QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 14 ta' Diċembru, 2022.

Numru 26

Rikors numru 962/12/1 GM

Horace Fenech u Anna Fenech

v.

Albert Mifsud u Maria Anna Mifsud

Preliminari:

1. Il-kontendenti għandhom proprjetajiet (għelieqi u salini) f'Delimara. Fil-25 ta' Settembru, 2012, l-atturi intavolaw din il-kawża fejn talbu lill-Qorti:

(i) tiddikjara li huma proprjetarji tal-artijiet indikati bl-aħmar u l-ikħal fuq il-pjanta Dok HF-01;

(ii) tiddikjara li l-konvenuti m'għandhom l-ebda drittijiet fuq tali artijiet;

(iii) tistabbilixxi l-konfini bejn il-proprjetajiet adjaċenti tal-kontendenti;

(iv) tordna lill-konvenuti jiżgumbraw minn kull art u benefikat li tiġi stabbilita bħala proprjeta` tagħhom, u jagħlqu kull aċċess bejn il-proprjetajiet;

(v) tordna li jittellgħu ħitan diviżorji bejn il-proprjetajiet fejn hemm bżonn.

2. Permezz ta' sentenza mogħtija fit-13 ta' Jannar, 2022, il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili wara li ċaħdet it-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti dwar il-preskrizzjoni u ċaħdet l-eċċezzjonijiet l-oħra sa fejn mhux kompatibbli ma' din is-sentenza, laqgħet it-talbiet tal-attriċi, uħud fl-intier tagħhom, u wħud parzjalment. Bl-ispejjeż a karigu tal-konvenuti.

3. Il-konvenuti ħassewhom aggravati b'tali deċiżjoni u għalhekk fil-11 ta' Frar, 2022, interponew appell quddiem din il-Qorti fejn talbuha tvarja s-sentenza billi tilqa' l-eċċezzjonijiet kollha tagħhom jew liema minnhom, u konsegwentement tiċħad it-talbiet kollha attriċi jew almenu tiċħad l-istess sakemm kompatibbli mas-surreferit, bl-ispejjeż kontra l-atturi.

4. Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell din il-Qorti qiegħda tirriproduċi s-sentenza appellata:

> "Il-Qorti,
>
> Rat ir-Rikors Ġuramentat tal-konjuġi Fenech li permezz tiegħu wara li ppremettew illi :
>
> > Huma propjetarji assoluti tal-għalqa li qiegħda f'tal-Kali sive tal-Qali, fil-kuntrada ta' Delimara, limiti taż-Żejtun/Marsaxlokk, tal-kejl ta' ċirca sitt itmien u nofs (6T-3s-0k) u tmiss mit-Tramuntana mal-irdum għal fuq il-baħar tal-Ħofra ż-Żgħira, mil-Lvant mal-irdum għal fuq is-Salina u minn Nofsinhar, in parti ma' sqaq u f' żewġ partijiet oħra ma proprjeta` ta' Generoso Carabott jew aventi kawża tiegħu, kif indikata kulurita bl-aħmar fil-pjanta annessa markata Dok-HF-01, kif ukoll tas-Salina, b'kamra sovrapposta (indikata bl-ittra K), li qiegħda wkoll f'tal-Kali sive tal-Qali, fil-kuntrada ta' Delimara, limiti taż-Żejtun/Marsaxlokk, tal-kejl ta' ċirca tmient itmien u nofs (8T-3s-0k) u li tmiss mit-Tramuntana u mil-Lvant ma' xatt il-baħar, minn Nofsinhar ma' salina oħra ta' Dun Isaija Caruana jew aventi kawża tiegħu u mill-Punent mal-għalqa fuq deskritta aċċessibbli mis-sqaq u mir-rampa u kulurita, dawn l-istess sqaq, rampa u Salina bl-ikħal fil-pjanta hawn anessa markata bħala Dok-HF-0l.
> >
> > Il-konvenuti, f'Awwissu tal-2004, xtraw salina, aktar lejn in-Nofsinhar minn dik tal-esponenti, tal-kejl ta' ċirca erbat itmiem (4T-0s-0k) u li tmiss mil-Lvant, minn Nofsinhar u mill-Punent ma' xatt il-baħar liema Salina hija strixxata u kulurita bil-griż fil-pjanta, kif murija fl-imsemmija pjanta markata Dok-HF-01.

Il-konvenuti qegħdin jiddetjenu s-Salina (dik kulurita bl-ikħal) u l-kamra markata (K), li huma proprjeta` tal-atturi u qabdu u għalqu u abbużivament inblokkaw l-aċċess li din is-salina u din il-kamra għandhom mis-sqaq u mir-rampa kuluriti bl-ikħal fil-pjanta Dok-HF-01 u qed jiddetenuhom mingħajr ma'għandhom l-ebda drittijiet biex jagħmlu dan.

Il-konvenuti għandhom ukoll proprjeta` oħra adjaċenti għal dik tal-esponenti kulurita bl-aħdar li qiegħda aktar lejn in-nofsinhar mil-linja orizzontali markata A - A, kif indikata fuq il-pjanta annessa markata Dok-HF-0L.

Barra minn hekk, sar aċċess mill-konvenuti fl-għalqa tagħhom kulurita bl-aħdar fil-pjanta annessa Dok-HF-01, għal ġo dik il-parti tas-sqaq kulurita bl-ikħal proprjeta` tal-esponenti, fil-punt markat bl-ittra (S) meta d-dħul oriġinali għal din l-għalqa huwa aktar lejn il-punent ċioe` fejn l-għalqa kulurita bl-aħdar tmiss ma’ sqaq, fil-punt markat bl-ittra (P) u dan ukoll sar mingħajr ma' l-konvenuti għandhom dritt biex jagħmlu dan.

Il-konvenuti qegħdin jiddetienu wkoll parti minn l-għalqa kulurita bl-aħmar fil-pjanta annessa Dok-HF-01, proprjeta` tal-esponenti liema porzjoni detenuta għandha kejl superfiċjali ta' ċirca elf tliet mija u ħamsa u sebgħin metri kwadrati (1,375 m.k.) u għal aktar ċarezza qiegħda tiġi kulurita, din il-porzjoni in kwistjoni tal-għalqa, bil-kulur vjola fil-pjanta hawn annessa markata bħala Dok-HF-02. Din id-detenzjoni wkoll qed issir da parti tal-konvenuti mingħajr ma huma għandhom l-ebda dritt biex jagħmlu dan.

L-esponenti jixtiequ li ssir d-delimitazzjoni bejn l-imsemmija artijiet u speċjalment billi bħalissa ma jeżistu ebda ħitan diviżorji bejn iż-żewġ proprjetajiet fil-parti indikata A - A fuq il-pjanta annessa markata bħala Dok-HF-01.

Talbu lil din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara li l-esponenti huma proprjetarji tal-artijiet indikati fil-pjanta Dok-HF-01 kuluriti bl-aħmar u bl-ikħal u tal-kostruzzjonijiet kollha mibnija fuqhom;

2. Tiddikjara illi l-konvenuti ma għandhom ebda drittijiet ta' kwalsiasi natura fuq dawn l-artijiet proprjeta` tal-istess esponenti;

3. Tistabbilixxi l-konfini kollha bejn il-proprjetajiet adjaċenti tal-partijiet bl-għajnuna ta' espert tekniku nominat għal dan il-għan;

4. Tordna li l-konvenuti jiżgombraw fi żmien qasir u perentorju minn kull porzjoni tal-art u benefikat li tiġi stabbilita bħala proprjeta` tal-esponenti u jgħalqu kull aċċess li għandhom minn l-għalqa tagħhom għal dik il-parti tal-isqaq kulurit bl-ikħal proprjeta` tal-esponenti u jingħalaq b'mod permanenti dak it-taraġ, markat bl-ittra (T) li minn l-għalqa tail-konvenuti jgħati għal ħdejn il-kamra (K) u għal fuq is-salini proprjeta` tal-esponenti u kwalunkwe aċċess ieħor li mill-proprjeta` tal-intimat iwassal għal fuq il-proprjeta` tal-esponenti.

5. Tordna li jittellaw fi żmien qasir u perentorju ħitan diviżorji, ta' ħxuna skont il-liġi, bejn il-proprjetajiet tal-partijiet fejn hemm bżonn inkluż u speċjalment bejn l-artijiet kuluriti bl-aħmar u bl-aħdar, fil-parti fejn hemm indikata l-linja diviżorja markata A - A li jidhru fil-pjanta annessa markata bħala Dok-HF-01 u dan bi spejjes bin-nofs bejn l-esponenti u l-konvenuti taħt id-direzzjoni ta' perit tekniku nominat mill-Qorti u fil-każ li jgħaddi t-terminu prefiss inutilment, tawtorizza li jittellgħu dawn il-ħitan mill-esponenti dejjem a spejjeż bin-nofs bejn l-istess partijiet,

Rat ir-Risposta Ġuramentata tal-konjuġi Mifsud li permezz tagħha eċċepew illi :

1. Fejn tidħol l-ewwel talba attriċi l-esponenti jeċċepixxu illi waqt li l-parti mmarkata bl-ikħal hija proprjeta` tal-atturi, il-parti mmarkata bl-aħmar m'hijiex kollha proprjeta' tal-atturi imma biċċa minnha, dik li tmiss mal-parti mmarkata bl-ikħal u bil-parti mmarkata bl-aħdar li hi mmarkata bil-vjola, hi proprjeta' tal-esponenti kif se jiġi ipprovat;

2. Fejn tidħol it-tieni talba attriċi, it-talba hija kontestata stante li l-esponenti għandu dritt ta' passaġġ mill-parti mmarkata bl-aħdar għall-parti mmarkata bl-ikħal, liema passaġġ ilu jużaħ iktar minn 50 sena u akkwiżixxa favur tiegħu parti minn kamra li tinsab kostruwita fuq il-biċċa l-kaħla u li testendi għal ġo għar taħt il-biċċa l-ħadra u li ilha hemm iktar minn 50 sena u dana kif se jiġi pprovat;

3. Fejn tidħol it-tielet talba m'hemmx oppożizzjoni;

4. Ir-raba' talba hija kompletament kontestata;

5. Fejn tidħol il-ħames talba l-esponenti jirrimettu rwieħhom.

Rat ir-rapport ta' Alan Saliba maħtur minnha bħala perit tekniku.

Rat it-tweġibiet tal-istess perit għad-domandi in eskussjoni.

Rat ir-rapport tal-periti addizzjonali.

Rat it-tweġibiet tal-istess periti addizzjonali għad-domandi in eskussjoni.

Rat l-atti l-oħrajn kollha tal-kawża b'mod partikolari l-kuntratti, pjanti, u ritratti esibiti.

Ikkunsidrat:

Aspetti legali.

Permezz tat-tielet talba tagħhom, l-atturi qegħdin jitolbu l-istabbiliment tal-konfini bejn il-proprjeta` tagħhom u dik kontingwa tal-konvenuti. Fi kliem ieħor qegħdin jitolbu r-regolament tal-konfini.

Fid-Dritt Ruman, l-azzjoni *finium regundorum* kienet meqjusa *judicia duplicia*. Skont il-**Pothier,** f'din l-azzjoni kull parti hija kemm attur kif ukoll konvenut.[1] Kull parti trid tressaq il-provi tagħha u mbagħad il-Qorti trid tqis il-provi kollha, teżamina u tqabbel it-titli esibiti mill-partijiet, tagħmel aċċessi, u, meta jkun meħtieġ, tordna perizji u li jsiru kejlijiet. Dan mingħajr ma tkun meħtieġa l-prova dijabolika tal-azzjoni rivendikatorja.

Din l-azzjoni mhix soġġetta għall-preskrizzjoni, għaliex tikkorrispondi għal dritt inerenti għal dak tal-proprjeta`; tant li s-sidien lanqas jistgħu jirrinunzjaw għal din l-azzjoni.

Hemm distinzjoni bejn (i) is-sempliċi azzjoni għat-tqegħid tas-sinjali; (ii) azzjoni għar-regolament tal-konfini, u (iii) azzjoni għall-korrezzjoni tal-konfini.

Jista' jkun li ma jkunx hemm kontroversja dwar il-konfini u għalhekk l-azzjoni tkun waħda purament personali. Jista' jkun ukoll li sid partikolari jilmenta b'mod ġenerali dwar użurpazzjonijiet mill-ġar mingħajr ma jkun kapaċi juri xi porzjon ċerta u determinata tiegħu li ġiet okkupata mill-ġar. F'każ bħal dan, l-għan ewlieni tal-azzjoni jkun l-iffissar tal-konfini inċerti u konfużi; it-tqegħid tas-sinjali jkun biss sussidjarju. Din hija l-proprja azzjoni *finium regundorum* tad-Dritt Ruman. L-għan tal-azzjoni jkun li jġiegħel lill-konvenut iġib il-provi dwar safejn twassal l-art tiegħu; l-azzjoni tibqa' waħda personali: *finium regundorum actio in personam est, licet pro vindicatio rei est*.[2]

[1] Pothier, Tr. Du contr. de societe n. 231.
[2] 1D.

Fl-aħħarnett l-attur, in forza ta' titli li jipproduċi, jista' jitlob biċċa art partikolari posseduta mill-konvenut. F'każ bħal dan, anke jekk jitlob ukoll it-tqegħid tas-sinjali, u għalhekk it-twettiq ta' obbligazzjoni personali tal-konvenuti, hemm ċerti ġuristi li jsostnu li l-oġġett ewlieni tad-domanda għandha karattru reali u allura l-azzjoni titrasforma ruħha f'waħda ta' rivendikazzjoni.[3] B'danakollu, il-ġurisprudenza Taljana hija deċiżament orjentata b'mod li tqis it-tielet kategorija bħala inċertezza soġġettiva u b'hekk tibqa' xorta waħda fil-kategorija tal-azzjoni finium regundorum: Fi kliem il-**Qorti tal-Kassazzjoni**:

> *"L'azione di regolamento del confine presuppone un'incertezza oggettiva e soggettiva sul confine del fondo, ossia un'incertezza derivante dalla mancanza di un limite apparente o un'incertezza soggettiva, derivante dalla contestazione del limite apparente".*[4]

Il-**Bianca**, fuq l-awtorita` ta sentenza oħra tal-Qorti tal-Kassazzjoni[5] , jgħid li :

> *"In aderenza a questo orientamento l'azione rientra nello schema del regolamento di confine anche quando il proprietario lamenti l'usurpazione di una striscia di terreno confinante, sempreche` il convenuto non contesti il titolo di acquisto dell'attore ma opponga un titolo di acquisto poziore".*

L-azzjoni tar-regolament tal-konfini tiddistingwi ruħha mill-azzjoni rivendikatorja għaliex filwaqt li din tal-aħħar tippresupponi **kontestazzjoni tat-titlu** tal-proprjetarju, l-azzjoni tar-regolament tal-konfini tirriżolvi kwistjoni dwar l-**estenzjoni** ta' dritt ta' proprjeta` mhux ikkontestat. Ikun hemm azzjoni ta' rivendika biss jekk il-ġar jikkontesta l-proprjeta` tal-ġar permezz ta' titolu divers, bħal meta jallega l-użukapjoni tal-fond kollu tal-ġar. Fl-azzjoni għar-regolament tal-konfini, il-ġar ma jikkontestax it-titlu tal-proprjeta`, imma jallega abbażi ta' tali titlu u tat-titlu tiegħu ta' proprjeta` li l-konfini huma diversi.[6]

Ikkunsidrat:

L-istrixxa art vjola.

[3] Francesco Saverio Bianchi, Corso di Codice Civile Italiano Vol 9, Parte I, paġna 911 (1895)
[4] C. 18.04.1994 iċċitata minn C. Massimo Bianca, Diritto Civile, Vol 6, La Proprieta`(1999) para. 217, paġna 435.
[5] C. 27.05.1997, n. 2857 iċċitata minn C. Massimo Bianca, Diritto Civile, Vol 6, La Proprieta`(1999) para. 217, paġna 436.
[6] Maria Dolores Debono v Joseph Grech 28.04.2003 Prim'Awla tal-Qorti Ċivili.

Il-Qorti sejra tibda billi titratta l-kontestazzjoni tal-parti l-vjola fuq il-pjanta Dok HF-02 a fol 6 tal-proċess esibita mar-Rikors Maħluf li ż-żewġ partijiet isostnu li hija tagħhom.

