il-parti il-ġardina oriġinali mill-art mgħoddija lill-Awtorità intimata (fn. 2 Ara Dokument JP 26 a fol. 189).*

***Ir-rikorrent** jispjega illi huwa xtara l-fond tiegħu fl-1992 (fn. 3 Fil-verità kienet il-kumpannija Alexander Investments Limited li għamlet l-akkwist u li r-rikorrent kien Direttur tagħha), liema fond kellu entratura minn Triq San Pawl Milqi u entratura oħra minn New Street of San Pawl Milqi, illum Triq Manuel Bonnici. Jispjega illi wara li xtara huwa beda mill-ewwel bil-konverżjoni u fl-1994 applika sabiex jibni l-garaxx. Jispjega li qabel ma marru l-uffiċjali tal-Awtorità intimata xi sena qabel, ħadd ma kien kellmu.*

Jispjega li meta bena l-garaxx, faċċata tiegħu ma kienx hemm bini u li l-bini sar kollu wara l-1994.

Ikkunsidra:

Illi għalkemm mhux fil-forma tradizzjonali tagħha, din il-kawża hija prettament waħda rei vindicatoria *fejn allura min qiegħed jallega titolu validu irid iġib il-provi li jikkonvinċu lill-ġudikant dwaru. Issa fil-każ preżenti, kull parti qiegħed tivventila titolu validu fil-liġi. Ir-rikorrent jgħid li akkwista s-sit in kwistjoni permezz ta' att pubbliku, filwaqt li l-Awtorità intimata tgħid li l-art ġiet mgħoddija għandha permezz ta' Avviż Legali 120 tal-1999 (fn. 4 Ara Dokument JP1 a fol. 54* et sequitur*).*

Illi skont Andrea Torrente fil-ktieb 'Trattato Di Diritto Civile' *jingħad li:-* "La revendicazione (art.948 cod.civ.) è la principale delle azioni petitorie ed è concessa a favore di colui che si afferma proprietario di un bene, ma non avendo il possesso, ne pretende la consegna da colui che lo possiede o detiene".

"L'attore, in conformità delle regole generali, ha l'onere di dimostrare il suo diritto; perciò, se l'acquisto non è a titolo originario, ha l'onere di dare la prova del suo titolo di acquisto dei precedenti titolari fino ad arrivare ad un acquisto a titolo originario. A voler andare all'infinito, la prova sarebbe, se non addirittura impossibile, estremamente difficile (gli antichi parlavano di 'probatio diabolica')".

"La posizione del convenuto riguardo alla prova è molto più comoda di quella dell'attore ("commodum possessionis"): egli può limitarsi a dire 'possideo quia possidea' ed attendere che l'attore provi il suo diritto".

*Illi din il-pożizzjoni ġiet ikkonfermata fil-ġurisprudenza nostrali fejn fis-sentenza **"Aloisia Fenech u oħrajn vs. Francesco Debono u ieħor"** (P.A. (W.H.) 14 ta' Mejju, 1935 – XXIX.ii.488) ingħad li:-*

"Kif qalet din il-Qorti fil-kawża "Abela vs Gauci" maqtugħa fl-1 ta' Diċembru, 1877 (VIII.367) il-konvenut, indipendentement minn natura tal-pussess tiegħu, għandu dritt jirrikjedi, l-ewwel nett il-prova tal-proprjetà mill-parti tar-rivendikant. Jgħid a propositu Laurent (Vo.VI.160): 'e dunque il suo diritto di proprietà che il rivendicante deve provare. Finchè non fornisce questa prova, il convenuto non ha nulla a provare: egli può sebare il silenzio, e vincere' la lite per ciò solo che il rivendicante non avrà provato di essere proprietario. Ciò è universalmente ammesso dalla dottrina e dalla gurisprudenza".

*Illi tal-istess portata hija s-sentenza **"Perit Carmelo Falzon vs Alfred Curmi"** (P.A. (JSP) 5 ta' Ottubru, 1995, - LXXIX.iii.1257) fejn ġie affermat li:-*

"L-azzjoni tentata mill-attur hi dik rivendikatorja. L-eċċezzjoni deċennali mogħtija mill-konvenut tittanta toqtol dik l-azzjoni indipendentement mill-validità tat-titolu li jippretendi li għandu l-attur u dan qabel ma ssir investigazzjoni fil-fond ta' tali titolu. Japplikaw dawn il-konsiderazzjonijiet ta' liġi: "Min jitlob ir-revendikazzjoni ta' immobbli għandu d-dover li qabel xejn hu jipprova l-proprjetà tiegħu. L-imħarrek f'din l-azzjoni ma għandux għalfejn jiftaħ ħalqu sakemm issir il-prova u jekk dik il-prova ma ssirx, l-imħarrek għandu jirbaħ il-kawża. Jekk lill-Qorti jidher li hemm l-inqas dubju dwar il-proprjetà tar-rivendikant, hija għandha ssostni lill-pussessur".

*Illi l-istess ġie kkonfermat fis-sentenza **"Clive Simpson nomine vs Dr. Gaudenz Borg"** (A.C. (GMB) 6 ta' Lulju, 1993 – LXXXVII.ii.310) fejn ingħad li:-*

"Fl-azzjoni rivendikatorja, l-attur għandu jipprova d-dominju tiegħu fuq il-ħaġa rivendikata u mhux biżżejjed li jipprova li l-istess ħaġa mhux tal-konvenut għaliex il-liġi tirrikjedi li jipprova b'mod inekwivoku li l-istess hija tiegħu innifsu. Għandu għalhekk l-oneru tal-prova u l-prova li hi rikjesta minnu trid tkun kompleta u konklużiva". *("Av. Dr. René Frendo Randon noe vs Francis Camilleri et nomine" - A.C. (H.H.) 2 ta' Diċembru, 1987. LXXI.ii.531; "Alfred Copperstone vs Francesco Grech et" – P.A. (J.C.C.) 14 ta' Diċembru, 1951).*

*Illi tal-istess portata hija s-sentenza **"Cassar vs Trevisan"** (A.Ċ. 4 ta' Diċembru, 1879) fejn jingħad li:-*

"L'attrice, appogiando la sua odierna azione al diritto di proprietà, era nell'obbligo, gusta la nottissima regola che l'attore deve provare i fatti necessarii per stabilire la sua domanda, di dimostrare che la detta persona n'era veramente proprietaria".

Illi l-estremi tal-azzjoni rivendikatorja huma għalhekk li:-

1. li l-attur rivendikant jipprova li għandu d-dominju fuq il-ħaġa li huwa jrid jirrivendika u li akkwista dak id-dominju leġittimament; u
2. li l-konvenut ikun qed jippossjedi dik il-ħaġa.

Illi dwar l-ewwel rekwiżit, il-prova trid tkun pjena u konvinċenti; u din il-prova ma tiġix raġġunta jekk ir-rivendikant juri titolu ċar u preċiż tad-dominju tiegħu. Jekk ir-rivendikant ma jagħmilx din il-prova, il-konvenut ma għandux bżonn li jipprova xejn għax sakemm ir-rivendikant ma jagħmilx dik il-prova, il-possessur tal-ħaġa m'għandux bżonn jiċċaqlaq u kwindi huwa tenut li jsostni l-eċċezzjonijiet tiegħu li jkun ta kontra d-domanda tar-rivendikant.

Illi konsistenti ma' dan Walter Bigiavi jgħid fil-ktieb 'Gurisprudenza Sistematica Civile e Commerciale' *(pg. 865) li:-*

"La prova della proprietà si è detto, dev'essere completa perché l'attore rivendicando, pone in essere il suo diritto di proprietà e quindi il giudice, ha il dovere di pretendere la prova piena, non essendo sufficiente che l'attore dimostri di avere un titolu più forte di quello del convenuto" *(vide XXIX.ii.488 ; XXXV.ii.518; "Abela vs Gauci" – Vol. VIII.367).*

*Illi għalhekk kif intqal fis-sentenza **'Anthony Mercieca vs Victor Buhagiar'** (P.A. (RCP) 23 ta' Ottubru, 2001) li:* 'abbażi ta' din il-ġurisprudenza konsistenti u konstanti jirriżulta li għal fini ta' din il-kawża l-attur irid u għandu l-oneru tal-prova kollha fuqu, li biha jrid jikkonvinċi li għandu dritt ta' proprjetà fuq il-biċċa art mertu tal-kawża odjerna, u dan stante li l-konvenut qed jistrieħ ukoll fuq il-pussess li huwa għandu 'animo domini'. *("Sac. Don Giovanni Agius nomine vs Paolo Genovese et" - A.Ċ. 21 ta' Jannar, 1946) ; ("Paul Camilleri et vs Joseph Camilleri" (P.A. (RCP) 4 ta' Ottubru, 2001); "Giuseppi Vella vs Peter Sciberras" (P.A. (RCP) 28 ta' Novembru, 2002).*

