MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tal-25 ta' Ottubru, 2011

Citazzjoni Numru. 75/1996/1

Joseph Pirotta, l-Arkitett u Inġinier Ċivili Godwin A. Borg, Anna Borg, xebba, f'isimha stess u bħala prokuratriċi tal-imsiefra Susan mart Lewis Zammit, Cecilia, Robert u Thomas aħwa Borg; u b'dikriet tal-11 ta' Diċembru 2009, wara l-mewt ta' Joseph Pirotta, il-kawża tkompliet fil-persuna ta' Lydia Pirotta u ta' Joseph Pirotta f'ismu proprju u f'isem Marlene Gatt mart Tony Gatt, u Doreen Camilleri mart Vincent Camilleri

Versus

Peter Incorvaia u martu Mary Rose Incorvaia; u b'dikriet tal-4 ta' Lulju 1996 issejħet fil-kawża s-soċjetà *Holiday Estates Limited*, illum magħrufa bħala *Central Mediterranean Development Corporation Limited*

1. Din hija azzjoni *rei vindicatoria*.
2. Iċ-ċitazzjoni tgħid illi l-atturi huma sidien flimkien ta' sehem diviż, tal-kejl superfiċjali ta' żewġt itmien, mondello u ħames kejliet, mill-art *ta' Għajn Blad* jew *Blat*, soġġett għal ċens perpetwu ta' erbgħin ċenteżmu (Lm0.40) – illum tlieta u disgħin euroċenteżmu (€0.93) – fis-sena. Din il-biċċa art kien kisibha Carmelo Pirotta, awtur tagħhom, b'kuntratt tat-22 ta' Ottubru 1936 fl-atti tan-Nutar Giovanni Azzopardi.
3. Il-konvenuti għandhom is-siti bin-numru tlieta u sebgħin (73) u erbgħa u sebgħin (74) fuq il-pjanta mehmuża mal-kuntratt tal-4 ta' Ġunju 1993 fl-atti tan-Nutar Carmel Mangion, li bih kisbu dawk is-siti mingħand is-soċjetà *CMR Commercial Corporation Limited* li qabel dan kienet kisbet dawk is-siti flimkien ma' oħrajn mingħand is-soċjetà *Holiday Estates Limited*, li llum jisimha *Central Mediterranean Development Corporation Limited*, b'kuntratt tal-10 ta' Diċembru 1981 fl-atti tan-Nutar Francis Micallef.
4. Minn stħarriġ li għamlu wara li qabblu l-kuntratt tat-22 ta' Ottubru 1936 mal-kuntratt tal-4 ta' Lulju 1966 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino li bih *Holiday Estates Limited* kienet kisbet l-art, l-atturi sabu li dik is-soċjetà kienet daħlet fuq l-art tagħhom meta qassmet l-art f'siti, fosthom is-siti 73 u 74 tal-konvenuti. Għalhekk, meta l-konvenuti kisbu s-siti 73 u 74 huma daħlu fuq l-art tal-atturi, kif muri bl-aħdar fuq pjanta (dok. I) u bl-aħmar fuq pjanta oħra (dok. J) mehmuża maċ-ċitazzjoni.
5. Billi għalxejn sejħu lill-konvenuti biex iroddulhom dik il-parti tas-siti 73 u 74 li hija fuq art tagħhom, l-atturi fetħu din il-kawża u talbu illi l-qorti, wara li, jekk ikun meħtieġ, tgħid li "l-konvenuti xtraw ħażin":

i. tgħid illi l-atturi huma flimkien sidien ta' dik il-parti mis-siti numru tlieta u sebgħin (73) u erbgħa u sebgħin (74) li hija murija bl-aħmar fuq il-pjanta (dok. J) meħmuża maċ-ċitazzjoni, billi din l-art hija parti mill-art miksuba mill-awtur tagħhom Carmelo Pirotta; u

ii. tikkundanna lill-konvenuti jroddu lill-atturi dik il-parti mis-siti 73 u 74 li hija tal-atturi, billi, jekk ikun meħtieġ, jinħatar nutar biex jippubblika l-att meħtieġ meta u fejn tgħid il-qorti u jinħatru wkoll kuraturi biex jidhru f'isem min jonqos li jersaq fuq l-att.

