MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tal-25 ta' April, 2008

Appell Civili Numru. 771/2002/1

PKJK Company Ltd u Ralph Spiteri u martu Modesta Spiteri
u b'digriet tad-9 ta' Novembru, 2004 Noel Spiteri, Maria Rita sive Marika Fenech nee` Spiteri u Anthony Spiteri assumew l-atti
tal-kawza f'isimhom flimkien mas-socjeta` attrici PKJK Company Ltd u minflok Ralph u Modesta sive Maude konjugi Spiteri

v.

Anthony Abela u martu Alfreda Abela

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-atturi li tghid hekk:
“Peress illi l-atturi huma co-proprjetarji ta’ bicca art denominata tal-Widien f’Bahar ic-Caghaq, limiti tal-Gharghur, tal-kejl circa tomna liema art hija konfinanti nofsinhar bi propjeta ta’ Giuseppe Borg jew aventi kawza minnu. Mill-Lvant mal-wied, mit-tramuntana propjeta ta’ George Mifsud jew aventi kawza minnu.

“Peress illi l-konvenut abbuzivament u bl-ebda dritt legali, inkorpora parti sostanzjali tal-art tal-atturi fl-izvilupp tad-dar residenzali tieghu, u dana kif jidher mill-pjanta hawn annessa u indikati bil-kulur blu u mmarkata ‘A1’, fil-waqt li l-parti orangio u mmarkata ‘A2’ fl-istess pjanta hija r-*road area* li inkorpora ukoll bhala parti mill-izvilupp tieghu, liema art hija ukoll tal-atturi.

“Peress illi l-konvenut ammetta mal-atturi diversi drabi li huwa inkorpora l-imsemmija art propjeta tal-atturi fl-izviluppi tieghu u sahansitra anke, offra art alternattiva liema offerta ma gietx accettata billi dak li offra ma kienx ekwivalenti la fil-valur u lanqas fid-daqs ta’ l-art li ttiehdet mill-attur.

“Peress illi l-konvenut gie interpellat recentement permezz ta’ ittra ufficjali ta’ ghaxra ta’ Mejju 2002, fejn gie interpellat sabiex inehhi kull zvilupp li huwa ghamel fuq l-art propjeta’ tal-atturi u sabiex jirritorna l-istess porzjon art fl-istat prestina taghha; izda minkejja din l-interpallanza, il-konvenut baqa’ inadempjenti.

“Jghid ghalhekk jitlob lil din l-Onorabbli Qorti ghaliex m’ghandhiex;

“1. tiddikjara li l-art in kwistjoni ossija dik il-porzjon art indikata bhala ‘A1’ u ‘A2’ fil-pjanta hawn annessa u mmarkata Dok ‘X’ giet abbuzivament inkorporata fl-izvilupp tal-konvenut, u tappartjeni u hija propjeta tal-atturi

“2. tiddikjara li l-konvenut abbuzivament u minghajr ebda dritt legali approprja u inkorpora bhala tieghu l-imsemmija porzjonijiet art fl-izvilupp tieghu

“3. tordna lill-konvenut inehhi kull zvilupp li hu ghamel abbuzivament fuq l-art imsemmija u jirritoraha lill-atturi fl-istat prestinu taghha u tiffissa terminu qasir u perentorju ghal dan l-iskop

“4. fin-nuqqas li l-konvenut jottempera ruhu mat-talba precedenti, tawtorizza l-atturi stess jaghmlu x-xoghlijiet mehtiega a spejjez tal-istess konvenut.

“Bl-ispejjez kontra l-konvenut li hu minn issa ingunt ghas-subizzjoni.”