*Illi fil-fatt fis-sentenza "**Albert Mizzi nomine vs Rita Azzopardi"** (A.C. (JSP. CAA. N.A) 27 ta' Marzu, 1996 – LXXX.ii.605) ingħad ukoll li:-*

"L-azzjoni esperita mill-attur nomine hi azzjoni 'rei vendicatoria', li hi azzjoni reali li għandha bħala oġġett tagħha r-rikonoxximent tad-dritt tal-proprjetà tal-attur u bħala konsegwenza r-restituzzjoni tal-ħaġa reklamata. Huwa għalhekk li din l-azzjoni jeħtieġ li tiġi istitwita kontra dak li attwalment ikun jipposjedi l-ħaġa". *(vide "Paul Agius et vs Michael Scicluna" - P.A. l-1 ta' Ottubru, 1996)."*

Issa huwa veru li l-attur irid jipprova t-titolu tiegħu, titolu li suppost għandu jwassal għall-wieħed oriġinali, iżda fid-dawl tad-diffikultà, jekk mhux impossibilità (tant li tissejjaħ diabolica probatio*) ta' din il-prova, il-ġurisprudenza u l-awturi immitigaw din il-prova li tispetta lill-attur, u l-prova rikjesta ma baqgħetx meħtieġa li tkun daqshekk riġida, iżda għandha tkun imqabbla ma' dik tal-konvenut pussessur. Il-prinċipju li min għandu titolu aħjar jirbaħ il-kawża, mingħajr ħtieġa li dak li jkun jipprova titolu assolut, illum jinsab assodat fid-duttrina. Ġià fis-seklu dsatax l-awtur Francis E. Levy fil-ktieb* 'Preuve par title du Droite de Propriete Immobiliere' *kien wasal għall-konklużjoni li l-proprjetà huwa, wara kollox, dritt relattiv, u l-ġudizzju għandu jkun bażat fuq min, f'kawża bejn il-partijiet, ikun ressaq l-aħjar prova. Awturi oħra jiddiskrivu l-azzjoni* rei vindicatoria *bħala* 'una contraversia tra privati' *(Tabet e Ottolenghi, 'La Proprieta''). Il-Pacifici Mazzoni* ('Istituzioni di Diritto Civile Italiano', *Vol. III, Parte I, p.465) jgħid ukoll illi* 'sembra quindi che per equità non possa pretendersi dall'attore, se non la prova di un diritto migliore o più fondato di quello del reo convenuto'. *Illi din it-teorija tal-*prova migliore *għandha l-bażi tagħha fid-Dritt Ruman, u kienet tissejjaħ l-*actio Publiciana*. Li din l-azzjoni għadha teżisti fid-dritt Malti jirriżulta mill-ġurisprudenza, fosthom "Attard vs Fenech", deċiża fit-28 ta' April,*

1875 (Kollezz. Vol. XII.390) fejn intqal li: 'Con l'azione rivendicatoria l'attore deve provare di averne il dominio della cosa che vuole rivendicare e di averla legittimamente acquistata; con l'azione publiciana deve provare di averne avuto il possesso e di possederla il convenuto con un diritto minore e più debole del suo'. *Hekk ukoll din il-pożizzjoni ġiet ribadita fil-kawża "Fenech et vs Debono et", deċiża fl-14 ta' Mejju, 1935 (Kollez. Vol.XXXIX.II.488) fejn ġie konfermat, fuq l-iskorta tad-Dritt Ruman, il-kumul ta' dawn iż-żewġ azzjonijiet fl-Ordinament Ġuridiku Malti. Kwindi, l-attur mhux tenut jipprova titolu oriġinali, iżda biżżejjed jipprova titolu aħjar minn dak tal-konvenut. (ara wkoll "Vella vs Camilleri", deċiża mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-12 ta' Diċembru, 2002).*

Ikkunsidra:

*Illi mill-provi prodotti, speċjalment mill-*aerial photos *tal-Awtorità tal-Ippjanar esebiti mill-Awtorità intimata jirriżulta ċar illi l-Plot 6, u ċioé l-art mertu ta' din il-kawża, kienet tifforma parti minn għalqa akbar li l-parametru tagħha kien definit minn dak tal-fondi adjaċenti, inkluż il-fond akkwistat mir-rikorrent. Dan it-Tribunal, bl-għajnuna teknika tal-membri tiegħu, huwa tal-fehma illi meta r-rikorrent, jew l-aventi causa tiegħu xtraw il-fond 38 gia 59 gia 42 fi Triq San Pawl Milqi, Burmarrad, dan ma kienx jinkorpora miegħu l-art reklamata mill-Awtorità intimata. Din l-art qatt ma kienet tifforma parti mill-imsemmi fond sakemm ir-rikorrenti ma żviluppahiex f'garaxx u ġardina. Il-ġardina li hemm referenza għaliha kemm fil-kuntratt tal-1995 u kemm fil-kuntratti preċedenti kienet tinsab entro l-parametru tal-fond akkwistat u mhux fuq l-art mgħoddija lill-Awtorità intimata permezz tal-Avviż Legali 120 tal-1999. Illi di più mill-*aerial photo *tal-1967, 1977 u 1988 (Dok JP11 sa JP 13 a fol. 101 sa 103) jidher ċar illi ma kien hemm l-ebda qasma jew ħajt diviżorju fl-istess għalqa u fejn illum hemm mibni l-garaxx u l-ġardina in kwistjoni. Kwindi, ċertament sal-1988, kuntrarjament għal dak li jallega r-rikorrent, l-għalqa kienet għadha mhux minsusa u l-ebda parti minnha ma kienet ġiet inkorporata mal-fond numru 38, Triq San Pawl Milqi, Burmarrad.*

Illi t-Tribunal josserva wkoll illi fil-kuntratt tal-1952 id-deskrizzjoni tal-fond in kwistjoni kienet ta' "bitħa, maqjel fil-fond tal-istess bitħa bil-bieb tiegħu għall-istess bitħa, tliet kmamar wara il-maqjel bil-bieb kull waħda minnhom għall-istess maqjel u b'nifs, jew minfes (apertura żgħira) kull waħda minnhom għal porzjoni l-oħra tal-istess lok ta' djar, taraġ mikxuf li minn l-istess bitħa jitla' għall-ewwel ġnien, taħt it-taraġ, tliet kmamar fuq l-imsemmija kmamar ta' isfel b'tieqa għad-dawl waħda minn dawn il-kmamar ta' fuq għal fuq il-porzjoni l-oħra tal-istess lok ta' djar, bl-arja tal-kmamar ta' fuq u tal-imsemmi maqjel, u ġardina żgħira annessa mal-porzjon in diskrizzjoni u kċina fiha." *(fn. 5 Dokument MF1 a fol. 262 et sequitur).*

Imbagħad fil-kuntratt tal-1990 (fn. 6 Esebit a fol. 10 et sequitur*), id-deskrizzjoni hija s-segwenti, u ċioé* "razzett bil-ġardina annessa miegħu". *L-istess deskrizzjoni tinstab fil-kuntratt tal-1992, filwaqt li fil-kuntratt tal-1995, li allura permezz tiegħu akkwista r-rikorrent, id-deskrizzjoni hija s-segwenti* "urban tenement or semi-converted farmhouse partly finished with its annexed garden".

Illi minn dawn id-deskrizzjonijiet jirriżulta illi minn fond pjuttost rurali, l-istess fond ġie konvertit għal fond urban b'dan illi dejjem baqgħet tissemma "ġardina żgħira" annessa miegħu ħlief fil-kuntratt t'akkwist tar-rikorrent, liema ġardina ma ġietx kwalifikata b'ebda aġġettiv. Illi fil-fehma ta' dan it-Tribunal, kif xehed tajjeb Jean Paul Fiott, kif jirriżulta mid-diversi pjanti esebiti, oriġinarjament il-fond akkwistat mir-rikorrent kellu parti mibnija b'daqs ta' madwar mija u disgħa u erbgħin metri kwadri (149m²) u ġardina żgħira annessa ta' sitta u tmenin metru kwadru (86m²). It-Tribunal jaqbel mal-osservazzjoni magħmula mill-istess xhud illi li kieku l-porzjon art reklamata mill-Awtorità intimata kienet tifforma parti mill-fond 38, Triq San Pawl Milqi, Burmarrad, id-daqs tal-ġardina kien ikun ta' mitejn u sitta u għoxrin metri kwadri (226m²), u ċioé ikbar mill-area tal-bini nnifsu u għalhekk ma kinitx se tiġi deskritta bħala "ġardina żgħira". It-Tribunal ħa konjizzjoni wkoll tar-rapport tal-Perit Sandro Valentino esebit mir-rikorrent a fol. 303, liema rapport però mhux maħluf u lanqas ġie prodott l-istess Perit biex jikkonfermah.

