FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.

ILLUM it-Tlieta, 31 ta' Ottubru, 2017

Kawża Nru 33
Rik. Nru. 1071/05JRM

Albert **MIZZI** f'isem is-soċjeta' Central Mediterranean Development Corporation Limited (C – 453)

vs

Alfred u Maria Theresa miżżewġin **BARTOLO**

Il-Qorti:

Reġgħet rat l-Att taċ-Ċitazzjoni mressaq fl-10 ta' Novembru, 2005, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, l-attur *nomine* talab li din il-Qorti (a) tikkonferma mandat ta' inibizzjoni maħruġ kontra l-imħarrkin biex iżommhom milli jkomplu jibnu *boat house* li ma taqbilx mal-ispeċifikazzjonijiet miftehmin; (b) issib li l-imħarrkin qegħdin jibnu struttura fuq art tal-istess kumpannija attriċi; u (ċ) tikkundannahom biex iwaqqgħu dik il-parti tal-bini li tellgħu fuq art l-istess kumpannija attriċi. Talab ukoll l-ispejjeż;

Rat id-degriet tagħha tal-15 ta' Novembru, 2005, li bih ordnat in-notifika lill-imħarrkin u tat direttivi lill-attur *nomine* dwar it-tressiq tal-provi tiegħu;

Rat li l-imħarrkin laqgħu n-notifika tal-atti tal-kawża fid-29 ta' Marzu, 2007;

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet imressqa fit-13 ta' April, 2007, li biha l-imħarrkin miżżewġin Bartolo laqgħu għall-azzjoni attriċi billi, b'mod preliminari, qalu li l-azzjoni marret deżerta għall-finijiet tal-artikolu 963(1) u (2) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Fil-mertu, laqgħu billi qalu li l-ewwel talba attriċi ma tista' tintlaqa' qatt għaliex it-talba tal-kumpannija attriċi għall-ħruġ tal-Mandat ta' Inibizzjoni ma kinitx intlaqgħet. Minbarra dan, huma jiċħdu li xi biċċa mill-bini li qegħdin itellgħu sar fuq art tal-kumpannija attriċi, imma biss fuq art li l-istess kumpannija kienet tathom b'subenfitewsi temporanja. Minħabba li kienet l-istess kumpannija attriċi li kienet iggarantitilhom il-pussess paċifiku fuq l-imsemmija art u issa b'din l-azzjoni qiegħda timmolestahom fit-tgawdija bi kwietha tal-istess pussess, l-imħarrkin ressqu azzjoni rikonvenzjonali;

Rat il-Kontro-Talba mressqa fit-13 ta' April, 2007, li biha u għar-raġunijiet hemm imfissra, l-imħarrkin rikonvenjenti talbu li din il-Qorti (a) tiddetermina, jekk meħtieġ billi taħtar perit għal dan il-għan, fejn jinsabu l-konfini tal-art mogħtija lilhom mill-kumpannija rikonvenuta b'titolu ta' subenfitewsi temporanja; u (b) tordna li l-istess kumpannija rikonvenuta tieqaf għal dejjem milli tibqa' timmolestahom fit-tgawdija bi kwietha tal-art lilhom konċessa. Talbu wkoll l-ispejjeż;

Rat li, għalkemm il-kumpannija attriċi rikonvenuta laqgħet l-atti tal-Kontro-Talba f'April tal-2007, naqset li tressaq Nota tal-Eċċezzjonijiet għal dik l-azzjoni rikonvenzjonali fiż-żmien li trid il-liġi, u għalhekk illum hija kontumaċi dwar dik l-azzjoni;

Rat id-degriet tagħha tal-15 ta' Jannar, 2009[1], li bih qiegħdet il-kawża fuq il-Lista tal-Kawżi ta' Qabel is-Smigħ ('*pre-trial*') u ħatret lill-Avukat Maria Dolores Gauċi bħala Assistent Ġudizzjarju biex tmexxi dak l-istadju tal-kawża;

Rat is-sentenza *in parte* tagħha verbal tas-smigħ tal-5 ta' Mejju, 2009[2], li biha u għar-raġunijiet hemm imfissra, ċaħdet l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-imħarrkin Bartolo dwar id-deżerzjoni tal-kawża;

Rat id-degriet tagħha tal-5 ta' Mejju, 2009, li bih ħatret lill-Perit Arkitett David Paċe biex jirrelata dwar l-aspetti tekniċi marbuta mal-każ, u biex jgħid, b'mod partikolari jekk il-*boathouse* mibnija mill-imħarrkin inbnietx f'xi parti minnha

[1] Paġ. 49 tal-proċess
[2] Paġġ. 66 sa 73 tal-proċess

fuq art li ma kenitx konċessa lilhom b'enfitewsi mill-kumpannija attriċi u biex jgħid ukoll liema huma l-konfini tal-art hekk lilhom konċessa;

Rat ir-rapport imressaq mill-Perit Tekniku fil-31 ta' Mejju, 2010[3], u minnu maħluf kif imiss waqt is-smigħ tat-22 ta' Ġunju, 2010;

Rat in-Nota mressqa mill-imħarrkin Bartolo fit-28 ta' Ġunju, 2010[4], li biha talbu l-ħatra ta' periti addizzjonali;

Rat id-degriet tagħha tat-28 ta' Settembru, 2010, li bih laqgħet talba magħmula mill-kumpannija attriċi b'rikors tagħha tal-24 ta' Settembru, 2010, biex titħalla ttella' lill-Perit Tekniku b'xhud tagħha in eskussjoni;

