MALTA

# QORTI CIVILI
# PRIM' AWLA

## ONOR. IMHALLEF
## TONIO MALLIA

Seduta ta' l-14 ta' Ottubru, 2004

Citazzjoni Numru. 1121/1995/1

**George Abela**

**Vs**

**Joseph Cortis bhala Direttur ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta' S.M.W. Cortis Limited**

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-attur fl-10 ta' Awissu, 1995, li biha, wara li ppremetta illi;

Permezz ta' kuntratt datat fil-31 ta' Lulju, 1966 iskritt fl-atti tan-Nutar Dottor Philip Saliba l-attur kien xtara minghand certu Francis Cremona diversi ghelieqi, fosthom ghalqa limiti ta' Haz-Zebbug kontrada *'Ta' Bondin'* ta' kejl ta' cirka hamest itmiem, zewg sieghan u disa' kejliet (T5.2.9), b'kamra u bir tal-ilma, tikkonfina mil-Lvant ma' sqaq *'Ta'*

*Bondin'*, minn Nofsinhar ma' wied u mill-Punent ma' wied iehor; ghalqa fil-limiti ta' Haz-Zebbug kontrada *'Ta' Bondin'* tikkonsisti f'habel u f'porzjoni ta' habel iehor ta' raba' tajjeb maqsum b'sinjali tal-gebel minn naha tal-Punent mill-Proprjeta' ta' Giuseppe Vassallo jew l-*aventi causa* tieghu, ta' kejl ta' zewgt itmiem, li fiha bir tal-ilma, tmiss mit-Tramuntana ma' raba ta' Giuseppe Vassallo jew l-*aventi causa* tieghu, minn Nofsinhar ma' sqaq *'Ta' Bondin'*, mill-Punent ma' raba' ta' Giuseppe Vassallo jew l-*aventi causa* tieghu u mil-Lvant ma' raba' tal-werrieta Attard ta' Cristofru jew l-*aventi causa* taghhom; porzjoni diviza mill-ghalqa *'Tal-Bokkija'* limiti ta' Haz-Zebbug kontrada *'Ta' Bondin'* tal-kejl ta' cirka sighajn u seba' kejliet u nofs (TO.2.71/2) u tmiss mir-rih isfel ma' raba ta' Filippo Agius jew l-*aventi causa* tieghu, mit-Tramuntana ma' sqaq *'Ta' Bondin'*, mil-Lbic ma' raba' imqabbel ghand *'Pawlu n-Nugex'* jew l-*aventi causa* tieghu, u mill-Grigal ma' beni tal-Knisja ta' Haz-Zebbug, jew l-*aventi causa*; u ghalqa li qieghda fil-limiti ta' Haz-Zebbug kontrada *'Ta' Bondin'* tal-kejl ta' cirka erba' tomniet u erbgha siegha (T4.4.0), tmiss mil-Lvant, mill-Punent u mit-Tramuntana ma' beni tal-eredi tal-Avukat Dottor Filippo Debono jew l-*aventi causa* taghhom minn Nofsinhar mat-triq, u dan kif juri l-kuntratt hawn anness u mmarkat Dok. A;

Permezz ta' kuntratt datat is-6 ta' Novembru, 1981 u iskritt fl-atti tan-Nutar Joseph Sciberras l-attur ikkonceda lil certu Edwin Micallef b'titolu ta' subemfitewsi perpetwa l-ghalqa fil-limiti ta' Haz-Zebbug kontrada *'Ta' Bondin'* ta' kejl ta' cirka erbat elef, mitejn u sebgha u tletin punt disgha hamsa sebgha metri kwadri (4237.957m2), konfinanti mil-Lvant ma' sqaq *'Ta' Bondin'*, minn Nofsinhar ma' wied u mit-Tramuntana ma' beni tal-attur, kif juri l-kuntratt hawn anness u mmarkat Dok. B u l-pjanta mmarkata Dok C;