Illi, sussidjarjament, fil-premessi, ir-rikorrent jissottometti illi tali porzjon art ilha fil-pussess tiegħu u l-aventi kawża tiegħu għal numru konsiderevoli ta' snin. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu ir-rikorrent jinvoka l-preskrizzjoni deċennali stante li huwa jsostni li okkupa l-porzjon art in kwistjoni in buona fede għal żmien twil, ċertament mill-1994. Illi dan it-Tribunal josserva illi fl-ewwel lok ir-rikorrent, għalkemm fir-rikors promutur isemmi li ilu fil-pussess tal-istess porzjon art għal diversi snin, ma indika l-ebda artikolu tal-liġi li fuqu qiegħed jistrieħ. Ir-rikorrent iċċita l-artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili biss fin-Nota ta' Osservazzjonijiet. Iżda anke jekk għall-grazzja tal-argument, dan it-Tribunal kellu jikkonċedi li r-rikorrent issolleva formalment l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni, skont artikolu 2115 (2) tal-Kodiċi Ċivili, l-istess eċċezzjoni ma tistax tingħata kontra jeddijiet u azzjonijiet li jmissu lill-Gvern ta' Malta, ħlief fil-każijiet imsemmijin fl-artikoli 2149, 2153, 2154, 2155 u 2156. Kwindi l-artikolu 2140 tal-Kodiċi Kriminali huwa eskluż minn dawk l-istanzi fejn terz jista' jeċċepixxi li akkwista dritt reali abbażi tal-preskrizzjoni akkwiżittiva ta' għaxar snin fil- konfront tal-Gvern ta' Malta. Iżda anke jekk it-Tribunal kellu jiddetermina jekk ir-rikorrent ipposjediex in buona fede għal għaxar snin, xorta dan it-test ifalli għaliex huwa ċar illi l-porzjon art in kwistjoni ma kinitx tifforma parti mill-ambjenti akkwistati minnu u mill-predeċessuri tiegħu. Dan għalhekk ixejjen ukoll is-sottomissjoni tar-rikorrent illi

*seta' kien hemm xi preskrizzjoni itwal, u ċioé dik trentennali ai termini tal-artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili, liema artikolu tal-liġi qatt però ma ġie ċitat mir-rikorrent la fir-rikors promutur u lanqas fin- Nota ta' Sottomissjonijiet tiegħu. Jemerġi ċar mill-*aerial photos *esebiti illi kien hemm distinzjoni netta bejn il-proprjetà akkwistata mir-rikorrent u l-aventi causa tiegħu u l-għalqa adjaċenti proprjetà tal-Knisja, u eventwalment tal-Uffiċċju Konġunt.*

Illi fl-aħħarnett it-Tribunal qies ukoll li kien hemm żball fuq Plot 10 li l-ewwel ġie mgħoddi lill-Awtorità intimata però imbagħad ġie rilaxxat mill-istess Awtorità peress li kien hemm żball meta dan ġie mgħoddi għaliex fil-fatt kellu jibqa' tal-Kurja għax kien ġie riservat minnha. Illi r-rikorrent jipprova jqajjem dubji dwar kif setgħu saru l-affarijiet anke fuq il-plot in kwistjoni. Però dan it-Tribunal ma jħossx li din iċ-ċirkostanza, fin-nuqqas ta' provi oħra, għandha xi piż fuq il-kwistjoni preżenti.

Illi għaldaqstant dan it-Tribunal iqis illi l-Awtorità intimata ippruvat it-titolu tagħha skont il-liġi, filwaqt li l-provi mressqa mir-rikorrent ma laħħqux ma' dik il-provi rikjesta f'kawżi ta' din ix-xorta.

DECIDE

Għaldaqstant it-Tribunal, għar-raġunijiet hawn fuq esposti, qiegħed jiċħad l-appell tar-rikorrenti u jilqa' r-risposta tal-Awtorità intimata u għaldaqstant jikkonferma l-kontenut tal-ittra uffiċjali numru 1569/19 li kopja tagħha tinsab esebita a fol. 3 tal-proċess, u ai termini tal-artikolu 16(2) tal-Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta jipprefiġġi terminu perentorju ta' tliet (3) xhur mid-data ta' din is-sentenza sabiex ir-rikorrenti jiżgombra u jneħħi kull oġġett mobbli appartenenti lilu mill-porzjon art magħrufa bħala Plot 6 li tinsab Ta' San Pawl Milqi fi Triq Manwel Bonnici, Burmarrad, San Pawl il-Baħar u kif aħjar indikata bil-kaxxi kulur blù fil-pjanta JP10 a fol. 72 tal-proċess.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrent.

L-Appell

14. Ir-rikorrent ressaq l-appell tiegħu mid-deċiżjoni appellata fil-31 ta' Diċembru, 2020, fejn talab lil din il-Qorti sabiex,

"... tħassar u tirrevoka d-deċiżjoni tat-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva, datata erbatax (14) ta' Diċembru tas-sena elfejn u għoxrin (2020), fl-ismijiet suesposti, b'dan illi tikkonferma t-teżi tal-appell tar-rikorrent ppreżentat fit-tlieta u għoxrin (23) ta'

Mejju tas-sena elfejn u dsatax (2019) quddiem it-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva u sussegwentement takkolji dan l-appell, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi ġudizzjarji kontra l-Awtorità tal-Artijiet."

15. L-appellant qal li ħass ruħu aggravat bid-deċiżjoni tat-Tribunal għaliex dan naqas milli jikkonsidra l-importanza tat-titolu legali, kjar, sod u mhux interrott tal-istess appellant fir-rigward tal-art inkwistjoni, u dan wara li l- appellant ipprova dan it-titolu b'għadd ta' provi dokumentarji f'dan ir-rigward. L-appellant qal li dan l-aggravju m'għandux jiġi interpretat bħallikieku l-appellant qiegħed jitlob li l-provi jiġu kkunsidrati mill-ġdid, iżda għaliex fil-fehma tiegħu t-Tribunal naqas milli jikkonsidra li huwa għandu titolu legali emerġenti minn kuntratti espliċiti; li dan it-titolu tiegħu ma kienx interrott; li l-proprjetà kienet ilha rreġistrata f'ismu għal żmien twil u għal perijodu ben stabbilit. L-appellant qal li t-Tribunal stess saħaq li f'kawżi bħal dawn trid issir l-aħjar prova tat-titolu, iżda minkejja dan it-Tribunal għadda sabiex jikkonsidra biss il-grad ta' titolu li allegatament qalet li għandha l-Awtorità fuq l-art inkwistjoni, mingħajr l-iċken konsiderazzjoni tal-evidenza mressqa mill-appellant tat-titolu reklamat minnu. Qal li t-Tribunal tul id-deċiżjoni tiegħu, jisħaq biss fuq l-*aerial photos* u l-allegat fatt li ma teżistix linja diviżorja bejn l-art inkwistjoni, mingħajr konsiderazzjoni tad-deskrizzjoni ben dettaljata u stabbilita fil-kuntratti prodotti mill-appellant. Qal li apparti minn hekk, huwa jħossu konfuż bl-aġir tat-Tribunal għaliex dan m'għamel l-ebda skrutinju dwar it-titolu allegat mill-Awtorità, liema titolu ma ġiex sostnut bl-aħjar prova mill-istess appellata.