Semgħet lill-Perit Tekniku jixhed quddiemha mressaq in eskussjoni mill-partijiet[5] u kif ukoll quddiem l-Assistent Ġudizzjarju[6];

Rat id-degriet tagħha tas-16 ta' Ġunju, 2011[7], li bih ħatret lill-Avukat Ingrid Bianco bħala Assistent Ġudizzjarju minflok l-Avukat Maria Dolores Gauċi, biex tiġbor il-provi li l-partijiet kien għad fadlilhom iressqu;

Rat ix-xhieda mogħtija quddiem l-imsemmija Assistent Ġudizzzjarju;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-kumpannija attriċi fis-7 ta' Diċembru, 2011[8];

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-imħarrkin fil-31 ta' Jannar, 2012[9], bi tweġiba għal dik tal-kumpannija attriċi;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degrieti tagħha li bihom ħalliet il-kawża għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni għal kundanna dwar okkupazzjoni jew teħid ta' art bla ebda jedd, b'azzjoni rikonvenzjonali biex il-Qorti tistabilixxi l-konfini tal-ġid

[3] Paġġ. 82 sa 91 tal-proċess
[4] Paġ. 104 tal-proċess
[5] Paġġ. 112 – 9 tal-proċess
[6] Paġ. 144 tal-proċess
[7] Paġ. 130 tal-proċess
[8] Paġġ, 146 sa 150 tal-proċess
[9] Paġġ. 152 – 4 tal-proċess

rispettiv u biex twaqqaf il-molestja fit-tgawdija tal-istess art. Il-kumpannija attriċi (minn issa 'l hemm imsejħa "Cenmed") tat lill-imħarrkin qatgħa art tagħha fil-limiti tal-Mellieħa b'titolu ta' enfitewsi biex fuqha jibnu *boathouse*. Hija tgħid li, meta bnew l-imsemmija *boathouse*, l-imħarrkin ikkapparraw feles art ieħor minn tagħha li ma kienx ingħatalhom b'ċens u għamluh tagħhom billi bdew jagħmlu xogħlijiet fuq dik il-parti ħalli jinkorporawhom mal-*boathouse*. Cenmed trid li l-Qorti ssib li l-imħarrkin tassew ħadu f'idejhom art tagħha bla jedd u li tordnalhom ineħħu kulma għamlu fuqha;

Illi għal din l-azzjoni, l-imħarrkin laqgħu billi l-azzjoni attriċi kienet marret deżerta u li, f'kull każ, l-ewwel talba ma setgħetx tintlaqa' għaliex meta Cenmed ressqet talba għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni, il-Qorti kienet ċaħditha. Minbarra dan, huma jiċħdu li xi biċċa mill-bini li tellgħu saret fuq art ta' Cenmed, imma biss fuq art li l-istess kumpannija kienet tathom b'subenfitewsi temporanja. Minħabba li kienet l-istess Cenmed li kienet iggarantitilhom il-pussess paċifiku fuq l-imsemmija art u issa b'din l-azzjoni qiegħda timmolestahom fit-tgawdija bi kwietha tal-istess pussess, l-imħarrkin ressqu azzjoni rikonvenzjonali;

Illi fil-Kontro-Talba tagħhom, l-imħarrkin rikonvenjenti talbu li din il-Qorti tiddetermina fejn jinsabu l-konfini tal-art mogħtija lilhom mill-kumpannija rikonvenuta b'titolu ta' subenfitewsi temporanja; u tordna li l-istess Cenmed tieqaf għal dejjem milli tibqa' timmolestahom fit-tgawdija bi kwietha tal-art lilhom konċessa;

Illi l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-imħarrkin Bartolo kienet miċħuda b'sentenza preliminari li ma sabitx li l-azzjoni attriċi ewlenija kienet marret deżerta;

Illi Cenmed ma ressqitx eċċezzjonijiet għall-azzjoni rikonvenzjonali tal-imħarrkin;

Illi għal dak li jirigwarda l-<u>fatti li joħorġu mill-atti</u> tal-kawża, jirriżulta li bis-saħħa ta' kuntratt pubbliku tat-8 ta' April, 2003[10], fl-atti tan-Nutar John Spiteri, Cenmed tat lill-imħarrkin b'titolu ta' enfitewsi li tagħlaq qatgħa art tal-kejl ta' sebgħa u ħamsin metru kwadru (57m^2) fi Triq ix-Xatt, fil-Mellieħa, li tagħmel mit-territorju magħruf bħala "Ta' Għajn Żejtuna", f'Santa Maria Estate, u dan taħt il-patti u l-kundizzjonijiet hemm miftehma, fosthom dik li l-konċessjoni kienet qiegħda tingħata bil-korrispettiv ta' sitt elef Lira Maltija (Lm 6,000). Il-konċessjoni ngħatat għaż-żmien li kien fadal ta' mija u ħamsin (150) sena li bdew għaddejjin mid-9 ta' Novembru tal-1963, u dan biex l-imħarrkin itellgħu

[10] Dok "AM1", f'paġġ. 13 – 8 tal-proċess

boathouse fuq l-art lilhom konċessa skond speċifikazzjonijiet imsemmija fuq pjanta mehmuża mal-istess att nutarili[11]. Fl-imsemmi kuntratt jingħad li l-qatgħa art kienet tmiss mix-xlokk ma' triq, mill-punent ma' *boathouse* indikata bl-ittra "N" u mil-lvant ma' *boathouse* oħra bin-numru mija u ħamsa u għoxrin (125);