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuti li in forza taghha eccepew illi:
“1. Fl-ewwel lok, l-parti indikata bil-kulur blu u mmarkata “A1” fuq il-pjanta annessa Dok X mac-citazzjoni attrici ilha fil-pussess ta’ l-eccipjenti ghal izjed minn ghaxar snin u l-atturi jridu jipprovaw it-titolu taghhom fuq dina l-art;

“2. Illi l-eccipjenti la ghandhom il-pussess u lanqas id-detenzjoni tal-parti orangio u mmarkata “A2” fil-pjanta annessa u mmarkata Dok ‘X’ mac-citazzjoni attrici stante li tali parti ex admissis illum hija triq pubblika u ghalhekk it-talbiet attrici kif dedotti kontra l-eccipjenti huma legalment infondati;

“3. Salv eccezzjonijiet ulterjuri skond il-Ligi.”

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fid-9 ta’ Jannar, 2006, li in forza taghha idecidiet il-kawza fis-sens illi:
“1. tiddikjara li l-art in kwistjoni hija proprjeta tal-atturi;

“2. tiddikjara li l-konvenuti abuzivament inkorporaw il-porzjon A1 mal-bini tieghu (sic!) u l-porzjon A2 mat-triq pubblika;

“3. tikkundanna lill-konvenuti inehhi (sic!) kull zvilupp li qieghed fuq proprjeta` ta’ l-atturi u cioe` cirka mija u ghoxrin metru kwadru, mill-porzjon A1 fi zmen tlett xhur mil-llum;

“4. tawtorizza lill-atturi jaghmlu x-xogholijiet huma a spejjez tal-konvenuti;

“Ix-xoghlijiet f’kull kaz ghandhom isiru taht is-supervizjoni ta’ l-AIC Joseph Ellul Vincenti.

“L-ispejjez, minhabba f’dak li nghad fir-rigward tal-kuntratti pubblikati fl-2004 u 2005 ghandhom jigu sopportati kwantu ghal terz mill-atturi u zewg terzi mill-konvenuti”

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijet:
“Illi l-atturi qed jirreklamaw illi l-konvenuti abusivament approprjaw ruhhom u nkorporaw bhala taghhom zewg porzjonijiet art indikati minnhom fic-citazzjoni bhala A1 u A2 fid-dokument minnhom esebit u mmarkat bhala X. Din l-art indikata bhala kejl ta’ cirka tomna fl-istess citazzjoni kienu akkwistawha permezz ta’ att pubblikat mill-kompjant Nutar Joseph Abela fl-1970. Wara dan giet akkwista fl-ishma ndikati mill-atturi. Il-konvenuti qed jeccepixxu illi l-art indikata bhala A1 ilha fil-pussess taghhom iktar minn ghaxar snin fil-waqt li dik markata A2 hija triq pubblika u certament ghalhekk ma gietx approprjata minnhom.

“Illi din hija azzjoni rivendikatorja tipika fejn l-atturi qed jitolbu li jintraddu lura l-art in kwistjoni.

“Hu risaput tradizzjonalment illi f’kawza simili l-attur irid jipprova t-titolu tieghu minghajr ebda ombra ta’ dubbju – ara per ezempju s-sentenza tal-Qorti ta’ l-Appell moghtija fl-1958 fil-kawza fl-ismijiet Borg vs Buhagiar. F’dik il-kawza ntqal illi kwalunkwe dubbju ghandu *jimmilita favur il-konvenut possessur.* Din hija biss ezempju ghaliex hemm diversi sentenzi ohra simili. Wiehed jista’ jsib rassenja dettaljata taghhom fis-sentenza moghtija minn din il-Qorti fl-ismijiet Anthony Mercieca vs Anthony

Buhagiar fit-23 ta' Ottubru, 2001. Fiha gie citat ukoll l-awtur Torrente li qal hekk;

"*"La rivendicazione e' la principale delle azioni petitorie ed e' concessa a favore di colui che si afferma propietario di un bene, ma non avendo il possesso, ne pretende la consegna da colui che lo possiede o detiene. L'attore in ocnformita' delle regole generali, ha l'onere di dimostrare il suo diritto; percio' se l'acquisto non w'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 originale. A voler andare all'infinoto, la prova sarebbe, se non addirittura impossibile, estremamente difficile (gli antichi parlavano di probatio diabolica)."*