16. L-appellant qal li huwa akkwista l-proprjetà inkwistjoni permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone tat-3 ta' April, 1995, u preċedentement din il-proprjetà kienet inxtrat mis-soċjetà Alexander Investments Limited

permezz ta' kuntratt ippubblikat fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone tat-28 ta' Frar, 1992. Żied jgħid li peress li l-appellant kien l-uniku azzjonist fis-soċjetà Alexander Investments Limited, dan kellu titolu validu fil-liġi mid-data tal-akkwist preċedenti, jiġifieri mit-28 ta' Frar, 1992. L-appellant qal li għalhekk huwa rnexxielu jġib prova quddiem it-Tribunal li huwa kien ilu fil-pussess ta' din il-proprjetà għal dawn l-aħħar tmienja u għoxrin (28) sena. Fi kwalunkwe każ it-Tribunal kellu jkun sodisfatt illi l-appellant kien ilu mid-data tal-akkwist f'ismu stess mit-3 ta' April, 1995 b'titolu legali mhux interrott ta' ħamsa u għoxrin sena. L-appellant qal li sabiex jiġi assodat u aċċertat dan it-titolu f'ismu, huwa għamel riferiment għall-kuntratt tal-akkwist preċedenti tal-aventi kawża tiegħu, jiġifieri dak tal-20 ta' Marzu, 1952, fl-atti tan-Nutar Giovanni Chetcuti, li jiddeskrivi l-proprjetà b'mod ampju u li jgħid li hemm *"taraġ mikxuf li minn l-istess bitħa jitla' għall-ewwel ġnien",* u aktar tard jgħid li hemm *"maqjel u ġardina żgħira annessa mal-porzjoni in deskrizzjoni u kċina fiha".* Qal li anki l-kuntratt tal-31 ta' Ottubru, 1990 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri jistipula li Carmela Grech proprio et nomine kienet qiegħda tbigħ u tittrasferixxi a favur Carmel Calleja ir-razzett bil-ġardina annessa miegħu numru 59 ... . Kompla jgħid li anki l-kuntratt tat-28 ta' Frar, 1992 fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone jistipula li Alexander Investments Limited xtrat l-art imsemmija mingħand Carmel Calleja, u li l-proprjetà akkwistata kienet tikkonsisti minn fond urban ossia razzett bil-ġardina annessa miegħu bin-numru disgħa u ħamsin, ġia tnejn u erbgħin, Triq San Pawl Milqi, Burmarrad. Qal li anki l-kuntratt tat-3 ta' April, 1995 ippubblikat fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone, jistipula li l-fond kien jikkonsisti minn "*urban tenement or semi-converted farmhouse partly finished* ***with its annexed garden ...***". L-appellant qal li huwa għalhekk li ma jistax jifhem għal liema raġuni t-Tribunal naqas milli

jikkonsidra tali provi, għaliex ma kellux ikun hemm l-iċken ombra ta' dubju li t-titolu tal-art inkwistjoni fil-fatt jappartjeni lilu. L-appellant qal li sa mill-1952, id-deskrizzjoni tal-proprjetà mertu tal-proċeduri odjerni, kienet deskritta kjarament a favur l-appellant u l-aventi kawża tiegħu, għaliex anki mill-istess deskrizzjoni kellu jirriżulta li din id-dar kellha bosta btieħi u ġardini, u apparti l-bitħa interna kien hemm tal-anqas żewġ ġonna oħra inklużi fl-akkwist, waħda deskritta bħala l-ewwel ġnien u l-oħra deskritta bħala ġardina żgħira annessa.

17. L-appellant qal li t-Tribunal naqas milli jikkonsidra wkoll il-fatt li l-applikazzjoni intavolata minnu sabiex jinkiseb permess għall-kostruzzjoni tal-garaxx, ilha li saret mill-1994, sabiex b'hekk jirriżulta ampjament evidenti li l-istess garaxx kien ilu parti mill-art inkwistjoni mis-sena 1994. L-appellant qal ukoll li hekk kif spjega Jean Paul Fiott fl-*affidavit* tiegħu, l-art inkwistjoni hija dik li fuqha jinsab il-garaxx u l-ġardina okkupati minnu, u għalhekk huwa ilu fil-pussess tal-imsemmija art għal żmien ben stabbilit f'għajnejn il-liġi. L-appellant qal li għal xi raġuni anki din il-prova ġiet skartata mit-Tribunal, għaliex it-trapass taż-żmien tal-pussess tal-art minnu nnifsu, flimkien mal-provi dokumentarji surriferiti, għandu jservu ta' sostenn għall-pożizzjoni tiegħu.

18. L-appellant qal li t-Tribunal għamel diversi konsiderazzjonijiet li fil-fehma tiegħu huma kontradittorji, bħal meta kkonsidra li Jean Paul Fiott xehed li fil-pjanta annessa DOK JP8, *m'hemm l-ebda linja fuq is-site plan li turi li seta' kien hemm xi ħajt li jifred l-art okkupata mill-kumplament tal-għalqa*, iżda in kontradizzjoni ma' dan, it-Tribunal qal li mill-*aerial photos* tal-1978 jidher ċar li kien hemm ħajt li jifred, u mill-*aerial photos* tal-1967, 1977 u 1988 ma kien hemm l-ebda qasma jew ħajt diviżorju fl-istess għalqa fejn illum hemm il-garaxx

u l-ġardina inkwistjoni, u għalhekk joħroġ ċar li kien hemm distinzjoni netta bejn il-proprjetà akkwistata mir-rikorrent u l-aventi causa tiegħu u l-għalqa adjaċenti. L-appellant staqsa kif seta' t-Tribunal ikun daqstant konvint mill-prova tat-titolu tal-appellata quddiem dawn il-kontradizzjonijiet.

19. L-appellant qal ukoll li ma jistax jifhem kif it-Tribunal wasal għall-konklużjoni li l-Awtorità tal-Artijiet għandha l-aħjar prova tat-titolu tal-art inkwistjoni, u dan għaliex il-provi miġjuba mill-Awtorità ma jirriflettu l-ebda titolu legali u/jew saħansitra pussess fir-rigward tal-istess art. Qal li min-naħa tal-appellata ma tressqet l-ebda prova sodisfaċenti li l-art kienet parti mit-territorju li fil-passat kien għadda għand il-Knisja, u wara li din l-art għaddiet għand l-Istat ta' Malta, saret reġistrazzjoni tagħha unilateralment mar-Reġistru tal-Artijiet, liema reġistrazzjoni saret abbażi ta' dokumenti mogħtija mill-Awtoritajiet Ekkleżjastiċi lill-Gvern ta' Malta. L-appellant qal li l-ewwel reġistrazzjoni kien fiha xi żbalji, tant hu hekk li saret korrezzjoni tagħha xi żmien wara, u meta saret din ir-reġistrazzjoni, huwa kien diġà fil-pussess tal-istess art u kien diġà żviluppaha wkoll. L-appellant kompla jgħid li minn dak iż-żmien li saret ir-reġistrazzjoni tal-art sal-2019, ħadd qatt ma tkellem jew interpellah bl-allegazzjonijiet li bdew isiru fl-2019. Qal li l-Awtorità appellata kellha l-obbligu li tal-anqas tressaq prova li tkun aħjar mill-prova tat-titolu tal-appellant, xi ħaġa li fil-fehma tal-appellant ma saritx. L-appellant qal li mhux talli dan ma sarx, talli huwa wera li l-proprjetà tiegħu kienet identika bħala konfigurazzjoni u qies b'dak li hija llum sa mill-inqas l-1952,.

20. L-appellant kompla jgħid li minkejja li t-Tribunal wasal għall-konklużjoni li din hija kwistjoni ta' natura *rei vindicatoria,* dan naqas milli jagħti importanza l-

fatt illi f'azzjoni rivendikatorja, l-attur għandu jipprova t-titolu legali tiegħu fuq il-ħaġa rivendikata fid-dawl tal-fatt li mhux biżżejjed li jipprova biss li l-istess ħaġa mhix tal-konvenut, liema elementi ġew ben sodisfatti mill-appellant. Qal li kemm mid-deskrizzjoni fil-kuntratti notarili surriferiti, kif ukoll tat-trapass taż-żmien fil-pussess tal-art, u l-fattur li l-binja tal-garaxx saret wara r-reġistrazzjoni tal-1992 u sal-2019, ilkoll juru kemm verament l-Awtorità appellata la kellha titolu legali u wisq anqas xi tip ta' ħsieb li din l-art hija tagħha.

21. L-appellant qal li in vista tal-fatti suesposti, it-Tribunal kien bil-wisq frettoluż fid-deċiżjoni fil-mertu, u kien bil-wisq frettoluż ukoll fl-allokar tal-ispejjeż, iżjed u iżjed meta huwa ressaq il-prova neċessarja u valida quddiem it-Tribunal in sostenn tat-teżi tiegħu. Qal li t-Tribunal ma kellux jippenalizzah bl-ispejjeż kollha sempliċiment għaliex it-Tribunal għażel li jagħti iżjed importanza lil prova milli lil prova oħra.

<u>Ir-Risposta tal-Appell</u>

22. Fir-risposta tagħha l-Awtorità appellata wieġbet li din il-Qorti m'għandhiex tiddisturba punti ta' fatt ikkonsidrati minn qrati inferjuri, sakemm ma jkunx hemm fatti u raġunijiet impellenti li jimmeritaw tali disturb. Qalet li fil-każ odjern, ma hemm ebda sejba tal-ewwel istanza li mhix ampjament ġustifikata, u li anki abbażi ta' dan biss, l-appell tal-appellant għandu jiġi miċħud. L-appellata spjegat li waqt investigazzjoni tas-siti battala li huma proprjetà tal-Awtorità tad-Djar, irriżulta li l-appellant kien qiegħed jokkupa biċċa art li ġiet mgħoddija lill-Awtorità tad-Djar permezz tal-Avviż Legali 120 tal-1999. L-art hi

indikata bħala plot numru 6, u hi murija fuq il-pjanta li ntużat għall-fini tar-reġistrazzjoni tal-art fir-Reġistru tal-Artijiet, flimkien ma' plots 7-10, li wkoll ġew trasferiti permezz tal-istess Avviż Legali. L-appellata qalet li minn analiżi ta' mapep u ritratti antiki, irriżulta li sal-1988 din l-art kienet tifforma parti minn għalqa li kienet proprjetà tal-Knisja u li wara ġiet imqassma fi *plots*. Qalet li l-appellant f'dan il-każ qiegħed isostni li hemm l-elementi kollha neċessarji biex japplika l-artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili sabiex il-pretensjonijiet tal-Awtorità fuq is-sit inkwistjoni jiġu meqjusa preskritti, jiġifieri t-titolu, it-trapass taż-żmien u l-*buona fede*.