L-attur akkwista l-porzjoni l-ħamra permezz tal-kuntratt tat-22 t'Awwissu 1989 u ieħor tal-1 ta' Diċembru 1989.[7] Il-konvenut akkwista l-porzjoni l-ħadra – u l-vjola – permezz ta' kuntratt tat-22 ta' Mejju 1991.[8]

Il-parti vjola hija nkluża kollha kemm hi fil-pjanta annessa mal-kuntratt tal-akkwist tal-konvenut. Min-naħa l-oħra, fil-pjanta mal-kuntratt tal-akkwist tal-attur, mhux l-art vjola kollha hija inkluża; parti minnha u ċjoe` l-istrixxa t'art ta' 285 metri kwadri indikata f'paragrafu 4.21 tar-rapport tal-perit Alan Saliba[9] mhijiex inkluża. Il-perit tekniku sab li l-estensjoni tal-art indikata fil-kuntratt tal-akkwist tal-attur hija waħda korretta u taqbel mal-pjanta.

Permezz tal-kuntratt tal-1971, Giovanni Mifsud (missier il-konvenut) akkwista 1T.3s.2k ċirka (1,723 m.k), kompriżi l-ħitan, tmiss nofsinhar u punent ma' sqaq u ma' spazju pubbliku u mit-tramuntana ma' beni tal-werrieta ta' Joseph Pace O'Shea "**kif tidher l-istess porzjoni delineata bil-linka fil-pjanta hawn annessa markata (sic) 'A'**".[10] Kopja ta' din il-pjanta hija esibita mill-atturi a fol 217 wara li nstabet fil-volum tar-reġistru tal-atti tal-istess Nutar billi ma kinitx fil-volum oriġinali, u dan skont nota miktuba min-Nutar Prinċipali tal-Gvern a fol 218A u ċjoe` fuq in-naħa ta' wara ta' kopja legali tal-istess pjanta. Kjarament, kuntrarjament għal dak li jallegaw l-atturi, din il-pjanta turi l-konfini tal-proprjeta` bħala li jinkludu l-parti l-vjola fuq pjanta Dok HF-02 esibita mar-rikors maħluf.

Il-perit tekniku spjega sewwa l-inkonsistenzi kbar li sab fir-rigward tal-art tal-konvenut. Sab li hija provenjenti minn qasma tal-1883 ibbażata fuq pjan ta' qasma ta' ċertu Perit Mamo Mompalao (Dok. HF-22). Sab ukoll li għalkemm ġie ddikjarat li kienet qiegħda tiġi ttrasferita l-ewwel porzjoni (tal-kejl iddikjarat fil-kuntratt tal-1971 ta' IT.3.s2k kif diġa` msemmi) fil-fatt kienet qiegħda tiġi ttrasferita t-tielet porzjoni li kellha kejl iżgħar – dak ta' 1T.2s.4k (1,573 m.k.). Barra minn hekk, il-pjanta ta' mal-kuntratt tal-1971 ma taqbilx mal-kejl imniżżel fl-istess kuntratt; turi, minflok, art ta' 2,541m.k. li hija 61% ikbar mill-kejl proprju

[7] Dok HF-04 u pjanti Dok HF-58 u HF-59; Dok HF-05.
[8] Dok HF-12.
[9] Fol 163.
[10] kopja ddattilografata tal-kuntratt tan-Nutar Dottor Robert Girard tas-17 ta' Novembru 1971 Dok HF-21 a fol 414.

tagħha.[11] Il-konfużjoni tkompli tiżdied billi fil-kuntratt tal-akkwist tal-konvenut tal-1991, hemm indikat li akkwista biss 275 m.k. – evidentement frott ta' żball grossolan.

Minkejja dawn l-inkonsistenzi kollha, il-perit ikkonkluda[12] li l-atturi huma proprjetarji tal-art ikkulurita bl-aħmar eskluża l-istrixxa immarkata A-A fuq Dok HF-01 tal-kejl ta' 285 m.k. u hekk stabbilixxa l-konfini ta' bejn il-partijiet f'din il-parti.[13] B'dan il-mod, il-perit żamm għal kollox mal-kuntratt tal-akkwist tal-attur u mal-pjanta annessa miegħu. Mistoqsi in eskussjoni, wieġeb li l-linja diviżorja ma ħoloqhiex b'mod artifiċjali, jew in forza ta' sempliċi kalkolu matematiku, imma segwa pedament li għadu jeżisti u jidher ta' ħajt tassejjieħ li ġġarraf maż-żmien. Kull m'għamel hu li estenda l-linja tal-pedament sas-sies. Il-perit tekniku sab li probabbilment il-ħajt imġarraf kien iservi ta' marka diviżorja naturali tal-limitu tal-proprjeta` tal-atturi. Għalhekk m'aċċettax l-allegazzjoni tal-atturi fid-domandi in eskussjoni tagħhom li l-proprjeta` tagħhom kienet tinkludi l-istrixxa ta' 285 m.k. u ċjoe` sal-ħajt li hemm biswitha, minkejja li dan ifisser li għandhom area ikbar minn dik indikata fil-kuntratt tal-akkwist u l-pjanta annessa miegħu; abbażi li l-kejl huwa "ċirka".

Il-Qorti taqbel mal-imsemmija konstatazzjonijet tal-perit ġudizzjarju Alan Saliba, kif ukoll ikkonfermati mill-periti addizzjonali. Wara kollox, il-konklużjonijiet tal-istess espert iżomm intatt il-kuntratt tal-akkwist tal-atturi, filwaqt li jsib, fuq bażi loġika, li l-bqija tal-proprjeta` tappartjeni lill-konvenut minkejja l-inkonsistenzi fil-provenjenza tal-art tiegħu; anke għaliex ma jirriżultax li hemm terzi persuni li kienu sidien ta' xi porzjon art ta' bejn l-atturi u l-konvenuti. Dak li m'għandux l-attur, verosimilment u bi proċess t'eliminazzjoni għandu l-konvenut.

Fl-aħħarnett il-Qorti ma taqbilx mas-sottomissjoni tal-konvenuti – mhux magħmula permezz ta' eċċezzjoni – li għar-rigward tal-porzjon immarkata bil-vjola, l-atturi qegħdin jimmaskeraw azzjoni rivendikatorja b'azzjoni x apparentement għar-regolament tal-konfini, u dan abbażi tad-dottrina u ġurisprudenza suesposta. Għalhekk il-provi li ressqu l-atturi huma suffiċjenti u ma kellhomx għalfejn iressqu l-prova dijabolika. Lanqas sejra tagħti każ ta' dak li jallegaw il-konvenuti fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom fis-sens li kien hemm użukapjoni tal-porzon art in kwistjoni, billi ma saret l-ebda eċċezzjoni formali f'dan is-sens rigward din l-art, għalkemm saret rigward il-kamra u d-dintorni tagħha. Tant li fl-ewwel eċċezzjoni, il-konvenuti stqarru sempliċiment li l-art hi proprjeta` tagħhom "kif se jiġi pprovat".

[11] Para. 5.22 tar-rapport tal-Perit Alan Saliba a fol 171.
[12] Para 9.10 a fol 185
[13] ara para. 9.04 tar-rapport a fol 186.

Ikkunsidrat:

Il-kamra u t-taraġ.

Il-Qorti issa sejra tgħaddi biex tikkunsidra l-limitazzjoni tal-konfini fejn tinstab il-kamra kostruwita taħt is-sies u ċjoe` in parti taħt il-parti l-ħadra u in parti fuq il-parti l-kaħla kif murija fil-pjanta Dok HF-01 a fol 5 tal-proċess.

Fir-Rikors Ġuramentat, fis-salina kkulurita bl-ikħal fil-pjanta Dok HF-01, li jippretendu li hija proprjeta` tagħhom, l-atturi jindikaw kamra bl-ittra K. Jallegaw li l-konvenuti qegħdin jiddetjenu abbużivament kemm il-kamra kif ukoll is-salina. Permezz tar-raba' talba tagħhom, jitolbu li jingħalaq it-tarag immarkat bl-ittra T fuq l-istess pjanta, li jagħti minn għalqa tal-intimati għal ħdejn l-imsemmija kamra u għal fuq is-salini. Jitolbu wkoll li l-konvenuti jiżgumbraw minn kull benefikat mibni fis-salina, mingħajr ma jsemmu speċifikament il-kamra msemmija.

Fit-tweġiba maħlufa tagħhom, il-konvenuti jammettu li l-parti l-kaħla hi proprjeta`tal-atturi iżda jallegaw li akkwiżixxew favurihom l-imsemmi passaġġ li ilu jintuża għal iktar minn 50 sena kif ukoll parti mill-istess kamra li tinstab xi mibnija fuq is-salina kkulurita bl-ikħal "u li testendi għal ġo għar taħt il-biċċa l-ħadra u li ilha hemm għal iktar minn 50 sena u dana kif se jiġi ippruvat".

L-eċċezzjoni kif impustata mhix waħda valida. Kif inhu sew magħruf, il-preskrizzjoni akkwiżittiva tista' tkun dik ta' 30 sena kif ukoll dik tal-10 snin.[14] Il-Qorti ma tistax ex officio tagħti effett għall-preskrizzjoni jekk ma tiġix eċċepita mill-parti nteressata u m'għandhiex, għalhekk, tfittex biex tara hix applikabbli għall-każ xi preskrizzjoni partikolari li ma tkunx ġiet indikata b'mod ċar u espliċitu minn min jinvokaha.[15]

Anke kieku kellha din il-Qorti tmidd saqajha barra mill-friex u tindividwa t-tip t'eċċezzjoni applikabbli, xorta waħda ma kinitx tirnexxi. Billi ma jirriżultax li l-konvenuti għandhom titlu tajjeb biex jitrasferixxi l-proprjeta` fuq il-kamra in kwistjoni, il-preskrizzjoni akkwiżittiva ta' 10 snin mhix applikabbli. Jonqos għalhekk jiġi eżaminat jekk hemmx il-preskrizzjoni ta' 30 sena.

[14] (apparti ta' 40 sena fil-każ ta' fedekommess, knejjes jew istituzzjonijiet piji li mhuwiex il-każ hawnhekk.)

[15] 15 XXXIII.i.481; XXXIV.i.410; XL.i.170 u Joseph Grech v Emanuele Camilleri 21.03.1977 Qorti tal-Appell , sede Kummerċjali, ippreseduta mill-Profs. JJ. Cremona, F Mizzi, u G Schemb

Jirriżulta li l-kamra in kwistjoni tinstab taħt is-sies li jifred il-parti l-ħadra murija fuq il-pjanta msemmija u s-salina mmarkata bl-ikħal. Is-sies ma jitlax kartabun minn mas-salina, imma huwa ta' forma irregolari, kif iffurmat mill-elementi tan-natura, hekk li l-parti t'isfel tas-sies ittieklet b'mod li l-parti ta' fuq ġiet tisporġi 'l barra. Fl-ispazju hekk maħluq min-natura, missier il-konvenut (xi żmien wara li xtara s-salina li tmiss mas-salina l-kaħla fis-sena 1962), u, iktar tard, il-konvenut (wara s-sena 2004), komplew ħaffru l-blat. Missier il-konvenut bena kamra li tinstab parti taħt il-parti ta' fuq tas-sies, b'mod li parti mis-saqaf tagħha jikkonsisti fil-blat imħaffer taħt l-istess sies, u parti oħra mibnija 'l barra mis-sies, fuq il-parti l-kaħla. Il-kamra hija aċċessibbli minn passaġġ ġej mill-parti l-ħadra, proprjeta` tal-konvenut.

Jirriżulta li missier il-konvenut kien juża' l-kamra biex jaħżen il-melħ u l-għodda,[16] u li din il-kamra baqgħet tiġi okkupata mill-familja tal-konvenut.[17]

Skont il-Perit Alan Saliba, jirriżulta li l-kamra tidher fiċ-ċirku aħmar fir-ritratt meħud mill-ajru tal-1967.[18] Għalkemm m'għandhiex għalfejn tiddubita l-interpretazzjoni tal-pjanta mill-perit tekniku tagħha, il-Qorti tistqarr li mhijiex qiegħda tagħraf xi kostruzzjoni fiċ-ċirku msemmi. L-attur[19] xehed li qabel is-sena 1969/70 kien hemm kamra oħra li kienet bejn wieħed u ieħor fejn illum hemm il-parapett quddiem il-kamra eżistenti.

Il-Perit tekniku jirrileva li għalkemm, skontu, il-kamra kienet diġa` mibnija, la tissemma' fil-kuntratt ta' missier il-konvenut tal-1971 u lanqas fil-kuntratt tal-attur tal-1992.[20]

Is-salina mmarkata bl-ikħal, flimkien mat-territorju mmarkat bl-aħmar fuq il-pjanta HF-01, kienet proprjeta` ta' Joseph Mary Pace, li kien jirċievi l-qbiela mingħand il-familja Mercieca. Din kienet inkwilina, u kienet taħdem is-salina, sa mis-seklu dsatax. Tonina Mercieca, li kienet tiffrekwenta t-territorju sa ma miet missierha fis-sena 1934,[21] ma tiftakar ebda kamra fit-territorju in kwistjoni.

Nazzareno Mercieca, ġuvni, kien l-aħħar inkwilin, u ċeda l-kera billi taha t-territorju lura lis-sid fis-sena 1970.[22] Ħadd qatt ma ddisturbah

---

[16] Skont diversi xhieda ċċitati fir-rapport tal-Perit Alan Saliba a fol 179, nota numru 22.
[17] Skont diversi xhieda ċċitati fir-rapport tal-Perit Alan Saliba a fol 179, nota numru 23.
[18] Para 5.23 tar-rapport, a fol 171. Ir-ritratt jinstab a fol 424.
[19] L-attur in kontro-eżami a fol 303 u 304, 308
[20] Para 6.41 a fol 180.
[21] affidavit tal-15.12.1993 a fol 484. Fotokopja biss esibita; iżda l-konvenuti m'oġġezzjonawx għall-produzzjoni tagħha.
[22] affidavit tal-attur a fol 318 u 319.

fid-dgawdija tiegħu. Xehed li ma kienx hemm kmamar fit-territorju għajr waħda tal-konkrit in-naħa t'isfel, użata mis-servizz militari Ingliż.[23]

Il-konvenut Albert Mifsud xehed li missieru kien xtara l-parti l-ħadra li kien fiha kamra li fiha kienu jitpoġġew l-għodda u l-melħ. Iżid jgħid li "Ngħid illi missieri għamel żmien twil ħafna jaħdem ix-xatt kollu li kien bis-salini. Għal dan il-fini huwa kien bena erbat ikmamar fl-għalqa immarkata bl-aħdar u saħansitra ħaffer kamra oħra, liema kamra tidher immarkata bl-ittra K fuq il-pjanta immarkata HF01 annessa mar-rikors ġuramentat.[24]

"Oħti sussegwentement biegħet is-salini u l-kamra… lil ċertu Angelo Fenech li jiġi l-kuġin tal-attur"[25] Wara l-konvenut xtara mingħandu. Imbagħad sar att korrettorju. Isostni li l-kamra hija tiegħu għaliex bnieha missieru iktar minn 50 sena qabel (l-affidavit sar fis-17 ta' Novembru 2017. 50 sena qabel jiġi 1967).

Ċertu Michaelangelo Fenech (mhux Angelo Fenech li biegħ lill-konvenut) għamel affidavit fuq talba tal-konvenut. Jistqarr li kien midħla tal-inħawi anke billi kien imur hemm għall-kaċċa. Jibda biex jgħid li missier il-konvenut beda jqatta' l-blat sabiex jibni l-kamra "għall-ħabta tal-1962" ftit wara li xtara s-salini.[26] Imbagħad iktar tard jgħid li " meta Ganni bena l-kamra… għamel ukoll it-taraġ li għadu eżistenti sal-lum li jwassal proprju mill-kamra għall-fond proprjeta` tal-istess Ganni Mifsud immarkat bl-aħdar…"[27] Il-parti bl-aħdar inxtrat fil-1971. Jekk it-taraġ sar fl-istess żmien meta nbniet il-kamra, dan kien wara l-1971. Iktar u ikar meta dan it-taraġ iwassal għall-parti l-ħadra u x-xhud jinsisti li tqatta' fl-istess territorju aħdar. Mhux verosimili li Ganni Mifsud qatta' t-taraġ qabel m'akkwista l-parti l-ħadra. Mela aktarx il-kamra preżenti nbniet wara l-1971 u mhux għall-ħabta tal-1962. Xhud ieħor, ukoll prodott mill-konvenuti, Generoso Vella, xehed bl-affidavit li jiftakar il-kamra tinbena "fil-bidu tas-sittinijiet". Jgħid ukoll li "meta Ganni tella' din il-kamra qatta' ġol-blat u għamel taraġ…"[28] L-istess osservazzjoni li saret dwar ix-xhieda ta' Michelangelo Fenech tgħodd ukoll għal Generoso Vella.