Permezz tal-istess kuntratt datat is-6 ta' Novembru, 1981 u iskritt fl-atti tan-Nutar Joseph Sciberras l-attur ikkonceda lil certu Emanuel Scicluna b'titolu ta' subemfitewsi perpetwa l-ghalqa tal-kejl ta' cirka hamest elef u tmienja u hamsin punt hamsa sebgha zero metri kwadri (5058.570m2), konfinanti mil-Lvant ma' sqaq *'Ta' Bondin'*, mill-Punent u mit-Tramuntana ma' beni tal-eredi tal-

Avukat Dottor Filippo Debono, jew l-*aventi causa* tieghu (*vide* Dok B u Dok C);

Permezz ta’ kuntratt datat it-23 ta’ Frar, 1987 u iskritt fl-atti tan-Nutar Joseph Sciberras, l-imsemmija Edwin Micallef u Emanuel Scicluna bieghu u ttrasferew dawn iz-zewg ghelieqi lil certu Saviour Falzon, kif juri l-kuntratt hawn anness u mmarkat Dok D u l-pjanta mmarkata Dok E;

Sussegwentement dawn iz-zewg ghelieqi waqghu f’idejn il-konvenut *nomine*;

Dawn l-ghelieqi jinsabu f’*Land Registration area*;

Meta l-attur kien ittrasferixxa dawn iz-zewg ghelieqi lill-imsemmija Edwin Micallef u Emanuel Scicluna huwa kien irrizerva u zamm ghalih passagg ta’ ghaxar piedi wisgha, liema passagg jikkonfina minn Nofsinhar mal-ghalqa li l-attur kien ittrasferixxa lil Edwin Micallef u mil-Lvant ma’ sqaq *‘Ta’ Bondin’*, u dan kif turi b’mod car u manifest kemm il-pjanta mmarkata Dok C li hija annessa mal-kuntratt datat is-6 ta’ Novembru, 1981 u iskritt fl-atti tan-Nutar Joseph Sciberras (Dok B) kif ukoll il-pjanta mmarkata Dok E li hija annessa mal-kuntratt datat it-23 ta’ Frar, 1987 u iskritt fl-atti tan-Nutar Joseph Sciberras (Dok D), kif ukoll kif juri l-istess kuntratt datat is-6 ta’ Novembru, 1981 (Dok B) li jghid li l-ghalqa li l-attur ittrasferixxa b’titolu ta’ subemfitewsi perpetwa lil Edwin Micallef tikkonfina mit-Tramuntana ma’ tal-attur, u *cioe’* ma’ dan il-passagg t’ghaxar piedi wisgha;

Il-konvenut *nomine* abbuzivament, illegalment u minghajr ebda titolu validu okkupa dan il-passagg proprjeta’ tal-attur, ksieh bil-konkos, ghalaq il-passagg bil-gebel u nehha l-pilastri li kien hemm fuq il-parti ta’ quddiem tal-passagg vicin sqaq *‘Ta’ Bondin’*;

Minkejja li gie nterpellat anke permezz t’ittra ufficjali datata s-6 ta’ Lulju, 1995 (Dok. F) biex jizgombra u jirripristina dan il-passagg ghall-istat li kien fih qabel, il-konvenut *nomine* baqa’ inadempjenti, u ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Talab biex jghid ghalhekk il-konvenut *nomine* ghaliex m'ghandhiex din l-Onorabbli Qorti:-

1. Tiddikjara illi l-konvenut *nomine* qieghed jokkupa l-passagg ta' ghaxar piedi wisgha, liema passagg jikkonfina min-Nofsinhar mal-ghalqa li l-attur kien ittrasferixxi lil Edwin Micallef u mil-Lvant ma' sqaq *'Ta' Bondin'*, proprjeta' tal-attur, illegalment, abbuzivament u minghajr ebda titolu validu;

2. Tikkundanna lill-konvenut *nomine* biex fi zmien qasir u perentorju jizgombra mill-imsemmi passagg; u

3. Tikkundanna lill-konvenut *nomine* biex fi zmien qasir u perentorju jirripristina l-imsemmi passagg ghall-istat li kien fih qabel u fin-nuqqas tawtorizza lill-attur biex jezegwixxi x-xoghlijiet mehtiega ghal dan il-ghan huwa stess *a spejjez* tal-konvenut *nomine okkorrendo* bl-opera ta' periti nominandi.