"Fis-snin ricenti din il-posizzjoni ccaqalqet xi ftit tant illi l-Qorti ta' l-Appell fil-kawza fl-ismijet John Vella et vs Sherlock Camilleri moghtija fit-12 ta' Dicembru, 2002 adottat posizzjoni kemmxejn differenti billi qalet illi *l-Qrati taghna, konsapevoli bid-diffikolta' li ssir tali prova u fl-interess tal-gustizzja accettaw il-possibilta' li l-attur jirnexxi fil-kawza li jaghmel in forza tal-actio publicana. Hekk fil-kawza Attard nomine vs Fenech deciza mill-Qorti tal-Appell fl-1875 (Vol VII p 390) osservat, 'che l'azione intentaa dell'atore nel suo libello quale procuratore dell'assente Angelo Zarb e' duplice, la rivendocaoria e la publicana, giusta i principii della leggeromana; colla prima l'attore deve provare di aver il dominio della cosa che vuole rivendicare; colla seconda di averne avuto il possesso e di possederla il convenuto con un diritto minore e piu debole del suo. Che e' ricevuto nel foro che le dette due azioni si possono cumulare ed esercitare alternattivamente, nonostante che anche tendono allo stess oggetto. (Ara ukoll Fenech vs Debono – Prim Awla 14 ta' Mejju, 1935).*

"L-izvolgiment kemm tal-fatti u kemm tal-mod kif imxiet il-kawza kkomplikaw mhux ftit l-*iter* tal-istess kawza. Kif gia' inghad l-atturi, fic-citazzjoni ndikaw kejl ta' tomna. Iktar 'il quddiem, per ezempju fit-trasferiment ta' l-ishma tas-socjeta' kummercjali ACIT lil dik attrici l-kejl sar cirka tomna u nofs. Meta fil-mori tal-kawza l-attur Ralph Spiteri

u martu ttrasferew sehemhom mill-art lil uliedhom taht titolu ta' donazzjoni fl-ewwel att gie ndikat li kienu qed jittrasferixxu cirka tomna, billi nofs tomna giet esproprjata mill-Gvern ghall-formazzjoni tat-triq. Ftit wara sar att korrettorju fejn intqal li dan inghad bi zball u ma kienet saret ebda esproprjazzjoni u ghalhekk kienet qed tigi trasferita tomna u tlett sieghan art (jew elf, sitt mija u sitta u tmenin metri kwadri). Dan il-fatt gab ir-reazzjoni gustifikata tal-konvenuti illi anke talbu l-isfilz tat-tieni kuntratt liema talba giet michuda ghaliex hu car li dan il-kuntratt ghandu jifforma parti mill-atti tal-kawza. Il-Qorti madankollu akkordat lill-konvenuti jippresentaw risposta ulterjuri ghan-nota tal-osservazzjonijiet attrici, li l-konvenuti ppresentaw debitament u naturalment fiha ghamlu accenn qawwi ghal dan il-fatt.

"Qabel pero' wiehed jidhol iktar fuq dan il-punt irid jigu ezaminati dettaljatament il-konkluzjonijiet tal-perit tekniku. Il-Qorti qed tirriproducihom kif saru;

"*a. Ghalkemm fl-ebda kuntratt tal-atturi ma hemm pjanta li turi bil-preciz l-art ta' l-atturi, pero' l-fatti kif gia' spjegati hawn fuq juru bic-car illi l-ghalqa tal-konvenuti hi dik li qed jallegaw li hi taghhom;*

"*b. Rigward il-porzjon ta' art li l-atturi qed jghidu li l-konvenut hadilhom, cioe` il-parti A1 Dok FW1 is-sottoskritt jghid li vera li l-konvenuti approprjaw ruhhom minn bicca art ta' l-atturi. Peress li l-hitan ta' l-ghelieqi illum ma jezistux, il-kejl ta' din l-art hu jidher li hu circa mija u ghoxrin metru kwadru.*

