ACTIO FINIUM REGUNDORUM

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

ONOR. LORRAINE SCHEMBRI ORLAND
LL.D., M.Jur. (Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 30 ta' Mejju 2017

Kawza Numru : 23
Rikors Guramentat Numru : 644/2016/LSO

Kummissarju ta' l-Artijiet

vs

Paul Farrugia (I.D. 181852M) u martu Grazia Farrugia (I.D. 269354M), Carmel Ciantar (I.D. 338453M) u martu Giovanna Ciantar (I.D. 174255M), John Azzopardi (I.D.466067M), Mark Anthony Muscat (I.D.409077M)

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat tal-Kummissarju ta’ Artijiet datat 2 Awwissu 2016 fejn espona illi: -

Originarjament, l-ghalqa maghrufa bhala Raba ta' "Fra Titta u Nadur ta' Malta" kienet koncessa orginarjament b' titolu ta' enfitewsi temporanja bis-sahha ta' kuntratt datat it-2 ta' Settembru 1856, fl-atti tan-Nutar Dr. Luigi Vella. Is-sid ta' l-ghalqa in kwistjoni kien il-Gvern (Dok A anness);

Mat-tmiem tal-koncessjoni emfitewtika l-art inqasmet f'porzjonijiet differenti u giet offruta b'titolu ta' qbiela inkluz il-porzjon 13 li huwa soggett ghall-kawza odjerna (ara Doks B, C, D, E, u F);

Il-porzjoni numru 13 huwa llum maghruf bhala tenement 52507, liema porzjon tikkonfina mal-porzjon numru 14 illum maghruf bhala tenement 52508. Fis-sena 1995 il-Kummissarju esponent hareg kundizzjonijiet godda tal-qbiela u stieden lill-intimati jindikaw l-art li bdew jahdmu (Doks G, H, I, J u K) u saru l-pjanti relattivi inkluz dik tat-tenement 52507 (Dok L);

Id-Dipartiment ta' l-Artijiet ghamel spezzjoni fuq l-art kollha in kwistjoni u rrizultalu li l-art kif pjantata mid-Dipartiment fuq informazzjoni moghtija lilu mill-gabillotti tal-porzjoni 13 (Dok L) ma kenitx taqbel mal-porzjon li kienet giet koncessa lilhom originarjament (Dok M). Irrizulta illi kien hemm irkib tal-art (Don N) u ghalhekk thejjew pjanti godda

(Dok O) mill-Kummissarju esponenti anke bl-ghajnuna ta' ritratti u *site inspection* (Doks P, Q, R, S u T);

Fil-fatt il-gabilloti intimati li gew koncessi l-porzjon 13 (tenement 52507) bdew jokkupaw art li kienet tifforma parti mill-porzjon numru 14 maghrufa bhala tenement 52508 li kienet koncessa diga' lill-intimati l-ohra. Effettivament il-feles in disputa kellha importanza peress illi kien hemm kamra mibnija fuqha (Dok U);

Il-gabillotti intimati gew debitament mgharrfa dwar dan permezz ta' ittra datata 28 ta' Jannar 2000 u gew mistiedna jaghmlu kjariment (Doks V, W, X). Minkejja dan, l-atturi xorta wahda baqghu jokkupaw l-art u l-kamra illegalment, u minghajr ebda titolu validu. Ghaldaqstant, fl-20 ta' Marzu 2008, intbaghtet ittra mill-Kummissarju ta' l-Artijiet sabiex l-atturi jivvakaw mill-porzjon in kontestazzjoni (Dok Y);

Fl-1 ta' Lulju 2010, il-Kummissarju ta' l-Artijiet hareg Ordni ta' Zgumbrament *ai termini* tal-Kap. 228 tal-Ligijiet ta' Malta, liema ordni giet ezegwita mill-Kummissarju ta' l-Artijiet fis-17 ta' Settembru 2010 (Dok Y, Z, AA, AB);

L-intimati Ciantaripprezentaw kawza fl-ismijiet *Carmel Ciantar et vs Kummissarju ta' l-Artijiet* (Citaz Nru. 1101/10) li ghaddiet llum in gudikat fejn talbu t-thassir ta' l-Ordni ta' Zgumbrament tal-Kummissarju esponenti. It-talba taghhom giet milqugha mill-Qorti permezz ta' sentenza tal-5 ta' Novembru 2012 peress illi l-istess Qorti rriteniet illi l-Kummissarju attur ma setax juza d-diskrezzjoni tieghu bil-

mod kif ghamel ghall-izgubrament tal-konvenuti u *se mai* kellu jiehu proceduri gudizzjarji appoziti (Dok AC).