[23] affidavit tal-15.09.1993 a fol 487. Fotokopja biss esibita; iżda l-konvenuti m'oġġezzjonawx għall-produzzjoni tagħha.
[24] Fol 222
[25] affidavit tal-konvenut a fol 223
[26] para 6 a fol 269
[27] fol 270
[28] fol 285

Angela Abela, oħt il-konvenut, u prodotta minnu bħala xhud, ma semmietx data meta missierha bena l-kamra, iżda xehdet li "t-taraġ għamlu meta għamel il-kamra missieri" u dan biex itella' b'iktar faċilita` l-melħ fil-parti l-ħadra.[29] Żewġ xhieda oħra prodotti mill-konvenut – Anthony Bonnici[30] u John Mary Vella[31], għalkemm semmew il-kamra, ma taw l-ebda ħjiel tad-data tal-bini tagħha.

Meta eċċepew il-preskrizzjoni akkwiżittiva, il-konvenuti saru atturi fir-rigward tagħha. Huma kellhom jippruvaw dak li allegaw fir-rigward tagħha, inkluż id-dekorriment tat-terminu. Biex setgħu jagħmlu dan kellhom iġibu prova ċara u inekwivoka tal-bidu tiegħu; u ċjoe` tad-data ta' meta nbniet il-kamra. Prova li ma rnexxilhomx jagħmlu. Huma jindikaw b'mod vag li nbniet f' "il-bidu tas-snin sittin" bla ma jindikaw data eżatta. Jisħqu li l-kamra nbniet ftit wara li Ganni Mifsud akkwista s-salina mmarkata bil-griż fuq il-pjanta Dok HF-01. Jirriżulta li missier il-konvenut akkwista din is-salina permezz ta' kuntratt ta' xiri tal-09.08.1962 mingħand il-familja Chabron. Il-Qorti, kif diġa` ndikat, ma temminx din il-verżjoni u ssib li aktarx il-kamra nbniet wara li Giovanni Mifsud akkwista t-territorju l-aħdar b'kuntratt ta' xiri tal-14.11.1971 mingħand Genovese Carabott, u li qabilha kien hemm kamra oħra mibnija fejn illum hemm il-parapett tal-kamra eżistenti.

Ukoll li kieku kellha titwemmen il-verżjoni tal-konvenuti, xorta waħda m'għaddiex il-perjodu akkwiżittiv ta' 30 sena għaliex dan ġie nterrott permezz ta' atti ġudizzjarji ppreżentati mill-atturi li juri biċ-ċar li riedu jippreservaw id-drittijiet kollha tagħhom. Dwar is-salina mmarkata bl-ikħal, l-atturi ppreżentaw ittra uffiċjali fl-20 ta' Mejju 1992[32], u protesti ġudizzjarji fil-21 ta' Lulju 1992[33] u fit-30 t'Awwissu 1993[34] li permezz tagħhom ippreżervaw id-drittijiet tagħhom dwarha. Għalkemm il-kamra u t-taraġ mhumiex imsemmija speċifikament, hu ċar li ppreżervaw il-jeddijiet tagħhom dwarhom wkoll, tant li l-protest tal-21 ta' Lulju 1992 jirreferi mhux biss għal pretenzjoni ta' drittijiet tal-proprjeta` imma wkoll għal kwalsiasi att ta' proprjeta`.[35]

Għalhekk li kieku l-Qorti kellha tqis li l-preskrizzjoni eċċepita kienet dik ta' 30 sena, xorta waħda ma kinitx tirnexxi għax ma ġiex ippruvat li ddekorra l-perjodu preskrittiv.

---

[29] fol 275, affidavit ta' Angela Abela tal-20 ta' Frar 2014
[30] 30 fol 279
[31] 31 fol 280
[32] Fol 505
[33] fol 506
[34] fol 521
[35] fol 507

Dak li ntqal rigward il-kamra, jgħodd ukoll fir-rigward tal-parti tat-taraġ li jagħti għaliha u li jinstab fil-proprjeta` tal-atturi.

Hi liġi li "kull min għandu l-proprjeta` tal-art, għandu wkoll…dak kollu li jinsab… taħt wiċċ l-art; hu jista' jagħmel…taħt l-art, kull biċċa xogħol jew tħaffir…"[36] kif ukoll li dak li għandu favurih preżunzjoni stabbilita mil-liġi hu meħlus minn kull prova tal-fatt preżunt.[37] Dan ifisser li jinkombi allura fuq l-atturi li jressqu provi kuntrarji biex iwaqqa' tali preżunzjoni dwar il-parti tal-kamra mibnija mix-xifer tal-quċċata tas-sies 'il ġew. F'dan il-każ, mhux talli ma saritx xi prova kuntrarja, talli l-atturi[38] f'dan ir-rigward qablu mar-rapport tal-AIC Alan Saliba fil-paragrafu 9.5 tiegħu[39] u ċjoe` li "dwar il-kamra, il-parti mill-kamra 'l barra mis-sies hija proprjeta`tar-rikorrenti filwaqt li l-kumplament tal-kamra li jiġi taħt is-sies huwa proprjeta` tal-intimati". Il-Qorti taqbel li l-ispazju mix-xifer ta' fuq tas-sies 'l isfel u kull ma hemm kostruwit fih huwa proprjeta` tal-konvenuti; filwaqt li kull m'hemm mix-xifer 'il barra huwa tal-atturi.

Il-konvenuti jsostnu, apparti l-eċċezzjoni tagħhom li l-kamra hi tagħhom bl-użukapjoni, li, independentement minn dan, il-kamra hija entita` indiviża li ma tistax tiġi maqsuma. Jiċċitaw **Art. 571 tal-Kodiċi Ċivili** li jgħid li bini mibni *in bwona fede* fuq art tal-ġar jista' jiġi ddikjarat proprjeta` ta' min bena, salv l-obbligu tal-kumpens.

F'dan il-każ, il-bona fidi ġeneralment tkun dwar il-pożizzjoni tal-konfini bejn żewġ proprjetajiet: "*quel confine, o per incomplete enunciazioni dei titoli di proprieta`, o per natura del terreno, o per mancanza dei termini stabili puo` essere confuse, e il proprietario costruente avere occupato e possedere una porzione di terreno altrui, credendola sua".*[40] L-iżball irid ikun wieħed ġustifikat. Ma jkunx ġustifikat "*qualora tra le confinanti proprieta` esistessero termini visibili limitativi delle medesime, se sul suolo occupato scolassero gli stillicidi della casa del vicino, ed in altri casi consimili*".[41] Lanqas jekk fl-assenza ta' sinjali ċari, l-estensjoni tal-proprjeta` tiegħu tkun inċerta u allura jmur jibni fejn l-aktar jaqbillu: "*a nostro avviso*" – jgħidu **Aubry et Rau** – "*colui che, in mancanza di confine certi e riconosciuti, estende le sue costruzioni sopra un terreno di cui, in seguito ad una confinazione ulteriore, sia riconosciuto appartenere la proprieta` al vicino, si rende*

[36] Art 323 tal-Kodiċi Ċivili.
[37] Art. 1234 tal-Kodiċi Ċivili. Ara wkoll Frank Calleja v. Charles Paul Attard – Qorti tal-Appell (Superjuri) 30.06.2021.
[38] para 31 tan-nota ta' sottomissjonijiet aħħarija tal-atturi.
[39] 39 fol 186.
[40] Pacifici Mazzoni, Comm., art. 452, n. 211 iċċitat minn Francesco Saverio Bianchi, Dei Beni, Della Proprieta` e della Comunione, Vol 9 Parte III, paġna 444 (Torino, 1900),
[41] V. Pastore, Commenti al codice civile per gli Stati Sardi, art. 463, n.2.

se non altro colpevoli di una grave imprudenza, ne potrebbe trovare scusa nella pretesa sua buona fede. Non poteva egli ignorare che rimaneva soggetto ad un'azione per la determinazione dei confini; e, prima d'incominciare le sue costruzioni, avrebbe dovuto egli stesso promuovere tale determinazione".[42]

F'dan il-każ, bona fidi ma kienx hemm. Ma kellu jkun hemm l-ebda ekwivoku li l-proprjeta` tal-konvenuti jew tal-predeċessuri tagħhom fit-titlu ma setgħet qatt testendi oltre l-limiti ta' fuq tas-sies – dik l-iktar sporġuta 'l barra.

Il-konvenuti, fin-nota ta' sottomissjonijiet aħħarija tagħhom, jissoktaw billi jiċċitaw l-**Art. 504 tal-istess Kodiċi** li jgħid li f'qasma ta' proprjeta` għandu jiġi evitat il-firda ta' fondi fi bċejjeċ jew il-ħolqien tas-servitujiet. Disposizzjoni din li l-konvenuti jitolbu li tiġi applikata per analoġija. Dak li japplika għall-każ preżenti iżda huma d-disposizzjonijiet tal-Kodiċi (Art. 540 et seq) fuq il-jeddijiet u l-obbligi bejn il-pussessur u s-sid, applikabbli permezz tal-Art. 569 tal-istess Kodiċi. Fost l-oħrajn, is-sid jista' jitlob – kif fil-fatt l-atturi qegħdin jitolbu fir-rikors maħluf tagħhom - it-tneħħija tal-miljoramenti; f'liema każ il-pussessur *in mala fede* għandu jneħħihom bi spejjeż tiegħu mingħajr ebda jedd għall-ħlas tal-ħsara, u għandu wkoll iħallas il-ħsarat li s-sid ikun bata (Art. 543(3).

Il-Qorti ma taqbilx mal-konklużjoni bin-numru 9.06 tal-perit tekniku. Il-parti tat-taraġ li qiegħda fuq il-parti l-ħadra għandha tibqa'; u għandhom isiru marki permanenti li jiddistingwu ż-żewġ partijiet. Salv permess li talvolta jista' jkun meħtieġ mill-awtoritajiet kompetenti, il-parti tat-taraġ u tal-kamra li qegħdin fuq il-parti kaħla għandhom titneħħew irrispettivament minn jekk il-parti tal-kamra li tinstab fil-parti l-ħadra jibqagħlhiex aċċess jew le.

M'hemm l-ebda jedd t'aċċess mill-konvenuti mill-parti l-ħadra għall-parti l-kaħla mit-taraġ in kwistjoni, u l-istess aċċess għandu jiġi magħluq permezz ta' ħajt jew ħitan appożiti prevja l-ħruġ ta' permessi edilizji.

Ikkunsidrat:

Il-Passaġġ.

Jirriżulta, kuntrarjament għal dak li jallegaw il-konvenuti, li t-twessiegħ tal-passaġġ li jagħti għas-salina permezz ta' rampa sar fi proprjeta` tal-atturi u mhux fil-parti l-ħadra tal-proprjeta` tal-konvenuti. Dan jidher

[42] Aubry et Rau, t. II § 204, n. 25.

ċar kemm mill-pjanta formanti parti mir-rapport tal-perit tekniku Alan Saliba (para 5.22 a fol 171 tal-proċess) kif ukoll mir-risposta tal-istess perit in eskussjoni għal domanda tal-konvenuti, Risposta Numru 9(h) li tinstab a fol 558 tal-proċess.

Kuntrarjament għal dak li kkonstata l-perit tekniku, il-parti tal-passaġġ immarkata bl-ikħal hija tabilħaqq proprjeta` tal-atturi kif jirriżulta mill-kuntratti tal-akkwist u kuntratti korrettorji esibiti u l-pjanti mehmużin magħhom (ara pjanti a fol 366, 356 u Dok Hf-62 a fol 212), li lkoll jirreferu għas-salina bħala t-territorju mmarkata bl-ikħal, liema kulur jestendi għar-rampa u l-passaġġ ftit 'il fuq minnha. Mhux hekk biss imma. Permezz tal-ewwel eċċezzjoni tagħhom, il-konvenuti jammettu li l-parti l-kaħla hi tal-atturi – u din, fuq il-pjanta Dok HF-01, tinkludi r-rampa in kwistjoni. Mela din hi parti mit-territorju tal-atturi u testendi sax-xatba li ngħalqet mill-konvenuti. Għalhekk l-aċċess mill-parti l-ħadra għall-parti kaħla għandu jingħalaq.

Ikkunsidrat:

Dritt ta' Passaġġ għas-salina tal-konvenuti.

Il-Perit Tekniku rrelata li għandu jkun hemm aċċess għall-konvenuti minn fuq il-parti l-kaħla għall-parti l-griża billi din hija interkjuża. Dan l-aċċess iżda ma jiffurmax parti mit-talbiet tal-atturi. Hemm imsemmi l-aċċess minn art tal-konvenut għal dik tal-atturi, iżda mhux viċi versa. Huwa minnu li t-tieni talba – li l-Qorti "Tiddikjara illi l-intimati ma' għandhom ebda drittijiet ta' kwalsiasi natura fuq dawn l-artijiet proprjeta` tal-istess esponenti" tista' tkun wiesgħa biżżejjed biex tkopri dan l-aċċess, iżda t-talbiet għandhom jinqraw fil-kuntest tal-premessi, li fihom riferenza speċifika għad-diversi lmenti tal-atturi: għall-parti l-vjola, għall-kamra u għat-taraġ li jagħti għaliha, u għall-fetħa mill-parti l-ħadra għall-passaġġ, iżda mhux ukoll għal dan l-aċċess. Għalhekk il-Qorti ma tistax tirrelata dwar l-istess mingħajr ma tmur *extra petita.* Anke jekk din hi ħaġa sfortunata f'kawża li ilha tkarkar għal għaxar snin. Dan apparti li l-konvenuti ma setgħux jiddefendu ruħhom dwar dan l-aċċess li ma hemm l-ebda riferenza għalih fir-Rikors Ġuramentat.

Decide:

1. Tiċħad it-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti dwar il-preskrizzjoni.

2. Tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħrajn safejn mhux kompatibbli ma' din is-sentenza.

3. Tilqa' parzjalment l-ewwel talba billi tiddikjara li l-atturi huma proprjetarji tal-artijiet indikati fil-pjanta Dok-HF-01 kuluriti bl-aħmar u bl-ikħal u tal-kostruzzjonijiet kollha mibnija fuqhom ħlief għal dik l-istrixxa art immarkata ħamra li tmiss mit-Tramuntana mal-parti l-ħadra fejn hemm l-ittri A-A fuq Dok HF-01 b'kejl ta' madwar 285 metri kwadri kif indikata fir-rapport tal-perit tekniku Alan Saliba para. 9.01 a fol 185.

4. Tilqa' t-tieni talba billi tiddikjara li l-konvenuti m'għandhom ebda drittijiet ta' kwalsiasi natura fuq l-artijiet proprjeta` tal-atturi bla preġudizzju għal dak li ngħad dwar l-aċċess għas-salina tal-konvenuti mmarkata bil-griż fuq il-pjanta Dok HF-01.

5. Tilqa' t-tielet talba billi tistabilixxi l-konfini kollha bejn il-propjetajiet adjaċenti tal-partijiet skont kif stabbiliti f'din is-sentenza. Bl-għajnuna ta' espert tekniku Alan Saliba, li qiegħed jiġi maħtur għal dan l-iskop, pendenti l-ħruġ jew rifjut tal-permessi għall-bini ta' ħitan diviżorji, għandhom jitpoġġew minnufih sinjali permanenti li juru b'mod ċar il-konfini rispettivi u biex jiġi evitat kull ekwivoku fil-futur jittieħdu ritratti mill-perit li sejjer jiġi nominat mill-Qorti li jiġu esibiti permezz ta' nota fl-atti ta' din il-kawża fi żmien sitt xhur mid-data tas-sentenza.

6. Tilqa' in parti r-raba' talba billi tordna lill-konvenuti sabiex:

6.1 jiżgombraw fi żmien qasir u perentorju minn kull porzjoni tal-art u benefikat li ġiet stabbilita bħala proprjeta` tal-esponenti.

6.2 jagħlqu b'mod permanenti dak it-taraġ, markat bl-ittra (T) li mill-għalqa tal-konvenuti jagħti għal ħdejn il-kamra (K) u għal fuq is-salini proprjeta` tal-atturi.

6.3 titwaqqa' l-parti tal-kamra, tat-taraġ u tal-aċċessorji l-oħra li jinstabu fil-proprjeta` tal-atturi kif spjegat fil-parti razzjonali ta' din is-sentenza u kif ikkonstatat fir-rapport tal-Perit Alan Saliba, a spejjeż tal-konvenuti.

6.4 Il-konvenuti għandhom iħallu miftuħa x-xatba li tagħti għar-rampa proprjeta` tal-atturi.

7. Tilqa' in parti l-ħames talba billi tordna li kemm-il darba jinħarġu l-permessi meħtieġa mill-awtoritajiet kompetenti, jittellaw ħitan diviżorji, ta' ħxuna skont il-liġi, bejn il-proprjetajiet tal-partijiet fejn hemm bżonn kif jiġi ordnat mill-perit Alan Saliba inkluż u speċjalment bejn l-artijiet kuluriti bl-aħmar u bl-aħdar, fil-parti fejn hemm indikata l-linja diviżorja markata A - A li jidhru fil-pjanta annessa markata bħala

Dok-HF-01. Il-bini tal-ħitan jsir bi spejjes bin-nofs bejn l-atturi u l-konvenuti.