Bl-ispejjez kollha, inkluz dawk tal-ittra ufficjali datata s-6 ta' Lulju, 1995 kontra l-konvenut *nomine* li huwa ngunt ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta li in forza taghha eccepiet illi;

1. Fl-ewwel lok l-attur irid jipprova l-interess guridiku tieghu;

2. Sekondarjament it-talbiet attrici huma insostenibbli billi fl-ebda wiehed mill-kuntratti msemmija fic-citazzjoni ma hemm referenza ghall-passagg *'de quo agitur'*, jew xi rizerva dwaru;

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet;

Rat id-digriet ta' din il-Qorti tat-18 ta' Mejju, 1996, li in forza tieghu gie nominat l-AIC Rene' Buttigieg bhala Perit Tekniku bl-inkariku li jistabilixxi jekk fil-kuntratt tas-6 ta' Novembru, 19981, l-attur, meta ttrasferixxa lil Edwin Micallef u Emanuel Scicluna, zammx ghalih art jew passagg ta' ghaxar piedi wisa', u f'kaz li lill-Perit jirrizultalu dan biex jistabilixxi wkoll il-konfini ta' din l-art jew passagg li zamm ghalih l-attur, u jistabilixxi x'art ohra kellu f'dan l-istadju, u jekk il-Perit ihoss necessarju, jkejjel il-proprjeta' li kellu l-attur qabel ma sar it-trasferiment bl-imsemmi kuntratt, u bl-inkarigu li jirrelata fuq il-meritu u l-eccezzjoni;

Semghet il-provi li ressqu l-partijiet;

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma mill-Perit Tekniku u d-dokumenti li gew ezebiti quddiemu;

Rat ir-rapport tal-imsemmi Perit Tekniku minnu pprezentat fis-27 ta' Jannar, 2000, u mahluf fit-13 ta' April, 2000;

Rat in-nota tas-socjeta' konvenuta tal-14 ta' April, 2000, li biha talbet il-hatra ta' periti perizjuri;

Rat id-digriet ta' din il-Qorti tat-8 ta' Mejju, 2000, li biha laqghet it-talba ghan-nomina ta' periti perizjuri *a spejjez* provizzorjament tas-socjeta' konvenuta, u hatret lill-AIC David Pace u lill-AIC Renato Laferla, bhala Periti Teknici, u lill-Avukat Dottor Tonio Mallia, bhala Perit Legali.

Rat id-digriet ta' din il-Qorti tas-7 ta' Jannar, 2002, li bih, peress li l-Avukat Dottor Tonio Mallia kien gie nominat ghal-gudikatura, innominat minfloku bl-istess fakultajiet, lill-Avukat Dottor Joseph Azzopardi;

Rat in-nota tal-osservazzjonijiet skambjati bejn il-partijiet;

Rat ir-rapport ipprezentat mill-periti perizjuri fis-27 ta' Jannar, 2003, u minnhom mahluf fl-udjenza tas-27 ta' Marzu, 2003;

Rat it-talba tal-konvenut li jeskuti lill-periti teknici, l-AIC David Pace u l-AIC Renato Laferla;

Rat id-depozizzjoni tal-imsemmija periti in eskuzzjoni;

Rat id-digriet ta' din il-Qorti tal-11 ta' Novembru, 2003, li in forza tieghu cahdet talba tas-socjeta' konvenuta ghaz-zamma ta' access fuq il-lok;

Rat id-digriet ta' din il-Qorti tat-23 ta' April, 2004, li in forza tieghu cahdet it-talba tal-attur ghal-isfilz tad-dokument ezebit mis-socjeta' konvenuta b'nota tad-19 ta' April, 2004;

Semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezebiti;

Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi f'din il-kawza jirrizulta li b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Philip Saliba tal-31 ta' Lulju, 1966, l-attur kien xtara diversi porzjoni ta' art, fosthom diversi hbula mill-kuntrada *'Ta' Bondin'*, fil-limiti ta' Haz-Zebbug, kull porzjon tal-kejl relattiv taghha kif jidher mill-istess att. Sussegwentement, l-istess attur biegh porzjonijiet ta' din l-art lill-Edwin Micallef u porzjonijiet ohra lill-Emanuel Scicluna, u dan b'kuntratt wiehed fl-atti tan-Nutar Joseph Sciberras tas-6 ta' Novembru, 1981. Skond l-attur, meta ghamel dan it-trasferiment, hu iddispona mill-art kollha li kellu fl-inhawi hlief li zamm ghalih bicca art biex jifforma passagg biswit l-art mibjugha lill-Edwin Micallef. Din l-art kellha sservi ta' passagg wiesgha ghaxar piedi, u zamma biex jipprovdi passagg ghall-futur akkwerrent ta' bicca art ohra li kellu aktar 'l gewwa fl-istess inhawi, u dan sabiex ikun jista' jipprovdih b'passagg adegwat bhala access ghal dik il-porzjon, u anke biex iservi ta' passagg ghalih ghal bicca raba' aktar 'l gewwa li l-istess attur jiddetjeni b'titolu ta' qbiela. Fil-fatt, l-attur ikkonceda dan is-servitu' ta' passagg lill-Carmelo Zammit b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Elizabeth Amalia Muscat tal-11 ta' Mejju, 1984, u dan meta, bl-istess kuntratt, ittrasferixxa lill-istess Carmelo

Zammit bicca art ohra, li kellu fl-inhawi. F’dan l-ahhar kuntratt jinghad li, lill-Carmelo Zammit, qed jinghata d-dritt ta’ passagg ta’ ghaxar piedi wisa’, *“minn fuq bicca art proprjeta’ ta’ l-istess komparent Abela li tigi fuq it-tramuntana tal-porzjon raba’ mill-istess komparenti Abela koncessa b’subenfitewsi perpetwa lill-Edwin Micallef b’att tan-Nutar Joseph Sciberras tas-6 ta’ Novembru, 1981”*.

L-indikati Micallef u Scicluna ittrasferew l-ghelieqi hawn deskritti lill-certu Saviour Falzon b’att tan-Nutar Joseph Sciberras tat-23 ta’ Frar, 1987. Dan Saviour Falzon ittrasferixxa l-art lill-certu Ismael Hazzouri b’kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Nicola Said tal-10 ta’ Gunju, 1988. Dan, umbaghad, ittrasferixxa l-istess art lis-socjeta’ konvenuta b’att tan-Nutar Dottor Victor John Bisazza tal-25 ta’ Mejju, 1993.

Li gara, pero’, peress li dak il-passagg qatt ma nholaq fizikament, meta s-socjeta’ konvenuta hadet pussess tal-art lilha trasferita, il-*“passagg”* ma kienx fizikament jidher, u la darba ma sabet ebda indikazzjoni tal-esistenza tieghu, qed tqies li, fil-fatt, l-art hija kollha taghha, u dik il-porzjon art li l-attur jghid li zamm ghalih biex isservi ta’ passagg, ksietha bil-konkos u ghalqet l-access bil-gebel.

Issa biex jirnexxi fl-azzjoni tieghu, l-attur irid juri li dik l-art, okkupata mis-socjeta’ konvenuta, hija tieghu, inkluza fil-proprjeta’ li hu akkwista bl-att tal-31 ta’ Lulju, 1966, u baqghet f’idejh anke wara li ddispona mill-gran parti tat-territorju bl-att tas-6 ta’ Novembru, 1981. L-attur, ghalhekk, irid juri li hu l-proprjetarju ta’ dik il-bicca art, liema prova hi mehtiega biex turi t-titolu tieghu fuq l-art, u *kwindi,* l-interess guridiku tieghu biex jippromwovi din l-azzjoni.