Illi l-imħarrek jgħid[12] li ma kienx sar att ta' konvenju qabel ma kien ippubblikat il-kuntratt tal-konċessjoni enfitewtika. Minbarra dan, qabel ma sar il-kuntratt, kien intalab minn rappreżentant ta' Cenmed biex imur iqis il-kejl tal-qatgħa ta' art li kienet ser tingħata lilu u lil martu. Qal li hu mar ħa l-qies tal-art (billi kejjel it-tul u l-wisgħa) u mit-tagħrif li ta inħadem il-kejl tal-art li jissemma fil-kuntratt;

Illi s-sit mogħti lill-imħarrkin jagħmel parti minn ringiela ta' qatgħat ta' art (li kienu maħsuba wkoll li jittellgħu bħala *boathouses*) li jiġu taħt il-livell tat-Triq imsemmija;

Illi bejn il-*boathouse* mibnija mill-imħarrkin u l-qatgħa art l-oħra fuq ir-riħ tal-lvant (li tissejjaħ bħala *plot* bin-numru mija u ħamsa u għoxrin (125) u li fuqha hemm mibnija *boathouse* oħra), kien hemm feles art mhux żviluppat (aktar 'il quddiem imsejħa "l-art"). Cenmed tgħid li l-imħarrkin ikkapparrawha taħt idejhom billi tellgħu ċint tal-ġebel madwarha u ksew parti mill-art bil-konkos[13]. Minħabba d-diżlivell fit-triq, l-imħarrkin ksew bil-konkos ukoll il-parti ta' quddiem il-*boathouse* u mill-faċċata tniżżlu żewġ tarġiet lejn l-art. Mill-mod kif saru l-affarijiet, ħareġ li l-imħarrkin għandhom f'idejhom art – bejn dik mibnija bħala *boathouse* u dik ta' madwar il-binja msemmija – li tkejjel qrib il-mija u disgħa u tletin metru kwadru ($139m^2$). Mill-istess riżultanzi joħroġ li l-binja tal-*boathouse* innifisha tokkupa wieħed u erbgħin punt sebgħa wieħed metri kwadri ($41.71m^2$)[14], filwaqt li l-kisja tal-konkos li saret quddiem l-istess *boathouse* hija ta' sitta punt sitta disgħa metri kwadri ($6.69m^2$) liema kejl, jekk jintgħadd flimkien, jiġi anqas mill-firxa ta' art li ngħatat lill-imħarrkin bil-kuntratt ta' enfitewsi;

Illi f'Awwissu tal-2003, l-imħarrek ressaq talba għall-ħruġ ta' permess għal żvilupp biex jibni l-*boathouse*, liema talba ntlaqgħet fit-30 ta' Awwissu tal-2005[15];

Illi mill-iżvilupp li wettqu l-imħarrkin fuq il-qatgħa art konċessa lilhom, ħafna kien jiddependi mill-fatt li l-istess art kienet tiġi taħt ir-riħ ta' ċint ta' lqugħ

[11] Dok "AM2", f'paġ. 19 tal-proċess
[12] Xhieda tiegħu f'paġġ. 136 – 7 tal-proċess
[13] Dokti "FB1" u "FB2", f'paġġ. 24 – 5 tal-proċess
[14] Ara §14 tar-Rapport peritali f'paġ. 90 tal-proċess
[15] Dok "K1", f'paġġ. 95 sa 100 tal-proċess

għoli li jirfed it-triq li tgħaddi minn wara r-ringiela tal-binjiet mogħtijin bħala *boathouses* li l-faċċata tagħhom tinkludi l-faċċata tal-*boathouse* imtella' mill-imħarrkin[16]. Hemm ukoll iċ-ċirkostanza li l-pożizzjoni tal-qatgħa art mogħti lill-imħarrkin kif murija fil-pjanta mehmuża mal-kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika favur l-imħarrkin ma taqbilx mal-bixra fattwali tal-art madwar l-imsemmi ċint ta' lqugħ[17]. Jirriżulta wkoll li filwaqt li fil-pjanta mehmuża mal-kuntratt it-triq li tgħaddi minn wara l-art fejn kellha tittella' l-*boathouse* kienet se tkun tagħlaq fuqha nnifisha ("*cul de sac*"), fis-sewwa din saret triq li tibqa' nieżla aktar 'l isfel lejn ix-xatt;

Illi dan kollu jwassal biex ma jistax isir tqabbil sempliċi billi wieħed iħares lejn l-imsemmija pjanta ma' dak li joħroġ fuq il-post. Lanqas ma jista' jsir tqabbil mal-konfini dikjarati fil-kuntratt tal-istess konċessjoni u dan għaliex il-*boathouse* imtella' mill-imħarrkin ma tmissx mal-*boathouse* fuq il-lvant tagħha (jiġifieri dik bin-numru 125) minkejja li l-kuntratt jgħid li dawn imissu ma' xulxin (il-perit tekniku maħtur mill-Qorti jsejħilha "l-anomalija tal-art bejn iż-2 *boathouses*"[18]). Dan kollu qiegħed jingħad b'riferenza għall-fatt li l-imħarrkin ingħataw konċessjoni dwar sebgħa u ħamsin metru kwadru (57m^2) mill-artijiet ta' Cenmed;

Illi fil-31 ta' Ottubru, 2005, Cenmed ressqet talba għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni biex twaqqaf lill-imħarrkin milli jkomplu jibnu fuq art li ma kinux ingħataw[19]. Il-Qorti ma laqgħetx it-talba b'degriet mogħti fid-19 ta' Jannar, 2006;