8. Tordna t-twaqqigħ tal-parti tal-kamra u l-partijiet aċċessorji tagħha li jinstabu fil-proprjeta` tal-atturi.

9. Il-Perit Alan Saliba għandu japplika għal kull permess meħtieġ mill-awtoritajiet kompetenti fi żmien tliet xhur mid-data ta' din is-sentenza. Spejjeż relatati mal-permessi dwar ħitan jinqasmu nofs bin-nofs bejn il-partijiet filwaqt li spejjeż dwar permessi għat-twaqqiegħ tal-kamra kollha jew parti minn huma a karigu tal-konvenuti.

10. F'każ ta' nuqqas ta' koperazzjoni da parti tal-konvenuti, l-atturi huma awtorizzati jagħmlu x-xogħlijiet huma, taħt id-direzzjoni tal-Perit Alan Saliba.

Spejjeż inklużi tal-protesti ġudizzjarji tal-20 ta' Mejju 1992, tal-21 ta' Lulju 1992, tat-30 ta' Lulju 1992, tad-29 ta' Ottubru 1992, tat-30 ta' Awwissu 1993, tas-27 ta' Ġunju 1995, tat-8 ta' Lulju 2005 u tas-27 ta' Marzu 2006 a karigu tal-konvenuti."

RIKORS TAL-APPELL TAL-KONVENUTI:

5. L-aggravji tal-konvenuti in suċċint, huma s-segwenti:

(1) L-Ewwel Qorti ddeċidiet b'mod differenti minn dak suġġerit mill-perit tekniku u anke marret *ultra petita:*

Dan l-aggravju jirrigwarda l-ordnijiet tal-Qorti biex:

(i) jingħalaq it-taraġ (T) li mill-għalqa tal-konvenuti jagħti għal ħdejn il-kamra (K) u għal fuq is-salini proprjetà tal-atturi;

(ii) titwaqqa’ dik il-parti tal-kamra, taraġ u aċċessorji l-oħra li jinstabu fil-proprjetà tal-atturi;

(iii) titħalla miftuħa x-xatba li tagħti għar-rampa tal-atturi.

Jilmentaw li dawn imorru kontra s-suġġerimenti tal-periti tekniċi u/jew oltre dak mitlub fir-rikors ġuramentat.

(2) <u>In-natura tal-azzjoni</u>

Jargumentaw li għalkemm l-azzjoni hija, almenu in apparenza, dik tal-*actio finium regundorum*, fil-verita` hija l-*actio rei vindicatoria.*

(3) <u>L-istrixxa art vjola</u>

Dwar il-parti mmarkata bil-vjola l-konvenuti jsostnu li minn dejjem kellhom aċċess għaliha u qatt ma kellhom problemi. Jgħidu li l-oneru tal-prova li kellhom jagħmlu l-atturi kienet il-*probatio diabolica* u jgħidu wkoll li ma jaqblux li l-użukapjoni ġiet argumentata minnhom għal xi ambjenti partikolari u mhux għal oħrajn.

(4) Il-kamra u t-taraġ

Fl-ewwel lok f'dan ir-rigward jagħmlu riferenza għar-rikors kontestwali fejn qed jintalab id-dritt li jressqu eċċezzjoni ulterjuri dwar il-preskrizzjoni akkwiżittiva taħt l-Artikolu 2140 u/jew l-Artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili.

Fit-tieni lok jilmentaw dwar uħud mill-punti meqjusa mill-Ewwel Qorti fil-kunsiderazzjonijiet tagħha dwar il-preskrizzjoni.

Fit-tielet lok jilmentaw dwar ir-rimedju "drastiku" tad-demolizzjoni ordnat mill-Ewwel Qorti.

(5) Il-passaġġ

Il-konvenuti jilmentaw li l-Ewwel Qorti marret lil hinn minn dak mitlub meta ordnat li r-rampa (xatba) tinżamm miftuħa. Jaċċennaw għar-rapport tal-perit fejn qal li kemm it-trejqa, kif ukoll it-trejqa oħra, jinsabu fuq il-parti l-ħadra u mhux fuq il-proprjetà tal-atturi, mentri r-rampa tinsab fuq is-salina akkwistata mill-atturi. Jgħidu li ladarba l-parti l-ħadra hija tagħhom, ix-xatba u almenu l-ewwel biċċa tar-rampa hija tagħhom.

(6) Spejjeż

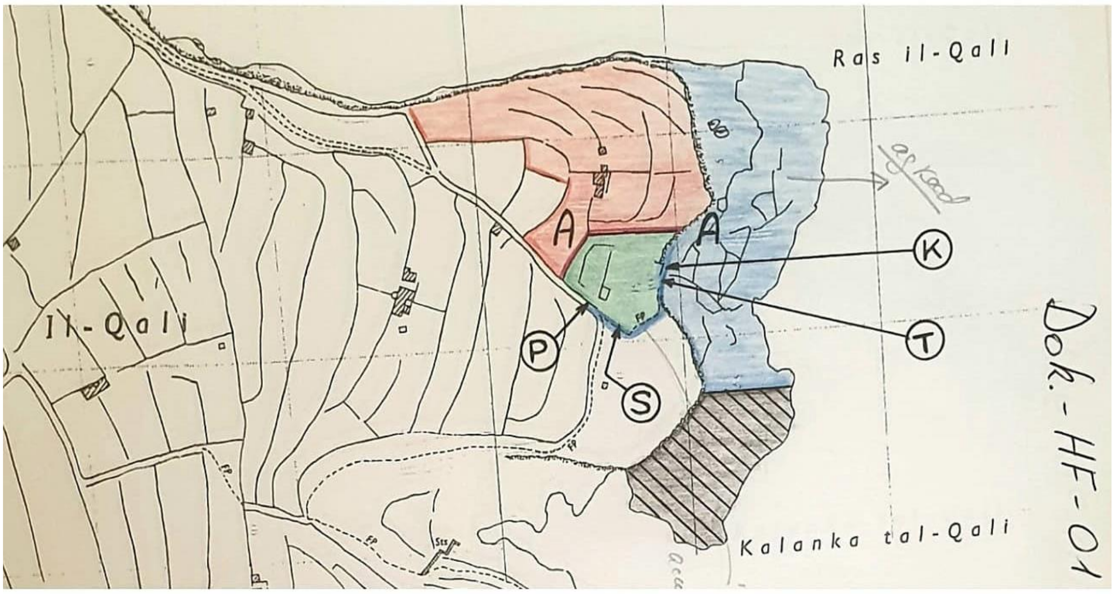
Finalment u mingħajr preġudizzju, jargumentaw li ladarba s-sentenza ma ġietx deċiża favur l-atturi fl-intier tagħha, ma messhiex ordnat li l-ispejjeż jitħallsu kollha minnhom (il-konvenuti).

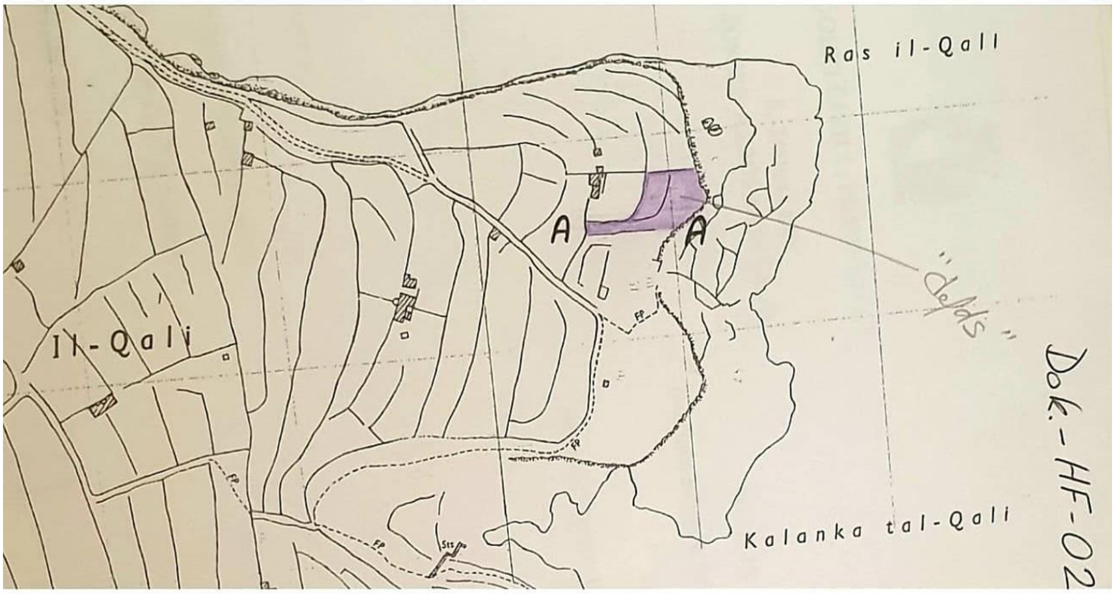
RISPOSTA TAL-APPELL TAL-ATTURI:

6. L-atturi wieġbu biex jgħidu li s-sentenza hija ġusta u timmerita konferma, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenuti appellanti.

L-AMBJENTI IN KWISTJONI u l-pretenzjonijiet tal-atturi:

7. Il-pjanti annessi mar-rikors ġuramentat huma **Dok HF-01** u **Dok HF-02**. Dawn jirreferu għal estenzjoni ta' art fl-inħawi ta' Delimara, Żejtun/Marsaxlokk.





8. B’referenza għall-imsemmija pjanti, l-atturi jgħidu li huma għandhom:

(i) **<u>l-għalqa indikata bl-aħmar</u>** bil-kejl ta’ ċirka 6T-3S-0K (ekwivalenti għal 7,306.65mk) li mit-tramuntana tmiss mal-irdum għal

fuq il-baħar tal-Ħofra ż-Żgħira, mil-lvant mal-irdum għal fuq is-Salina, u minn nofsinhar, in parti ma' sqaq u f'żewġ partijiet oħra ma' proprjetà ta' Generoso Carabott jew aventi kawża tiegħu; u

(ii) **<u>is-salina b'kamra (K) sovraposta indikata bl-ikħal</u>** bil-kejl ta' ċirka 8T-3S-0K (9,554.85mk) li tmiss mit-tramuntana u mil-lvant ma' xatt il-baħar, minn nofsinhar ma' salina ta' Dun Isaija Caruana jew aventi kawża tiegħu, u mill-punent mal-għalqa fuq deskritta, <u>aċċessibbli mis-sqaq u mir-rampa</u> (ukoll ikkuluriti bl-ikħal, li jinsabu fin-naħa t'isfel tal-art tal-konvenuti mmarkata bl-aħdar). Fil-premessi però mhux biss jgħidu li s-salina hija aċċessibbli mill-isqaq / rampa, iżda **<u>jgħidu li dik il-parti tal-isqaq ikkulurita bl-ikħal (skur) hija fil-fatt proprjetà tagħhom</u>** (ara para 5).

9. B'referenza għall-imsemmija pjanti, l-atturi jgħidu li l-konvenuti għandhom:

(i) **<u>is-salina ndikata bil-griż strixxat</u>** bil-kejl ta' ċirka 4T-0S-0K (4,496.4mk) li tmiss mil-lvant, nofsinhar u punent ma' xatt il-baħar;

(ii) **<u>l-għalqa ndikata bl-aħdar</u>** li qiegħda iktar lejn nofsinhar mil-linja

orizzontali A----A.

10. Fil-premessi tar-rikors tagħhom l-atturi jilmentaw:

(i) (para 3.) li l-konvenuti qegħdin jiddetjenu s-salina tagħhom (dik indikata bil-kulur ikħal bil-kamra immarkata **(K)**) u li qabdu u mblokkaw l-aċċess li tali salina u kamra għandhom mill-isqaq u mir-rampa kuluriti bl-ikħal;

(ii) (para 5.) li mill-għalqa tal-konvenuti indikata bl-aħdar il-konvenuti fil-punt immarkat **(S)** għamlu aċċess għal ġo dik il-parti tal-isqaq kulurita bl-ikħal proprjetà tagħhom (l-atturi), u dan meta d-dħul oriġinali għal tali għalqa huwa iktar lejn il-punent, ċioè fejn l-għalqa kkulurita bl-aħdar tmiss ma' sqaq fil-punt **(P)**; u

(iii) (para 6.) li l-konvenuti qegħdin jiddetjenu parti mill-għalqa tagħhom (dik indikata bl-aħmar). Għal aktar ċarezza huma ndikaw il-parti tal-għalqa tagħhom detenuta mill-konvenuti bil-kulur **vjola** fuq il-pjanta Dok HF-02 u jgħidu li tali parti għandha kejl ta' ċirka 1,375mk.

11. L-atturi bażikament talbu li jiġu stabbiliti l-konfini kollha bejn il-

proprjetatjiet adjaċenti tal-partijiet bl-għajnuna ta' espert tekniku u li l-konvenuti jiġu ordnati biex jiżgombraw minn kull porzjon art u benefikat li tiġi stabbilita bħala proprjetà tagħhom, biex jagħlqu kull aċċess li għandhom mill-għalqa tagħhom għal dik il-parti tal-isqaq proprjetà tagħhom u kkulurit bil-kulur ikħal, u biex jingħalaq it-taraġ **(T)** li mill-għalqa tal-konvenuti jagħti għal ħdejn il-kamra (K) u għal fuq is-salina tal-atturi, u kwalunkwe aċċess ieħor li mill-proprjetà tal-konvenuti jwassal għall-proprjetà tagħhom. Iridu wkoll li jittellgħu ħitan diviżorji bejn il-proprjetajiet, speċjalment fejn hemm il-linja A---A.

12. Il-konvenuti da parti tagħhom ma jikkontestawx li s-salina ndikata bl-ikħal hija proprjetà tal-atturi, però kwantu għall-għalqa tal-atturi li hija ndikata bl-aħmar fuq Dok HF-01, isostnu li parti minnha (ossia dik indikata bil-vjola fuq il-pjanta Dok HF-02) hija tagħhom. Isostnu wkoll li għandhom dritt ta' passaġġ mill-għalqa tagħhom (indikata bl-aħdar) għall-parti mmarkata bl-ikħal liema passaġġ ilu jintuża għal iktar minn 50 sena, u li akkwistaw favur tagħhom parti minn kamra li tinsab kostruwita fuq il-parti ndikata bl-ikħal u li testendi għal ġo għar taħt l-għalqa tagħhom indikata bl-aħdar u li ilha hemm għal iktar minn 50 sena.

IL-PROPRJETÀ AKKWISTATA MILL-ATTURI:

13. Is-segwenti kuntratti jirrigwardaw il-proprjetà akkwistata mill-atturi:

<u>22.08.1989</u> Kuntratt (atti Nutar John Cachia Zammit) Dok HF-04 li permezz tiegħu l-attur akkwista mingħand l-aħwa Caruana **<u>sehem indiviż ta' 67/96</u>**

> *"mill-**<u>għalqa u mill-kmamar rurali bla numru ta' fuqha</u>** imsejħa/ magħrufa bħala "il-qali" sive "il-kali", fil-kuntrada ta' Delimara, fil-limiti taż-Żejtun/Marsaxlokk, tal-kejl superfiċjali ta' cirka żewġt itmiem (2T) ekwivalenti għal ċirka **<u>2,248mk</u>** (inkluż f' dan il-kejl, il-kejl tal-istess kmamar rurali) u li tmiss mit-Tramuntana ma' beni ta' ċertu Antonio imlaqqam "ta' bagħbas" jew is-suċċessuri fit-titolu tiegħu, minn Nofsinhar ma' beni tal-eredi ta' Margerita Bonnici u mil-lbiċ ma' sqaq pubbliku bla isem, jew irjieħ verjuri, libera u franka u bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħha u liema għalqa tidher iddelinejata bl-aħmar fuq il-pjanta li qiegħda tiġi annessa ma' dan l-att għar-reġistrazzjoni mmarkata Dokument bl-ittra D u kkulurita bl-aħmar fuq l-estratt ta' survey sheet li qiegħed jiġi anness ma' dan l-att għar-reġistrazzjoni mmarkat Dokument bl-ittra E."*

<u>01.12.1989</u> Kuntratt (atti Nutar Joseph Tabone) Dok HF-05 li permezz tiegħu l-attur akkwista mingħand l-aħwa Buhagiar ir-**<u>rimanenti sehem indiviż ta' 29/96</u>** tal-proprjetà mertu tal-kuntratt preċedenti tat-22.08.1989.