"*c. Rigward il-bicca ta' l-art A2 Dok FW1 is-sottoskritt irid jghid li biex wiehed ikun jista' jaghti bidu ghal xi bini, il-Public Works (Department) jimponi li s-sid irid jiftah nofs it-triq quddiem il-plot tieghu. F'dan il-kaz il-konvenut ma setax jiftah it-triq sa nofs il-wisa' taghha ghax it-triq kienet prorprjeta' ta' l-atturi u ried il-permess taghhom jew jixtri din l-art qabel jiftah u jifforma nofs it-triq. Il-konvenut ghazel mod iehor u waqqa' l-hitan. Fetah u fforma triq fuq l-art tal-atturi. L-area tal-art li l-konvenut ha ghall-formazzjoni tat-triq hija ta' cirka mija u sittin metru.*

"*Ghaldaqstant is-sottoskritt jikkonkludi illi l-konvenut approprja art tal-atturi kemm biex ikabbar l-art ghall-bini tal-villa tieghu kif ukoll ghal formazzjoni u ftuh ta' nofs it-triq.*

"Il-konkluzjonijiet tal-perit tekniku allura ma jhallu lok ghal ebda dubbju li l-konvenuti bnew fuq il-proprjeta` li l-atturi kienu akkwistaw permezz tal-kuntratt imsemmi. Meta ghamlu dan, il-konvenuti nkorporaw parti mill-proprjeta` fejn kellha ssir it-triq u l-parti l-ohra li fil-fatt inkorporawha mall-proprjeta` taghhom. B'dan il-mod estendew anke l-proprjeta` taghhom indirrettament ghaliex ma kellhomx ghalfejn ihallu l-parti li kellha tinfetah ghal got-triq.

"Fil-verita` l-atturi kkomplikaw kemm setghu il-kaz taghhom b'diversi modi. L-ewwel meta damu s-snin biex istitwew il-proceduri odjerni. Imbaghad meta fid-diversi atti biddlu l-kejl tal-proprjeta` u iktar ricenti meta sar il-kuntratt ta' donazzjoni fl-2004 illi ghamel riferenza ghall-esproprjazzjoni ghat-triq. Xi sena wara, meta ndunaw li dan seta' jkun ta' xkiel ghalihom fil-kawza, l-ahwa Spiteri u l-attur inizjali Ralph Spiteri ghamlu att korrettorju fejn qalu li dik id-dikjarazzjoni saret bi zball. Il-Qorti m'hijiex ser tkun daqstant *naive*, kif jinghad bl-ingliz, li temmen din it-tieni dikjarazzjoni u ser tiehu il-provvedimenti opportuni, izda dan ma jbiddilx is-sustanza ta' l-azzjoni u cioe` li l-konvenuti approprjaw ruhhom minn art li ma kinitx taghhom.

"L-eccezzjonijiet tal-konvenuti kienu fis-sens tradizzjonali u cioe` li poggew fuq l-atturi l-oneru tal-prova. Il-Qorti thoss li dan l-atturi ghamluh u anke jekk kif gia' spjegat ikkomplikaw l-affarijiet, il-konvenuti ma jistennewx li ghax dan sar huma ghandhom jigu premjati ta' li ghamlu. L-ewwelnett il-konvenuti ma opponew ebda titolu huma ghaliex l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni akkwistiva ma saritx jekk mhux b'termini mhux cari illi allura l-Qorti ma ghandhiex ghalfejn tinvestiga. Aktar minn hekk il-konvenuti *kienu jafu* li qeghdin jokkupaw art mhux taghhom ghax kien l-istess Perit inkarigat minnhom li talab *realignment* tal-mod kif kellha ssir it-triq biex ikunu jistghu

jibnu minghajr ma jitilfu spazju. Il-perit tekniku bir-ragun ghamel enfasi hafna fuq dan. Allura ebda preskrizzjoni akkwisittiva ma tista' tapplika; barra minn dan ghalkemm ghaddew iktar minn ghaxar snin minn meta saret l-okkupazzjoni certament ma ghaddewx tletin sena. Kif gia' inghad ghall-preskrizzjoni ta' l-ghaxar snin jehtieg kemm titolu u kemm *bona fede*; u t-tnejn huma nieqsin f'dan il-kaz.