6. L-atturi talbu wkoll l-ispejjeż, fosthom dawk tal-protest tal-10 ta’ Awissu 1995.
7. Il-konvenuti ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:
i. huma xtraw l-art mingħand *CMR Commercial Corporation Limited* li kienet xtratha mingħand *Holiday Estates Limited* “wara li saret verifika neċessarja”; din l-aħħar soċjetà kienet sid tal-art li biegħet, u għalhekk għandha tissejjaħ fil-kawża biex twieġeb għat-talbiet tas-soċjetà attriċi; u
ii. il-konvenuti jżommu bla ħsara l-jeddijiet tagħhom, fosthom il-jedd li jieħdu lura l-prezz imħallas, imgħax fuq dan il-prezz, u d-danni li qegħdin ibatu u li għad jistgħu jbatu jekk tintlaqa’ t-talba tal-atturi.
8. B’dikriet tal-4 ta’ Lulju 1996 issejħet fil-kawża s-soċjetà *Holiday Estates Limited*, u din ressqet l-eċċezzjoni illi l-art hija tal-konvenuti, jekk mhux bis-saħħa tal-kuntratt ta’ akkwist, bis-saħħa tal-preskrizzjoni akkwisitiva ta’ tletin sena.
9. Is-soċjetà msejħa fil-kawża qiegħda tistrih fuq il-preskrizzjoni akkwisitiva ta’ tletin sena. Biex tirnexxi din l-eċċezzjoni hija meħtieġa prova illi s-soċjetà kellha pussess kontinwu, mhux miksur, paċifiku, pubbliku, u mhux ekwivoku, għal żmien ta’ tletin sena, kif igħid u jrid l-art. 2107 tal-Kodiċi Ċivili.
10. Ma huwiex kontestat illi meta nfetħet il-kawża l-pussess kien f’idejn il-konvenuti bħala *aventi causa* mis-soċjetà msejħa fil-kawża u għalhekk tgħodd għall-każ il-preżunzjoni li toħroġ mill-art. 529 tal-Kodiċi Ċivili:

529. Mill-pussess attwali ma titnissilx preżunzjoni ta’ pussess imgħoddi, ħlief jekk il-pussessur ikollu titolu; f’dan il-każ, jekk ma jiġix ippruvat il-kuntrarju, jingħadd li hu kien fil-pussess mid-data tat-titolu.

11. It-titolu huwa kuntratt tat-3 ta’ Ġunju 1965 fl-atti tan-Nutar Joseph Felix Abela li bih Salvatore Schembri u Nazzareno Dalli, awturi tas-soċjetà msejħa fil-kawża, kienu kisbu l-art b’titolu ta’ subenfitewsi perpetwa. Is-soċjetà mbagħad kisbet l-art mingħand Schembri u Dalli bil-kuntratt imsemmi fuq tal-4 ta’ Lulju 1966 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino. Billi kien biss fl-10 ta’ Awissu 1995 – aktar minn tletin sena wara t-3 ta’ Ġunju 1965 – illi l-atturi kisru l-preskrizzjoni, jidher illi għadda ż-żmien ta’ tletin sena.