23. L-appellata qalet li l-appellant qiegħed isostni li l-art inkwistjoni kienet tifforma parti minn ġardina ta' dar kif deskritt fil-kuntratt tal-1952. Qalet li huwa għalhekk li sar tqabbil tal-pjanti li jindikaw il-konfigurazzjoni tad-dar tal-appellant ma' sett ritratti antiki. Qalet li din l-analiżi uriet li fl-1978, kien hemm ħajt li jifred is-sit inkwistjoni mill-ġardina li tifforma parti mid-dar proprjetà tal-appellant, u għalhekk kien hemm diġà indikazzjoni li din l-art mertu tal-kawża ma kinitx tifforma parti minn dak il-kuntratt. L-appellant ma qabilx ma' dawn is-sejbiet u għalhekk ipprovda rapport iffirmat mill-Perit Sandro Valentino u akkumpanja dan ir-rapport minn interpretazzjoni li għamel l-appellant stess, minflok ma qabbad lill-Perit jagħmel l-interpretazzjonijiet tiegħu, speċjalment meta din l-interpretazzjoni hija waħda ta' natura teknika u l-appellant mhux perit. L-appellata qalet li l-Perit Valentino ma tressaqx biex jixhed f'dawn il-proċeduri. Fir-rapport tiegħu l-Perit Valentino innota diskrepanza bejn il-kejl tal-*plots* kollha li ġew trasferiti u d-daqs attwali tal-plots. L-appellant isostni illi li kieku l-*plot* okkupat minnu jitnaqqas mill-kejl totali tal-*plots* kollha trasferiti, id-daqs tal-art rimanenti tkun taqbel mal-kejl totali indikat fl-Avviż Legali. L-

appellata iżda tgħid li l-appellant ma jgħidx għal liema raġuni din id-diskrepanza tinsab fil-*plot* tiegħu, u ma jiħux inkonsiderazzjoni l-fatt li l-kejl tal-*plots* fl-Avviż Legali huwa ddenotat bil-kelma 'circa', għaliex il-*plots* għandhom daqs irregolari; il-pjanta tar-reġistrazzjoni għandha forma partikolari, fejn l-art inkwistjoni tisporġi 'l barra mill-kumplament tal-art, u għalhekk m'hemm l-ebda dubju li din l-art kienet parti mill-pjanta; u l-kejl indikat mill-Perit Valentino jaqbel ma' dak ikkwotat fl-Avviż Legali fir-rigward tal-*plot* numru 6. B'riferiment għall-allegazzjoni tal-appellant li hemm diskrepanza ta' 87.9 metri kwadri bejn id-daqs tal-*plot* 6 u d-daqs tal-art okkupata minnu, l-appellata tgħid li din id-diskrepanza mhix rilevanti għall-kawża, għaliex hi qatt ma akkużat lill-appellant li okkupa l-*plot* 6 kollha. L-appellata qalet li l-appellant ta interpretazzjoni tiegħu fir-rigward tal-pożizzjoni tal-art inkwistjoni, u din l-interpretazzjoni mhix korretta u leali lejn il-verità għaliex il-konfini tal-art trasferita ġew imdawra, filwaqt li l-kumplament tal-*basemap* inżammet fil-konfigurazzjoni oriġinali tagħha. Intqal ukoll li l-konfini tal-art trasferita lill-Awtorità tad-Djar ġew *aligned* mal-ħajt li kien jifred l-għalqa minn Triq San Pawl Milqi, u l-pjanta turi biċ-ċar li tħalla spazju bejn l-għalqa u t-triq sabiex parti mill-għalqa ġiet eskluża mit-trasferiment. Qalet li dan l-ispazju tħalla għaliex meta ġiet imfassla l-pjanta kien hemm il-ħsieb li t-triq titwessa', xi ħaġa li ma saritx kif kien oriġinarjament maħsub.

24. L-appellata qalet li l-appellant ipprova jitfa' dubju dwar l-eżistenza ta' ħajt li jifred l-art inkwistjoni mill-kumplament tal-bitħa li minn dejjem kienet tifforma parti integrali mill-art tiegħu, iżda ma ssottomettiex provi li juru li seta' kien hemm ħajt biex jifred is-sit inkwistjoni mill-kumplament tal-għalqa li kienet tal-Knisja. Qalet li huwa assurd li wieħed jaħseb li porzjon art li kienet tifforma parti

mill-bitħa ta' dar abitata ma kellhiex ħajt sabiex jifridha mill-għalqa ta' ħdejha li hija proprjetà ta' terzi. L-appellata qalet li r-ritratti mill-ajru juru biċ-ċar il-kontinwità ta' dan is-sit mal-kumplament tal-għalqa, u għalhekk ma hemm l-ebda dubju li sal-1988 l-art inkwistjoni ma kinitx tifforma parti mill-fond akkwistat mill-appellant.

25. L-appellata qalet li l-art inkwistjoni ġiet rreġistrata f'isem il-Gvern ta' Malta permezz tat-titolu 55000526 fl-1997, jiġifieri sentejn biss wara li l-appellant akkwista l-fond tiegħu, u fl-1999 din l-art ġiet trasferita lill-appellata. Kompliet tgħid li s-sit inkwistjoni jifforma parti minn għalqa li kienet proprjetà tal-Knisja, u f'dan ir-rigward il-provi li ressqet l-Awtorità tad-Djar huma ferm aktar b'saħħithom minn dawk prodotti mill-appellant. Qalet li l-provi tal-appellant jammontaw biss għal konġetturi magħmula minnu u mhux sorretti la minn provi u lanqas minn dokumenti. Qalet li jekk xejn, id-dokumenti ppreżentati mill-appellant aktar idgħajfu l-allegazzjonijiet tiegħu milli jsaħħuhom.

26. L-appellata qalet ukoll li l-preskrizzjoni akkwiżittiva trid li l-appellant juri li sar akkwist b'att li bih jista' jiġi trasferit it-titolu tal-oġġett li dwaru tkun qed tiġi reklamata l-preskrizzjoni, jiġifieri kuntratt. Qalet li lanqas dan l-element ma ġie ppruvat, għaliex il-kuntratti ppreżentati mill-attur li bihom hu jew l-aventi kawża tiegħu akkwistaw il-proprjetà mertu tal-kawża, ma jurux li din l-art kienet inkluża fl-akkwist. Qalet ukoll li l-artikolu 2144 tal-Kodiċi Ċivili jagħmilha ċara li l-perijodu ta' preskrizzjoni fir-rigward ta' proprjetà li kienet tal-Knisja huwa ta' erbgħin sena. Kompliet tispjega li f'dan il-każ l-għalqa ġiet trasferita lill-Gvern ta' Malta permezz tat-Trattat bejn l-Istat u l-Knisja, u għalhekk fir-rigward tas-

sit inkwistjoni għandu japplika l-artikolu 2115 tal-Kodiċi Ċivili li jgħid li l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni ma tistax tingħata kontra jeddijiet u azzjonijiet li jmissu lill-Gvern ta' Malta, ħlief fil-każijiet imsemmijin fl-artikoli 2149, 2153, 2154, 2155 u 2156, u żiedet tgħid li dan il-każ ma jaqax taħt xi wieħed minn dawn l-artikoli tal-liġi.

27. Dwar l-element tal-*buona fede,* l-appellata tagħmel riferiment għall-allegazzjoni tal-appellant li f'dan il-każ qatt ma tqajmet xi forma ta' lanjanza meta huwa ġie biex japplika għall-bini ta' garaxx fuq is-sit. L-appellata qalet li hija qatt ma setgħet issir taf bl-applikazzjoni li l-appellant daħħal quddiem l-Awtorità tal-Ippjanar, partikolarment wara li l-appellant allega li huwa s-sid tal-art inkwistjoni. Qalet li l-iskop li għalih il-preskrizzjoni ma tapplikax kontra l-Gvern huwa li l-Gvern tant għandu artijiet li huwa impossibbli li joqgħod għassa tat-territorju kollu biex jaġixxi fil-ħin jekk xi ħadd jintralċja fil-jeddijiet tiegħu. L-appellata qalet li kollox jindika li l-appellant ma rnexxilux jipprova li l-kuntratt tiegħu kien jinkludi din l-art, anzi l-provi jindikaw il-kuntrarju. Qalet li min-naħa l-oħra, it-titolu tagħha ġie ppruvat mingħajr ebda dell ta' dubju, għaliex l-art kienet tal-Knisja u wara għaddiet għand il-Gvern bit-Trattat mas-Santa Sede, u sussegwentement ġiet mgħoddija lill-Awtorità tad-Djar.