"Fir-rigward imbaghad ta' l-eccezzjoni l-ohra fil-waqt li hu minnu li parti mill-art hija triq, dan ma jaffetwax il-fatt illi bis-sahha ta' l-usurpazzjoni l-konvenuti setghu ikabbru l-bini taghhom billi hadu parti li ppertmettilhom igawdu minn spazju li kellu jittiehed minn band'ohra.

"Is-sentenzi citati mill-konvenuti ma humiex ta' ghajnuna ghalihom. Il-Qorti thoss li ghandha fil-kaz in esami, tadotta l-pozizzjoni li hadet il-Qorti ta' l-Appell fil-kawza <u>Vella vs Camilleri</u> ghaliex hu car li l-konvenuti, billi ma kellhom ebda titolu fuq il-parti uzurpata, ittentaw japprofittaw ruhhom minn certi sitwazzjonijiet li zviluppaw fil-kawza, anke jekk uhud minnhom gabuhom b'idejhom l-istess attur. Barra minn dan huma kienu jafu ben tajjeb li nkorporaw art ta' haddiehor ma' taghhom."

Rat ir-rikors ta' l-appell tal-konvenuti li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu li din il-Qorti joghgobha thassar u tirrevoka s-sentenza ta' l-ewwel Qorti, u tiddeciedi billi tilqa' l-eccezzjonijiet taghhom u tichad it-talbiet ta' l-atturi, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess atturi appellati;

Rat ir-risposta ta' l-appell u l-appell incidentali tal-konvenuti li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu illi din il-Qorti:

"... joghgobha tichad l-appell interpost mill-konvenuti appellanti u tilqa' l-appell incidentali ta' l-esponenti billi tirriforma s-sentenza in kwantu jirrigwarda l-kap ta' l-ispejjez b'dan illi takkolla l-ispejjez kollha tal-kawza lill-konvenuti u tikkonferma l-kumplament tas-sentenza; bl-ispejjez kollha taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti."

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

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

Ikkonsidrat;

Illi l-atturi jallegaw li huma ko-proprjetarji ta' bicca art maghrufa bhala "Tal-Widien" fil-limiti tal-Gharghur, u li l-konvenuti, fil-waqt li huma proprjetarji ta' bicca art adjacenti, fl-izvilupp li ghamlu ta' din l-art taghhom, invadew u okkupaw zewg porzjonijiet art taghhom – parti inkorporata fid-dar residenzjali mibnija mill-istess konvenut, u parti bhala road area. L-atturi talbu t-tnehhija ta' kull zvilupp li sar fuq art taghhom, u l-ewwel Qorti, wara li hatret perit tekniku biex jassistiha fl-indagini taghha, laqghet it-talba attrici, u ordnat lill-konvenuti inehhu kull zvilupp li jinsab fi proprjeta` ta' l-atturi.

Il-konvenuti appellaw minn din is-sentenza, bl-aggravju jiccentra fuq il-fatt li l-atturi ma rnexxielhomx jippruvaw li l-art in kwistjoni hija proprjeta` taghhom.

L-azzjoni attrici hi l-hekk imsejha l-*actio rei vindicatoria* li fiha jridu jippruvaw it-titolu taghhom fuq il-proprjeta` in kontestazzjoni b'mod konvincenti. L-ewwel Qorti, fl-analizi li ghamlet tal-principji legali li jirregolaw dan l-azjzoni, irravvizzat id-diffikulta` li proprjetarju ta' art gieli jirriskontra biex jipprova titolu originali, u qalet li, minhabba din id-diffikulta` reali, fid-dritt Ruman giet koncessa azzjoni ohra, maghrufa bhala l-*actio publiciana*, li taghti rizultat bazat fuq paragun tal-pretensjonjiet rispettivi tal-partijiet, bil-proprjeta` tigi iggudikata favur dak li jkollu *un titolo migliore*: ghall-aktar approfondiment ta' dawn il-principji, issir riferenza ghas-sentenza ta' din il-Qorti fil-kawza "**Dalli et v. Beaumont Estates Ltd. et**", moghtija fit-30 ta' Novembru, 2007.