Ghal dawn ir-ragunijiet ir-rikorrenti umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogghobha:

1. Tistabilixxi l-konfini bejn il-proprjetajiet enumerati 52507 u 52508 mill-Kummssarju ta' l-Artijiet u koncessi lill-intimati okkorrendo bl-opra ta' periti nominandi;

2. Tiddikjara illi l-intimati jew min minnhom qed jokkupaw art u kamra minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

3. Tordna lill-intimati jew min minnhom sabiex jizgumbraw mill-istess art u kamra fi zmien qasir u perentorju li ghandha tigi ffissata minn din l-Onorabbli Qorti;

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti, li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tal-1 ta’ Novembru 2016.

Rat ir-risposta guramentata ta' Carmel Ciantar u Giovanna Ciantar datata 22 ta’ Awwissu 2016 (fol 61) fejn Carmel Ciantar espona :

1. Illi t-talba tar-rikorrenti ghandha tigi michuda fis-sens u fil-konfront tal-eccipjenti billi jigi dikjarat illi l-kamra u feles art maghha jappartjenu lill-porzjoni numru 13 [52507] u konsegwentement allura jsegwi li l-eccipjenti qed jokkupa l-

istess b'titolu ta' qbiela u li b'hekk huma ma' ghandhomx ikunu ordnati jizgombraw minn l-istess kif qed jigi mitlub;

2. Illi l-esponenti inoltre jissottomettu u jecepixxu li huma jivvantaw titolu ta' qbiela liema qbiela jinkludi kif inghad il-kamra u porzjon art maghha, formanti parti minn porzjon numru 13, u li wiehed irid jara b'rispett mhux l-ispustamenti li ghamel ir-rikorrenti ta' x'ghandu jinkudi *o meno* il-prozjoni 13 illum, izda kif inghatat originarjament il-koncessjoni ta' cens u sussegwentement ta' qbiela. Illi ghalhekk ser jirrizulta li meta nghata l-qbiela lill-awturi tal-eccipjenti dana kien jinkludi l-art u kamra mertu tal-kawza odjerna;

3. Illi bid-dovut rispett li ghandu validita` legali ma' huwiex il-mod kif ir-rikorrenti pjanta l-*area in* kwistjoni *[stante li dan l-ipjantar seta sar b'mod abbuziv biex jakkomoda xi individwi kif ser jigi pruvat]* izda kif inghad x'kienet tinkludi bhala art s-sit li taghha inghataw il-qbiela l-eccipjenti u jew l-awturi taghhom;

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

Bl-ispejjez.

Rat ir-risposta guramentata ta' Paul Farrugia (ID 181852M), Grazia Farrugia (ID 269354M) u John Azzopardi (ID 466067M) datata 24 ta’ Awwissu a fol 64 tal-process fejn bir-rispett John Azzopardi detentur tal-karta tal-identita` 466067M bil-gurament tieghu kkonferma:

1. Illi fl-ewwel lok, u in linea preliminari l-azzjoni tentata ossia, ***l-actio finium regundorum*** hija mproponibbli mir-rikorrenti peress illi *'din l-azzjoni tista' titressaq* ***biss*** *fejn zewg propjetajiet ta' sidien differenti jkunu jmissu ma' xulxin u fejn hemm dubju fejn tibda wahda u tispicca l-ohra'.* Filwqat li bl-istanza odjerna r-rikorrenti qed jitlob lil din l-Onorabbli Qorti tistabbilixxi konfini bejn porzjonijiet li huma ta' l-istess sid liema porzjoni tifforma parti minn bicca raba' akbar ukoll ta' l-istess sid - ir-rikorrenti Kummissarju.