<u>17.07.1992</u> Kuntratt (atti Nutar Joseph Tabone) Dok HF-06 li permezz tiegħu l-attur akkwista mingħand l-aħwa Pace O'Shea is-**<u>sehem indiviż ta' 2/3</u>**

> *"tal-fond ossia għalqa **<u>b'żewġ kmamar u kamra oħra żgħira u bir</u>** li huma bla numru li qiegħdin f' pożizzjonijiet differenti fl-istess*

*għalqa li qiegħda "il-Kali" sive "il-qali" kontrada ta' Delimara limiti taż-Żejtun/ Marsaxlokk tal-kejl superfiċjali ta' ċirka **5,085mk** kif immarkata bl-ittra **A1** u mmarkata bl-aħmar aċċessibbli b'vetturi min-naħa ta' nofsinhar minn sqaq immarkat bl-aħdar skont il-pjanta u siteplan hawn annessa mmarkata Dokument C u D u jmissu lkoll flimkien mit-tramuntana ma' rdum għal fuq il-baħar, mil-lvant ma' rdum għal fuq is-salina markata bl-ittra **B2**, minn nofsinhar in parti ma' ġid il-kompratur u in parti ma' ġid il-werrieta ta' Giovanni Mifsud minn fejn l-għalqa għandha aċċess għall-isqaq fuq imsemmi kif ukoll l-**għalqa kontigwa għal dik fuq imsemmija b' kamra sovrapposta bla numru** tal-kejl superfiċjali ta' ċirka **850mk** markata bl-ittra **C3** u kulurita bl-oranġjo*[43] *fil-pjanta u siteplan hawn annessi markati Dokument C u D u tmiss mit-tramuntana mal-irdum għal fuq il-baħar, nofsinhar ma' sqaq pubbliku bla isem u mil-lvant mal-għalqa fuq deskritta, kif ukoll **is-salina/ xatt il-baħar** tal-kejl ta' ċirka **4,208mk** kontigwu għall-għelieqi fuq imsemmija markat bl-ittra **B2** u kulurit bl-ikħal aċċessibbli b'vetturi min-nofsinhar minn rampa li tagħti għall-isqaq fuq imsemmi u kif kulurit l-istess sqaq bl-aħdar fil-pjanta u siteplan hawn annessa markata Dokument C u D u tmiss mit-tramuntana u mil-lvant mal-baħar u mill-punent mal-għalqa fuq imsemmija u markata bl-ittra A1 soġġetti fl-intier tagħhom għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' Lm1,16,6 fl-istat tale quale bid-drittijiet, ġustijiet u pertinenzi kollha tagħhom."*

13.04.1993 Kuntratt (atti Nutar Joseph Tabone) Dok HF-07 li permezz tiegħu l-attur akkwista mingħand l-aħwa l-oħra O'Shea is-**sehem indiviż rimanenti ta' 1/3** tal-proprjetà mertu tal-kuntratt preċedenti tas-17.07.1992.

12.05.1993 Kuntratt (atti Nutar Joseph Tabone) Dok HF-08 li permezz tiegħu l-attur u Lydia Pace O'Shea bħala użufruttwarja rratifikaw il-kuntratt tas-17.07.1992.

[43] Il-perit tekniku Alan Saliba jispjega lil din tinsab lil hinn mill-art mertu tal-kawża odjerna

<u>04.06.1993</u> Kuntratt (atti Nutar Joseph Tabone) Dok HF-09 li permezz tiegħu l-attur u l-aħwa Pace O'Shea kkorreġew il-kuntratt tas-17.07.1992 kif isegwi:

A – l-għalqa C3 fiha 1,200mk mhux 850mk (<u>mhux art in kwistjoni</u>)

B – l-għalqa B2 fiha 9,426mk mhux 4,208mk

C – l-għalqa B2 aċċessibbli b'vetturi mill-punent mhux nofsinhar

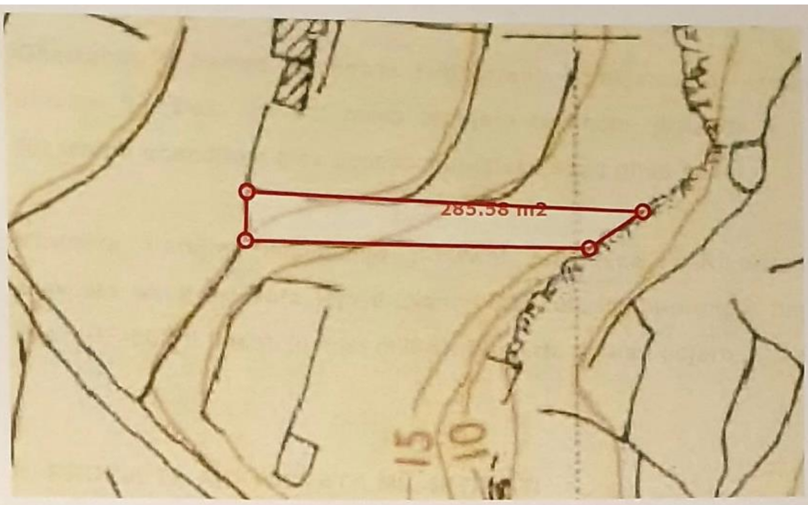
D – iċ-ċens huwa ta' Lm1.82,7 mhux Lm1.16,6.

<u>25.02.1994</u> Kuntratt (atti Nutar Joseph Tabone) Dok HF-10 li permezz tiegħu l-attur u l-aħwa l-oħra Pace O'Shea rratifikaw il-kuntratt tat-13.04.1993 kif indikat fil-kuntratt tal-04.06.1993.

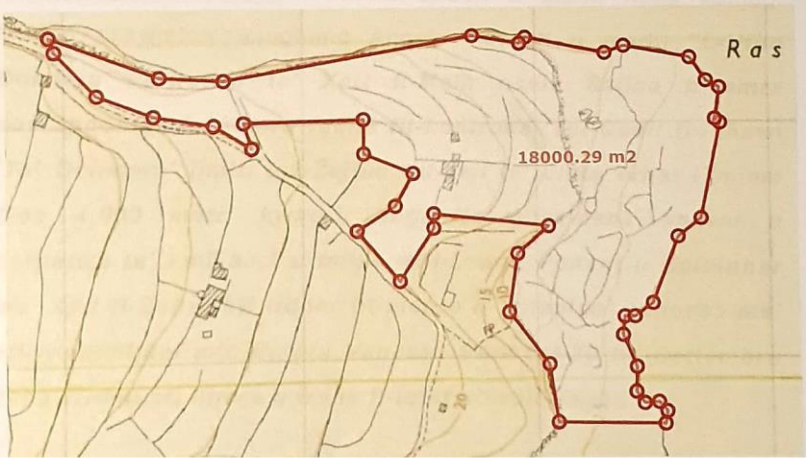
14. **<u>Il-perit tekniku Alan Saliba</u>** spjega li dawn il-kuntratti (partikolarment il-kejl u l-pjanti hemm indikati fihom, b'total ta' **17,959mk**) jikkonfermaw il-premessi tal-atturi ħlief għal parti mill-art indikata bl-aħmar fuq il-pjanta HF-01, ċioè strixxa art bil-kejl ta' 285mk li tmiss mit-tramuntana mal-parti ħadra fejn hemm l-ittri A---A.

15. Huwa wera fil-paragrafi 4.21 u 4.22 tar-rapport tiegħu kif is-superfiċi

tal-art kollha li akkwistaw l-atturi bl-imsemmija kuntratti tammonta għal 18,000.29mk, u kif l-istrixxa ta' 285.58mk mhix nkluża.



4.22 Permezz ta' dawn il-kuntratti r-Rikorrenti akkwistaw kejl komplessiv ta' 17,959 metri kwadri (2,248+5,085+1,200+9,426) kif jirriżulta mill-kejl fattwali tal-art indikata fil-pjanti annessa mal-istess Kuntratti:



IL-PROPRJETÀ AKKWISTATA MILL-KONVENUTI:

16. Is-segwenti kuntratti jirrigwardaw il-proprjetà akkwistata mill-

konvenuti:

<u>09.08.1962</u> Kuntratt (atti Nutar Joseph Sciberras) Dok HF-13/HF-14 li permezz tiegħu Giovanni Mifsud (missier il-konvenut) akkwista mingħand l-aħwa Charbon:

> *"…**<u>l-utile dominju perpetwu tas-Salina li qiegħda f' Delimara</u>**, fil-limiti taż-Żejtun imsejħa "tal-Kali" tal-kejl ta' cirka erbat itmiem (4T = **<u>4,496mk</u>**) u tikkonfina mil-lvant u minn nofsinhar ma' xatt-il baħar u mill-punent ukoll ma' xatt-il baħar, bħala soġġetta għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' sitt xelini u tmien soldi (6s.8d) bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħha."*

<u>17.11.1971</u> Kuntratt (Dok HF-20/HF-21) Giovanni Mifsud (missier il-konvenut) akkwista mingħand Generoso Carabott (din il-proprjetà hija provenjenti minn qasma tal-1883 ibbażata fuq pjan ta' qasma tal-perit Mamo Mompalao (Dok HF-22):

> *"…**<u>porzjoni diviża separata u distinta minn porzjoni akbar tal-għalqa li qiegħda fil-limiti taż-Żejtun, kontrada Ta' Delimara,</u>** denominata "tal-Kali" jew "Ta' Qali" u anke magħrufa bħala "Il-Wilġa" tal-kapaċita` ta' tomna, tlett sigħan u żewġ kejliet (1T-3S-2K = **<u>1,723mk</u>**) cirka, kompriżi f' dan il-kejl il-ħitan, tmiss minn nofsinhar u mil għall-punent ma' sqaq u ma' spazju pubbliku u mit-tramuntana ma' beni tal-werrieta ta' Joseph Pace O'Shea soġġetta l-istess porzjon diviża flimkien ma' żewġ porzjonijiet diviżi oħra mill-imsemmija porzjoni akbar ta' għalqa għall-piż ta' kull sena u perpetwu ta' skud, bħala rata mill-intier, għal ċelebrazzjoni ta' quddies, libera u franka minn piżijiet oħra, bid-drittijiet u l-pertinenzi tagħha kollha kif tidher l-istess porzjoni diviża delineata bil-linka fil-pjanta hawn annessa markata A."*

<u>11.05.1982</u> Kuntratt ma ġiex ippreżentat fl-atti.

<u>22.05.1991</u> Kuntratt (Dok HF-12) fejn dehru l-konvenut Albert Mifsud u ħutu Doris Spiteri, Angela Abela, Victoria Mangion u Mikelina Bongailas, u fejn *inter alia* sar is-segwenti bejgħ bejn il-ħames (5) ulied. Ġie dikjarat li l-proprjetà kienu wirtuha mingħand il-ġenituri tagħhom li kienu xtraw permezz ta':

(i) att tan-Nutar Dottor Joseph Cachia datat **<u>11.05.1982</u>** u

(ii) att tan-Nutar Joseph Sciberras tad-**<u>09.08.1962</u>**):

<u>Angela Abela</u> (li diġa kellha 1/5) xtrat **seħem indiviż ta' 4/5**: mingħand ħutha ta':

> *"…xatt-il melħ ossia salina b'kamra sovrapposta f' Delimara limiti taż-Żejtun fil-kontrada tal-Qadi sive tal-Kali tal-kejl ta'* ***<u>cirka 4,400mk</u>*** *u tmiss mil-lvant, mill-punent u nofsinhar mal-baħar soġġetta fl-intier tagħha għal 33c3m ċens annwu u perpetwu kif markata bl-ikħal bl-* ***ittra A2*** *fuq il-pjanta hawn annessa markata Dok A jew irjieħ verjuri, liberu u frank bil-ġustijiet u drittijiet kollha tiegħu…"*

<u>Albert Mifsud</u> (li diġa kellu 1/5) xtara **sehem indiviż ta' 4/5** mingħand ħutu ta':

> *"…**<u>terran bla numru bil-ġiardina annessa miegħu ossia</u>***

<u>għalqa bi tlett ikmamar fiha tal-kejl ta' cirka 275mk</u> *msejha tal-Qadi sive tal-kali f' Delimara limiti taż-Żejtun markata bl-**ittra A1** fil-pjanta hawn annessa markata Dokument A li tmiss mil-lvant mal-plot hawn fuq assenjata lil Angela Abela u mil-lbiċ ma' sqaq privata bla isem u nofsinhar ma' ġid tal-Gvern ta' Malta markata bl-aħdar, jew irjieħ verjuri, liberu u frank bil-ġustijiet u drittijiet kollha tiegħu…"*

<u>30.09.2003</u> Kuntratt ma ġiex ippreżentat fl-atti.

<u>30.04.2004</u> Kuntratt (atti Nutar Vanessa Pool) Dok HF-17 li permezz tiegħu Angelo Fenech u martu Angela flimkien ma' Angela Abela u żewġha <u>kkoreġew il-kuntratt tat-30.09.2003</u> fejn iddikjaraw li:

> *"il-pjanta annessa mal-att hija erronja u għalhekk qetgħdin jehmżu pjanta oħra fejn l-art hemm trasferita hija delinejata bil-kulur blu u strixxata u aktar preċiż il-kejl huwa ta' **<u>4,400mk</u>** kif ukoll il-partijiet jikkonfermaw illi peress illi l-pjanta kienet erronja, il-kamra mibjugħa lill-konjuġi Fenech f' dak l-att ma hijiex sovraposta għas-salina in vendita iżda tinsab aktar 'il fuq u hija bla numru u bla isem, u tmiss mil-lvant ma' beni ta' Horace Fenech, minn nofsinhar u punent ma' beni ta' Albert Mifsud jew l-aventi kawża."*

<u>30.08.2004</u> Kuntratt (atti Nutar Joseph Tabone) Dok HF-16 li permezz tiegħu l-konvenuti Mifsud akkwistaw mingħand Angelo Fenech u martu:

> *"**<u>l-utile dominju perpetwu ta' xatt il-melħ ossia salina b'kamra sovrapposta</u>** bla numru fuqha fil-kontrada "tal-Qadi" fl-inħawi "ta' Delimara" limiti ta' Żejtun tal-kejl ta' cirka erbat itmiem cioe` **<u>4,500mk</u>** soġġetta għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' Lm0.33 u tmiss mil-lvant, punent u nofsinhar ma' xatt il-baħar kif tidher fil-pjanta u siteplan annessa ma' att ippubblikat min-nutara Vanessa Pool tat-30 ta' Settembru 2003 altrimenti liberu u frank fl-istat attwali tiegħu."*

<u>IL-KONFINI BEJN IL-PROPRJETAJIET kif spjegati mill-perit tekniku:</u>

17. Il-perit tekniku spjega li mill-kuntratti relattivi għall-proprjetà tal-atturi seta' jistabbilixxi l-estremitajiet tal-proprjetà tagħhom, partikolarment l-estrem tan-nofsinhar; stqarr però li l-<u>kuntratti relattivi għall-proprjetà tal-konvenuti ħabblulu rasu mhux ħażin *stante* d-diversi diskrepanzi</u>, ossia:

- **Kejl dikjarat li ma jaqbilx drastikament mal-kejl li jirriżulta mill-pjanta annessa;**

- **Kejl dikjarat li lanqas ma jaqbel mal-kejl dikjarat fil-kuntratt ta' provenjenza msemmi fl-istess kuntratt;**

- **Diskrepanzi dwar id-deskrizzjoni tal-kamra;**

- **Żbalji ta' konfini.**

18. Huwa spjega fid-dettall kif fil-fatt wasal biex jistabbilixxi l-linja medjana tal-konfini tan-nofsinhar tal-proprjetà tal-atturi (A---A) bħala dik il-linja dritta li ssegwi l-ħajt eżistenti liema linja għandha tibqa' tiġi estiża

sas-sies li hemm mal-punent fejn hemm is-salina. <u>Il-konfini bejn il-partijiet għalhekk huma dik il-linja dritta bejn il-parti l-ħamra u l-parti l-ħadra però **spustjata aktar lejn it-tramuntana (mal-ħajt tas-sejjieħ)** minn kif indikata fuq Dok HF-01</u>, ċioè l-pjanta li ppreżentaw l-atturi mar-rikors ġuramentat.

<u>IL-QASMA TAL-KAMRA kif spjegata mill-perit tekniku:</u>

19. Kwantu għall-kamra (K) li hemm fuq is-salina, huwa kkonstata li din tidher fl-*aerial photo* tal-1967 u mix-xhieda rriżultalu li din tħaffret u nbniet minn missier il-konvenut aktar minn 50 sena ilu u kien jużaha għall-melħ u l-għodda fejn kien ukoll għamel taraġ li jagħti mill-għalqa għall-kamra u li baqgħet okkupata mill-familja tal-intimat. Irriżultalu għalhekk li l-kamra nbniet wara li missier il-konvenut akkwista parti mis-salina fl-1962 u li l-konvenut estenda din il-kamra għal taħt il-blat wara li huwa xtara fit-30 ta' Awwissu, 2004.