Illi sadattant fl-10 ta' Novembru, 2005, Cenmed kienet fetħet din il-kawża;

Illi bħala <u>kunsiderazzjonijiet ta' xejra legali</u> li jintrabtu mal-każ, jidher li l-azzjoni ewlenija timmira biex issib li l-imħarrkin ħadu taħt idejhom aktar art minn dik li kienet ingħatatilhom fil-kuntratt ta' enfitewsi. Filwaqt li l-azzjoni rikonvenzjonali hija dik li tistabilixxi l-konfini bejn l-art hekk konċessa u l-bqija tal-art ta' Cenmed, il-konċedent. Iż-żewġ azzjonijiet jikkumplimentaw lil xulxin, u jidher li wkoll mingħajr l-ewwel talba tal-azzjoni rikonvenzjonali, il-Qorti kien ikollha xorta waħda tiddetermina safejn kienet tasal l-art u jekk l-imħarrkin ħadux tassew minn dak li ma kienx mogħti lilhom;

Illi għal dak li jirrigwarda **t-talbiet attriċi fl-azzjoni ewlenija** mressqa minn Cenmed, jidher li l-argument ewlieni tal-imħarrkin hu li ma ħadu taħt idejhom l-ebda art ta' Cenmed li ma kenitx art mogħtija lilhom bil-kuntratt ta' enfitewsi. Dan jgħiduh għaliex l-istess kuntratt jagħmilha ċara li l-qatgħa art mogħtija

---

[16] Xhieda tal-Perit Tekniku f'paġġ. 113 – 5 tal-proċess
[17] *Ibid.* f'paġ. 118 tal-proċess
[18] *Ibid.* f'paġ. 119 tal-proċess
[19] Rik. Nru. 1683/05NC

kienet tmiss mil-lvant mal-*boathouse* bin-numru mija u ħamsa u għoxrin (125). Skond l-imħarrkin, l-art li għandhom f'idejhom, u li fuq biċċa minnha ttellgħet il-*boathouse* tagħhom, tasal sewwasew sal-imsemmija *boathouse* 125. Min-naħa l-oħra, Cenmed targumenta li l-każ tagħha jinbena fuq il-fatt li l-kuntratt innifsu jgħid ukoll li l-konċessjoni enfitewtika kienet titkellem dwar qatgħa art tal-kejl speċifiku ta' sebgħa u ħamsin metru kwadru ($57m^2$) mill-artijiet tagħha u kull biċċa art aktar minn hekk li l-imħarrkin għandhom taħt idejhom hija art meħuda mingħandha b'mod illegali;

Illi l-perit tekniku maħtur mill-Qorti wasal għall-fehma li l-imħarrkin ħadu taħt idejhom art ta' Cenmed aktar minn dik konċessa lilhom għaliex żamm mal-kejl li jissemma fil-kuntratt tal-istess konċessjoni;

Illi għalhekk waħda mill-kunsiderazzjonijiet ewlenin li trid issir f'dan il-każ hija r-rabta bejn kejl ta' art jew tagħrif ta' konfini li jissemmew f'kuntratt u tagħrif ieħor li jkun jidher minn pjanta mehmuża mal-istess kuntratt. Skond Cenmed, imissu jipprevali dak li jissemma fil-kuntratt; skond l-imħarrkin, wieħed ma jistax iwarrab dak li jidher mill-pjanta mehmuża mal-kuntratt biex jitfisser aħjar x'kien miftiehem fil-kuntratt innifsu;

Illi dwar din iċ-ċirkostanza, ingħad li s-saħħa probativa ta' pjanta mehmuża ma' kuntratt għandha l-effetti tagħha. F'azzjoni bħal din li l-Qorti għandha quddiemha, is-siwi ta' pjanta mehmuża ma' kuntratt huwa essenzjali. Pjanta hija parti integrali mill-kuntratt u tista' tixħet dawl probativ aqwa minn kunsiderazzjonijiet oħrajn bħalma huma l-kejl komplessiv jew qisien tal-wiċċ tal-ġid immobbli li jkun l-oġġett ta' kuntratt[20]. Min-naħa l-oħra, fil-każ tal-lum, jekk wieħed kellu joqgħod biss fuq dak li jgħid il-kuntratt (kif Cenmed tisħaq li jmissu jsir), għandu jsib li dan ukoll ma jsolvix il-kwestjoni. Dan jingħad għaliex għalkemm wieħed jista' joqgħod fuq il-kejl miftiehem tal-qatgħa ta' art li fuqha kellha tinbena l-*boathouse*, din xorta waħda ma taqbilx mat-tliet irjieħ li jissemmew bħala dawk li magħhom tikkonfina l-istess qatgħa art;

Illi minn eżami tal-kopji mressqa mill-partijiet tal-pjanta li kienet mehmuża mal-kuntratt[21] ma jidhirx b'mod ċar fejn hu l-*plot* bl-ittra "O" li kienet il-qatgħa ta' art konċessa lill-imħarrkin fl-istess kuntratt, għalkemm jidher il-*plot* bl-ittra "N" u għalhekk wieħed jista' jifhem li dan ikun imiss miegħu. Fl-imsemmija kopji lanqas jidher b'xi mod immarkat il-*plot* li fuqu kellha tinbena l-*boathouse* numru 125;

Illi ċirkostanza li dwarha l-partijiet ma jaqblux hi dik li tirrigwarda l-binja fuq ir-riħ tal-lvant tal-art konċessa lill-imħarrkin (jiġifieri l-*boathouse* bin-numru