2. Illi wkoll minghajr pregudizzju ghas-suespost, din l-azzjoni hija wkoll improponibbli *stante* li azzjoni ta' din ix-xorta hija intiza sabiex *telimina dubju dwar konfini bejn proprjeta' u ohra u tigi eliminata incertezza dwar demarkazzjoni bejn* ***zewg fondi.*** Izda fil-kaz odjern wara li qed jigi premess fir-rikors promotur stess, illi l-konfini tal-porzjoni mertu ta' din l-azzjoni gew spostati mill-istess rikorrenti Kummissarju mal-medda taz-zmien, din l-Onorabbli Qorti ma tistax tintalab tistabbilixxi konfini illi jinbidlu arbitrarjament (kif ghandu kull dritt li jaghmel) fil-proprjeta` li taghha hu titolari r-rikorrenti Kummissarju;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost u wkoll in linea preliminari l-inkompetenza ta' din l-Onorabbli Qorti ***ratione materiae*** peress li kif jirrizulta mis-sentenza esebita mir-rikorrenti stess ossija dik per Onor. Imhallef Mark Chetcuti datata 5 ta' Novembru 2012, uhud mill-intimati ghandhom titolu ta' qbiela fuq il-porzjoni mertu ta' din l-azzjoni kif ghandhom ukoll l-esponenti;

4. Illi fil-mertu l-esponenti jiddetjenu b' titolu validu ta' qbiela l-porzjoni art lilhom (jew l-awturi taghhom fit-titolu) koncessa permezz ta' skrittura esebita mir-rikorrenti stess Dok H datata 16 ta' Awwissu 1994, u kif delineata bl-ahmar fuq il-pjanta annessa mal-istess skrittura LD 85/95 (esebita mir-rikorrenti stess) Dok 'L'.

5. Illi ghalhekk it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti bl-ispejjes.

Rat ir-risposta Guramentata ta' Mark Anthony Muscat (409077M) datata 3 ta' Ottubru 2016 a fol 83 tal-process fejn iddikjara li jaf personalment illi:

1. In kwantu diretti kontra l-eccepjent, it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fil-ligi u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

2. L-eccipjent jaqbel li l-intimati l-ohra qed jokkupaw art u kamra formanti parti mir-raba' ta' *'Fra Titta u Nadur ta' Malta',* fil-limiti tar-Rabat, Malta, minghajr titolu validu fil-ligi u ghalhekk, in kwantu diretta kontra taghhom it-tieni u t-tielet talbiet attrici ghandhom jigu milqugha.

3. L-eccipjent jaqbel ukoll li, ghal dan l-iskop, u a skans ta' aktar kwistjonijiet, ghandha tigi konfermata fuq il-post il-linja divizorja korretta bejn il-proprjetajiet rispettivament mikrija lill-partijiet.

4. F'kull kaz u minghajr pregudizzju, l-eccepjent qed jokkupa r-raba' in kwistjoni b'titolu validu fil-ligi.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-verbal tas-seduta tat-Tlieta, 1 ta' Novembru 2016 fejn meta ssejhet il-kawza dehru Dr Stefano Filletti ghall-attur u Dr Patrick Valentino, Dr Edward Gatt u Dr Phyllis Aquilina ghall-intimati prezenti. Il-Qorti rat ir-risposta guramentata a fol 64, u ordnat li s-smigh tal-kawza jitkompla fuq l-ewwel eccezzjoni sollevata, jibdew l-intimati. Billi din *si tratta* ta' punt legali, Dr Valentino iddikjara li m'ghandux provi ulterjuri, u Dr Filletti ddikjara li m'ghandux provi, u d-difensuri prezenti qablu li l-kawza tibqa' ghas-sentenza, b'dan li l-intimati gew awtorizzati jipprezentaw nota ta' sottomissjonijiet sas-16 ta' Dicembru 2016, u l-attur u l-partijiet l-ohra kellhom sat-30 ta' Jannar 2017 ghan-nota responsiva. Il-kawza baqghet differita ghas-sentenza ghat-28 ta’ Frar 2017 fid-9:30a.m.

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet ta’ Paul Farrugia, Grazia Farrugia u John Azzopardi datata 15 ta’ Dicembru 2016 a fol 92 tal-process.

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-Kummissarju tal-Artijiet datata 26 ta’ Jannar 2017 a fol 98 tal-process.