28. L-appellata qalet li l-prinċipju li min għandu titolu aħjar jirbaħ il-kawża llum jinsab assodat fid-duttrina. Qalet li l-appellant qiegħed jisħaq li d-deskrizzjoni tal-kuntratti li l-appellant issottometta fl-ewwel istanza, huma prova aħjar mill-provi sottomessi mill-Awtorità tad-Djar. Qalet li filwaqt li l-appellant jgħid li huwa ilu fil-pussess tal-fond għal dawn l-aħħar ħamsa u għoxrin jew tmienja u għoxrin sena, skont jekk jingħaddux is-snin li matulhom

il-fond kien proprjetà ta' Alexander Investments Limited, l-appellant jonqos milli jispjega s-sinifikat legali ta' dawn is-snin, u dan għaliex l-art inkwistjoni kienet tifforma parti minn għalqa proprjetà tal-Knisja u għalhekk japplika l-artikolu 2144 tal-Kodiċi Ċivili, li jippreskrivi perijodu ta' preskrizzjoni ta' erbgħin sena. Qalet li s-sit ġie trasferit mill-Knisja lill-Gvern ta' Malta fl-1991 u għalhekk japplika l-artikolu 2115 tal-Kodiċi Ċivili li jgħid li l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni ma tistax tingħata kontra jeddijiet u azzjonijiet li jmissu lill-Gvern ta' Malta. L-appellata tgħid li minkejja li l-appellant jagħmel riferiment għall-kuntratt tal-1952, u jgħid li dan isemmi li l-fond kellu kemm ġnien kif ukoll ġardina annessa, l-appellant jonqos milli jispjega kif, skont hu, dawn il-kliem jindikaw li l-ġnien u l-ġardina kienu sitwati fuq l-art mertu tal-kawża. L-appellata tgħid li l-appellant jonqos milli jgħid li fid-dar tiegħu llum għandu ġnien ta' 86 metri kwadri li ġie kkonvertit f'pixxina, liema ġnien ma jiffurmax parti mill-kawża odjerna. Qalet li għalhekk l-appellant kellu jipprova li d-deskrizzjoni fil-kuntratt tal-1952 tindika li l-konfini tal-ġnien jew ġardina annessa jmorru oltre l-konfini tal-ġnien li mhuwiex parti mill-mertu tal-kawża odjerna, għaliex b'dak li qed jgħid l-appellant dan qed jindika li l-ġnien li xtara kien jiżboq id-daqs tad-dar innifisha b'ħafna.

29. L-appellata tagħmel riferiment għall-ipotesi tal-appellant li huwa ilu fil-pussess mhux interrott tal-art għal għaxar snin, iżda jonqos milli jgħid x'inhu s-sinifikat legali ta' dawn l-għaxar snin. Qalet li l-artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili ma japplikax għall-każ odjern, u minflok japplikaw l-artikoli 2143 u 2115.

30. L-appellata tgħid li kuntrarjament għal dak allegat mill-appellant, ix-xhieda ta' Jean Paul Fiott mhijiex kontradittorja, għaliex l-art inkwistjoni kienet

parti kontigwa minn għalqa akbar u ma kien hemm l-ebda ħajt sabiex jifred is-sit mill-kumplament tal-għalqa, u kien hemm biss ħajt li jifred is-sit inkwisjtoni mill-ġnien li minn dejjem ifforma parti mill-fond tal-appellant u li mhux parti mill-mertu ta' din il-kawża.

31. L-appellata qalet li fil-fatt it-Tribunal spjega li mill-*aerial photos* esebiti joħroġ ċar li kien hemm distinzjoni netta bejn il-proprjetà akkwistata mill-appellant u l-aventi causa tiegħu, u l-għalqa adjaċenti l-proprjetà tal-Knisja, u eventwalment tal-Uffiċċju Konġunt. L-appellata qalet li l-Perit David Pace, li kien parti mit-Tribunal aċċerta u stabbilixxa dan il-punt tekniku, u għalhekk m'hemmx dubju li d-deskrizzjoni tal-ġnien u l-ġardina annessi mal-fond fil-kuntratt tal-1952, ma kinitx qed tirreferi għall-art inkwistjoni, li dak iż-żmien u għal ħafna żmien wara, kienet tifforma parti minn għalqa separata mill-immobbli tal-appellant, għaliex dak iż-żmien kienet proprjetà tal-Knisja u wara ġiet mgħoddija lill-Gvern u sussegwentement lill-Awtorità tad-Djar. Qalet li għalhekk it-tul ta' żmien li l-appellant ilu jokkupa din l-art mhux ta' rilevanza għal din il-kawża.

32. L-appellata qalet li l-appellant ipprova jxejjen il-validità tat-titolu tagħha billi jgħid li ma tressqet l-ebda prova sodisfaċenti li l-istess art kienet parti mit-territorju li fil-passat kien għadda għand il-Knisja. Qalet li dan mhu minnu xejn għaliex mill-Avviż Legali 120/1999 jirriżulta li l-art inkwistjoni ġiet mgħoddija lill-Awtorità tad-Djar mingħand il-Gvern, u dokumenti ppreżentati mix-xhud Raymond Bonnici waqt is-seduta tad-9 ta' Marzu, 2020 juru li din l-art kienet tifforma parti mit-Trattat li permezz tiegħu artijiet li kienu tal-Knisja ġew mgħoddija lill-Gvern. Qalet ukoll li hemm ir-reġistrazzjoni tat-titolu mar-

Reġistru tal-Artijiet. L-appellata qalet li ma tistax tifhem kif l-appellant qiegħed jieħu din il-pożizzjoni, meta jirriżulta li din l-art hija kontigwa għall-kumplament tal-għalqa li kienet tal-Knisja.

33. B'riferiment għall-allegazzjoni tal-appellant li l-ewwel reġistrazzjoni li saret kien fiha xi żbalji, l-appellata qalet li t-tibdiliet fir-reġistrazzjoni ma kinux jirrigwardaw l-art inkwistjoni. L-appellata spjegat li l-art inkwistjoni ġiet trasferita mill-Knisja lill-Gvern permezz ta' Trattat bejn il-Gvern u s-Santa Sede, u sussegwentement l-istess art ġiet trasferita lill-Awtorità intimata permezz ta' Avviż Legali. Qalet li dawn it-trasferimenti ġew irreġistrati mar-Reġistru tal-Artijiet sabiex ikunu pubbliċi u disponibbli għal min ikun irid jaf dwarhom, u ma hemm l-ebda dubju li l-għalqa, li l-art inkwistjoni kienet tifforma parti minnha, kienet fil-pussess tal-Knisja għal tal-anqas matul il-perijodu eżaminat f'din il-kawża, jiġifieri mill-1952 'il quddiem. L-appellata qalet li t-Tribunal kien korrett meta kkonsidra li l-immobbli li xtara l-appellant ma kinitx tinkludi l-art li akkwistat l-Awtorità tad-Djar mingħand l-Uffiċċju Konġunt bl-Avviż Legali.

34. B'riferiment għall-aggravju tal-appellant li din il-kawża hija *rei vindicatoria* u li sabiex l-Awtorità intimata jkollha jedd li tirkupra l-pussess għandha l-obbligu li tipprova mhux biss li l-art mhijiex proprjetà tal-appellant, imma wkoll hija effettivament proprjetà tal-Awtorità appellata, l-appellata qalet li l-liġi tipprovdi għal proċedura speċifika li għandha tiġi segwita f'każ ta' litigazzjoni fuq titolu ta' proprjetà tal-Gvern jew ta' entitajiet tal-Gvern. Qalet li dan il-punt diġà tqajjem f'dawn il-proċeduri, u kemm il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili kif ukoll il-Qorti tal-Appell iddeċidew li l-kawża għandha tiġi segwita skont il-proċeduri tal-Kap. 573. L-appellata qalet li minkejja dan, hi ġabet prova tat-titolu

tagħha fuq l-art, ippruvat li l-art kienet tifforma parti minn għalqa li kienet għand il-Knisja u wara għaddiet għand l-Awtorità, u ppruvat ukoll li l-art inkwistjoni qatt ma kienet tifforma parti mill-proprjetà tal-appellant. Qalet li dawn il-proċeduri nbdew għaliex il-ġustizzja trid tidher li qed issir, partikolarment fejn hemm tħassib li terzi persuni b'mod abbużiv ħadu pussess ta' art li tappartjeni lil entità pubblika u li kien hemm il-ħsieb li tintuża għal skopijiet soċjali.