Issa huwa veru li l-attur irid jipprova t-titolu tieghu, titolu li suppost ghandu jwassal ghall-wiehed originali, izda fid-dawl tad-diffikulta’, jekk mhux impossibilita’ (tant li tissejjah *diabolica probatio*) ta’ din il-prova, il-gurisprudenza u l-awturi immitigaw din il-prova li tispetta lill-attur, u l-prova rikjesta ma baqghetx mehtiega li tkun

daqshekk rigida, izda ghandha tkun mqabbla ma' dik tal-konvenut possessur.

Hekk, per ezempju, il-Qorti ta' Cassazione fl-Italia, f'sentenza moghtija fil-5 ta' Mejju, 1962 (n.892) osservat li jekk jirrizulta li t-titolu tal-konvenut mhux wiehed ta' min jorbot fuqu, l-attur jista' jipprova biss *'il proprio diritto per conseguire il rilascio'*. Il-principju li min ghandu titolu ahjar jirbah il-kawza, minghajr htiega li dak li jkun jipprova titolu assolut, illum tinsab assodata fid-duttrina. Gia fis-seklu dsghatax l-awtur Francis E. Levy fil-ktieb *'Preuve par title du droite de propriete immobiliere'* kien wasal ghall-konkluzzjoni li l-proprjieta' huwa, wara kollox, dritt relattiv, u l-gudizzju ghandu jkun bazat fuq min, f'kawza bejn il-partijiet, ikun ressaq l-ahjar prova. Awturi ohra jiddiskrivu l-azjoni *rei vindicatoria* bhala *'una contraversia tra privati'* (Tabet e Ottolenghi, 'La Proprieta'). Il-Pacifici Mazzoni (*'Istituzioni di Diritto Civile Italiano'*, Vol. III, Parte I, p465) jghid ukoll illi *'sembra quindi che per equita' non possa pretendersi dall'attore, se non la prova di un diritto migliore o piu' fondato di quello del reo convenuto'.*

Illi din it-teorija tal-prova *migliore* ghanda l-bazi taghha fid-Dritt Ruman, u kienet tissejjah l-*actio Publiciana.* Li din l-azjoni ghada tezisti fid-dritt Malti jirrizulta mill-gurisprudenza, fosthom 'Attard vs Fenech' deciza fit-28 ta' April, 1875 (Kollez. 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 piu' debole del suo'*. Hekk ukoll din il-pozizzjoni giet ribadita fil-kawza 'Fenech et vs Debono et' deciza min din l-Qorti fl-14 ta' Mejju, 1935 (Kollez. Vol.XXXIX.II.488) fejn gie konfermat, fuq l-iskorta tad-Dritt Ruman, il-kumulu ta' dawn iz-zewg azzjonijiet fl-Ordinament Guridiku Malti. Din il-pozizzjoni giet konfermata dan l-ahhar b'decizjoni li hadet l-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza "Vella vs Camilleri", deciza fit-12 ta' Dicembru, 2002. *Kwindi,* l-attur mhux tenut jipprova titolu originali, izda bizzejjed jipprova titolu ahjar minn dak tal-konvenut.