---

[20] App. Ċiv. **15.3.1995** fil-kawża fl-ismijiet ***Calleja vs Sammut et*** (Kollez. Vol: **LXXIX.ii.387**)
[21] Ara Dokti "AM3" u "B", f'paġġ. 20 u 45 tal-proċess

125). Cenmed tgħid li meta sar il-kuntratt, dik il-binja ma kenitx għadha ttellgħet, għalkemm kienet ittellgħet diġa' l-binja fuq ir-riħ tal-punent. Min-naħa tiegħu, l-imħarrek jgħid li meta ġie biex itella' l-*boathouse* tiegħu, il-binjiet fuq kull naħa tal-art konċessa lilu kienu tlestew[22] (jiġifieri, *boathouse* "N" fuq il-punent u *boathouse* 125 fuq il-lvant);

Illi tajjeb li jingħad li l-liġi titlob li, fejn l-oġġett immobbli ta' kuntratt ma jkunx bini u ma jkollux u la numru u lanqas jagħti fuq triq b'isem, l-att nutarili jrid isemmi l-kejl u minn tal-anqas tliet irjieħ tal-art li tkun[23]. Il-liġi titlob ukoll li jkun hemm "pjanta dettaljata tal-proprjetà flimkien ma' *survey sheet* uffiċjali li turi l-qagħda tal-imsemmija proprjetà b'mod li tkun stabbilita l-identità tagħha". Il-liġi ma tgħidx liema minn dawn l-elementi mitluba jġorr saħħa aqwa. Lanqas tgħid liema minnhom tirbaħ f'każ li xi wieħed minnhom ma jkunx jaqbel mal-oħrajn. Jidher li l-liġi tistenna li qabel ma ssir il-pubblikazzjoni tal-att nutarili, wieħed jaċċerta li t-tagħrif mogħti f'dawn l-elementi jkun kompatibbli. Fil-każ li l-Qorti għandha quddiemha, huwa ċar li l-pjanta mehmuża mal-att ta' konċessjoni enfitewtika mertu tal-każ ma twettaqx għal kollox dak li titlob il-liġi. Minbarra dan, l-istess pjanta ma fiha l-ebda indikazzjoni tal-kejl tal-qatgħat ta' art li kienu konċessi b'enfitewsi;

Illi l-Qorti tqis li, fil-qafas taċ-ċirkostanzi kollha (fattwali u legali) li joħorġu mill-atti tal-kawża, is-soluzzjoni waħdanija għall-każ imressaq minn Cenmed u għall-azzjoni rikonvenzjonali tal-imħarrkin hija li toqgħod fuq il-kejl imsemmi fil-kuntratt. Dan tgħidu għal aktar minn raġuni waħda. Fl-ewwel lok, il-ħsieb tal-partijiet fil-kuntratt tal-konċessjoni enfitewtika kien li Cenmed tagħti lill-imħarrkin qatgħa art biex fuqha tittella' *boathouse* li, skond ma jistipula l-istess kuntratt[24], kellha tkun tal-istess qisien u xeħta tal-*boathouses* fl-istess ringiela magħha. Fit-tieni lok, il-kejl li jissemma fil-kuntratt kien kalkulat fuq qisien li l-imħarrek innifsu jgħid li ta lil Cenmed qabel il-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Fit-tielet lok, ladarba hemm nuqqas ta' ċertezza dwar fejn setgħet kienet eżatt il-qatgħa art li fuqha ttellgħet il-*boathouse* 125 li tiġi fuq il-lvant tal-art konċessa lill-imħarrkin u liema qatgħa art ma ntwerietx fil-pjanta mehmuża mal-kuntratt, wieħed ma jistax joqgħod fuq it-tagħrif mogħti fil-pjanta biex jiddetermina sewwa u kif jixraq il-kwestjoni li qamet bejn il-partijiet. Fir-raba' lok, diġa' ntwera li wieħed ma jistax joqgħod wisq fuq dak muri fil-pjanta, ladarba bejn il-pjanta u l-konfigurazzjoni tal-art u t-toroq fl-inħawi hemm differenzi mhux żgħar, kif irrileva l-perit tekniku maħtur mill-Qorti. Fil-ħames lok, il-pjanta mehmuża mal-att, kif ingħad, ma tirrispettax għal kollox dak li titlob il-liġi u għalhekk il-Qorti ma tħossx li tista' toqgħod fuqha biex tiddetermina tabilħaqq il-medda ta' art konċessa lill-imħarrkin. Fis-sitt lok, li kieku wieħed kellu

[22] Xhieda tiegħu f'paġ. 137 tal-proċess
[23] Art. 28(1)(f)(ii) tal-Kap 55
[24] Ara Dok "AM1", f'paġ. 14 tal-proċess

joqgħod fuq l-argument tal-imħarrkin li l-art konċessa lilhom hija dik il-medda ta' art kollha li taqa' bejn *boathouse* 125 fuq ir-riħ tal-lvant u l-*boathouse* N fuq ir-riħ tal-punent, ma kien ikun hemm l-ebda ħtieġa li huma jressqu l-azzjoni rikonvenzjonali tagħhom, li timmira sewwasew biex il-Qorti tistabilixxi l-konfini bejn l-art konċessa lilhom u dik ta' Cenmed;