20. Huwa qies li l-atturi qed jippretendu parti diviża mill-kamra, mis-sies 'il barra, tant li fl-ewwel talba tagħhom talbu li jiġu dikjarati proprjetarji tal-kostruzzjonijiet fuq l-artijiet indikati bl-aħmar u l-ikħal fuq il-pjanta Dok HF-01; qies ukoll li l-konvenuti jikkontendu li akkwistaw favur tagħhom parti

minn kamra fuq il-biċċa kaħla li testendi għal ġo għar taħt il-biċċa ħadra li ilha hemm iktar minn 50 sena. Spjega li għalkemm din li tinqasam il-kamra jiddependi mill-aċċess tal-istess (billi tinsab taħt is-sies u taħt il-proprjetà tal-konvenuti) u kif ukoll fuq kemm l-awtorità tippermetti l-qsim fiżiku tagħha, irrileva li l-konfini tal-punent tas-salina tal-atturi fejn din tmiss mal-proprjetà tal-konvenuti hija definita tajjeb b'sies għoli li n-natura ħaffritu b'tali mod li nħoloq speċi ta' għar li jidħol taħt il-proprjetà tal-intimati. Kompla jgħid li billi l-atturi mhux qed jitolbu din il-parti tal-għar li teknikament jifforma parti mis-salina tagħhom, il-linja tal-qasma fil-kamra in kwistjoni għandha ssegwi l-linja tas-sies li hemm fuq l-istess kamra.

L-AĊĊESSI kif spjegat mill-perit tekniku:

21. Kwantu għall-passaġġ il-perit tekniku spjega li wara li missier il-konvenut bena l-kamra fuq is-salina għamel ukoll taraġ li jagħti mill-għalqa tiegħu (il-parti l-ħadra) għall-istess kamra u wara saret ukoll rampa mix-xatba għal fuq il-blat, bl-ewwel parti tar-rampa fuq l-art ħadra proprjetà tal-konvenut; jgħid li din ir-rampa ġiet estiża għall-kamra fl-aħħar tas-snin tmenin. Qal li dan l-iżvilupp jidher fuq l-*aerial photos* mill-1957 sal-2008 minn fejn jirriżulta li fis-sena 1967 mill-isqaq saret trejqa għas-salina min-naħa ta' nofsinhar tal-parti l-ħadra u sussegwentement

(qabel l-1978) saret trejqa oħra mill-isqaq fuq in-naħa tal-lvant tal-parti l-ħadra għal fuq il-parti l-vjola, u sussegwentement (qabel l-1988) inħolqot ir-rampa li tinżel mill-isqaq għas-salina. Qal li kemm it-trejqa u t-trejqa l-oħra jinsabu fuq il-parti l-ħadra (tal-konvenuti) mentri r-rampa tinsab fuq is-salina tal-atturi (għalkemm qal li l-ewwel parti tagħha tinsab fuq l-art tal-konvenuti).

(Għal intendiment aħjar din il-Qorti qed tinserixxi estratti mir-ritratti tal-ajru tas-snin 1967, 1978 u 1988 biswit xulxin, fejn wieħed jista' jara l-ewwel trejqa, imbagħad it-trejqa l-oħra)

22. Kwantu għall-**parti tal-kamra li tinsab taħt is-sies** spjega li hemm

aċċess mill-istess trejqa oħra permezz ta' taraġ fil-blat u għalhekk jekk l-attur jiġi assenjat sehmu mill-kamra, il-kumplament tal-kamra li tinsab taħt is-sies (tal-konvenuti) l-aċċess għal din il-kamra għandu jibqa' mill-istess taraġ li wara kollox jinsab fil-maġġor parti tiegħu fi proprjetà tal-konvenuti.

23. Kwantu għax-**xatba** qal li din saret mill-konvenut wara xi argument li l-konvenut kellu ma' oħtu fis-sena 2004. Qal li għalhekk issa li din is-salina li kellha oħtu saret tiegħu, filwaqt li kif issemma *supra*, mix-xatba wieħed jasal għar-rampa u minnha wara tasal għas-salina, jikkonkludi li x-xatba għandha titneħħa jew titħalla miftuħa.

KONKLUŻJONIJIET FINALI TAL-PERIT TEKNIKU:

24. Il-perit tekniku Alan Saliba jissintetiżża l-konklużjonijiet finali tiegħu hekk:

(1) Jirriżulta li r-rikorrenti huma proprjetarji tal-artijiet indikati bil-kulur aħmar u ikħal fuq il-pjanta Dok HF-01 bil-kostruzzjonijiet kollha mibnija fuqhom ħlief għall-istrixxa ta' art immarkata ħamra li tmiss mit-Tramuntana mal-parti ħadra (fejn hemm l-ittri A---A fuq Dok HF-01 b'kejl ta' madwar 285mk.

(2) Jirriżulta li l-intimati huma proprjetarji ta' parti mis-salina li tmiss minn nofsinhar mal-parti tas-salina proprjetà tar-rikorrenti, liema partijiet kienu salina waħda u jinħadmu fl-intier minn missier l-intimat (u wara minn oħt l-intimat) sa minn aktar minn ħamsin sena ilu.

(3) Din is-salina kienet aċċessibbli minn trejqa li żviluppat matul is-snin għal trejqa u rampa li hemm illum. Ma jirriżultax li hemm xi aċċess ieħor bil-vetturi għall-parti tas-salina proprjetà tal-intimati. Dan l-aċċess għas-salina jgħaddi minn xatba li hemm f'tarf l-isqaq.

(4) Il-konfini bejn il-proprjetajiet adjaċenti tal-partijiet għandhom jiġu stabbiliti bħala dik il-linja dritta bejn il-parti l-ħamra u l-parti l-ħadra però spustjata aktar lejn it-tramuntana (mal-ħajt tas-sejjieħ) minn kif indikata fuq Dok HF-01.

(5) Dwar il-kamra, il-parti tal-kamra 'il barra mis-sies hija proprjetà tar-rikorrenti filwaqt li l-kumplament tal-kamra li jiġi taħt is-sies huwa proprjetà tal-intimati.

(6) Jirriżulta li l-intimati għandhom taraġ li jagħti mill-parti l-ħadra tagħhom għall-parti tagħhom tal-kamra – liema taraġ jinsab fil-maġġor parti tiegħu fuq l-istess parti ħadra tal-intimati – u għalhekk dan it-taraġ m'għandux għalfejn jingħalaq. Ma jirriżultax li hemm xi aċċess ieħor x'jingħalaq mill-proprjetà tal-intimati għal fuq il-proprjetà tar-rikorrenti.

(7) Fil-mertu tal-ħames talba jistgħu jsiru marki/posti li jiddemarkaw il-proprjetà tar-rikorrenti kif hawn fuq ingħad però d-demarkazzjoni permezz ta' ħitan hija soġġetta għall-permessi mill-awtoritajiet konċernati, li sa issa għadhom ma nġibux.

<u>IL-PERITI PERIZJURI</u>

25. Il-periti perizjuri (Ġorġ Cilia, Valerio Schembri u David Pace) qablu mal-konklużjonijiet tal-perit tekniku.

<u>KUNSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI DWAR L-AGGRAVJI:</u>

26. Din il-Qorti ser tgħaddi biex tikkunsidra l-aggravji tal-konvenuti fl-ordni li jidhrilha l-iżjed opportun.

<u>It-tieni aggravju</u>: in-natura tal-azzjoni.

27. Il-konvenuti appellanti jsostnu li din hija l-*actio rei vindicatoria* u mhux l-*actio finium regundorum*. Jagħmlu referenza għal dik il-parti tas-sentenza fejn l-Ewwel Qorti qalet li kienet ser tibda biex tittratta l-kontestazzjoni tal-parti l-vjola li tidher fuq il-pjanta HF-02 fejn qalet li "*ż-żewġ partijiet isostnu li hija tagħhom.*" Jilmentaw għalhekk li l-kontestazzjoni tmur ferm oltre l-konfini imma li tidħol ukoll fuq aspetti vindikatorji. Ifakkru li f'azzjoni vindikatorja l-oneru tal-prova mqiegħed fuq l-attur huwa wieħed tant gravi li spiss huwa deskritt bħala li jeħtieġ prova djabolika għas-suċċess tal-azzjoni. Isostnu li l-atturi ma rnexxilhomx jegħlbu tali oneru.

28. L-Ewwel Qorti daħlet fid-dettall dwar id-distinzjoni bejn iż-żewġ azzjonijiet qabel ma kkonkludiet li din hija fil-fatt l-*actio finium regundorum* u mhux l-*actio rei vindicatoria.* Hija għamlitha ċara li <u>ma kinitx qed taqbel mas-sottomissjoni tal-konvenuti li fir-rigward tal-porzjon art immarkata bil-vjola fuq il-pjanta Dok HF-02</u> l-atturi qegħdin jimmaskeraw l-*actio rei vindicatoria* bl-*actio finium regundorum.*

29. Din il-Qorti tosserva li minkejja li l-atturi fl-ewwel żewġ talbiet tagħhom qed jitolbu li jiġi dikjarat li l-partijiet indikati bl-aħmar u bl-ikħal fuq il-pjanta Dok HF-01 huma tagħhom u li l-konvenuti m'għandhom l-ebda drittijiet fuqhom, **__fit-tielet talba__ mbagħad jitolbu lill-Qorti "*tistabbilixxi l-konfini bejn il-proprjetajiet adjaċenti tal-partijiet bil-għajnuna ta' espert tekniku".* Dan juri li l-atturi qed iħallu f'idejn il-Qorti (bil-għajnuna tal-espert tekniku imqabbad minnha) sabiex tistabbilixxi l-konfini tal-proprjetajiet tal-partijiet li jmissu ma' xulxin. Fil-fatt anke l-konvenuti stess fir-risposta ġuramentata jgħidu li "*fejn tidħol it-tielet talba ma hemmx oppożizzjoni".***

30. Mill-mod kif jinsabu l-ambjenti tal-partijiet vis-à-vis xulxin (kif indikati fuq il-pjanta Dok HF-01) din il-Qorti qiegħda tqis li:

- n-natura ta' din l-azzjoni hija ċertament l-*actio finium regundorum* għal dak li jirrigwarda l-istabbiliment tal-konfini bejn il-parti l-ħamra (tal-atturi) u l-parti l-ħadra (tal-konvenuti);

- Kwantu għall-konfini bejn il-parti l-ħadra (tal-konvenuti) u l-parti l-kaħla (tal-atturi) jidher li l-kontendenti qed jaqblu li l-konfini jinsabu proprju fejn indikati fuq il-pjanta Dok HF-01 għalhekk mhux il-każ li jiġu stabbiliti

xi konfini – *se mai* mbagħad hemm il-kwistjoni tal-parti tal-kamra u l-parti tat-taraġ li jinsabu fis-salina tal-atturi mmarkata bl-ikħal – liema kwistjoni ser tiġi trattata fl-aggravju relattiv (ċioè r-raba' aggravju).

- Kwantu mbagħad għall-passaġġ indikat mill-atturi bl-ikħal (skur), ċioè l-passaġġ li jinsab fil-parti t'isfel tal-art tal-konvenuti ndikata bl-aħdar fuq il-pjanta Dok HF-01, din il-Qorti ma tarax li hija kwistjoni ta' stabbiliment ta' konfini iżda pjuttost fil-fatt l-*actio rei vindicatoria*; il-kwistjoni dwarha ser tiġi trattata wkoll fl-aggravju relattiv (ċioè l-ħames aggravju).

It-tielet aggravju: l-istrixxa l-vjola

31. Fir-rigward tal-parti art immarkata bil-vjola fuq Dok HF-02 (li tifforma parti mill-art indikata bl-aħmar fuq Dok HF-01), il-perit tekniku rriżultalu li din hija tal-atturi ħlief għal strixxa żgħira minnha bil-kejl ta' 285mk, ossia strixxa li tmiss mit-tramuntana mal-għalqa tal-konvenuti ndikata bl-aħdar fuq Dok HF-01, fejn hemm l-ittri A---A.

32. Il-konvenuti appellanti jibqgħu jsostnu li l-art indikata bil-kulur vjola hija fil-fatt kollha tagħhom.

33. Fl-ewwel lok jerġgħu jargumentaw li l-atturi kellhom iressqu l-*prova diabolica* fir-rigward ta' din l-art indikata bil-vjola, iżda dwar dan m'għandhomx raġun għaliex kif din il-Qorti rriteniet fil-kunsiderazzjonijiet tagħha għat-tieni aggravju (*supra*) in kwantu din il-kawża tirrigwarda l-konfini bejn il-parti ndikata bl-aħmar u l-parti ndikata bl-aħdar fuq il-pjanta Dok HF-01 din mhix l-*actio rei vindicatoria* iżda l-*actio finium regundorum*.

34. Fit-tieni lok jilmentaw li l-preskrizzjoni akkwiżittiva sollevata minnhom tressqet fir-rigward tal-ambjenti kollha li minnhom l-atturi jridu jeskluduhom, u mhux limitatament għal xi ambjenti partikolari.

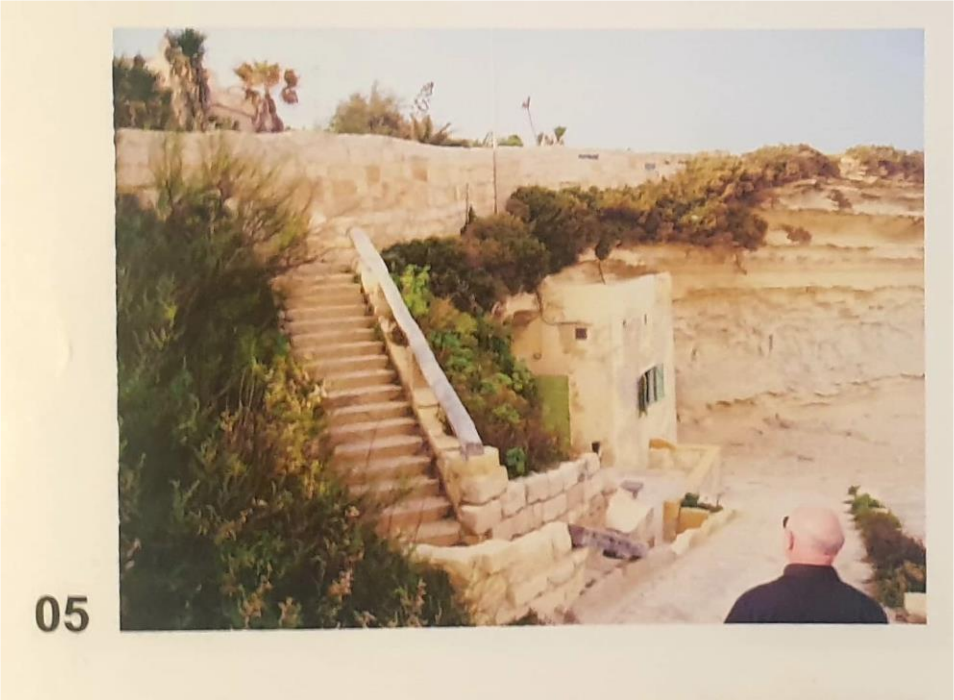
35. It-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti taqra hekk:

> *"Fejn tidħol it-tieni talba attriċi, it-talba hija kontestata stante li l-esponenti għandu dritt ta' passaġġ mill-parti mmarkata bl-aħdar għall-parti mmarkata bl-ikħal, liema passaġġ ilu jużaħ iktar minn 50 sena u akkwiżixxa favur tiegħu parti minn kamra li tinsab kostruwita fuq il-biċċa l-kaħla u li testendi għal ġo għar taħt il-biċċa l-ħadra u li ilha hemm iktar minn 50 sena u dana kif se jiġi pprovat."*

36. L-Ewwel Qorti rriteniet li l-argument li jagħmlu l-konvenuti fin-nota tas-sottomissjonijiet tagħhom li kien hemm użukapjoni tal-porzjon art immarkat vjola ma kinitx attendibbli "*billi ma saret l-ebda eċċezzjoni formali f' dan is-sens rigward din l-art għalkemm saret rigward il-kamra u d-dintorni tagħha."*

37. Din il-Qorti ssib li kellha raġun l-Ewwel Qorti. Għalkemm huwa minnu li t-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti hija b'referenza għat-tieni talba (ċioè biex jiġi dikjarat li l-konvenuti m'għandhomx drittijiet fuq l-artijiet immarkati bl-aħmar u bl-ikħal fuq il-pjanta Dok HF-01, u allura nkluż il-parti l-vjola mmarkata fuq il-pjanta Dok HF-02) madanakollu **l-konvenuti <u>kienu speċifiċi ħafna</u> dwar ambjenti li allegatament kienu jintużaw minnhom għal iktar minn ħamsin sena, u l-ambjenti li jsemmu f'dan ir-rigward ma jinkludux il-biċċa l-vjola.**

<u>Ir-raba' aggravju</u>: il-kamra u taraġ



(fol 192, ritratt mir-rapport tal-perit tekniku)

38. Fir-rigward tal-<u>kamra</u> il-perit tekniku rriżultalu li dik il-parti minnha li qiegħda 'l barra mis-sies (fuq il-parti mmarkata bl-ikħal fuq il-pjanta Dok HF-01) hija tal-konvenuti filwaqt li l-kumplament tal-kamra li jiġi taħt is-sies (fil-parti mmarkata bl-aħdar fuq il-pjanta Dok HF-01) huwa tal-atturi. Huwa qal li l-linja tal-qasma fil-kamra in kwistjoni għandha ssegwi l-linja tas-sies li hemm fuq l-istess kamra. Irriżultalu wkoll li l-konvenuti għandhom <u>taraġ</u> li jinsab fil-maġġor parti fuq il-parti l-ħadra tagħhom stess u li għalhekk m'għandux għalfejn jingħalaq.