Mill-kumpless tal-provi din il-Qorti tqies li l-attur irnexxielu jipprova t-titolu tieghu fuq dik l-art in kwistjoni. Meta hu biegh l-art lill-Edwin Micallef u lill-Emanuel Scicluna bil-kuntratt tas-6 ta' Novembru, 1981, kien hemm anness mal-kuntratt pjanta, iffirmata mill-partijiet, li fiha kien indikat car li fuq it-tramuntana tal-porzjoni mibjugha lill-Edwin Micallef kellu jibqa' *"10' passageway"*, u fuq il-pjanta bil-kulur dan il-passagg gie indikat bl-iswed in kontradizzjoni tal-porzjon mibjugha li giet indikata bl-ahdar. Mill-provi jirrizulta wkoll li din l-art, ossija, li dan il-passagg, kellu bilfors jkun fuq l-art originarjament akkwistata bl-att tal-1966 u mhux sussegwentement trasferita lill-Edwin Micallef, ghax mhux biss l-attur m'ghandux proprjieta' ohra fil-vicinanzi, izda l-proprjieta' fuq it-tramuntana tal-passagg in kwistjoni hija ta' terzi, u hi sitwata f'livell aktar gholi minn dak tal-passagg. *Kwindi*, l-unika bicca art li l-attur seta' irriserva favur tieghu kellha tkun parti mill-art li hu akkwista bil-kuntratt tal-1966.

Dan il-fatt jirrizulta wkoll minn kalkolu tal-kejl tal-art kif akkwistata mill-attur u kif wara minnu mibjugha. Jirrizulta, fil-fatt, li l-art kif akkwistata mill-attur kif fiha kejl ta' 4603.5 metri kwadri, fil-waqt li l-art trasferita fija kejl ta' 4237.96 metri kwadri, u ghalhekk fiha 365.54 metri kwadri anqas. It-tul tal-ghalqa ta' fuq huwa ta' cirka 330 piedi u, allura, il-qies superficjali ta' dik il-parti li l-attur qed jallega li zamm ghalih, u li qed jissejjah passagg, huwa ta' 330x10=3300 piedi kwadri (ossija 306.9 metri kwadri). Dan isegwi li l-attur, fil-fatt, zamm ghalih u ma ittrasferix bicca b'wisa' ta' 11.91 piedi, u mhux ta' ghaxar piedi, u meta qed jitlob ir-rikonoxximent bhala tieghu ta' strixxa li fiha 10 piedi wisa', qed jitlob anqas sew minn dak li ghandu dritt jitlob. Din id-differenza fil-kejl, ikkonfermata ukoll mill-periti teknici u, li fuqha l-aktar li bbazaw il-konkluzzjoni taghhom, tindika b'mod car li meta l-attur iddispona mill-art, hu zamm f'idejh trejqa ta' art li kellha sservi ta' passagg, u la dik it-trejqa baqghet tal-attur, la l-akkwirenti u lanqas l-aventi kawza minnhom ma setghu jiddisponu minnha jew jokkupawha bhala taghhom.

Fuq kollox, anke meta Edwin Micallef u Emanuel Scicluna bieghu l-art lill-Saviour Falzon, l-pjanta li ammettew mal-kuntratt kienet kopja tal-pjanta li kienet giet annessa mal-kuntratt tal-akkwist taghhom, u din il-pjanta turi car l-passagg indikat bl-iswed fuq it-tramuntana tal-art originarjament akkwistata minn Edwin Micallef.

Is-socjeta' konvenuta tallega li meta l-attur ittrasferixxa l-art ma indikax, fil-kuntratt, li kien qed izomm il-passagg. Dan, fil-fehma tal-Qorti, ma kienx mehtieg. Fil-kuntratt tal-1981, l-attur venditur indika l-art li kien qed ibiegh, u ma kellux ghalfejn jindika l-art li kien qed izomm u mhux ibiegh; fil-kuntratti ta' bejgh jigu indikati u deskritti l-proprjieta in vendita' u mhux dik li ma tkunx qed tinbiegh. L-attur indika bil-kejl precis l-art li kien qed ibiegh, bir-rizultat ovvju li dik l-art mhux imsemmija jew mhux inkluza fil-kejl baqghet tieghu u ma kienetx qed tinbiegh. Anke l-awtur tas-socjeta' konvenuta, Edwin Micallef, meta xehed hu ikkonferma li hu ma kienx akkwista l-art kollha u li l-attur *"zamm bicca ghalih"*. Din l-istqarrija tkompli tafferma it-tesi attrici.