Illi l-Qorti tqis ukoll li l-imħarrkin għażlu li jibnu l-*boathouse* tmiss mal-konfini stabbiliti bil-*boathouse* N li tiġi fuq ir-riħ tal-punent tagħha u mhux ma' fejn hemm il-*boathouse* fuq ir-riħ tal-lvant. Fil-fehma tal-Qorti, din l-għażla (konfermata wkoll fit-talba magħmula mill-perit minnhom imqabbad għall-ħruġ tal-permess tal-iżvilupp) tixhed li l-imħarrkin kienu għarfu ċ-ċertezza tal-konfini tal-art lilhom konċessa minn dik in-naħa u mhux mit-tarf l-ieħor. Minbarra dan, id-daqsijiet tal-*boathouse* mibnija u l-art miksija bil-konkos li tiġi minnufih quddiemha joqorbu sewwa mal-medda tal-kejl miftehma fil-kuntratt (fil-fatt, jekk tgħoddhom flimkien, jiġu ftit anqas mill-57 metri kwadri msemmijin fil-kuntratt). Dawn iż-żewġ ċirkostanzi fattwali jwasslu lill-Qorti biex tifhem li l-imħarrkin infushom kienu għarfu li għandhom jagħżlu li jimxu mal-kejl miftiehem fil-kuntratt u mhux mal-fatt li l-art kollha bejn il-binjiet fil-lvant u fil-punent tal-istess art kienet art konċessa lilhom. Minbarra dan, ix-xogħlijiet li l-imħarrkin għamlu fuq il-medda tal-art (murija bħala "A" fuq il-pjanta DP1 imfassla mill-perit tekniku mar-Rapport tiegħu) lil hinn mill-*boathouse* imtella' minnhom, kienu x'aktarx limitati, imma determinanti biżżejjed biex juru li riedu li dik il-medda art jagħmulha tagħhom: kemm hu hekk, fuq parti minnha (dik li tmiss minnufih mal-*boathouse*) taw kisja konkos li fuqha ħalqu bħal wisgħa ta' parkeġġ, filwaqt li quddiem il-parti l-oħra ħallewha mbattma imma battala, b'ċint m'ogħla żewġ *bricks* tal-konkrit biex jifridha mit-triq li tgħaddi quddiemha[25]. L-imħarrkin ma ċaħdux ix-xilja ta' Cenmed li l-imsemmija xogħlijiet saru minnhom u wara li kien sar il-kuntratt;

Illi fid-dawl ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet, jirriżulta li l-perit tekniku mqabbad mill-Qorti kien qal sewwa meta sab li l-imħarrkin ħadu taħt idejhom art li ma kenitx ingħatatilhom fil-konċessjoni enfitewtika minn Cenmed. F'dan ir-rigward, huwa stabbilit li ħadd ma għandu l-jedd li jieħu taħt idejh b'mod arbitrarju l-ġid ta' ħaddieħor – imqar jekk b'xi ċentimetri – u min jagħmel hekk għandu jkun suġġett għas-sanzjoni elementari tar-*restitutio in integrum*[26]. Minħabba f'hekk it-tieni talba attriċi jistħoqqilha tintlaqa';

Illi biex il-Qorti tqis it-tieni talba attriċi, jeħtieġ tiddetermina safejn tasal l-art konċessa lill-imħarrkin. Biex isir dan, jixraq li l-Qorti tqis ukoll l-azzjoni rikonvenzjonali, u tqis **it-talbiet tal-imħarrkin fil-kontro-talba tagħhom**. Kif ingħad, l-azzjoni rikonvenzjonali mnedija mill-imħarrkin hija l-*actio finium*

[25] Ara Dokti "FB1" u "FB2" u r-ritratti mehmuża mar-Rapport peritali f'paġġ. 24 – 5 u 93 tal-proċess
[26] App. Ċiv. **16.9.1994** fil-kawża fl-ismijiet ***Galea vs Farruġia*** (Kollez. Vol: **LXXVIII.i.275**)

regundorum. Huma ressqu din l-għamla ta' azzjoni għaliex iridu jkunu jafu safejn tasal l-art konċessa lilhom b'enfitewsi minn Cenmed, u għaliex iridu li b'dan il-mod iwaqqfu lil Cenmed milli tkompli ddejjaqhom fit-tgawdija tal-art hekk lilhom konċessa bħalma qiegħda tagħmel b'uħud mit-talbiet tagħha fl-azzjoni ewlenija;

Illi bħalma ngħad diġa', Cenmed ma ressqitx Nota tal-Eċċezzjonijiet kontra l-Kontro-Talba tal-imħarrkin rikonvenjenti. Dan ma jfissirx li Cenmed ammettiet dik l-azzjoni rikonvenzjonali. Il-kontumaċja mhijiex stqarrija tal-pretensjonijiet tal-parti l-oħra, imma t-tħollija għall-ġudizzju tal-Qorti li tqis is-siwi ta' dawk il-pretensjonijiet. Madankollu, l-azzjoni rikonvenzjonali mhijiex fiergħa f'dan il-każ, għaliex l-istess talbiet attriċi jippreżumu l-ħtieġa tagħha, ladarba dik l-azzjoni hija meħtieġa fejn il-konfini bejn ġid ta' persuna u ġid ta' persuna oħra mhumiex determinati fid-dieher[27]. Fejn ma jkunx hemm sinjali li jidhru li jifirdu ġid minn ġid immobbli ieħor, hemm ukoll tiswa l-azzjoni tad-delimitazzjoni tal-konfini[28];