Rat ir-rikors ta’ Mark Anthony Muscat datat 31 ta’ Jannar 2017 a fol 105 tal-process fejn talab lill-Qorti joghgobha prevja s-sospensjoni tal-prolazzjoni tas-sentenza, testendi t-terminu tal-esponent ghall-prezentata tan-nota ta’ sottomissjonijiet tieghu sat-28 ta’ Frar 2017; u l-Qorti, bid-digriet taghha tat-2 ta’ Frar 2017, laqghet it-talba u

issospendiet il-prolazzjoni tas-sentenza sabiex Mark Anthony Muscat ikollu terminu estiz sat-28 ta' Frar 2017 sabiex jipprezenta n-nota ta' sottomissjonijiet tieghu fuq l-ewwel eccezzjoni preliminari; u halliet il-kawza ghall-istess data cioe` t-28 ta' Frar 2017 ghall-prezentata ta' din in-nota.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' Mark Anthony Muscat datata 20 ta' Frar 2017 a fol 107 tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta tat-28 ta' Frar 2017 fejn meta ssejhet il-kawza dehru Dr Martha Mifsud u Dr Edward Gatt. Il-Qorti rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' Mark Anthony Muscat. Id-difensuri prezenti qablu li l-kawza tista' tibqa' ghas-sentenza. Il-kawza giet differita ghat-30 ta' Mejju 2017 fid-9:30am ghas-sentenza.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Din hija sentenza *in parte* dwar l-ewwel (1) u t-tieni (2) eccezzjonijiet sollevati mill-intimati Paul Farrugia, Grazia Farrugia u John Azzopardi.

Ikkonsidrat li t-tieni eccezzjoni sollevata fl-istess risposta guamentata hija marbuta u ssegwi mal-ewwel wahda u ser tigi kkonsidrata wkoll f'din is-sentenza preliminari.

Fin-noti ta' sottomissjonijiet, kemm tal-intimati Paul Farrugia, u John Azzopardi, kemm ta' Mark Anthony Muscat, u kemm tal-Kummissarju tal-Artijiet ittrattaw iz-

zewg eccezzjonijiet preliminari. F'dan il-kuntest, din il-Qorti tqis li jkun gust li jigu trattati z-zewg punti sollevati fiz-zewg eccezzjonijiet preliminari.

Permezz tal-kaz prezenti, r-rikorrent qed jitlob li jigi stabbilit il-konfini bejn il-proprjetajiet, ossija porzjon ta' art numerati 52507 u 52508 liema proprjetajiet huma mqabbla mill-istess rikorrent Kummissarju tal-Artijiet. Illi qed tigi mitluba wkoll dikjarazzjoni li l-intimati jew uhud minnhom qed jokkupaw art u kamra minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

L-intimati msemmija qajmu zewg eccezzjonijiet in linea preliminari, u cjoe` li l-azzjoni odjerna hija improponibbli *stante* li din l-azzjoni tista' titressaq biss minn zewg proprjetajiet ta' sidien differenti li jkunu jmissu ma' xulxin. Gie sostnut li l-azzjoni odjerna hija impropronibbli *stante* li r-rikorrent stess kien sposta l-konfini matul il-medda tas-snin.

Fatti:

Illi r-rikorrent Kummissarju tal-Artijiet hu sid tal-artijiet in kwistjoni. Jirrizulta li fl-1988 porzjon art numru 50555 inqasmet f'24 tenementi, u l-porzjon ta' art numru 52507 u 52508 gew mikrija lill-gabilotti fejn thejjew parti godda *stante* li l-art kienet inqasmet f'diversi porzjonijiet. Illi peress li allegatament qed tigi okkupata porzjon art aktar mill-intimati jew uhud minnhom, u wara li ntbaghtu diversi ordnijiet ghal zgumbrament, ir-rikorrent Kummissarju qed jipprocedi fil-kaz odjern biex jigi stabbilit il-konfini bejn iz-zewg porzjonijiet.