39. L-Ewwel Qorti qieset li l-konvenuti kienu eċċipew li kienu akkwistaw dik il-parti tal-kamra li tinsab fuq il-parti l-kaħla bl-użukapjoni. Għalkemm enfasizzat li tali eċċezzjoni kif impustata ma hix waħda valida, in kwantu ma ġiex speċifikat x'tip ta' preskrizzjoni kienu qegħdin jinvokaw, <u>hija xorta waħda qieset jekk kienx il-każ li l-konvenuti kinux fil-fatt akkwistaw bil-preskrizzjoni ta' 10 snin jew bil-preskrizzjoni ta' 30 sena.</u>

40. Kwantu għall-preskrizzjoni akkwiżittiva <u>deċennali</u> (10) sabet li din ma tirriżultax *stante* li ma jidhirx li l-konvenuti għandhom titolu tajjeb biex jittrasferixxu l-proprjetà fuq il-kamra in kwistjoni (jew aħjar dik il-parti tal-kamra li tinsab fuq il-proprjetà tal-atturi). Kwantu għall-preskrizzjoni

akkwiżittiva trentennali (30) hija ma emmnitx il-verżjoni tal-konvenuti li l-kamra ilha mibnija mill-bidu tas-sittinijiet. Qieset li għalkemm il-perit tekniku jgħid li l-kamra tidher fuq ir-ritratt tal-ajru tal-1967 (u li għalkemm hija ma setgħetx tagħrafha qalet li ma kellhiex għalfejn tiddubita mill-interpretazzjoni tiegħu), ma tissemma l-ebda kamra fil-kuntratt ta' missier il-konvenut tal-1971, u lanqas fil-kuntratt tal-atturi tal-1992. Hija qieset li mix-xhieda jirriżulta li missier il-konvenut għamel it-tarağ meta għamel il-kamra, u rriteniet li mhux verosimili li Ġanni Mifsud, missier il-konvenut, qatta' t-tarağ qabel ma akkwista l-parti l-ħadra (ċioè fl-1971). Ikkonkludiet għalhekk li aktarx li l-kamra (bit-tarağ) inbniet wara li missier il-konvenut akkwista l-art (li tmiss mas-salina tal-atturi) fl-1971 mingħand Ġeneroso Carabott li qabilha kien hemm kamra oħra mibnija fejn illum hemm il-parapett tal-kamra eżistenti.

41. Fi kwalunkwe każ l-Ewwel Qorti sabet li anke kieku kellha temmen il-verżjoni tal-konvenuti, xorta ma għaddewx 30 sena għaliex dan ġie interrott permezz ta' atti ġudizzjarji ppreżentati mill-atturi. Tirreferi għall-ittra uffiċjali ppreżentata mill-atturi fl-20 ta' Mejju, 1992, u għall-protesti ġudizzjarji li ppreżentaw fil-21 ta' Lulju, 1992, u fit-30 ta' Awwissu, 1993, fejn ippreservat id-drittijiet tagħhom dwarha. Enfasizzat li għalkemm il-kamra u t-tarağ m'humiex imsemmija speċifikatament f'dawn l-atti

ġudizzjarji huwa ċar li ppreservaw il-jeddijiet fuqhom ukoll tant li l-protest tal-1992 jirreferi mhux biss għal pretenzjoni ta’ drittijiet tal-proprjetà imma wkoll għal kwalsiasi att ta’ proprjetà.

42. Sussegwentement qieset li:

- l-parti tal-kamra ‘l barra mis-sies hija tal-atturi u l-kumplament huwa tal-konvenuti;

- il-parti tal-kamra li tinsab kostruwita fil-proprjetà tal-atturi (oltre s-sies) ma setgħetx inbniet b’bona fidi, għaliex ma kellu jkun hemm l-ebda ekwivoku li l-proprjetà tal-konvenuti jew tal-predeċessuri tagħhom fit-titolu ma setgħet qatt testendi lil hinn mis-sies, u għalhekk mhux applikabbli l-Artikolu 571 tal-Kodiċi Ċivili (li jgħid li bini mibni in *bona fede* fuq art tal-ġar jista’ jiġi dikjarat proprjetà ta’ min bena, salv l-obbligu tal-kumpens);

- l-Artikolu 504 (li jgħid li f’qasma ta’ proprjetà għandha tiġi evitata l-firda ta’ fondi fi bċejjeċ jew ħolqien ta’ servituijiet), li l-konvenuti jitolbu li jiġi applikat b’analoġija, mhux applikabbli; iżda huma applikabbli *invece* d-dispożizzjonijiet tal-Artikoli 540 *et seq* tal-Kodiċi Ċivili dwar il-

jeddijiet u obbligi bejn il-pussessur u s-sid (applikabbli permezz tal-Artikolu 569) fejn is-sid jista' jitlob (kif qed jitolbu l-atturi) it-tneħħija ta' miljoramenti, f'liema każ il-pussessur in *mala fede* għandu jneħħihom bi spejjeż tiegħu mingħajr jedd għall-ħlas tal-ħsara u għandu wkoll iħallas il-ħsarat li jkun bata s-sid.

43. L-Ewwel Qorti ddikjarat li ma kinitx qed taqbel mal-konklużjoni nru 6 tal-perit tekniku (fejn qal li dak it-taraġ – li jinsab fil-maġġor parti fuq il-parti tal-konvenuti – m'għandux għalfejn jingħalaq.).Hija rriteniet li l-parti tat-taraġ li tinsab fuq il-parti l-ħadra għandha tibqa' u għandhom isiru marki li jiddistingwu ż-żewġ partijiet. Ikkonkudiet li salv permess li jista' jkun opportun mill-awtoritajiet kompetenti, il-parti tat-taraġ u tal-kamra li qegħdin fuq il-parti l-kaħla (tal-atturi) għandhom jitneħħew irrispettivament minn jekk il-parti tal-kamra li tinstab fuq il-parti l-ħadra jibqagħlhiex aċċess jew le. Żiedet tgħid li ma hemm l-ebda jedd ta' aċċess mill-parti l-ħadra għall-parti l-kaħla mit-taraġ, u li l-istess aċċess għandu jingħalaq permezz ta' ħajt/ħitan prevja l-ħruġ tal-permessi neċessarji.

44. Il-konvenuti f'dan l-aggravju (dwar il-kamra u t-taraġ) jibdew biex jagħmlu referenza għar-"rikors kontestwali" li permezz tiegħu jgħidu li

qegħdin jitolbu li jqajmu l-eċċezzjoni ulterjuri tal-preskrizzjoni akkwiżittiva a tenur tal-Artikolu 2140 u/ jew 2143 (ċioè dawk deċennali u trentennali). Din il-Qorti fliet l-atti tal-appell iżda ma jidhirx li ġie ppreżentat ir-rikors imsemmi minnhom. Fil-fatt l-atturi appellati jgħidu li ma ġew notifikati bl-ebda tali rikors. Din il-Qorti, bħall-atturi appellati, qajla tifhem għaliex il-konvenuti qed jitolbu li jqajmu tali eċċezzjoni dwar il-preskrizzjoni akkwiżittiva deċennali u trentennali meta l-Ewwel Qorti fil-fatt qieset fit-tul jekk jirriżultawx, fejn sabet li fil-fatt ma jirriżultawx.

45. Il-konvenuti appellanti mbagħad jilmentaw dwar uħud mill-punti meqjusa mill-Ewwel Qorti fil-kunsiderazzjonijiet tagħha dwar il-preskrizzjoni. Fl-ewwel lok isostnu li l-kamra kienet tidher fuq ir-ritratt tal-ajru tal-1967, kif anke kkonstata l-perit tekniku (għalkemm l-Ewwel Qorti ma kinitx konvinta). Isostnu li kien wara li Generoso Mifsud, missier il-konvenut, akkwista l-utile dominju tas-salini (dan kien fl-1962) li ħaffer il-kamra biex fiha jżomm l-għodda, u li mbagħad il-konvenut kien żviluppaha ulterjorment. Ifakkru li s-salina kienet waħda sħiħa u tinħadem kompletament minn missier il-konvenut, li l-pussess kien indisturbat u kontinwu oltre milli bil-*buona fede* u għalhekk suffiċjenti għall-użukapjoni.

46. Kwantu għall-preskrizzjoni akkwiżittiva deċennali kellha raġun l-

Ewwel Qorti tqis din mhix applikabbli ladarba l-konvenuti m'għandhomx titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjetà fuq il-kamra (u taraġ) li jinsabu fuq il-parti ndikata bl-ikħal.

47. Kwantu għall-preskrizzjoni akkwiżittiva trentennali, din ukoll ma tirriżultax: biżżejjed jingħad li l-kuntratt tal-akkwist li bih missier il-konvenut akkwista l-utile dominju tas-salina jġib id-data tad-9 ta' Awwissu 1962, u skont il-konvenuti l-kamra saret **wara** tali data. Issa l-atti ġudizzjarji li rreferiet għalihom l-Ewwel Qorti ġew ippreżentati fl-20 ta' Mejju, 1992, fil-21 ta' Lulju, 1992, u fit-30 ta' Awwissu, 1993, u għalhekk ċertament li ma ddekorrewx mingħajr interruzzjoni tletin sena.

48. F'dan l-istess aggravju l-konvenuti jilmentaw mir-rimedju "drastiku" tal-Ewwel Qorti, fejn ordnat id-demolizzjoni ta' dik il-parti tal-kamra u ta' dik il-parti tat-taraġ li jinsabu fuq l-art tal-atturi. L-argumenti tagħhom fir-rigward (in suċċint) huma s-segwenti:

- tali rimedju jmur lil hinn mit-talbiet tal-atturi;

- il-perit tekniku stess ma ssuġġeriex tali rimedju tad-demolizzjoni u in oltre kkonkluda li d-demarkazzjoni permezz ta' ħitan ma setgħetx

issir mingħajr permessi mill-awtoritajiet;

- wieħed irid iqis il-wirt ambjentali, *stante* li l-bini huwa wieħed antik;

- huwa applikabbli l-Art. 571 tal-Kodiċi Ċivili;

- huwa applikabbli l-Art 504 tal-Kodiċi Ċivili.

49. La tali rimedju tad-demolizzjoni mhux ikkontemplat fit-talbiet tal-atturi, din il-Qorti ssib li għandhom raġun il-konvenuti appellanti.

50. L-atturi fir-raba' (4) u l-ħames (5) talbiet jitolbu l-iżgumbrament tal-konvenuti minn kull art u benefikat li jiġu stabbiliti bħala proprjetà tagħhom u li jittellgħu ħitan fil-konfini, iżda ma talbux ukoll li jitneħħew/ jiġu demoliti l-benefikati li jirriżulta li qegħdin fil-proprjetà tagħhom.

> "6. Tordna li l-konvenuti jiżgombraw fi żmien qasir u perentorju minn kull porzjoni tal-art u benefikat li tiġi stabbilita bħala proprjeta` tal-esponenti u jgħalqu kull aċċess li għandhom minn l-għalqa tagħhom għal dik il-parti tal-isqaq kulurit bl-ikħal proprjeta` tal-esponenti u jingħalaq b'mod permanenti dak it-taraġ, markat bl-ittra (T) li minn l-għalqa tal-konvenuti jgħati għal ħdejn il-kamra (K) u għal fuq is-salini proprjeta` tal-esponenti u kwalunkwe aċċess ieħor li mill-proprjeta` tal-intimat iwassal għal fuq il-proprjeta` tal-esponenti.
>
> 7. Tordna li jittellaw fi żmien qasir u perentorju ħitan diviżorji, ta' ħxuna skont il-liġi, bejn il-proprjetajiet tal-partijiet fejn hemm bżonn inkluż u speċjalment bejn l-artijiet kuluriti bl-aħmar u bl-aħdar, fil-parti

> fejn hemm indikata l-linja diviżorja markata A - A li jidhru fil-pjanta annessa markata bħala Dok-HF-01 u dan bi spejjes bin-nofs bejn l-esponenti u l-konvenuti taħt id-direzzjoni ta' perit tekniku nominat mill-Qorti u fil-każ li jgħaddi t-terminu prefiss inutilment, tawtorizza li jittellgħu dawn il-ħitan mill-esponenti dejjem a spejjeż bin-nofs bejn l-istess partijiet,"

51. Il-benefikati li jinsabu fuq l-art li ġiet stabbilita li hija tal-atturi, bil-liġi jiġi li huma tal-atturi, għalhekk in kwantu hemm parti mill-kamra u mit-taraġ li jinsabu fil-proprjetà tal-atturi, it-talba tal-atturi hi biex il-konvenuti jiżgombraw minn tali benefikati, u mhux li jitwaqqgħu tali benefikati. Fil-fatt l-atturi stess fir-risposta tal-appell tagħhom jissuġġerixxu li jsir ħajt diviżorju fil-kamra eżatt mat-tarf tas-sies "*u b'hekk żgur l-appellanti ma jistgħux jgħidu li l-ewwel qorti marret oltre t-talbiet tal-esponenti".*

52. **Għalhekk ladarba d-demolizzjoni ma ġietx mitluba mill-atturi din il-Qorti ma tarax li kellha tiġi ordnata.** Konsegwentement mhux il-każ li jiġu kkunsidrati l-argumenti l-oħra tal-konvenuti dwar il-fatt li l-perit tekniku ma ssuġġeriex id-demolizzjoni, u dwar il-wirt storiku tal-kamra.

53. Kwantu għall-fatt li l-perit tekniku qal li d-demarkazzjoni bil-ħitan ma tistax issir mingħajr permess mill-awtoritajiet jiġi mfakkar li l-Ewwel Qorti korrettament ordnat lill-perit tekniku japplika għall-permessi neċessarji mal-awtoritajiet konċernati, u li pendenti l-ħruġ jew rifjut tal-permessi,

"*għandhom jitpoġġew sinjali permanenti li juru b'mod ċar il-konfini rispettivi.*"

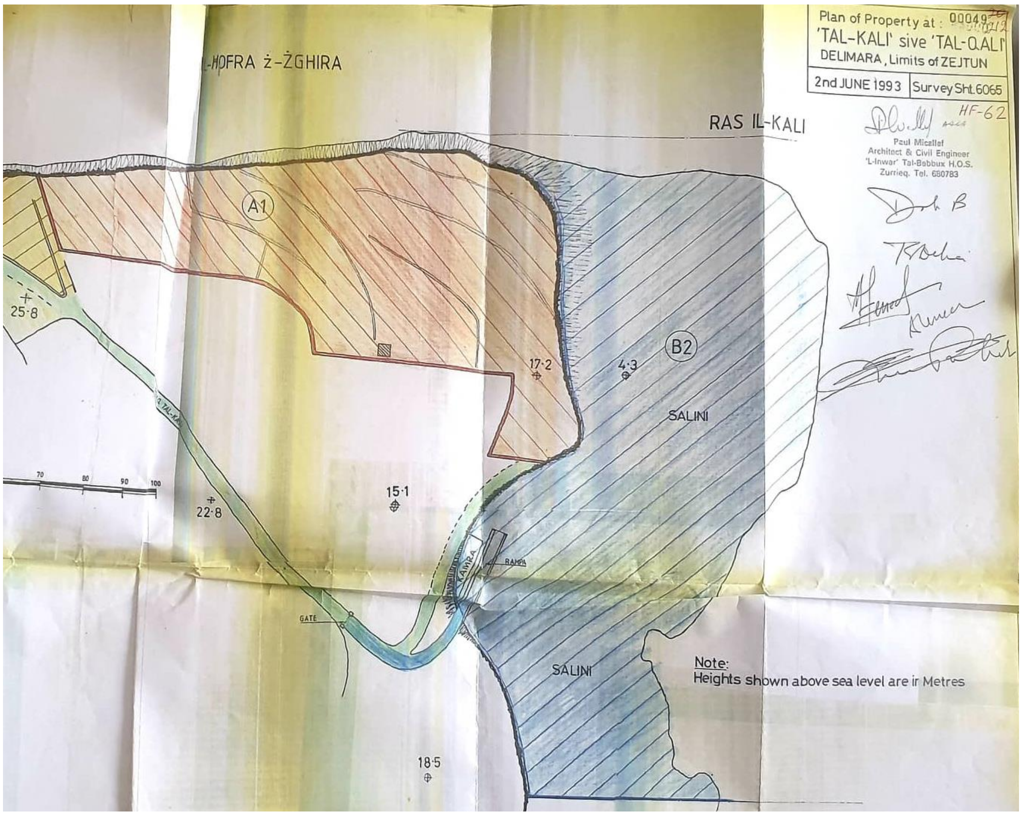
54. Kwantu għall-Artikolu 571 (apparti li kif jargumentaw l-atturi fir-risposta tal-appell tagħhom, dan ġie nvokat mill-konvenuti fin-nota tal-osservazzjonijiet tagħhom u mhux bħala eċċezzjoni) din il-Qorti ssib li kienet korretta l-Ewwel Qorti meta rriteniet li dan ma kienx applikabbli għall-każ *stante* li ma kellux ikun hemm dubju li l-proprjetà tal-konvenuti ma kinitx tisporġi oltre l-limiti tas-sies – dik l-aktar sporġuta 'l barra, u li għalhekk ma jistax jitqies li dik il-parti tal-kamra li tinsab fil-proprjetà tal-konvenuti saret *in bona fede*.