Illi jibda biex jingħad li din hija l-azzjoni biex ikun stabbilit il-konfini bejn ġid ta' sid minn dak ta' sid ieħor. Kif ingħad bosta drabi, l-azzjoni għall-iffissar tal-konfini hija msejsa fuq il-jedd li kull sid ta' proprjeta' għandu fil-liġi[29] li jġiegħel lil ġar tiegħu jagħmel sinjali li jidhru u li jibqgħu biex ħwejjiġhom jingħarfu minn ta' xulxin. Din l-azzjoni tista' titressaq biss fejn żewġ proprjetajiet ta' sidien differenti jkunu jmissu ma' xulxin u fejn hemm dubju dwar fejn tibda l-waħda u tintemm l-oħra[30]. L-għan tal-*actio finium regundorum* huwa dak tad-"*determinazzjoni oġġettiva tal-fond u l-aċċertament ta' l-estensjoni tad-dritt ... u għalhekk ittendi li telimina l-inċertezzi tad-demarkazzjoni bejn żewġ fondi u tagħmel is-sitwazzjoni ta' fatt kompatibbli għal dak tad-dritt*"[31]. Tali inċertezzi ġew imfissra li jistgħu jkunu kemm oġġettivi (fejn ma jkunux jeżistu sinjali apparenti li jidhru) jew kif ukoll suġġettivi (fejn min jiftaħ il-kawża jkun irid iwarrab il-biżgħa ta' kwestjonijiet mas-sid ġar tiegħu jew iwarrab il-possibilita' li titteħidlu biċċa minn ħwejġu). Fil-każ tal-lum, din l-inċertezza hija waħda oġġettiva għaliex dak li wassal lill-imħarrkin rikonvenjenti biex iressqu l-kontro-talba tagħhom kien il-fatt li bejn l-art konċessa lilhom u dik ta' Cenmed ma kienx ġie stabilit b'mod ċar fejn kienet il-linja li taqsam ġid minn ieħor;

Illi din l-azzjoni hija waħda rikonjitiva u tibqa' hekk ukoll jekk, wara li jsir l-eżerċizzju meħtieġ, jirriżulta li xi waħda mill-partijiet ikollha titlaq xi parti mill-ġid li jirriżulta li qiegħda tokkupa bla mistħoqq. Fi kliem ieħor, l-għan tal-*actio*

---

[27] App. Ċiv. **23.4.1951** fil-kawża fl-ismijiet ***Debattista vs Grech*** (Kollez. Vol: **XXXVIII.i.91**)
[28] App. Ċiv. **5.11.1954** fil-kawża fl-ismijiet ***Gauċi et vs Testaferrata Boniċi et*** (Kollez. Vol: **XXXVIII.i.218**)
[29] Ara art. 325 tal-Kap 16
[30] App. Ċiv. **27.3.1996** fil-kawża fl-ismijiet ***Mizzi noe vs Azzopardi et*** (Kollez. Vol: **LXXX.ii.605**)
[31] P.A. PS **28.4.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Maria Dolores Debono et vs Joseph Grech et***

finium regundorum huwa dak li jistabilixxi l-konfini u mhux it-titolu, għalkemm il-prova tat-titolu tgħin biex minnha wieħed jasal biex jagħraf fejn jibda l-ġid ta' parti u fejn jintemm il-ġid tal-parti l-oħra. F'dan is-sens, l-azzjoni tal-iffissar tal-konfini tingħaraf mill-azzjoni ta' rivendika, fejn l-aqwa titolu ta' parti jxejjen titolu iżjed dgħajjef tal-parti l-oħra fil-kawża[32];

Illi b'żieda ma' dak li għadu kemm ingħad, fl-azzjoni għall-iffissar tal-konfini "*i rispettivi titoli di proprieta` delle parti non sono contestati; cio` che e` incerto e l'azione tende ad accertare e` l'estensione delle proprieta` contigue, e, quindi, il confine. Non ha importanza se la zona intermedia sia posseduta da uno solo o promiscuamente da entrambi i proprietari confinanti.* ***Questa azione ha la natura di una rivendica parziale*** *(vindicatio duplex incertae partis) e presenta alcune particolarita`: ciascuna delle parti e`, al tempo stesso, attore e convenuto; ogni mezzo di prova e` ammesso; in mancanza di altri elementi, il giudice si attiene al confine delineato dalle mappe catastali*"[33]. Minbarra dan, l-azzjoni għall-iffissar tal-konfini "*rispetto all'azione di accertamento della proprieta`, essa non concerne l'incertezza sulla titolarita` bensi` quella relativa ai limiti del fondo*"[34];

Illi din it-tifsira qasira imma preċiża, għalkemm imfassla fuq dak li jistabilixxi l-Kodiċi Ċivili taljan – li għandu dispożizzjoni speċifika għall-azzjoni tal-iffissar tal-konfini[35] – tgħin ħafna biex il-Qorti tista' tasal għad-deċiżjoni tagħha dwar it-talbiet rikonvenzjonali mressqa mill-imħarrkin;

Illi mill-kostatazzjonijiet li saru mill-perit tekniku, u wara li jittieħed b'qies il-bdil fattwali li jirriżulta li sar fuq il-post, il-Qorti tasal għall-fehma li l-konfini bejn il-qatgħa art konċessa lill-imħarrkin rikonvenjenti u l-ġid li Cenmed ma ikkonċeditilhomx huma dawk li jirriżultaw meta tinqata' l-linja li tirriżulta mill-kejl ta' sebgħa u ħamsin metru kwadru ($57m^2$) (li tgħodd fiha l-parti miksija bil-konkos fuq quddiem tal-*boathouse* u l-firxa okkupata mill-istess *boathouse*) meqjus mil-limiti tal-*boathouse* bl-ittra "N" fuq il-punent tal-*boathouse* mertu tal-każ;