<u>L-ewwel eccezzjoni:</u>

*Illi fl-ewwel lok u in linea preliminari l-azzjoni tentata ossija, l-**actio finium regundorum** hija improponibbli mir-rikorrenti peress illi 'din l-azzjoni tista' titressaq **<u>biss</u>** fejn zewg proprjetajiet **<u>ta' sidien differenti</u>** ikunu jmissu ma' xulxin u fejn hemm dubju fejn tibda wahda u tispicca l-ohra. Filwaqt li bl-istanza odjerna, r-rikorrenti qed jitlob lil din l-Onorabbli Qorti tistabbilixxi konfini bejn porzjonijiet li huma tal-istess sid liema porzjon tifforma parti minn bicca raba' akbar ukoll ta' l-istess sid – ir-rikorrenti Kummissarju*.

Permezz ta' din l-eccezzjoni, l-intimati qed jikkontendu l-improponibilita` tal-azzjoni peress li fil-kaz in ezami qed jintalab li jigi stabbilit il-konfini bejn porzjonijiet ta' art li huma tal-istess sid.

Fl-ewwel lok, huwa pacifiku fil-ligi u fil-gurisprudenza li l-azzjoni ghad-delimitazzjoni tal-konfini hija msejsa fuq il-jedd li kull sid ta' proprjeta` ghandu fil-ligi, sabiex ikun hemm is-sinjali u d-delimitazzjonijiet bejn l-artijiet. Dan johrog car mill-artikolu tal-ligi li jitkellem dwar dan.

Difatti, l-**artikolu 325 tal-Kap 16** jistipula hekk dwar id-delimitazzjoni tal-konfini:

"*Kull sid jista' jgieghel lill-gar jaghmel, bi spejjez komuni, sinjali li jidhru u li jibqghu, biex juru l-limiti tal-fondi taghhom li jmissu ma' xulxin*."

L-ghan tal-*actio finium regundorum* huwa bbazat fuq id-determinazzjoni oggettiva tal-fond u l-accertament tal-

estensjoni tad-dritt, sabiex jigu eliminati l-incertezzi tad-demarkazzjoni bejn iz-zewg fondi. Jigi ribadit li din l-azzjoni hija biss intiza sabiex jigi determinat il-konfini bejn il-proprjetajiet. L-**artikolu 325 tal-Kodici Civili** supracitat jikkontempla azzjoni ghad-delimitazzjoni tal-konfini ta' fondijiet/jew artijiet attigwi. Din l-azzjoni hija wahda reali rikonjittiva u intiza biss sabiex telimina sitwazzjoni ta' incertezza dwar id-demarkazzjoni tal-konfini.

Illi izda, jirrizulta mill-azzjoni kif ifformulata li l-azzjoni odjerna mhix azzjoni petitorja u infatti din il-Qorti tikkondividi dak sottolineat fin-nota ta' sottomissjonijiet ta' Mark Anthony Muscat, li huwa evidenti mill-premessi u mit-talbiet, li din mhijiex azzjoni petitorja intiza biex tistabbilixxi titolu favur l-attur, izda hija azzjoni *ex contractu* bazata fuq ir-relazzjonijiet lokatizji li l-attur ghandu mad-diversi intimati. Inoltre`, fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-Kummissarju tal-Artijiet, gie spjegat ulterjorment, li l-kaz odjern gie ntavolat mir-rikorrent bhala sid tal-proprjetajiet, u bhala sid hu ghandu interess li l-inkwilini tieghu ma jigux molestati fil-pussess, u b'hekk irid jiddetermina l-konfini tal-art. Ghalhekk, ir-rwol tal-Qorti f'kaz bhal dan, mhuwiex li tirrisolvi kwistjonijiet dwar titolu, imma li tidentifika u tirrisolvi kunflitt limitatament ghad-demarkazzjoni ta' porzjonijiet imqabbla lill-intimati. (Ara **Victor Mangion et vs Raphael Aquilina et**, P.A. – deciza fid-9 ta' Marzu 2005; ara **Dolores Debono et vs Joseph Grech et**, P.A. deciza fit-28 ta' April 2003.)