*Inoltre,* fil-kuntratt tal-1981, meta l-attur iddiskriva l-art li kienet qed tigi trasferita lill-Edwin Micallef, indika b'mod car fl-irjiehat tal-art, li dik tmiss mit-tramuntana *"ma beni tal-komparenti George Abela"*, u dan il-*beni* seta' kien biss il-passagg li zamm l-attur ghax aktar 'l fuq mill-passagg, l-art kienet ta' terzi.

Issa hu minnu li f'dan il-kuntratt, jidher li hemm zball fis-sens li z-zewg artijiet in vendita huma deskritti bhala li t-tnejn imissu ma *Sqaq Bondin* mil-Lvant (mentre l-pozizzjoni tal-ghelieqi juru li fil-waqt li dik mibjugha lill-Edwin Micallef tmis mil-Lvant ma' *Sqaq Bondin*, dik mibjugha lill-Emanuel Scicluna tmiss mal-istess Sqaq mill-punent), *pero'*, l-indikazzjoni espressa li l-art mibjugha lill-Edwin Micallef tmiss mit-tramuntana mal-art tal-attur ma setghetx kienet rizultat ukoll ta' zball, ghax l-attur, fil-fatt, ma kellux art ohra f'dik id-direzzjoni, hlief dak il-passagg li gie wkoll indikat fuq il-pjanta.

Fuq kollox, tirrizulta motivazzjoni tajba ghala l-attur kellu interess izomm dik il-bicca art. Fil-fatt, l-attur ghandu bicca art aktar ‘l gewwa minn dik in kwistjoni, u ried dan il-passagg biex jaccedi minn fuqa ghal dik l-art li hu jidditieni b’titolu ta’ qbiela. Barra minn dan, hu kellu bicca art ohra fl-inhawi li biex ibieghha bi prezz tajjeb ried jipprovdiha b’access adegwat, u fil-fatt meta biegh dik l-art lill-Carmelo Zammit bl-att tal-1994, hu tah id-dritt ta’ access minn fuq il-passagg li zamm ghalih. Dawn ic-cirkustanzi jkomplu jaghtu kredibilita’ lit-tesi attrici.

Is-socjeta’ konvenuta tipprova tigbed argument mill-fatt li, kif intwera, fil-kuntratt tal-1981, iz-zewg porzjonijiet tal-art huma deskritt bhala li t-tnejn imissu mil-lvant ma’ *Sqaq Bondin,* u dan biex tikkonkludi li l-porzjonijiet kienu allura, wahda taht l-ohra, u meta l-ghalqa trasferita lill-Edwin Micallef hi deskritta li tmiss *“mit-tramuntana ma’ beni ta’ George Abela”* (l-attur), isegwi li din l-art ma tistax tmiss mal-passagg imma mal-ghalqa l-ohra trasferita lill-Emanuel Scicluna.

Din il-Qorti tara dan l-argument ftit imgebbed u attentat iddisprat biex tipprova twassal lill-Qorti ghall-konkluzzjoni differenti minn dik li l-provi, fil-fatt, juru. Dan qed jinghad ghax, bhala fatt, l-artijiet trasferiti ma kienux wahda taht l-ohra, izda hdejn xulxin kif jidher fil-pjanti, u *konsiderando* li kemm is-socjeta’ konvenuta kif ukoll l-awturi taghha kienu jaf fejn qed jixtru, u li Micallef u Scicluna xtraw u bieghu fuq att wiehed, ma kellu jkun hemm ebda dubju f’mohh hadd dwar il-pozizzjoni tal-artijiet. Minn se jixtri mhux xe joqghod fuq l-insinwa biss, minghajr ma, tal-anqas, jara b’ghajnejh il-proprjieta’ li jkun se jixtri, u dak li jirrizulta minn qari tal-insinwa u mill-ezami vizwali tal-proprjeta’, kellu jkun car li l-art tal-attur fuq it-tramuntanta tal-ghalqa mibjugha lill-Edwin Micallef ma setghetx tkun l-porzjoni l-ohra trasferita lill-Emanuel Scicluna.