Issa, f'dan il-kaz, il-konvenuti mhux qed jivvantaw titolu ta' l-art in kwistjoni; huma eccepew biss li jinsabu fil-pussess ta' l-art u talbu lill-atturi jippruvaw it-titolu taghhom fuq l-istess art. Kwindi, sta ghall-atturi jippruvaw il-jedd taghhom, izda din il-prova tista ssir bi kwalunkwe mezz permess mil-ligi. Il-gurista Pacifici Mazzoni ("Istituzioni di

Diritto Civile Italiano;" Vol. III p. 207 et. Seq.), fil-fatt josserva li "*la prova della proprieta` puo` farsi dal rivendicante anche col mezzo di presunzioni e congetture; segnatamente ove trattasi di rivendicare un dominio antico*", (ara, fl-istess sens il-kawza "**Sciberras v. Sciberras**", deciza minn din il-Qorti fis-7 ta' Lulju, 2006).

Issa jirrizulta li b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Oscar Azzopardi tat-23 ta' Settembru, 1966, giet trasferita minn certu Emilio Grech a favur Francis Spiteri u s-socjeta` ACIT & Co. Ltd. il-bicca raba' meritu ta' dawn il-proceduri, tal-kejl indikat ta' madwar tomna u nofs. Fl-istess kuntratt hemm iddikjarat, in kwantu ghall-provenjenza, illi l-venditur xtara l-imsemmija bicca raba mill-poter ta' Guido Manche` in forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Robert Girard fis-26 ta' Jannar 1965, u lil dan Guido Manche` din il-bicca raba kienet giet koncessa b'titolu ta' enfitewsi perpetwa minn Francesco u Giuseppi ahwa Bezzina in forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Francis Micallef fl-14 ta' Settembru 1959, u lill-imsemmija ahwa Bezzina b'titolu ta' xiri mill-poter ta' Carmelo Vella u hutu in forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Antonio Galea fl-1 ta' Marzu 1953.

Tul dan iz-zmien kollu, l-proprjetarji ma kellhomx opposizzjoni ghat-titolu u baqghu jgawdu l-istess proprjeta` bla xkiel u minghajr hadd ma jirreklama pussess ta' xi bicca minnha. Kien biss wara li l-konvenuti xtraw l-art adjacenti, b'kuntratt tat-3 ta' Lulju, 1989, u bdew jizviluppaw l-art li akkwistaw, li, ghall-ewwel darba, saret "invazjoni" ta' l-art aktar qabel riferita. Bil-prezunzjoni ta' kontinwita` fil-pussess li joholqu l-Artikoli 528 u 529 tal-Kodici Civili – *probatis extremis media praesumuntur* – dawn it-titoli ikkonsolidaw fit-titolu tajjeb originali ta' l-uzukapjoni – li hija titolu tajjeb ghall-ghanijiet ta' din l-azzjoni – sa mill-1953 wara ghaxar snin.

Qabel dan, u precizament b'kuntratt tas-7 ta' Jannar, 1970, fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Felix Abela, l-akkwirent originali tan-nofs indiviz, Francis Spiteri, biegh sehem lil huh, l-attur Ralph Spiteri.

F'dan l-att, l-art hi deskritta li fiha kejl ta' cirka tomna u nofs. Kwindi, ghal dak li jinteressa l-attur Ralph Spiteri, id-dritt tieghu ta' ko-proprjetarju ta' din l-art tinsab revendikata. Dan Ralph Spiteri ghadda s-sehem tieghu mill-istess art fuq uliedu wkoll atturi, b'kuntratt ta' donazzjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Hugh Grima tad-9 ta' Marzu, 2004.

Ghal dak li jikkoncerna s-sehem ta' nofs indiviz li jappartjeni lis-socjeta` ACIT & Co. Ltd., jirrizulta li b'resoluzzjoni ta' l-azzjonisti tal-1 ta' Dicembru, 1998, din il-kumpanija kellha tigi diviza f'diversi kumpaniji ohra, u l-art in kwistjoni kellha tigi assenjata lis-socjeta` attrici, PKJK Co. Ltd. Ma jidhirx, pero`, li din il-qasma qatt giet formalizzata, u l-art tidher li baqghet proprjeta` tas-socjeta` ACIT & Co Ltd, li mhix parti f'din il-kawza. Jidher li s-socjeta` attrici PKJK Co. Ltd, m'ghandhiex interess f'din il-kawza, pero`, l-atturi Ralph Spiteri u wliedu bhala ko-proprjetarji, ghandhom zgur, u f'dik il-vesti jistghu jitolbu r-rivendikazjzoni ta' l-art kollha. Kif osservat il-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-kawza "**Pace et v. Kummissarju ta' l-Artijiet et**", deciza fid-19 ta' Frar, 2004,
"Illi huwa moghti wkoll il-jedd li tressaq l-azzjoni ta' rivendika lil dik il-persuna li tkun sid ma' ohrajn tal-gied rivendikat, ukoll jekk is-sehem taghha huwa wiehed mhux maqsum jew sahansitra mhux maghruf jew definit. U persuna li ghandha gid flimkien ma' haddiehor ma jidhirx li tehtieg is-sehem jew il-kunsens tal-komproprjetarji l-ohrajn biex tkun tista' tiftah azzjoni ghar-rivendika, u dan billi m'hemmx rapport guridiku bejn min jokkupa fond minghajr titolu u s-sidien l-ohrajn ta' l-istess fond".

Fil-frattemp, l-awtoritajiet governattivi kompetenti iddecidew li jizviluppaw l-area fl-inhawi u giet imhejjija skema ghall-izvillup ta' l-inhawi. Frank Spiteri, fil-fatt, kien talab il-permess biex jizviluppa s-sit in kwistjoni. Dan il-permess hareg u l-pjanta annessa turi l-art in kwistjoni; il-permess u l-pjanta imorru lura ghall-1966, ghaz-zmien meta l-art inxtrat minn Frank Spiteri u s-socjeta` ACIT & Co. Ltd.

Il-perit tekniku mahtur mill-ewwel Qorti ezamina s-sit akkwistat mill-konvenuti fl-1989, u hejja pjanta li turi l-ghalqa ta’ l-atturi, l-art tal-konvenuti u t-triq, cioe`, Triq id-Dwieli, u sab li parti mill-art li tidher li kienet ta’ l-atturi fil-fatt giet inkorporata fi triq u fir-residenza tal-konvenut. Ta’ min jghid ukoll li mix-xhieda irrizulta li zmien wara li d-dar tal-konvenut kienet kwazi lesta, il-konvenut avvicina lill-attur Ralph Spiteri biex jitolbu jibdel din l-art li hu hadlu ma’ bicca art ohra li kienet tal-konvenut. Dan kollu jikkonferma l-invazzjoni kif allegat mill-atturi.

Il-konvenuti jibbazaw hafna mill-argumenti taghhom fuq kejl differenti indikati fuq zewg atti ta’ l-atturi. L-ewwel dokument huwa draft ta’ divizjoni li kellh ssir fil-kumpanija ACIT & Co. Ltd.; f’dan id-dokument intqal li l-art fiha kejl ta’ cirka tomna.

L-att l-iehor huwa dak ta’ donazzjoni minn Ralph Spiteri a favur uliedu; hawn ukoll jinghad li l-art fiha kejl ta’ tomna “peress illi d-differenza tal-kejl originali ... gew esproprijati mill-Gvern ta’ Malta sabiex tghaddi t-triq “(wara sar att korrettorju fejn intqal li dan tnizzel bi zball u ma kienet saret ebda esproprjazzjoni, u ghalhekk il-kejl ta’ l-art kien, fil-fatt, ta’ tomna u nofs).

Jidher, pero`, li dawn “l-izbalji” saru peress li, kif inghad, il-Gvern ried jizviluppa l-art u hejja pjan ta’ toroq li, in parte, anke ghaddew mill-art ta’ l-atturi. Dawn hasbu li la parti mill-art saret triq, din bilfors giet esproprjata mill-Gvern ghal dan l-iskop. Fil-fatt, ma ngiebet ebda prova li l-art giet esproprjata, u avolja l-Gvern jista’ jiddeciedi li jghaddi triq minn fuq art privata, dik l-art ma ssirx tal-Gvern qabel ma jsiru l-proceduri amministrattivi mehtiega bil-ligi. (ara “**Mizzi noe v. Kummissarju ta’ l-Artijiet**,” deciza minn din il-Qorti fit-30 ta’ Novembru, 2007).

Kwindi, nonostante dawn l-“izbalji”, l-art ta’ l-atturi kienet u baqghet tal-kejl ta’ tomna u nofs u din giet identifikata mill-perit tekniku. Il-perit tekniku sab ukoll li peress li bhala kundizzjoni ta’ l-izvilupp, gie impost fuq il-konvenuti obbligu li jifthu nofs it-triq quddiem il-plot tieghu, flok ftehmu ma’ l-atturi dwar kif dan kellu jsir, waqqghu l-hitan

divizorji, fethu u ifformaw it-triq fuq art ta' l-atturi. Il-konvenuti jsostnu li din il-konkluzjoni hi zbaljata, peress li l-atturi kellhom anqas art milli jippretendu. Huma pero` qed isostnu dan ghax qed iqisu bhala "fatt" dak li l-atturi ndikaw bi zball u cioe` li l-art taghhom ghandha kejl ta' tomna biss. Jibqa' l-fatt li l-art kellha kejl ta' tomna u nofs, u ebda parti minnha ma rrizulta li giet esproprjata jew trasferita lil terzi, u kwindi l-konkluzjoni tal-perit tekniku u ta' l-ewwel Qorti li l-art okkupata mill-konvenuti hija ta' l-atturi, hija wahda gustifikata.

Il-konvenuti lmentaw ukoll li l-atturi strahu fuq dokumenti mhux awtentikati. Fil-waqt li hu veru li whud mid-dokumenti li fuqhom l-atturi jibbazaw il-kawza taghhom m'humiex kopji legali, kif qalet din il-Qorti (Sede Inferjuri) fil-kawza "**Micallef v. Zammit**", deciza fis-7 ta' April, 1987, fotokopja ta' dokumenti huma ammissibbli bhala prova, sakemm il-parti l-ohra jew il-Qorti stess ma thossx li fic-cirkostanzi, ghandha tigi esebita kopja legali ta' l-istess dokumenti. F'dan il-kaz, il-konvenuti m'oggezzjonawx ghall-produzzjoni tal-kopji, u hallew il-kaz jitkompla a bazi ta' dawk id-dokumenti.

Ghar-rigward ta' l-appell incidentali ta' l-atturi, l-ewwel Qorti akkoljiet terz mill-ispejjez fuq l-atturi minhabba d-diffikultajiet li holqu huma stess bid-diversi "zbalji" li sehhew. L-atturi jixtiequ li din il-parti tas-sentenza tigi revokata, pero` din il-Qorti tapprezza l-hsieb ta' l-ewwel Qorti u ma tarax li ghandha tvarja d-diskrezzjoni kif ezercitata mill-ewwel Qorti (ara s-sentenza recensuri ta' din il-Qorti tad-29 ta' Frar, 2008, fil-kawza fl-ismijiet "**Gerdes v. Vossberg**").

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell principali u minn dak incidentali billi tichad iz-zewg appelli, u tikkonferma fl-interita` taghha is-sentenza ta' l-ewwel Qorti, b'dan li t-terminu ta' tlett xhur impost mill-ewwel Qorti jibda jiddekorri mil-lum.

L-ispejjez in prim istanza jibqghu kif decizi, fil-waqt li dawk ta' l-appell principali jithallsu mill-konvenuti appellanti, waqt li dawk ta' l-appell incidentali jithallsu mill-atturi.

< Sentenza Finali >

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