Minn qari tal-premessi u tat-talbiet jirrizulta li l-Kummissarju tal-Artijiet ipproceda biex jigu interpretati l-

kuntratti ezistenti bejn il-lokatur u l-inkwilin sabiex tigi determinata din il-kwistjoni u f'dan il-kuntest qed jintalab li jigu stabbiliti l-konfini bejn porzjoni u ohra.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom, l-intimati sostnew ukoll li l-azzjoni odjerna hija improponibbli peress li dak mitlub fir-rikors ma jinkwadrax ruhu fl-*actio finium regundorum*, izda jittentaw isostnu li r-rikorrent kellu jaqbad triq ohra minflok dik odjerna. Fuq dan il-punt din il-Qorti, hija tal-fehma, li l-azzjoni tintaghzel mir-rikorrent, *stante* li din hija prerogattiva tal-parti li tiftah il-kawza, u mhux kif l-intimati ighidu li messu jkun il-kaz. L-elementi legali rikjesti, flimkien mal-fatti u c-cirkostanzi tal-kaz jigu sussegwentment evalwati mill-Qorti, u r-responsabbilta` tal-ghazla kif gie pprezentat il-kaz ikun a kariku tar-rikorrent stess li ghazel b'liema triq ser jipprocedi.

In vista tas-suespost, tichad l-ewwel eccezzjoni

<u>It-tieni eccezzjoni:</u>

Illi kif gja premess il-partijiet kollha ittrattaw din l-eccezzjoni billi hija relatata mal-ewwel wahda. Din il-Qorti ghalhekk ser tghaddi wkoll biex tippronunzja ruhha fuq it-tieni eccezzjoni sollevata fir-risposta a fol 64 tal-process billi dan gie ampjament trattat.

"Illi wkoll minghajr pregudizzju ghas-suespost, din l-azzjoni hija wkoll improponibbli stante li l-azzjoni ta' din ix-xorta hija intiza sabiex telimina dubju dwar konfini bejn proprjeta` u ohra, u tigi eliminata l-incertezza dwar demarkazzjoni bejn ***zewg fondi****. Izda fil-kaz odjern, wara li qed jigi*

premess fir-rikors promotur stess, illi l-konfini tal-porzjon mertu ta' din l-azzjoni gew spustati mill-istess rikorrent Kummissarju mal-medda taz-zmien, din l-Onorabbli Qorti ma tistax tintalab tistabbilixxi konfini illi jinbidlu arbitrarjament (kif ghandu kull dritt li jaghmel) fil-proprjeta` li taghha hu titolari r-rikorrenti Kummissarju."

Illi din l-eccezzjoni hija konessa mal-ewwel eccezzjoni peress li f'din l-eccezzjoni qed jigi rilevat li l-*actio finium regundorum* ma tistax tintalab fil-kaz odjern *stante* li l-konfini nbidlu arbitrarjament mill-istess sid tal-proprjeta` matul is-snin.

Illi *stante* li din il-Qorti kkonsidrat li din l-azzjoni mhix kwalifikabbli bhala l-*actio finium regundorum*, isegwi li din l-eccezzjoni mhix sostenibbli in kwantu mibnija fuq premessa zbaljata.

Fil-kaz odern, jirrizulta, li l-Kummissarju tal-Artijiet bhala lokatur tal-porzjonijiet ta' art numru 13 (tenement 52507), u Porzjon numru 14 (tenement 52508), ghandu kwistjoni mal-gabilotti inkwilini senjatament dwar it-titlu tal-konjugi Ciantar fuq il-porzjoni numru 13 hekk kif delineata diversament fil-pjanti kollha esebiti. Jirrizulta, li l-Kummissarju tal-Artijiet, precedentement, ghal dan il-kaz kien diga hareg ordni ta' zgumbrament *ai termini* tal-**Kap 228 tal-Ligijiet ta' Malta** fil-konfront ta' min sostna li kien qed jokkupa minghajr titolu. Madankollu, rrizulta li l-invokar tal-**Kap 3 tal-Kap 228** ma gietx milqugha fil-kaz **Carmel Ciantar et vs Kummissarju tal-Artijiet** esebit bhala Dok AC a fol 51 *et squitur*.