35. L-appellata qalet li din il-Qorti għandha tikkonferma d-deċiżjoni tat-Tribunal dwar il-kap tal-ispejjeż.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

36. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkonsidra l-aggravji sollevati mill-appellant, wara li tqis il-fatti kollha li wasslu għall-proċeduri odjerni, il-provi prodotti mill-partijiet fil-kawża, id-deċiżjoni tat-Tribunal u l-pożizzjoni li ħadet kull parti rispettiva f'dawn il-proċeduri. L-appellant ħassu aggravat bid-deċiżjoni tat-Tribunal li ddeċieda li porzjon art okkupata minnu ma kinitx tifforma parti mill-akkwist tiegħu meta huwa oriġinarjament akkwista l-fond urban, li eventwalment ġie żviluppat, fi Triq San Pawl Milqi ġewwa Burmarrad, u li għalhekk l-Awtorità intimata għandha raġun titlob għall-iżgumbrament tal-appellant minn din il-parti tal-fond.

L-ewwel aggravju: *[It-Tribunal naqas milli jikkonsidra l-importanza tat-titolu legali, kjar, sod u mhux interrott tal-appellant fir-rigward tal-art, u dan minkejja l-provi dokumentarji esebiti minnu fir-rigward]*

37. Permezz ta' dan l-aggravju, l-appellant qiegħed jinsisti li t-trapass taż-żmien li huwa ilu fil-pussess tal-art, flimkien mal-elementi l-oħra kollha bħan-nuqqas ta' interruzzjoni tiegħu fit-titolu, huma suffiċjenti biex it-Tribunal jasal għall-konklużjoni li huwa s-sid tal-art permezz tal-preskrizzjoni akkwiżittiva. L-appellant jgħid li t-Tribunal straħ biss fuq l-*aerial photos* u l-fatt li ma teżisti l-ebda linja diviżorja bejn l-art akkwistata mill-appellant u l-art proprjetà tal-Gvern ta' Malta, sabiex wasal għall-konklużjoni li dan it-territorju kien kollu proprjetà tal-Knisja li bis-saħħa tat-Trattat iffirmat bejn is-Santa Sede u l-Gvern ġie ttrasferit lill-Gvern ta' Malta, u fil-preżent jinsab amministrat mill-Awtorità appellata sabiex din tużah għal skopijiet ta' akkomodazzjoni soċjali. L-appellant jispjega li huwa ilu li akkwista din il-proprjetà mill-1992, jekk wieħed kellu jqis iż-żmien li fih din il-proprjetà kienet fil-pussess ta' Alexander Investments Limited, li tagħha huwa kien l-uniku azzjonist, u għalhekk huwa ilu fil-pussess ta' din il-proprjetà għal aktar minn tmienja u għoxrin sena. Jgħid li anki l-kuntratt li ppreċeda dak tal-1992, jiġifieri l-kuntratt tal-1952, jispjega li f'din il-proprjetà kien hemm diversi btieħi, ġnien u ġardina żgħira, u f'kull kuntratt sussegwenti għat-trasferiment ta' din il-proprjetà tissemma' din il-ġardina annessa.

38. B'riferiment għall-porzjon art in kontestazzjoni, l-appellant jgħid li t-Tribunal naqas milli jikkonsidra li huwa kien applika għall-permess sabiex ikun jista' jiżviluppa garaxx fuq l-art inkwistjoni mill-1994 u dak iż-żmien l-ebda awtorità jew entità ma qajmet xi forma ta' lanjanza dwar it-titolu tiegħu fuq din l-art.

39. Il-Qorti iżda mhix konvinta minn din il-pożizzjoni tal-appellant. Fl-ewwel lok, u kif spjegat tajjeb l-appellata, l-appellant naqas milli jispjega r-rilevanza tat-trapass tas-snin imsemmi minnu, għaliex anki jekk wieħed kellu jimxi mat-teżi li l-appellant ilu fil-pussess ta' din il-proprjetà għal kważi tletin sena, ir-regoli tal-preskrizzjoni fir-rigward ta' artijiet provenjenti minn entitajiet ekkleżjastiċi huma differenti mir-regoli tal-preskrizzjoni akkwiżittiva fir-rigward ta' proprjetà immobbli oħra, u għalhekk il-piż tal-prova tal-mogħdija taż-żmien f'dan il-każ huwa ferm aktar oneruż milli f'każijiet oħra. Il-Qorti daħlet fid-dettall tax-xhieda mogħtija minn Jean Paul Fiott, li spjega l-proċess u l-analiżi li saret sabiex ġew imqabbla l-pjanti eżistenti ma' dawk antiki u b'liema mod ġie stabbilit li l-art mertu ta' dawn il-proċeduri fil-fatt kienet taqa' fit-territorju ta' art li l-awtoritajiet ekkleżjastiċi ttrasferew lill-Gvern ta' Malta u sussegwentement lill-Awtorità tad-Djar. L-*aerial photos* antiki juru d-delinejament bejn art u oħra, u hawn ta' min ifakkar li sinjali fl-art, bħal ħitan u ħitan tas-sejjieħ kienu għodda importanti ferm fis-snin l-imgħoddija biex art tingħaraf minn oħra. Eżerċizzju determinanti f'dan il-każ kien it-*transposition* tal-pjanti li saret mill-uffiċjali tal-Awtorità tad-Djar, li spjegaw kif minn dan l-eżerċizzju fejn l-*aerial photos* ġew trasposti fuq *site plans* riċenti, ġie determinat li l-garaxx u l-ġardina li l-appellant qiegħed jgħid li jiffurmaw parti mill-akkwist tiegħu, fil-fatt jaqgħu fil-konfini tal-art li l-Gvern ittrasferixxa lill-Awtorità tad-Djar permezz tal-Avviż Legali. Fattur importanti ieħor huwa li l-ebda wieħed mill-kuntratti tal-akkwist tal-appellant ma kien akkumpanjat minn pjanta tas-sit, u għalhekk l-uniku mod determinanti biex wieħed jistabbilixxi x'kien ġie akkwistat mill-appellant hu permezz ta' dan l-eżerċizzju ta' tqabbil ta' pjanti, ritratti mill-ajru li ttieħdu fi żminijiet differenti, u t-traspożizzjoni tal-iżvilupp eżistenti mal-*basemaps* l-antiki. Fil-fatt f'Dok. JP26

li ġie ppreżentat quddiem it-Tribunal, jirriżulta li fl-1978 kien hemm ħajt li kien jifred l-art inkwistjoni mill-ġardina li tifforma parti mid-dar tal-appellant, u għalhekk dan ukoll kien fattur importanti li juri li l-art mertu tal-kawża ma kinitx parti minn dak il-kuntratt. Mill-provi jirriżulta wkoll li meta l-appellant ma qabilx mal-konklużjonijiet raġġunti mill-uffiċjali tal-Awtorità appellata, dan qabbad perit sabiex iħejji rapport dwar l-istat ta' dawn l-artijiet, iżda f'dan ir-rapport inkluda għadd ta' konklużjonijiet gratuwiti u interpretazzjonijiet li saru mill-appellant stess u mhux minn persuna teknika. F'dan ir-rigward, kemm il-pjanti esebiti, kif ukoll ix-xhieda mogħtija minn Jean Paul Fiott, huma konkordi u jgħidu b'mod ċar li almenu sal-1988, ma kien hemm l-ebda ċint jew għalqa li kienet tindika diviżjoni bejn il-parti tal-art li fuqha llum hemm il-garaxx u l-ġardina u l-kumplament tal-art li kienet tal-Knisja. Dan ifisser li almenu sal-1988, l-art inkwistjoni ma kinitx tifforma parti mill-fond akkwistat mill-appellant.