F’kull kaz, kieku kellu jkun hekk, la darba it-trasferimenti lill-Micallef u Scicluna saru fuq l-istess att, l-art mibjugha lill-Scicluna ma tibqax deskritta, fuq dak l-att, bhala *“tal-komparenti George Abela”*, izda bhala l-porzjoni tal-art

trasferita fuq l-istess att lill-Emanuel Scicluna, jew frasi ohra fl-istess sens.

Apparti dan kollu mhux daqshekk importanti x’fehmet is-socjeta’ konvenuta meta xtrat l-art. Jekk l-art in kwistjoni ma kienetx tal-venditur, dan ma setghax jittrasferiha u l-akkwirent ma setghax jakkwistha, jekk mhux bil-preskrizzjoni, li mhux qed jigi allegat li iddekorra f’dan il-kaz. Il-principju hu li *“nemo dat quod non habet”*, u la l-art baqghet tal-attur u ma gietx trasferita lill-Micallef u Scicluna, la dawn u lanqas l-aventi kawza minnhom ma setghu jittrasferixxu jew jippossjedu dik l-art.

L-argumenti l-ohra tas-socjeta’ konvenuta, dwar il-holqien ta’ servitu’ u t-trasmissibilta’ taghhom, mhumiex rilevanti ghal dan il-kaz, peress li hawn *non si tratta* minn servitu’, izda minn bicca art li l-attur zamm ghalih u qed jirriklamha lura. Il-fatt li l-attur impona c-cens kollu tal-art fuq il-parti trasferita, u l-bicca li zamm ghalih zammha libera minn hlas tac-cens, mhux daqshekk indikativa u, f’kull kaz, din materja li jrid jaraha l-*padrun* dirett u ma tinteresahx lis-socjeta’ konvenuta.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi minn din il-kawza billi previa li tichad l-eccezzjonijiet tas-socjeta’ konvenuta, tilqa’ t-talbiet tal-attur u tiddikjara li l-istrippa art fil-kontrada *‘Ta’ Bondin’*, limiti ta’ Haz-Zebbug, wiesa’ ghaxar piedi u li tikkonfina min nofsinhar, ghat-tul kollu taghha, mal-art mibjugha lill-Edwin Micallef bil-kuntratti in atti tan-Nutar Dottor Joseph Sciberras tas-6 ta’ Novembru, 1981, mit-tramuntana ma’ beni ta’ terzi, u mill-punent u mill-lvant ma’ sqaq fuq kull naha, li wiehed minnhom huwa *Sqaq Bondin*, ta’ kejl l-*area* superficcjali ta’ circa 306.9 metri kwadri, kif murija fuq il-pjanta Dok. C *a fol* 17 tal-process, hija proprjieta’ tal-attur u s-socjeta’ konvenuta ghandha tizgombra minn dik l-art u tirripristina l-istess art ghall-istat li kien qabel l-okkupazzjoni illegali taghha fi zmien erbghajn jum millum, liema xoghol ta’ ripristinar ghandu jsir *a spejjez* taghha u taht id-direzzjoni u s-sorveljanza tal-AIC Rene’ Buttigieg, li qed jigi mahtur ghal dan l-iskop, u tordna li f’kaz li dan ix-xoghol ma jsirx fiz-zmien stipulat, li l-istess xoghol isir mill-attur *a spejjez* tas-

socjeta' konvenuta u taht id-direzzjoni tal-istess perit tekniku, l-AIC Rene' Buttigieg.

L-ispejjez kollha tal-kawza, inkluzi dawk tal-Perit Tekniku l-AIC Rene' Buttigieg, mahtur biex jissorvelja l-esekuzzjoni ta' din is-sentenza, ghandhom jithallsu mis-socjeta' konvenuta.

**< Sentenza Finali >**

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