Illi mill-atti joħroġ li l-art miżmuma mill-imħarrkin bla jedd tikkonsisti f'firxa art miksija bil-konkos (u li tmiss mir-riħ tal-lvant mal-*boathouse*) u lil hinn minnha medda ta' art imbattma u li hija "magħluqa" mit-triq b'ħajt baxx ta' *bricks* tal-konkrit u "xatba" konsistenti f'żewġ kanen tal-ħadid weqfin b'katina b'katnazz biex isservi bħala dħul[36]. Dawn huma kollha f'art li Cenmed ma ikkonċedietx lill-imħarrkin. Għalhekk, għall-finijiet tat-**tielet talba attriċi** l-

[32] P.A. PS **9.3.2005** fil-kawża fl-ismijiet ***Victor Manġion et vs Raphael Aquilina et*** (konfermata mill-Qorti tal-Appell fit-**30.4.2009**)
[33] Torrente *Manuale di Diritto Privato* (9ª Ediz.), §179, paġ. 315
[34] C.M. Bianca *La Proprieta`* (1999) Vol. I §432
[35] Art. 950 Codice Civile
[36] Ara ritratti f'paġ. 93 tal-proċess

imħarrkin iridu jneħħu, bi spejjeż għalihom, kulma sar f'din il-medda art lil hinn mil-linja li tirriżulta kif fuq ingħad u jrodduha lura għall-użu ħieles ta' Cenmed fl-istat li kienet meta sar il-kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika;

Illi għal dak li jirrigwarda t-**tieni talba rikonvenzjonali**, ladarba ħareġ li l-imħarrkin rikonvenjenti tassew ħadu taħt idejhom art ta' Cenmed li mhijiex konċessa lilhom, il-pretensjonijiet ta' Cenmed ma jistgħux jitqiesu bħala molestji ta' fatt jew ta' dritt tat-tgawdija tal-ġid hekk konċess. Min ifittex il-jeddijiet tiegħu bil-qies ma jistax jitqies li qiegħed jimmolesta lil min ikun ġarrablu dak il-jedd: *qui suo jure utitur, neminem laedere videtur*;

Illi għalhekk, it-tieni talba rikonvenzjonali mhijiex mistħoqqa u mhijiex sejra tintlaqa';

Illi għal dak li jirrigwarda l-**ewwel talba attriċi** l-Qorti ssib li ma tistax tilqagħha u mhix mistħoqqa. Minbarra li ma tistax tintalab il-konferma għal dejjem ta' Mandat ta' Inibizzjoni, fil-każ tal-lum it-talba ta' Cenmed għall-ħruġ tal-Mandat ma ntlaqgħetx. Għalhekk, ma hemm l-ebda konferma x'issir. Jidher li din it-talba saret qabel ma t-talba għall-ħruġ tal-Mandat kienet ġiet kunsidrata mill-Qorti u għalhekk saret qabel waqtha għaliex il-proċeduri kawtelatorji kienu għadhom ma ngħalqux;

Illi minħabba f'hekk, l-ewwel talba mhijiex mistħoqqa;

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

Tiċħad l-ewwel talba attriċi billi mhux mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt billi ma kien hemm l-ebda Mandat maħruġ li tiegħu tista' ssir konferma u billi mhux mogħti li Mandat ta' Inibizzjoni jkun magħmul jgħodd għal dejjem;

Tilqa' t-tieni talba attriċi billi mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt, u ssib li l-imħarrkin tassew ħadu f'idejhom biċċa minn art tal-kumpannija attriċi li ma kenitx mogħtija lilhom fil-konċessjoni enfitewtika mertu tal-każ;

Tilqa' t-tielet talba attriċi u tordna lill-imħarrkin biex, fi żmien erbgħin (40) jum minn meta din is-sentenza tgħaddi f'ġudikat, ineħħu minn fuq l-imsemmija art meħuda minnhom bla ebda jedd kull struttura jew xogħol li seta' sar fuqha u l-art hekk meħuda tintradd lura lill-kumpannija attriċi ħielsa għall-użu sħiħ tagħha;

Tipprovdi dwar l-ewwel talba rikonvenzjonali li l-konfini tal-art mogħtija lill-imħarrkin rikonvenjenti mill-kumpannija attriċi rikonvenuta bis-saħħa tal-konċessjoni enfitewtika hija dik il-linja li tirriżulta mill-kejl ta' sebgħa u ħamsin

metru kwadru (57m^2) (li tgħodd fiha l-parti miksija bil-konkos fuq quddiem tal-*boathouse* u l-firxa okkupata mill-istess *boathouse*) meqjus mil-limiti tal-*boathouse* bl-ittra "N" fuq il-punent tal-*boathouse* mertu tal-każ, kif murija mberfla bil-lewn ċelesti fuq il-pjanta markata Dokument "DP1" u mehmuża mar-rapport tal-Perit Tekniku David Pace f'paġna erbgħa u disgħin (94) tal-proċess;

Tiċħad it-tieni talba rikonvenzjonali billi l-pretensjonijiet tal-kumpannija attriċi rikonvenuta huma mistħoqqa u ma jikkostitwux molestja tal-jeddijiet tal-istess imħarrkin rikonvenjenti; u

Tordna li l-imħarrkin iħallsu **l-ispejjeż tal-kawża**.

Moqrija

Onor. Joseph R. Micallef LL.D.,
Imħallef

31 ta' Ottubru, 2017

Marisa Bugeja
Deputat Reġistratur

31 ta' Ottubru, 2017