Illi proprju f'dan il-kaz, gie sewwa ritenut, li l-Kummissarju tal-Artijiet ma setax jinvoka l-**artikolu 3 tal-Kap 228** ghaliex ma setax fid-diskrezzjoni tieghu, taht il-**Kap 228**, jiddetermina il-kwistjoni kuntrattwali li kien hemm bejnu u bejn il-gabilotti. Izda, sabiex tigi determinata din il-kwistjoni kuntrattwali, huwa kellu jipprocedi gudizzjarjament, kif fil-fatt sar tramite l-kaz odjern. Kif tajjeb sottomess fin-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrent Kummissarju tal-Artijiet, u kif gja ritenut *ante*, din il-kawza tirrigwarda l-interpretazzjoni tal-kuntratti relevanti bejn ir-rikorrent u l-inkwilini gabilotti u jrid jigi determinat jekk l-inkwilini humiex jaderixxu mal-obbligi kuntrattwali emanenti minn tali kuntratti. Ghalhekk, din hija kwistjoni fejn il-Qorti qed tintalab tikkjarifika d-diskrepanza li fegget fil-konfini tal-art, u jekk din hijiex konsegwenza ta' nuqqas ta' ottemperanza mal-kuntratti relevanti.

Difatti, fis-sentenza esebita **Carmel Ciantar et vs Kummissarju tal-Artijiet**, inghad hekk:

"Il-Qorti mhix qed tghid li l-Kummissarju, mehudin il-proceduri appozitu ma ghandux jedd jitlob dak li jidhirlu sabiex tigi ndirizzata l-pretensjoni tieghu u f'kaz ta' ezitu favorevoli, it-titlu vantat mill-attur jigi annullat in parti. Pero` ma jistax il-Kummissarju f'dawn il-proceduri rinfaccjat bi prova li l-attur ghandu titolu, jinsisti biss li l-estent ta' art mghotija saret bi zball u ma jgibx prova li t-titlu b'xi mod ma ghadux jezisti. Id-diskrezzjoni tal-Kummissarju tal-Artijiet ma testendix ukoll ghall-gudizzju tal-Kummissarju li jittermina unilateralment parti minn kirja li formalment tidher li ghadha in vigore. Hu sinifikattiv ukoll li f'dawn il-proceduri, l-konvenut lanqas gab prova dwar il-ftehim li sar

mill-attur, il-pjanta uzata, l-estent ezatt tal-art mikrija, l-kirja li ghandu t-terz u li timpingi fuq din il-kwistjoni………..".

Jirrizulta li dak huwa li qed jintalab mir-rikorrent fil-kaz in ezami, li tigi indirizzata l-pretensjoni tieghu, l-ewwel billi jigu determinati u analizzati l-kuntratti bejnu u l-gabilotti inkwilini, u jigi determinat jekk hemmx vjolazzjoni da parti ta' wiehed mill-inkwilini, li qed tohloq id-diskrepanza fid-delineazzjoni, hekk kif sostnut mir-rikorrent. Dan l-ezercizzju ta' indagar u interpretazzjoni ghandu jsir mill-Qorti, qabel ma tinhareg ordni ta' zgumbrament, ghax gustament, il-Kummissarju tal-Artijiet *qua* lokatur, l-ewwel irid jipprova l-kaz tieghu, qabel jipprocedi bl-izgumbrament f'kaz ta' din in-natura.

Ghaldaqstant, l-argument issollevat fit-tieni eccezzjoni ma jregix ghaliex il-fatt innifsu li kien hemm spustar tal-konfini mill-istess sid, ma jiprekludix lir-rikorrent milli jipprocedi b'azzjoni bhal din ghall-accertazzjoni u ghad-delineazzjoni tal-konfini fl-artijiet tieghu stess fil-kuntest kuntrattwali. Dan l-argument huwa aktar validu fid-dawl tac-cirkustanzi u r-rizultanzi fattwali, ta' dan il-kaz hekk kif sehhew, u wara, d-decizjoni moghtija fil-kaz supra citat **Carmel Ciantar et vs Kummissarju tal-Artijiet** (1101/10) esebit fl-atti.

Ghal dawn ir-ragunijiet, tichad it-tieni eccezzjoni.

III. <u>KONKLUZJONI:</u>

Ghalhekk, ghal dawn il-motivi, din il-Qorti **taqta' u tiddeciedi** billi tichad l-ewwel (1) u t-tieni (2) eccezzjonijiet

sollevati mill-intimati Paul Farrugia, Grazia Farrugia u John Azzopardi, u tordna l-prosegwiment tal-kaz.

Spejjez jigi determinati mal-gudizzju finali.

Moqrija.

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
30 ta' Mejju 2017

Josette Demicoli
Deputat Registratur
30 ta' Mejju 2017