12. Ma huwiex biżżejjed iż-żmien, iżda, għax il-pussess irid ikollu l-kwalitajiet kollha li jrid l-art. 2107, fosthom illi ma jkunx ekwivoku.
13. Fil-kuntratt tal-4 ta' Lulju 1966 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino (li bih l-imsejħa fil-kawża kisbet l-art mingħand Schembri u Dalli) jingħad hekk:
6. Il-partijiet jiftiehmu illi għandhom jagħmlu kejl tal-art mibjugħa aktar preċiż, bit-toroq relativi, iżjed tard, meta l-art tkun żviluppata bil-bini, u f'każ li jinstab kejl iżgħar jew akbar minn dak fuq deskritt, is-sub-ċens relativ għandu jiżdied jew jonqos skond il-każ ... ...
14. Dan juri illi l-pussess ma huwiex univoku għall-inqas dwar l-estensjoni tiegħu għax jingħad espressament illi l-kejl għad irid jiġi verifikat. Billi għalhekk ma jistax jingħad illi l-konvenuti u l-awturi tagħhom kellhom pussess bil-kwalitajiet kollha li trid il-liġi l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni akkwisitiva ma tistax tintlaqa' u hija miċħuda.
15. Essenzjalment, il-kwistjoni li tifdal hija dwar fejn għandha tkun il-linja li tifred is-siti numru tlieta u sebgħin (73) u erbgħa u sebgħin (74) mill-art tal-atturi. Dawn is-siti, kif rajna, kisbuhom il-konvenuti mingħand is-soċjetà msejħa fil-kawża b'kuntratt tal-4 ta' Ġunju 1993 fl-atti tan-Nutar Carmel Mangion, waqt li s-soċjetà msejħa fil-kawża kienet kisbet l-art li minnha s-siti tal-konvenuti huma parti b'kuntratt tal-4 ta' Lulju 1966 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino. Din l-art tmiss ma' dik tal-atturi, li kienu kisbu l-art tagħhom b'kuntratt tat-22 ta' Ottubru 1936 fl-atti tan-Nutar Giovanni Azzopardi. Rajna wkoll illi s-soċjetà msejħa fil-kawża, fil-kuntratt tal-4 ta' Lulju 1966 li bih kienet kisbet l-art, għarfet illi ma kinitx taf preċiżament fejn qegħdin il-konfini tal-art tagħha.
16. Billi l-atturi kisbu l-art tagħhom fl-1936 huma l-atturi li kisbu titolu oriġinali fuq l-art bil-preskrizzjoni ta' tletin sena, waqt illi, kif rajna wkoll, il-konvenuti u l-imsejħa fil-kawża ma kisbu xejn mill-art tal-atturi b'użukapjoni. Li huwa determinanti għalhekk huwa jekk l-art li kisbet l-imsejħa fil-kawża fl-1966, u, partikolarment, dik il-parti minnha li kisbu l-konvenuti fl-1993, daħlitx fuq l-art tal-atturi billi l-art tal-atturi hija magħrufa waqt illi dik tal-konvenuti, kif jistqarr l-att tal-1966, ma hijiex. Li jrid isir għalhekk huwa tqabbil tal-pjanta mehmuża mal-kuntratt tal-atturi tal-1936 ma' dak tal-imsejħa fil-kawża tal-1966.

Billi t-titolu tal-atturi huwa eqdem u konsolidat bil-pussess ta' tletin sena, *prior in tempore potior in iure* u għalhekk, jekk tassew hemm konflitt bejn iż-żewġ pjanti, għandu jirbaħ it-titolu tal-atturi. Billi l-kwistjoni, għalhekk, hija waħda teknika ta' kejl ta' art, tqabbil ta' pjanti u preċiżazzjoni ta' konfini, il-qorti b'dikriet tad-19 ta' Mejju 2003[1] ħatret perit tekniku sabiex, wara li jagħmel l-istħarriġ meħtieġ, igħid jekk is-sit tal-konvenuti daħalx fuq l-art tal-atturi u, f'dak il-każ, iħejji pjanta li turi l-konfini preċiżi bejn l-art tal-atturi u s-sit tal-konvenuti u turi l-parti li ttieħdet lill-atturi.

17. Il-perit ħalef ir-rapport fis-16 ta' Marzu 2004[2]. Sab illi parti mis-sit 73 – tal-kejl ta' mija u disgħa punt deċimali disgħa tnejn metri kwadri (109.92 m^2) – u s-sit 74 kollu – tal-kejl ta' mija u ħamsa u tletin punt deċimali ħamsa sebgħa (135.57 m^2) – tal-konvenuti, murija bl-isfar fuq il-pjanta JEV/3[3] huma fuq l-art tal-atturi.

18. B'nota tas-17 ta' Marzu 2004[4] il-konvenuti talbu l-ħatra ta' periti addizzjonali, u dawn inħatru b'dikriet tal-4 ta' Mejju 2004[5]. B'dikriet tal-11 ta' Mejju 2004[6], iżda, il-qorti fuq talba tal-istess konvenuti issospendiet il-ħatra tal-periti addizzjonali sabiex il-konvenuti jagħmlu eskussjoni tal-ewwel perit tekniku. Il-mistoqsijiet għall-eskussjoni saru b'nota tat-30 ta' Ġunju 2004[7]. Il-perit wieġeb fid-9 ta' Frar 2005[8] iżda ma bidel xejn mill-konklużjonijiet tiegħu. Wara li saret l-eskussjoni l-qorti b'dikriet tal-5 ta' Lulju 2005[9] ordnat illi l-proċess jintbagħat lill-periti addizzjonali sabiex dawn ikunu jistgħu jirrelataw.

19. Il-periti addizzjonali ħalfu r-rapport tagħhom fis-6 ta' Mejju 2008[10]. Il-periti addizzjonali, bħall-ewwel perit, ukoll

---

1 *Foll.* 163[a] *et seq.*

2 *Foll.* 166 *et seqq.*

3 *Fol.* 176.

4 *Fol.* 177.

5 *Fol.* 178.

6 *Fol.* 180.

7 *Fol.* 181.

8 *Fol.* 184; it-tweġibiet jinsabu *foll.* 319 *et seqq.* tal-atti taċ-ċitazzjoni 1858/1995.

9 *Fol.* 197.

10 *Foll.* 219 *et seqq.*

sabu illi s-siti tal-konvenuti daħlu fuq l-art tal-atturi, għalkemm il-kejl tal-parti meħuda lill-atturi biż-żewġ siti tal-konvenuti – murija bl-iswed fuq il-pjanta ADM6[11] – għandha kejl iżgħar: mija u erbgħa punt deċimali tnejn metri kwadri (104.2 m^2) b'kollox.

20. Kemm l-atturi u kemm l-imsejħa fil-kawża talbu li jagħmlu eskussjoni tal-periti addizzjonali. L-imsejħa fil-kawża għamlet il-mistoqsijiet tagħha b'nota tat-18 ta' Lulju 2008[12] u l-atturi b'nota tal-21 ta' Lulju 2008[13]. Il-periti addizzjonali wieġbu fit-12 ta' Marzu 2009[14] u, wara li sabu żball fil-kalkoli oriġinali tagħhom, sabu illi parti mis-sit 73 tal-kejl ta' sitta u ħamsin punt deċimali sitta metru kwadru (56.6 m^2), murija b'kulur kannella skur, u parti mis-sit 74 tal-kejl ta' mija u għaxra punt deċimali sebgħa metru kwadru (110.7 m^2), murija b'kulur iswed fuq il-pjanta ADM10[15], qegħdin fuq l-art tal-atturi.

21. Il-qorti qieset sew ir-relazzjonijiet tal-ewwel perit u tal-periti addizzjonali. Qieset illi r-relazzjoni tal-periti addizzjonali saret wara *survey* tal-art u tqabbil akkurat ta' pjanti u hija tal-fehma illi ma ntwera xejn li għandu jitfa' dubju fuq l-aħħar konklużjoni tal-periti addizzjonali. Għalhekk hija tal-fehma illi għandha toqgħod fuq din il-konklużjoni.

22. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti hekk taqta' l-kawża:

i. tiċħad l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni akkwisitiva mressqa mis-soċjetà msejħa fil-kawża;

ii. tgħid illi dik il-parti tas-sit numru tlieta u sebgħin (73) tal-kejl ta' sitta u ħamsin punt deċimali sitta metru kwadru (56.6 m^2), murija b'kulur kannella skur, u dik il-parti tas-sit erbgħa u sebgħin (74) tal-kejl ta' mija u għaxra punt deċimali sebgħa metru kwadru (110.7 m^2), murija b'kulur iswed fuq il-pjanta ADM10[16], huma proprjetà tal-atturi billi qegħdin fuq art tagħhom;

---

11 *Fol.* 227.

12 *Foll.* 241 *et seq.*

13 *Fol.* 234.

14 *Foll.* 253 *et seq.*

15 *Fol.* 254.

16 *Fol.* 254.

iii. tikkundanna lill-konvenuti jroddu l-biċċiet art fuq imsemmija lill-atturi fi żmien xahrejn minn meta din is-sentenza ssir finali;
iv. ma tqisx it-talba għall-pubblikazzjoni ta’ kuntratt u għall-ħatra ta’ nutar u ta’ kuraturi billi dan ma huwiex meħtieġ; u
v. tikkundanna lis-soċjetà msejħa fil-kawża tħallas l-ispejjeż relativi għall-eċċezzjoni ta’ preskrizzjoni, u lill-konvenuti u lill-imsejħa fil-kawża flimkien iħallsu l-ispejjeż l-oħrajn kollha tal-kawża.
Dan huwa bla ħsara għal kull jedd illi l-konvenuti jista’ għandhom kontra l-imsejħa fil-kawża.

< Sentenza Finali >

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