40. Il-Qorti tirrileva li l-appellant qiegħed mingħajr ma jkun espliċitu, jirreklama favur tiegħu l-preskrizzjoni akkwiżittiva, mingħajr ma jgħid liema perijodu ta' preskrizzjoni japplika fil-każ in eżami. Jiċċita l-artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili (preskrizzjoni ta' għaxar snin), iżda jonqos milli jiċċita t-tieni parti ta' dan l-artikolu li tgħid li, *"Jekk it-titolu jkun ġej minn att li, skont il-liġi, għandu jkun iskritt fir-Reġistru Pubbliku, iż-żmien meħtieġ għall-preskrizzjoni ma jibdiex miexi ħlief mill-jum tal-iskrizzjoni ta' dak l-att."* L-appellata spjegat li f'dan il-każ is-sit inkwistjoni ġie rreġistrat f'isem il-Gvern ta' Malta fl-1997, ftit snin biss wara li ġie ffirmat it-Trattat bejn il-Gvern u s-Santa Sede, u sentejn biss wara li l-appellant akkwista l-fond tiegħu. Kien fl-1999 li din l-art ġiet trasferita lill-Awtorità tad-Djar. Il-Qorti tirrileva wkoll li f'dan il-każ l-ebda wieħed mill-kuntratti ppreżentati mill-appellant ma jinkludu pjanta tas-sit akkwistat minnu,

u l-unika deskrizzjoni u kejl mogħtija jindikaw 'ġardina żgħira', u mhux ġardina tal-kejl li għandhom il-garaxx u l-ġardin attwalment inklużi mal-proprjetà tal-appellant, li jeċċedu fid-daqs il-fond akkwistat minnu.

41. L-appellant jipprova jiżvija lill-Qorti meta jgħid li l-ebda entità ma ressqet xi forma ta' lanjanza dwar it-titolu tiegħu fuq l-art, u dan għaliex meta huwa applika mal-Awtorità tal-Ippjanar sabiex ikun jista' jibni garaxx fuq is-sit fl-1994, l-ebda awtorità ma waqqfitu jew ivvantat xi pretensjoni fuq is-sit. Hawn ukoll il-Qorti tirrileva li l-applikazzjoni tal-appellant saret mal-Awtorità tal-Ippjanar, u għalkemm f'ċirkostanzi ideali l-entitajiet governattivi jkunu jafu kull waħda minnhom x'inhi tagħmel, f'dan il-każ ma kienx possibbli għall-Awtorità tad-Djar li tkun taf li saret applikazzjoni mill-appellant għall-iżvilupp ta' art tagħha, kemm minħabba fin-numru ta' proprjetajiet li din tamministra, kif għaliex l-appellant iddikjara li din l-art hija proprjetà tiegħu.

42. Fi kwalunkwe każ il-Qorti hija tal-fehma li l-appellant m'għandux raġun jeċċepixxi l-preskrizzjoni akkwiżittiva, għaliex ladarba jirriżulta li meta huwa daħal fil-pussess ta' din l-art, is-sid tal-art kienet il-Knisja ta' Malta, it-trasferiment lill-Gvern ta' Malta ġie ratifikat bl-iffirmar tat-Trattat tal-1993, u għalhekk ma jirriżultax li huwa kien ilu fil-pussess paċifiku, ininterrott ta' din l-art għal aktar minn erbgħin sena, kif jippreskrivi l-artikolu 2144 tal-Kodiċi Ċivili.

43. Il-Qorti tirrileva wkoll li kuntrarjament għal dak allegat mill-appellant, ma hemm l-ebda kontradizzjonijiet fix-xhieda ta' Jean Paul Fiott, li spjega li s-sit inkwistjoni kien jifforma parti minn għalqa akbar, mingħajr ebda ħajt sabiex jifred is-sit mill-kumplament tal-għalqa, u l-uniku ħajt li kien hemm kien jifred l-

art inkwistjoni mill-ġnien li minn dejjem kien jifforma parti mill-fond tal-appellant, u mhux parti mill-mertu ta' din il-kawża.

It-tieni aggravju: *[il-provi portati mill-Awtorità ma jirriflettu l-ebda titolu legali u/jew saħansitra pussess fir-rigward ta' din l-art]*

44. L-appellant jgħid li l-Awtorità appellata ma ressqet l-ebda prova fir-rigward tat-titolu tagħha fuq din l-art, ħlief għal deskrizzjonijiet ġeneriċi li fil-passat din l-art kienet tifforma parti mit-territorju li ġie trasferit mill-awtoritajiet ekkleżjastiċi lil Gvern ta' Malta. L-appellant jgħid li filwaqt li meta din l-art ġiet ittrasferita lill-Gvern ta' Malta, din ġiet irreġistrata fir-Reġistru tal-Artijiet, abbażi tad-dokumenti mgħoddija mill-awtoritajiet ekkleżjastiċi lill-Gvern ta' Malta, l-ewwel reġistrazzjoni li saret kien fiha xi żbalji.

45. Il-Qorti tqis li l-Awtorità tad-Djar saret sid jew amministratur tal-art inkwistjoni bis-saħħa tal-Avviż Legali 120/1999, li permezz tiegħu l-art għaddiet mingħand l-Awtorità tal-Artijiet jew l-Uffiċċju Konġunt, għal għand l-Awtorità tad-Djar sabiex din tkun tista' tagħmel użu minnha għal skopijiet ta' akkomodazzjoni soċjali. Dokumenti li jsostnu t-titolu tal-awtoritajiet governattivi u tal-entitajiet ekkleżjastiċi qabilhom, jinkludu d-dokumenti ppreżentati minn diversi xhieda rappreżentanti tal-Kurja u tal-Awtorità tal-Artijiet, fosthom il-*property form* bid-dettalji kollha dwar din l-art, inkluż il-provenjenza tagħha. Barra minn hekk ġie spjegat minn diversi xhieda, li mill-analiżi tal-pjanti li saret, irriżulta li l-art li l-appellant qiegħed jgħid li tifforma parti mill-fond akkwistat minnu kienet art li tifforma parti mit-territorju li kien

proprjetà tal-Knisja, mingħajr ebda linja diviżorja jew ħajt li tifred l-art tal-Knisja minn dik li fuqha l-appellant bena l-garaxx u l-ġardin tiegħu u li tifforma l-mertu ta' dawn il-proċeduri. Għaldaqstant tqis li dan l-aggravju mhuwiex ġustifikat, u tiċħdu.

It-tielet aggravju: *[Ma ġewx sodisfatti l-elementi tal-azzjoni rivendikatorja]*

46. L-appellant jgħid li anki f'każ li huwa jasal jaqbel li l-azzjoni odjerna hija l-*actio rei vindicatoria,* l-Awtorità intimata kellha tipprova li din l-art hija tagħha. Qal li kemm mid-deskrizzjoni tal-kuntratti notarili ppreżentati, mit-trapass taż-żmien fil-pussess tal-art, il-fattur li l-garaxx inbena wara r-reġistrazzjoni tal-1992, juru li l-Awtorità appellata la qatt kellha titolu legali u wisq anqas il-ħsieb li din l-art hija tagħha.

47. Il-Qorti tirrileva li f'dan il-każ il-proċedura segwita mill-Awtorità intimata hija skont il-Kap. 573, u kif diġà ġie rilevat waqt il-konsiderazzjoni tal-aggravji l-oħra sollevati mill-appellant, l-Awtorità appellata rnexxielha tipprova t-titolu tagħha fuq l-art inkwistjoni, u ppruvat ukoll li l-art kienet tifforma parti minn għalqa li kienet tal-Knisja u wara għaddiet għandha sabiex tiġi amministrata minnha għal skopijiet ta' akkomodazzjoni soċjali. Barra minn hekk huma diversi l-provi li tressqu quddiem it-Tribunal li din l-art qatt ma kienet tifforma parti mill-akkwist tal-appellant, partikolarment wara l-eżerċizzju ferm dettaljat li sar ta' transpożizzjoni ta' pjanti ma' *aerial photos* li ġew trasposti fuq xulxin sabiex tinkiseb l-aktar stampa teknikament akkurata tas-sitwazzjoni. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, tqis illi dan l-aggravju mhuwiex ġustifikat, u tiċħdu wkoll.

Ir-raba' aggravju: *[l-ispejjeż]*

48. L-appellant jgħid li ladarba t-Tribunal kien frettoluż fid-deċiżjoni fil-mertu, dan kien frettoluż ukoll fid-deċiżjoni dwar l-allokar tal-ispejjeż.

Però l-Qorti diġà ċaħdet l-aggravji kollha sollevati mill-appellant, u għalhekk ma taqbel xejn ma' din il-pretensjoni tal-appellant, u tagħmel riferiment għall-prinċipju legali li l-parti telliefa għandha tiġi kkundannata għall-ħlas tal-ispejjeż. In vista tal-fatt li l-aggravji tal-appellant qegħdin jiġu miċħuda kollha, din il-Qorti ma tara li hemm l-ebda lok għal varjazzjoni fil-kap tal-ispejjeż.

Decide

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti qiegħda tiddeċiedi l-appell imressaq mill-appellant billi tiċħdu, filwaqt li qiegħda tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

Spejjeż tal-proċeduri quddiem it-Tribunal jibqgħu kif deċiżi, filwaqt li l-ispejjeż ta' dan l-appell huma wkoll a karigu tal-appellant.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur