MALTA

# QORTI CIVILI
# PRIM' AWLA

**ONOR. IMHALLEF**
**JOSEPH R. MICALLEF**

Seduta tat-3 ta' Mejju, 2011

Citazzjoni Numru. 1331/1996/1

John u Antoinette konjuġi **GRIMA**

vs

**SEAFRONT PROPERTIES LIMITED**; O.A. Investments Limited; D.M.S. Limited; u b'degriet tal-5 ta' Ġunju, 1997, issejħu fil-kawża Anton Borġ Olivier, Rosemary Borġ Olivier de Puget, Monica Borġ Olivier de Puget, Paul Borġ Olivier, Rosa mart Gaston Buttiġieġ, Maria Concetta *sive* Connie armla minn Robert Borġ Olivier u wliedha Adrian u Grace mart Michael Demarco, Alexandra armla min-Nutar Dottor Giorgio Borġ Olivier u wliedha l-Avukat Dottor Alexander, Peter u Angela mart Sam Simonds minnu legalment mifruda, Vivienne mart Victor Galea Pace, Joan mart Joseph Gaffiero, Frederick Borġ Olivier u Patricia mart Andrew Anastasi, Julie mart Brian Jones, Edward Borġ Olivier, James Borġ Olivier, Frederick Borġ Olivier, Gillian armla minn Eric Stellini, Marlene mart Maurice

Micallef, Karen mart David Mifsud, Nigel Pace, Antoinette armla minn Victor Pace, Vanna armla minn Oswald Arrigo, Josette mart it-Tabib Albert Żammit Maempel, Robert Borġ Olivier, l-Avukat Dottor Angelo Gargiullo u Giulia mart Michaelangelo Cocolo; u b'degriet tal-11 ta' Frar, 2000, issejjaħ fil-kawża Emanuel *sive* Emy Scicluna bħala eżekutur testamentarju tal-mejjet Reverendu Sacerdot Edward Borġ Olivier; u b'degriet tat-2 ta' Ġunju, 2000, l-Avukat Dottor Beppe Fenech Adami u l-Prokuratrici Legali Luisa Tufigno nħatru Kuraturi Deputati biex jidhru f'isem Gloria Żammit, u George Borġ Olivier, assenti minn Malta; u b'degriet tas-17 ta' Frar, 2009, l-Avukat Dottor Patrick Valentino u l-Prokuratur Legali Victor Buġeja nħatru bħala Kuraturi *ad litem* biex jidhru għall-wirt ta' Angela Simonds li mietet matul iż-żmien li l-kawża kienet miexja

**Il-Qorti:**

Rat l-Att taċ-Ċitazzjoni mressaq fil-25 ta' April, 1996, li bih u għar-raġunijiet hemm imsemmija, l-atturi miżżewġin Grima talbu li din l-Qorti (i) ssib li l-għalqa li ġġib l-isem "Tal-Kappara" fil-kontrada magħrufa bħala "Tal-Kappara" *sive* "Tal-Virtu`"[1] fil-limiti tal-Gżira hija ġid tal-istess atturi waħedhom u li l-kumpanniji mħarrkin ma għandhom l-ebda jedd għaliha jew għal xi sehem minnha; (ii) tordna lill-imsemmija kumpanniji mħarrkin sabiex, fiż-żmien qasir u perentorju li jogħġobha tiffissalhom, joħorġu mill-porzjonijiet tal-imsemmija għalqa li huma qegħdin iżommu bla ebda jedd jew titolu li jiswa fil-liġi. Talbu wkoll l-ispejjeż, u żammew sħiħ kull jedd ta' azzjoni li jistgħu jieħdu kontra l-imħarrkin;

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet imressqa mill-kumpannija mħarrka Seafront Properties Limited fil-11 ta' Novembru, 1996, li biha laqgħat għall-azzjoni attriċi billi qalet li l-atturi jridu juru li l-art li kisbet hi mingħand il-familja Borġ Olivier hija l-art li jgħidu li kisbu huma bil-kuntratti tal-1956 u tal-

[1] *Recte*: "Ta' Vestru"

1962. F'kull każ, l-azzjoni attriċi waqgħet bil-preskrizzjoni tat-tletin (30) sena skond l-artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili. Laqgħet ukoll billi qalet li t-talbiet attriċi ma jistħoqqilhomx jintlaqgħu għaliex dak li kisbet hija kien mixtri sewwa u, ftit tax-xhur wara, kienet biegħetu lil ħaddieħor;

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet imressqa mill-kumpannija mħarrka O.A. Investments Limited fil-11 ta' Novembru, 1996, li biha laqgħet għall-azzjoni attriċi billi qalet li t-talbiet attriċi m'humiex mistħoqqa għalkiex hija għandha titolu li jiswa għall-art li jridu jirrivendikaw mingħandha l-atturi;

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet imressqa mill-kumpannija mħarrka D.M.S. Limited fid-29 ta' April, 1997, li biha laqgħet għall-azzjoni attriċi billi qalet li, qabel xejn, kien xieraq li jissejħu fil-kawża l-persuni li mingħandhom hija kisbet l-art rivendikata mill-atturi. U fil-mertu laqgħet billi qalet li t-talbiet attriċi m'humiex mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt;

Rat id-degriet tagħha (diversament presjeduta) tal-5 ta' Ġunju, 1997[2], li biha laqgħet l-ewwel eċċezzjoni tal-kumpannija mħarrka D.M.S. Limited u ordnat is-sejħa fil-kawża tal-awturi fit-titolu tal-imsemmija kumpannija;

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet imressqa mill-imsejħin fil-kawża familja Borġ Olivier fil-25 ta' Ġunju, 1998, li biha laqgħu għall-azzjoni attriċi billi qalu li, fl-ewwel lok, il-ġudizzju m'huwiex sħiħ għaliex wieħed mis-sidien tal-art mertu tal-każ kien ir-reverendu Edward Borġ Olivier, li l-wirt tiegħu huwa rappreżentat mill-eżekutur testamentarju tiegħu Emanuel Scicluna u minn Gloria Żammit u Ġorġ Borġ Olivier. Fil-mertu, laqgħu billi qalu li t-talbiet attriċi m'humiex mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt għaliex l-art li huma biegħu lill-kumpanniji mħarrka kienet art tagħhom u li ġiet lilhom mill-wirt ta' l-Avukat Enrico Borġ Olivier;

Rat id-degriet tagħha (diversament presjeduta) tal-11 ta' Frar, 2000[3], li bih laqgħet it-talba magħmula mill-kumpannija mħarrka D.M.S. Limited f'rikors tal-10 ta'

---

[2] Paġ. 104 tal-proċess
[3] Paġ. 124 tal-proċess

Jannar, 2000, biex jissejħu fil-kawża Emanuel *sive* Emy Scicluna bħala eżekutur testamentarju tal-wirt tar-Reverendu Edward Borġ Olivier, u Gloria Żammit u Ġorġ Borġ Olivier;

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet imressqa fis-7 ta' Awissu, 2000, mill-Kuraturi Deputati maħtura biex jidhru għall-assenti msejjaħ fil-kawża Ġorġ Borġ Olivier, li biha qalu li huma ma jafu xejn dwar il-każ u irriżervaw li jressqu l-eċċezzjonijiet meħtieġa 'l quddiem meta jkunu aktar mgħarrfa dwar il-fatti tal-każ;

Rat id-degriet tagħha (diversament presjeduta) tat-3 ta' Novembru, 2000[4], li bih ħatret lill-Perit Arkitett Frederick Doublet bħala perit tekniku biex ifittex u jirrelata dwar il-fatti tal-każ;

Rat ir-Rapport imressaq mill-perit tekniku fil-31 ta' Lulju, 2007[5], u minnu maħluf kif imiss waqt is-smigħ tas-7 ta' Novembru, 2007;

Rat id-degriet tagħha tas-6 ta' Diċembru, 2007[6], li bih tat lill-imħarrkin żmien biex iressqu lill-perit tekniku b'xhud tagħhom in eskussjoni;

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet imressqa fil-11 ta' Marzu, 2009, mill-Kuraturi Deputati maħtura *ad litem* biex jirrappreżentaw il-wirt ta' Angela Simonds li biha qalu li huma ma jafu xejn dwar il-każ;

Rat id-degriet tagħha tad-9 ta' Ġunju, 2009[7], li bih u wara li semgħat id-dikjarazzjoni tal-għaref difensur tal-kumpannija mħarrka D.M.S. Limited li ma kinitx laħqet ressqet lill-perit tekniku b'xhud tagħha in eskussjoni minħabba l-mewt tiegħu, iddikjarat magħluq l-istadju tal-ġbir tal-provi;

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet waqt is-smigħ;

---

[4] Paġ. 149 tal-proċess
[5] Paġġ. 201 sa 261 tal-proċess
[6] Paġ. 358 tal-proċess
[7] Paġ. 375 tal-proċess

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degriet tagħha tal-15 ta' Ottubru, 2009, li bih ħalliet il-kawża għas-sentenza;

***Ikkunsidrat:***

Illi din hija azzjoni ta' rivendika. L-atturi jgħidu li għalqa li tinsab fil-Gżira u li l-attur kien kiseb ishma minnha mingħand ommu u oħtu u ssehem l-ieħor wirtu mingħand missieru, hija l-għalqa tagħhom. Iridu li l-kumpanniji mħarrkin jitneħħew minn kull pussess li huma għandhom minn xi partijiet mill-imsemmija għalqa u jinħarġu minnha;

Illi, min-naħa tagħhom, l-kumpanniji mħarrkin jilqgħu billi jgħidu li huma għandhom titolu tajjeb għall-għalqa fil-pussess tagħhom (jekk inhi l-istess waħda li l-atturi jippretendu li hija tagħhom) u li t-talbiet tal-atturi, f'kull każ, waqgħu biż-żmien tal-preskrizzjoni t-twil;

Illi, minħabba li waħda mill-kumpanniji mħarrkin kienet qanqlet il-kwestjoni tal-garanziji li tawha l-awturi fit-titolu tagħha, issejħu fil-kawża l-istess awturi li laqgħu għall-azzjoni attriċi billi qalu li l-għalqa kienu biegħuha tajjeb u li kienet tagħhom għaliex ġejja minn wirt ta' antenat komuni tagħhom ilkoll;

Illi mill-<u>fatti li joħorġu mill-atti tal-kawża</u>, jirriżulta li l-attur huwa iben Andrew Grima u Lucy mwielda Cachia. Missier l-attur miet f'Lulju tal-1961 u l-wirt tiegħu kien denunzjat f'Settembru tal-istess sena[8]. Fost il-ġid li Andrew Grima kiseb matul iż-żwieġ tiegħu, kien hemm l-għalqa magħrufa bħala "Tal-Kappara" jew "In-Niżla tal-Blata", fil-kontrada msejħa "Tal-Kappara" jew "Ta' Vestru", fil-limiti tal-Gżira, tal-kejl ta' tomnejn u siegħ u disa' kejliet[9] li tmiss mil-lvant u f'biċċa minnha min-nofsinhar ma' Sqaq Taliana. Din kisibha (flimkien ma' żewġt ikejjen oħrajn li kienu jinsabu

[8] Dok "JGC", f'paġġ. 266 sa 272 tal-proċess
[9] Li jġibu qrib 2678.6 metri kwadri

bnadi oħrajn) bis-saħħa ta’ kuntratt pubbliku tat-18 ta’ April, 1956[10], fl-atti tan-Nutar Rosario Frendo Randon, mingħand l-Avukat Alberto Magri *nomine* u Costantino Micallef *proprio* u *nomine*, li minnu toħroġ provenjenza aktar qadima iżda li jgħid li “dan il-bejgħ ma ġiex preċedut mis-soliti riċerki”;

Illi b’att pubbliku tal-21 ta’ Settembru, 1959[11], fl-atti tan-Nutar Joseph Gatt, l-attur deher fuq il-kuntratt f’isem missieru u feda mis-setgħa tal-Ordni tal-Patrijiet Franġiskani Minuri l-piż perpetwu li kien jgħabbi l-imsemmija għalqa b’seħħ minn dak inhar u taħt il-patti u l-kundizzjonijiet hemm imfissra. Bis-saħħa ta’ kuntratt pubbliku tat-22 ta’ Frar, 1962[12], fl-atti tan-Nutar George Bonello DuPuis, l-attur kiseb mingħand ommu u oħtu Carmen Bell is-sehem ta’ tliet kwarti ($^3/_4$) mhux maqsuma ta’ xi ġid immobbli, fosthom l-imsemmija għalqa bħala libera u franka;

Illi fl-1962, il-Gvern esproprja parti mill-għalqa biex ikun jista’ jsir il-proġett tat-Triq Reġjonali. Fl-1966, l-attur kien laqa’ wkoll l-avviż ta’ ftehim mill-Gvern u saritlu offerta ta’ kumpens, li l-attur ma kienx aċċetta għaliex rah baxx wisq[13];

Illi fl-istess inħawi milquta mill-proġett imsemmi, kien hemm artijiet ta’ sidien oħrajn li l-Gvern ukol ħadhom (esproprijahom) mingħand is-sidien tagħhom. Fost dawn l-artijiet, fl-inħawi, kien hemm art fil-kontrada magħrufa bħala “Ta’ Wied Għollieqa” li kien jagħmel mill-ġid ta’ Enrico Borġ Olivier li kien miet f’Mejju tal-1955[14] u l-wirt tiegħu għadda għand l-imsejħin fil-kawża (aktar ’il quddiem imsejħin “BO”)[15]. Id-denunzja tas-suċċessjoni tiegħu saret żmien qasir wara mewtu[16]. Fi Frar tal-1976, BO kienu qabbdu perit biex jagħti stima tal-imsemmija art li kien fadal wara l-esproprju tal-Gvern[17];

[10] Dok “B”, f’paġġ. 12 sa 32 tal-proċess
[11] Dok “Ċ”, f’paġġ. 34 – 8 tal-proċess
[12] Dok “A”, f’paġġ. 6 sa 11 tal-proċess
[13] Dok “CAA”, f’paġġ. 273 – 5 tal-proċess
[14] Xhieda ta’ Anton Borġ Olivier 4.10.2004, f’paġ. 398 tal-proċess
[15] Xhieda ta’ Joseph Gaffiero 23.4.2004, f’paġ. 393 tal-proċess
[16] Dok “ABOB”, f’paġġ. 280 sa 291 tal-proċess
[17] Dok “ABOA”, f’paġġ. 278 – 9 tal-proċess

Illi bis-saħħa ta’ kuntratt pubbliku tat-28 ta’ Jannar, 1989[18], fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri, l-kumpannija mħarrka Seafront Properties Limited (aktar ’il quddiem imsejħa “SPL”) kisbet mingħand BO, u bil-patti u l-kundizzjonijiet hemm imfissra, dsatax-il elf sitt mija u ħamsa u ħamsin sehem mhux maqsum minn wieħed u għoxrin elf tmien mija u erbgħin sehem ($^{19,655}/_{21,840}$) fost ġid ieħor hemm imsemmi, tal-għalqa fabbrikabbli magħrufa bħala “Ta’ Wied Għollieqa” fil-kontrada ta’ Triq Reġjonali, fil-Gżira, magħmula minn żewġt iħbula jmissu ma’ xulxin u li kellha l-kejl sħiħ ta’ madwar elfejn erba’ mija u ħamsa u tletin metru kwadru (2,435 $m^2$) u tmiss mill-majjistral u mill-punent ma’ Triq Reġjunali u mil-lvant f’biċċa ma’ Triq San Albertu u f’biċċa ma’ Sqaq Taliana, libera u franka u ħielsa minn kull okkupazzjoni. Dwar dawn it-trasferimenti kien sar att tal-konvenju bejn BO u SPL fit-30 ta’ Ġunju, 1987[19];

Illi bis-saħħa ta’ kuntratt pubbliku tas-27 ta’ Novembru, 1992[20], fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon, il-kumpanniji mħarrkin O.A. Investments Limited (aktar ’il quddiem imsejħa “OAI”) u D.M.S. Limited (aktar ’il quddiem imsejħa “DMS”) kisbu flimkien u solidalment bejniethom mingħand BO b’titolu ta’ enfitewsi perpetwa “porzjoni diviża” mill-għalqa “Ta’ Bieb il-Gżira” fil-kontrada ta’ Triq Reġjonali, tal-kejl ta’ madwar tmien mitt metru kwadru (800$m^2$), u tmiss mit-tramuntana ma’ Triq Reġjonali, u min-nofsinhar ma’ triq ġdida mingħajr isem, u dan bil-patti u l-kundizzjonijiet hemm imfissra;

Illi fl-4 ta’ Marzu, 1994, l-atturi ressqu protest ġudizzjarju kontra l-kumpanniji mħarrkin. Fil-25 ta’ April, 1996, l-atturi fetħu din il-kawża;

Illi għal dak li jirrigwarda l-<u>konsiderazzjonijiet ta’ natura legali li jirrigwardaw il-każ li l-Qorti għandha quddiemha</u> jidher li huwa, qabel xejn, meħtieġ li l-Qorti tistħarreġ l-aspett tal-identita’ tal-ġid reklamat mill-atturi. Dan qiegħed

[18] Dok “D”, f’paġġ. 40 sa 55 tal-proċess
[19] Dok “HAA”, f’paġġ. 349 sa 355 tal-proċess
[20] Dok “E”, f’paġġ. 56 sa 68 tal-proċess

jingħad għaliex l-imħarrkin iqanqlu l-mistoqsija dwar jekk l-art li jsemmu l-atturi hijiex l-istess art li tinsab f'idejhom u li l-atturi jriduhom joħorġu minnha. Din il-ħtieġa tinħalaq ukoll għaliex parti mill-ewwel talba tal-atturi trid li l-Qorti tilqagħha "prevja occorrendo l-identifikazzjoni tal-istess imsemmija għalqa";

Illi f'dan ir-rigward, il-Qorti ssib li l-istħarriġ li wettaq il-perit tekniku maħtur minnha jiswa ħafna biex tinħall din il-kwestjoni. L-istess perit qies it-tagħrif imsemmi fil-kuntratti tal-partijiet rispettivi u tal-pjanti mehmużin magħhom; qies il-pjanti mressqin mill-partijiet waqt is-smigħ; u wettaq eżerċizzju mirqum ta' kejl u qisien li għenuh jasal għall-fehmiet tiegħu u jfissirhom b'mod raġonevoli[21]. Wasal għall-fehma wkoll li l-pjanti li BO inqdew bihom fil-kuntratti tagħhom ma' SPL, OAI u DMS ma kinux pjanti tajbin biex juru liema kienet l-art li kienet qiegħda tiġi trasferita. Qagħad b'seba' għajnejn ukoll biex bl-ebda mod ma jagħmel kostatazzjonijiet jew interpretazzjonijiet legali, iżda żamm sħiħ mal-kostatazzjonijiet tekniċi li kienu jaqgħu fil-limiti tal-ħatra mogħtija lilu ;

Illi mill-imsemmija kostatazzjonijiet, il-perit tekniku wasal għall-fehma li l-ewwel talba tal-atturi jmissha tintlaqa';

Illi huwa identifika l-art li dwarha l-atturi ressqu din il-kawża bħala dik il-porzjon murija fil-pjanta "A" li tinsab f'paġna 264 tal-proċess indikata bil-kliem "porzjon ta' art kontestata" u li fiha kejl ta' tliet sigħan u punt sitta ta' kejla (0T 3S 0.6K) u li mill-punent tmiss ma' Triq Reġjunali, mit-tramuntana, l-grigal u l-lvant ma' Sqaq Taliana u min-nofsinhar u x-xlokk ma' ġid ta' Oliver Aġius. Il-Qorti, wara li qieset l-imsemmija konsiderazzjonijiet u rat il-provi dokumentali mressqa, toqgħod fuq dik il-fehma għall-finijiet tal-identifikazzjoni tal-art mertu tal-kawża tal-lum;

Illi, f'dan ir-rigward, tajjeb li wieħed iżomm quddiem għajnejh ukoll li BO jgħidu li għad fadlilhom art oħra fl-inħawi tal-Gżira[22], u dan juri li, minbarra l-kostatazzjonijiet li għamel il-perit tekniku, teżisti f'moħħ l-istess BO nuqqas

[21] Ara paġġ. 249 sa 259 tal-proċess
[22] Xhieda ta' Anton Borġ Olivier 4.10.2004, f'paġ. 397 tal-proċess

ta' ċarezza dwar l-art li huma kienu ittrasferew lill-kumpanniji mħarrkin. Minn din ix-xhieda u mill-istess kostatazzjonijiet tal-perit, il-Qorti tasal biex taqbel mas-sottomissjoni magħmula mill-għaref difensur tal-atturi waqt is-seduta peritali tat-18 ta' Frar, 2005[23], fis-sens li l-art li BO ittrasferew lill-kumpanniji mħarrkin ma kinitx l-istess art li l-atturi jridu jirrivendikaw bil-kawża tal-lum. Ifisser ukoll li jekk l-imħarrkin jew min minnhom jinsabu fil-pussess ta' xi parti mill-art li l-atturi jridu jirrivendikaw, l-istess kumpanniji mħarrkin ma jistgħux jistrieħu fuq il-kuntratti li bihom kisbu mingħand BO;

Illi issa li l-Qorti waslet għall-fehma tagħha dwar liema hija l-art li tifforma l-mertu tal-azzjoni attriċi, u ladarba ma jidher li hemm l-ebda dubju li, għall-anqas f'partijiet minnha, xi wħud mill-kumpanniji mħarrka għandhom pretensjonijiet ta' titolu u saħansitra jżommu partijiet minnha, imiss li jitqiesu l-**eċċezzjonijiet preliminari** mressqin minn uħud mill-partijiet. Hemm żewġ eċċezzjonijiet ta' din l-għamla li jeħtieġ ikunu mistħarrġa. L-ewwel waħda hija dik imqajma minn BO dwar in-nuqqas ta' integrita' tal-ġudizzju. It-tieni waħda hija dik tal-preskrizzjoni mqajma minn SPL;

Illi **dwar l-eċċezzjoni li l-ġudizzju m'huwiex sħiħ**, BO jgħidu li fil-kawża ma kinux issejħu dawk kollha li kien messhom hekk issejħu. Huma jgħidu li fost is-sidien tal-art li kienu biegħu l-art lill-kumpanniji mħarrka, kien hemm ir-reverendu Dun Eddie Borġ Olivier, li kien miet żmien qabel ma ntalbet u ntlaqgħet is-sejħa fil-kawża tagħhom;

Illi bis-saħħa tad-degriet li tat din il-Qorti (diversament presjeduta) fi Frar tal-2000, bil-ħatra ta' Kuraturi Deputati għall-wirt imsemmi, ma jidhirx li l-ġudizzju baqa' mhux integru u l-Qorti m'hijiex sejra tqis aktar l-imsemmija eċċezzjoni preliminari li BO baqgħu qatt ma irtiraw;

Illi dwar **l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni** mqanqla minn SPL, din tirreferi għall-eċċezzjoni tat-tletin sena maħsuba fl-artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili. SPL jidher li qiegħda

[23] Paġ. 404 tal-proċess

tistrieħ fuq din l-eċċezzjoni bħala waħda estintiva tal-azzjoni attriċi u mhux bħala waħda akkwiżitiva favur tagħha;

Illi l-Qorti ma rat fl-atti l-ebda prova jew sottomissjoni tajba biex tista' toqgħod fuq l-imsemmija eċċezzjoni. Jekk SPL tqis li l-atturi (jew l-awturi tal-attur) ma kellhomx il-pussess tal-għalqa għal aktar minn tletin (30) sena, riedet tipprova dan. Ħaġa żgura hi li SPL innifisha ma kellhiex il-pussess tal-imsemmija għalqa (jew imqar ta' xi biċċa minnha) għal tletin sena jew aktar, għaliex hija xtrat l-ishma tagħha mill-imsemmi ġid biss fl-1989 u l-kawża nfetħet fl-1996, wara li kien tressaq kontriha (wkoll) protest ġudizzjarju f'Marzu tal-1994, li, minn dak inhar 'il quddiem, poġġa lil SPL f'mala fidi dwar iż-żamma tagħha tal-istess art;

Illi f'dan ir-rigward huwa mgħallem li l-azzjoni tar-rivendika – bħalma hija l-kawża li l-Qorti għandha quddiemha – ma tintilefx biss għaliex ikun għadda ż-żmien tat-tletin sena, jekk kemm-il darba l-parti mħarrka ma turix li hi jew ħaddieħor ikun kiseb il-ġid tal-art rivendikata b'pussess tajjeb li jagħti titolu[24]. Minbarra dan, "il-jedd tal-proprjeta' u l-azzjoni rivendikatorja tal-proprjeta' huma ħaġa waħda u għalhekk għalkemm min ikun ħa taħt idejh għal żmien meħtieġ l-immobbli ta' ħaddieħor jakkwista dan l-immobbli b'saħħa ta' użukapjoni, sid l-immobbli qatt ma jitlef il-jedd għall-azzjoni rivendikatorja, ikun għadda żmien kemm ikun għadda"[25];

Illi, minbarra dan, jirriżulta mill-provi[26] li għall-bosta snin wara li missier l-attur kien kiseb l-għalqa u wara li saħansitra l-attur kien wiret sehemu minnha mal-mewt ta' missieru, l-art kienet imqabbla. Il-qbiela kien jiġborha l-attur[27]. Persuna li, bħal gabillott, tkun qiegħda żżomm xi ħaġa taħt idejha ma tistax tippreskrivi favur tagħha minħabba dak il-pussess għaliex hija waħda minn dawk il-

---

[24] P.A. **14.5.1935** fil-kawża fl-ismijiet ***Fenech et vs Debono et*** (Kollez. Vol: **XXIX.ii.488**) ; u P.A. **19.10.1954** fil-kawża fl-ismijiet ***Sammut vs Farruġia et*** (Kollez. Vol: **XXXVIII.ii.583**)
[25] P.A. PS **27.6.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Salvino Testaferrata Moroni Viani et vs Francis Montanaro***
[26] Dok "JGB", f'paġ. 265 tal-proċess
[27] Xhieda tal-attur 4.10.2002, f'paġ. 384 tal-proċess

persuni li, skond l-artikolu 2118 tal-Kodiċi Ċivili, ma jistgħux jippreskrivu favur tagħhom infushom;

Illi għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti m'hijiex sejra tilqa' l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni mqajma minn SPL għaliex ma tidherx li hija waħda tajba fil-fatt u lanqas fil-liġi;

Illi l-Qorti sejra issa tgħaddi biex tqis **il-mertu tat-talbiet attriċi**. Iż-żewġ partijiet jaċċettaw li din tal-atturi hija l-azzjoni ta' rivendika. Dan huwa hekk ukoll għaliex l-atturi jisħqu (u l-kumpanniji mħarrkin ma jiċħdux) li għall-anqas f'parti mill-ġid rivendikat, il-pussess jinsab f'idejn l-kumpanniji mħarrka;

Illi f'azzjoni bħal din, id-duttrina tgħallem li sabiex iseħħlu jirbaħ lura dak il-beni mingħand l-istess imħarrek, is-sid rivendikant m'għandux għalfejn jitlob tabilfors dikjarazzjoni tan-nullita' tal-att aljenatorju li bis-saħħa tiegħu l-beni jkun ġie f'idejn l-imħarrek[28]. Bl-istess mod, tkun tiswa l-azzjoni tar-rivendika jekk kemm-il darba l-attur rivendikant jitlob it-tħassir tal-att aljenatorju mingħajr ma tkun saret talba speċifika biex jiġi dikjarat li l-fond jappartieni lilu[29];

Illi huwa mogħti wkoll il-jedd li tressaq l-azzjoni ta' rivendika lil dik il-persuna li tkun sid ma' oħrajn tal-ġid rivendikat, ukoll jekk is-sehem tagħha huwa wieħed mhux maqsum jew saħansitra mhux magħruf jew definit[30]. U persuna li għandha ġid flimkien ma' ħaddieħor ma jidhirx li teħtieġ is-sehem jew il-kunsens tal-komproprjetarji l-oħrajn biex tkun tista' tiftaħ azzjoni għar-rivendika[31], u dan billi m'hemmx rapport ġuridiku bejn min jokkupa fond mingħajr titolu u s-sidien l-oħrajn tal-istess fond[32];

Illi, kif inhu wkoll magħruf u aċċettat fid-duttrina, azzjoni ta' din l-għamla titfa' piż qawwi fuq min jagħmilha għaliex irid iressaq l-aqwa provi dwar il-jedd tiegħu fuq il-beni li jrid jieħu lura f'idejh. Din ir-regola waslet biex ħolqot il-frazi

---

[28] P.A. **1.2.1936**, fil-kawza fl-ismijiet ***Scicluna vs Farrugia pro et noe*** (Kollezz. Vol: **XXIX.ii.933**) u r-riferenzi ghall-awturi u kazijiet ohrajn hemm imsemmija
[29] P.A. **16.1.1956** fil-kawża fl-ismijiet ***Dagri et vs Micallef et*** (Kollez. Vol: **XL.ii.688**)
[30] P.A. **15.10.1959** fil-kawża fl-ismijiet ***Żammit vs Żammit et*** (Kollez. Vol: **XLIII.iii.778**)
[31] P.A. **17.6.1963** fil-kawża fl-ismijiet ***Schembri vs Vasallo*** (Kollez. Vol: **XLVII.ii.863**)
[32] P.A. PS **28.3.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Vincent Aġius pro et noe et vs Mario Borġ et***

*"probatio diabolica"* biex turi kemm huwa għoli l-grad meħtieġ ta' prova li jrid iressaq attur f'kawża ta' din ix-xorta: u dan għaliex *actore non probante reus absolvitur*, filwaqt li *in pari causa melior est conditio possidentis*[33]. Għalhekk, m'huwiex biżżejjed li l-attur jipprova li l-ġid rivendikat m'huwiex tal-imħarrek[34]. Min-naħa l-oħra, l-imħarrek m'għandu għalfejn jipprova xejn, sakemm ma jġibx 'il quddiem huwa nnifsu l-eċċezzjoni li t-titolu tal-ġid rivendikat jinsab vestit fih[35]. Dan jingħad għaliex jekk fl-azzjoni rivendikatorja l-imħarrek jiddefendi ruħu, mhux fuq il-bażi tal-pussess, imma fuq dik ta' titolu, allura f'dak il-każ il-Qorti jkollha tidħol f'eżami tat-titolu vantat mill-imħarrek u tqis is-siwi tiegħu bl-istess għarbiel li tqis it-titolu tal-attur rivendikant[36]. F'din il-kawża, kemm il-kumpanniji mħarrkin u kif ukoll BO iddefendew irwieħhom billi għażlu li jinvokaw titolu tajjeb għall-ġid mertu tal-kawża;

Illi, b'żieda ma' dan kollu, huwa meħtieġ li l-attur, f'kawża bħal din, iġib provi ta' titolu li jkun oriġinali u mhux derivattiv. B'tal-ewwel, l-awturi u d-duttrina jifhmu dak it-titolu li jitnissel favur persuna mingħajr ma jkun mgħoddi lilu minn ħaddieħor, filwaqt li titolu derivattiv huwa dak fejn il-jedd jgħaddi mingħand persuna għal għand oħra[37]. Dan ifisser li jista' jkun hemm kisba b'titolu oriġinali wkoll fejn il-ħaġa, qabel, kienet ta' ħaddieħor imma li tkun waslet għand is-sid attwali mingħajr ma tkun ingħaddiet lilu mis-sid ta' qabel: dan iseħħ, per eżempju, fejn wieħed jikseb bil-pussess għal żmien ta' izjed minn tletin sena bla ma qatt ikun ġie mfixkel f'dak il-pussess, jew fejn wieħed iżomm oġġett mitluq minn ħaddieħor għaż-żmien meħtieġ[38];

---

[33] App. Ċiv. **25.6.1945**, fil-kawża fl-ismijiet ***Cassar Desain vs Cassar Desain Viani et*** (Kollezz. Vol: **XXXII.i.272**)
[34] App. Ċiv. **12.2.1936** fil-kawża fl-ismijiet ***Curmi et noe vs Depiro et*** (Kollezz. Vol: **XXIX.i.475**)
[35] App. Ċiv.**21.1.1946**, fil-kawża fl-ismijiet ***Agius noe vs Ġenovese et*** (Kollezz. Vol: **XXXII.i.735**) u l- ohra P.A. **17.3.1961**, fil-kawża fl-ismijiet ***Ellul et vs Ellul et*** (Kollezz. Vol.: **XLV.ii.586**)
[36] App. Ċiv. **5.10.2001** fil-kawża fl-ismijiet ***Nancy Manġion et vs Albert Beżżina Wettinger***
[37] Ara. Andrea Torrente Manuale di Diritto Privato 9$^{a}$ Ediz. (1975), § 29 pp 71 *et. seq.*
[38] Ara, per eżempju, tifsira ċara ta' dan kollu f' Maġ (Għ) AE **8.6.2010** fil-kawża fl-ismijiet ***Avukat Dr. Carmelo Galea noe et vs Kummissarju tal-Artijiet et*** (appellata)

Illi, madankollu, u minħabba li f’xi każijiet ikun impossibbli li wieħed juri titolu oriġinali, sa minn dejjem ġie mogħti lir-rivendikant id-dritt li jipprova titolu aħjar minn dak tal-parti mħarrka. Fi kliem ieħor, meta l-kriterji rigorużi tal-azzjoni rivendikatorja ma jistgħux jitwettqu għar-rigward tal-piż tal-prova tat-titolu, l-attur jingħata l-jedd li jipprova titolu aħjar minn tal-parti mħarrka[39]. Din l-azzjoni hija magħrufa bħala l-*actio publiciana (in rem)*, li hija azzjoni rejali ta’ għamla petitorja fejn is-saħħa tat-titolu huwa mkejjel *inter partes* u mhux, bħal fil-każ tal-azzjoni rivendikatorja vera u proprja, *erga omnes*. Huwa rimedju li l-Qrati tagħna tawh għarfien, ukoll fil-qafas ta’ azzjoni ta’ rivendika ta’ ġid minn idejn ħaddieħor[40]. B’mod partikolari, dan it-tqabbil tat-titoli tal-parti attriċi u tal-parti mħarrka jsir meħtieġ meta l-parti mħarrka tiddefendi lilha nnifisha bl-eċċezzjoni ta’ titolu li jħabbatha mat-titolu tal-parti attriċi, li, impliċitament, titqies li hija eċċezzjoni li tagħraf it-titolu tal-parti attriċi[41];

Illi minn dak li joħroġ mill-kostatazzjonijiet fattwali magħmula mill-perit tekniku msemmija aktar ’il fuq u fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet legali mistħarrġa, din il-Qorti tasal għall-fehma li l-atturi seħħilhom juru b’saħħtu biżżejjed u fil-grad li trid il-liġi, li huma għandhom titolu tajjeb għall-art mertu tal-każ. Min-naħa l-oħra, l-kumpanniji mħarrkin, minkejja li invokaw favurihom it-titolu li jiswa, naqsu li juru tassew li għandhom titolu tajjeb għall-istess għalqa. L-istess nutar pubbliku li ippubblika l-kuntratt tat-trasferiment favur SPL xehed[42] li kien ra li l-pjanta li kienu ġabu dak inhar tal-konvenju (u li xiħadd kien immarka fuqha dak il-ħin b’*gem marker* l-art li kienet imwegħda li tinbiegħ) ma kinitx tidentifika l-art imwegħda u wissa lill-partijiet li “għall-kuntratt ikun meħtieġ identifikazzjoni aħjar għall-kuntratt għax din il-pjanta ma kienitx aċċettabbli biex tiġi ppreżentata għall-kuntratt u tlabthom jagħmlu *survey* tal-art u jġibu l-pjanta”. Dan minbarra li meta nhemżet pjanta b’riżultat ta’ *survey*

---

[39] App. Ċiv. **27.2.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Anna Cassar vs Carmela Stafraċe et***

[40] Ara, per eżempju, App. Ċiv. **12.12.2002** fil-kawża fl-ismijiet ***John Vella et vs Sherlock Camilleri*** u P.A. TM **9.10.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Benmar Company Ltd. vs Charlton Saliba*** għal espożizzjoni ċara tal-aspetti ta’ dritt li jsawru din l-għamla ta’ kawża

[41] Ara, f’dan is-sens App. Ċiv. **16.5.1962** fil-kawża fl-ismijiet ***Abela vs Żammit*** (Kollez. Vol: **XLVI.i.619**)

[42] Xhieda tan-Nutar Tonio Spiteri 16.1.2006, f’paġ. 416 tal-proċess

magħmul minn perit imqabbad minn BO[43], ħareġ li mhux biss iż-żewġt iħbula ma jmissux ma' xulxin (kif jiddikjara l-kuntratt), iżda li l-kejl tagħhom flimkien jaqbeż dak li għalih jirreferu l-atturi bħala l-kejl tal-għalqa minnhom rivendikata;

Illi, jidher li l-istess ġara fil-każ tal-kuntratt ta' OAI u DMS, fejn l-att jidher li jirriproduċi kważi *ad litteram* it-tagħrif misjub fil-kuntratt ta' SPL, kemm f'dak li jirrigwarda l-partijiet fuq l-att, kemm f'dak li jirrigwarda l-provenjenzi dwar l-ishma rispettivi u (minn dak li sab il-perit tekniku mill-arkivju nutarili[44]) kif ukoll l-istess pjanta li ntużat waqt il-konvenju ma' SPL! Jiġifieri, jekk kemm-il darba OAI u DMS jivvantaw titolu mqar fuq is-saħħa tal-pjanta mehmuża mal-kuntratt tagħhom stess, għandu jirriżulta li, fil-fatt, dak inhar BO kienu qegħdin jittrasferulhom b'enfitewsi perpetwu l-istess art li kienu biegħu tliet snin qabel lil SPL;

Illi fid-dawl ta' dawn iċ-ċirkostanzi, l-Qorti tasal gall-fehma li l-imħarrkin naqsu li juru li għandhom xi titolu tajjeb għall-art rivendikata mill-atturi f'din il-kawża kif aħjar imfissra u identifikata aktar 'il fuq;

Illi, min-naħa l-oħra, l-atturi seħħilhom juru titolu tajjeb li jintrabat ma' għerq li jmur lura bosta snin u li tfisser lill-Qorti b'mod ċar biżżejjed biex ixejjen il-pretensjonijiet tal-imħarrkin. Hawn ukoll jidħol is-sehem tal-perit tekniku li wkoll seħħlu jagħraf imqar mill-aspett tekniku, s-siwi tal-pretensjonijiet attriċi meta mqabblin ma' dawk tal-kumpanniji mħarrkin;

Illi dan ifisser ukoll li, ladarba ntwera li l-kumpanniji mħarrkin jew min minnhom, qegħdin fil-pussess tal-art rivendikata jew ta' ambjenti minnha, **t-tieni talba attriċi** jistħoqq li tintlaqa' u l-Qorti sejra tilqagħha wkoll;

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

---

[43] Dok "ĊĊ", f'paġ. 328 tal-proċess
[44] Ara Dok "FD4", f'paġ. 255 tal-proċess

**Tilqa' l-ewwel talba attriċi**, billi filwaqt li tidentifika l-art li dwarha l-atturi fetħu din il-kawża bħala dik il-porzjon murija fil-pjanta "A" li tinsab f'paġna 264 tal-proċess indikata bil-kliem "porzjon ta' art kontestata" u li fiha kejl ta' tliet sigħan u punt sitta ta' kejla (0T 3S 0.6K) u li mill-punent tmiss ma' Triq Reġjunali, mit-tramuntana, l-grigal u l-lvant ma' Sqaq Taliana u min-nofsinhar u x-xlokk ma' ġid ta' Oliver Aġius, issib li l-għalqa magħrufa bħala "Tal-Kappara" li tinsab fil-kontrada magħrufa bħala "Tal-Kappara" jew "Tal-Virtu'" jew "Ta' Vestru", fil-Gżira, hija ġid tal-atturi waħedhom;

**Tilqa' t-tieni talba attriċi** u tordna lill-kumpanniji mħarrkin joħorġu mill-imsemmi ġid fi żmien tletin (30) jum mil-lum billi huma m'għandhom l-ebda titolu li jiswa fuq xi parti minn dak il-ġid;

**Tiċħad l-eċċezzjonijiet** kollha tal-kumpanniji mħarrkin u tal-imsejħin fil-kawża, billi m'humiex mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt; u

**Tordna** li l-kumpanniji mħarrkin u l-imsejħin fil-kawża jħallsu l-**ispejjeż tal-kawża** flimkien u solidalment bejniethom.

**< Sentenza Finali >**

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