55. Kwantu għall-Artikolu 504 hawnhekk ukoll issib li l-Ewwel Qorti kienet korretta meta rriteniet li mhux applikabbli (b'analoġija) għall-każ in kwistjoni; din mhux kawża għall-qasma ta' proprjetà komuni.

<u>Il-ħames aggravju</u>: Il-passaġġ

56. L-Ewwel Qorti rriżultalha li kuntrarjament għal dak li jallegaw il-konvenuti, it-twessiegħ (jew aħjar, estenzjoni) tal-passaġġ li jagħti għas-salina permezz ta' rampa sar fil-proprjetà tal-atturi u mhux fil-parti l-ħadra proprjetà tal-konvenuti. Hija rriteniet li l-parti tal-passaġġ immarkata bl-

ikħal (*vide* parti kkulurita bl-ikħal fuq il-pjanta Dok HF-01 annessa mar-rikors ġuramentat) hija proprjetà tal-atturi. Taċċenna f'dan ir-rigward għall-kuntratt tal-akkwist u kuntratti korrettorji esebiti u l-pjanti mehmużin magħhom (fol 366[44], 356, u 212).



Estratt mill-pjanta **HF-62 a fol 212 - ċioè waħda mill-pjanti li ssemmi l-Ewwel Qorti** - li fuqha jidhru ndikati **"gate**", "**kamra**" u "**rampa**".

Din hija l-pjanta li ġiet annessa mal-kuntratt datat 25.02.1994 li permezz tiegħu l-attur u wħud mill-aħwa Pace O'Shea rratifikaw il-kuntratt tat-13.04.1993 (ċioè l-kuntratt bih l-attur kien xtara r-rimanenti sehem ta' 1/3

[44] Jidher li riedet tirreferi għal dik a fol 355, peress li a fol 366 ma hemmx pjanta

mis-salina wara li kien xtara 2/3 minnha fis-17.07.1992).

57. In oltre l-Ewwel Qorti aċċennat għall-fatt li l-konvenuti fl-ewwel eċċezzjoni tagħhom "jammettu" li l-parti l-kaħla hija tal-atturi, u din, fuq il-pjanta Dok HF-01 tinkludi r-rampa in kwistjoni.

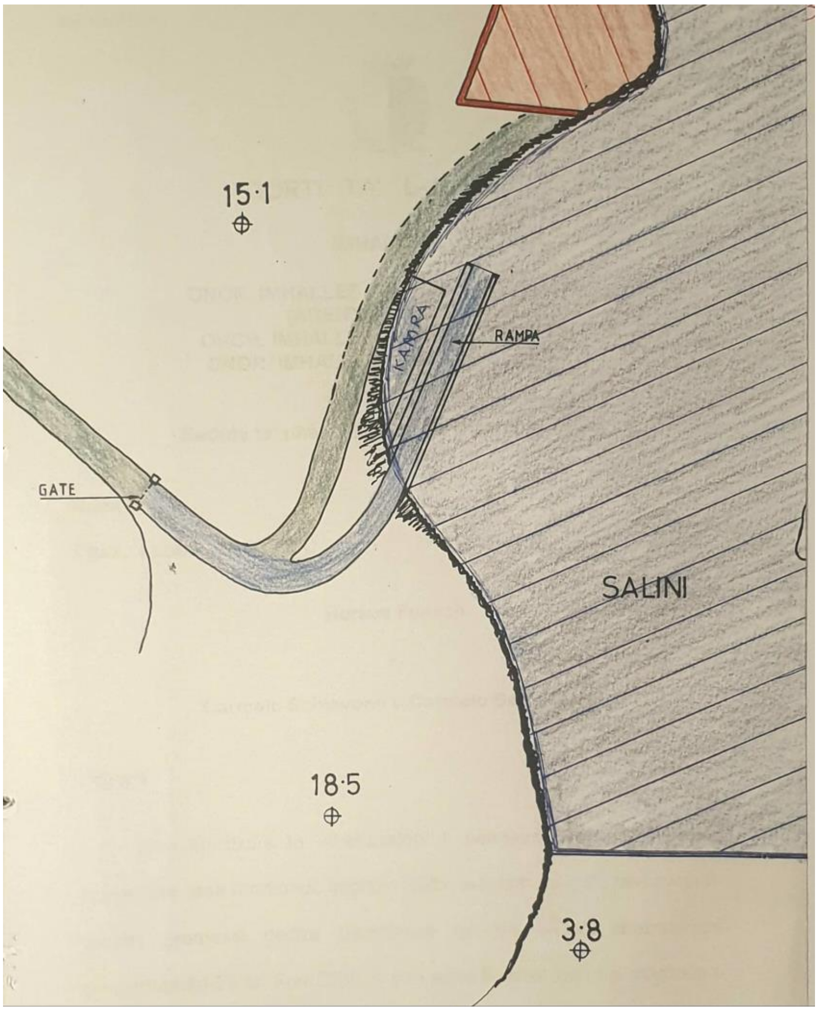
58. Irriteniet li allura din hi parti mit-territorju tal-atturi u testendi sax-xatba li ngħalqet mill-konvenuti. Tgħid li għalhekk l-aċċess mill-parti l-ħadra għall-parti l-kaħla għandu jingħalaq. Fil-parti deċiżorja tas-sentenza ordnat li "*Il-konvenuti għandhom iħallu miftuħa x-xatba li tagħti għar-rampa proprjetà tal-atturi".*

59. Il-konvenuti appellanti da parti tagħhom jiċħdu li fl-ewwel eċċezzjoni tagħhom ammettew li r-rampa hija tal-atturi. <u>Isostnu li x-xatba u "almenu" l-ewwel biċċa tar-rampa tappartjeni lihom</u>. Jgħidu li l-Ewwel Qorti ma setgħetx tordna li x-xatba tinżamm miftuħa għaliex tali ordni tista' tiġi interpretata bħala servitù, <u>oltre li dan lanqas biss intalab mill-atturi</u>.

60. Din il-Qorti kuntrarjament għall-Ewwel Qorti, ma taqbilx li r-rampa li tibda minn fejn hemm ix-xatba hija tal-atturi (anke jekk hija ndikata bil-kulur ikħal - bħalma hija s-salina nfisha - fuq il-pjanti tal-kuntratti relattivi). Fil-kuntratt tas-17 ta' Lulju, 1992, li permezz tiegħu l-attur akkwista (*inter*

alia) sehem ta' 2/3 mis-salina in kwistjoni ġie dikjarat li tali salina hija **aċċessibbli** minn rampa li tagħti għall-isqaq ikkulurit bl-aħdar.

> *"….is-salina/ xatt il-baħar tal-kejl ta' cirka 4,208mk*[45] *kontigwu għall-għelieqi fuq imsemmija markat bl-ittra B2 u kulurit bl-ikħal* ***aċċessibbli b'vetturi min-nofsinhar***[46] ***minn rampa li tagħti għall-isqaq fuq imsemmi u kif kulurit l-istess sqaq bl-aħdar fil-pjanta u siteplan hawn annessa markata Dokument C u D*** *u tmiss mit-tramuntana u mil-lvant mal-baħar u mill-punent mal-għalqa fuq imsemmija u markata bl-ittra A1…"*



[45] Dan ġie korrett għal 9,426mk fl-att korrettorju tal-**4 ta' Ġunju 1993**
[46] Dan ġie korrett għal "punent" flok "nofsinhar" fl-att korrettorju tal-**4 ta' Ġunju 1993**

(*close-up* tal-pjanta a fol 212, li tinsab a fol 361)

61. Għalhekk minn fuq l-isqaq ikkulurit bl-aħdar u minn fuq ir-rampa kkulurita bl-ikħal hemm biss dritt ta' aċċess (ovvjament dik il-parti tar-rampa li tinsab fit-territorju tas-salina nfisha hija parti mill-proprjetà tal-atturi).

62. Fil-fatt għalkemm l-Ewwel Qorti - biex issostni l-konklużjoni tagħha - tagħmel referenza għar-risposta nru 9(h) tal-perit tekniku in eskussjoni (fol 558), li taqra hekk:

> *"**9(h)** Il-passaġġ lil jwassal għas-salina jinsab lejn nofsinhar tal-parti ħadra fuq Dok HF-01. Ir-rampa bil-konkos tinsab fuq is-salina tar-rikorrenti."*

dan ma jfissirx li huwa kien qiegħed jeskludi l-passaġġ mill-parti l-ħadra tal-konvenuti. Kien sempliċiment qed jgħid li dan jinsab fin-naħa ta' nofsinhar tal-parti l-ħadra (ċioè proprju fuq il-parti l-ħadra u mhux jikkonfina magħha minn nofsinhar). Tant hu hekk li ħarsa lejn ir-risposti 9(f) u 9(e) turi kemm il-perit tekniku qed jeskludi li l-passaġġ immarkat bl-ikħal mill-atturi stess fuq il-pjanta Dok HF-01 annessa mar-rikors ġuramentat tagħhom, huwa tagħhom:

> ***"9(f)*** *Iva, l-uniku aċċess għas-salina li jeżisti huwa l-passaġġ immarkat mir-rikorrenti fil-pjanti annessi mar-rikors promutur.*

> ***9(e)*** *Mill-kuntratti kollha tar-rikorrenti jirriżulta li r-rikorrenti huma proprjetarji tal-art li tidher fil-pjanta taħt paragrafu 4.22 tar-rapport* ***u mhux tal-passaġġ immarkat minnhom*** (cioe il-marka bl-ikħal li għamlu fuq il-pjanta Dok HF-01 taħt il-parti l-ħadra).”

63. Il-perit tekniku fir-rapport tiegħu enfasizza li kemm it-trejqa u t-trejqa l-oħra jinsabu fuq il-parti l-ħadra (tal-konvenuti) u li r-rampa tinsab fuq is-salina tal-atturi. Jiġi ppreċiżat però li mhux ir-rampa kollha hija fuq is-salina tal-atturi, għaliex kif qal l-istess perit tekniku, l-ewwel parti tagħha (minn fejn hemm ix-xatba) hija fil-parti l-ħadra.

64. Fid-dawl tas-suespost din il-Qorti ma taqbilx mal-Ewwel Qorti in kwantu qalet li din ir-rampa ndikata bl-ikħal (skur), u li testendi sax-xatba, hija (kollha) tal-atturi. Lanqas ma taqbel, għalhekk, li l-aċċess mir-rampa għall-art tal-konvenuti indikata bl-ittra (S) mill-atturi fuq il-pjanta Dok HF-01 annessa mar-rikors ġuramentat, (li l-atturi jilmentaw dwaru fil-ħames paragrafu tal-premessi) għandha tingħalaq. F’dak il-punt din il-Qorti qed tifhem li r-rampa qiegħda fuq l-art tal-konvenuti.

65. Kwantu għas-suġġeriment tal-perit tekniku (li ġie addottat ukoll mill-Ewwel Qorti) li x-xatba għandha tibqa’ miftuħa jew titneħħa biex ikun hemm aċċess għas-salina, dan ma ntalabx mill-atturi u għalhekk din il-Qorti tqis li għandhom raġun il-konvenuti jħossuhom aggravati. Dan qed

jingħad però bla preġudizzju għal kull dritt ta' azzjoni spettanti lill-atturi f'każ li l-aċċess tagħhom għas-salina jiġi mxekkel.

<u>L-ewwel aggravju</u>: deċiżjoni *ultra petita* / kontra s-suġġeriment tal-periti tekniċi

66. Fl-ewwel aggravju tagħhom l-atturi jilmentaw dwar is-segwenti ordnijiet li tat l-Ewwel Qorti, fejn isostnu li ġew deċiżi b'mod differenti minn dak li ssuġġerixxa l-perit tekniku (u l-periti addizzjonali li kkondividew is-soluzzjonijiet offruti minnu) u/jew marru lil hinn minn dak mitlub mill-atturi, ċioè:

(i) Biex jingħalaq it-taraġ (T) li mill-għalqa tal-konvenuti jagħti għal ħdejn il-kamra (K) u għal fuq is-salini proprjetà tal-atturi;

(ii) Biex titwaqqa' dik il-parti tal-kamra, taraġ u aċċessorji l-oħra li jinstabu fil-proprjetà tal-atturi;

(iii) Biex titħalla miftuħa x-xatba li tagħti għar-rampa tal-atturi.

67. Kwantu għall-ordni sabiex jingħalaq it-taraġ li mill-għalqa tal-

konvenuti jagħti għal ħdejn il-kamra u s-salini proprjetà tal-atturi, din il-Qorti taqbel mal-Ewwel Qorti li dan għandu jsir sabiex ma jkunx hemm aċċess minn parti għall-oħra tal-proprjetajiet tal-kontendenti, u dan kif mitlub mill-istess atturi.

68. Kwantu għall-ordni sabiex titwaqqa' dik il-parti tal-kamra u taraġ u aċċessorji oħra li jinstabu fil-proprjetà tal-atturi, din il-Qorti taqbel mal-konvenuti appellanti li dan ma kienx mitlub fir-rikors ġuramentat u għalhekk huwa *ultra petita.*

69. Kwantu għall-ordni sabiex titħalla miftuħa x-xatba dan ukoll huwa *ultra petita stante* li ma saret l-ebda talba f'dan is-sens. Ovvjament hawnhekk terġa' tenfasizza li dan qed jingħad bla preġudizzju għal kull dritt ta' azzjoni spettanti lill-atturi li jieħdu azzjoni f'każ li l-aċċess li għandhom għas-salina tagħhom jiġi mxekkel.

<u>Is-seba' aggravju</u>: l-ispejjeż

70. L-aħħar aggravju tal-konvenuti jirrigwarda l-ispejjeż. Jargumentaw illi ladarba l-Ewwel Qorti ma laqgħetx it-talbiet kollha tal-atturi fl-intier tagħhom, u tenut kont tal-fatt li l-eċċezzjonijiet tagħhom kellhom suċċess

in kwantu jirrigwardaw l-istrixxa art li mhix tal-atturi, alllura dan kellu jiġi rifless fl-ispejjeż.

71. Għalkemm huwa minnu li l-konvenuti kellhom "suċċess" fir-rigward tal-istrixxa art, fis-sens li rriżulta li l-linja diviżorja bejn l-art tal-atturi u l-art tal-konvenuti f'dak il-punt għandha tiġi spustjata iktar lejn it-tramuntana tal-art tal-atturi minn kif indikawha l-istess atturi fuq il-pjanta Dok HF-01, jibqa' l-fatt li l-atturi talbu lill-Qorti biex tistabbilixxi l-konfini u biex tagħti l-konsegwenti ordnijiet abbażi ta' tali konfini. Għalhekk ma ssibx li l-atturi għandhom iħallsu xi spejjeż relattivi għall-fatt li l-istrixxa ġiet spustjata. Madanakollu peress li fil-kunsiderazzjonijiet li għamlet din il-Qorti rigwardanti l-aċċess immarkat (S) fuq il-pjanta Dok HF-01, fejn jirriżulta li hemmhekk ma hemmx proprjetajiet tal-kontendenti li jikkonfinaw ma' xulxin, għaliex l-isqaq li jindikaw bl-ikħal fuq il-pjanta Dok HF-01 mhix tagħhom u li allura t-talba tal-atturi biex jingħalaq l-aċċess f'dak il-punt ma tistax tiġi akkordata (kuntrarjament għal dak li ordnat l-Ewwel Qorti, fejn fil-kunsiderazzjonijiet tagħha taħt l-intestatura "*il-passaġġ*" qalet li "l-*aċċess mill-parti l-ħadra għall-parti l-kaħla għandu jingħalaq*") issib li l-atturi għandhom jiġu kkundannati jħallsu 1/3 tal-ispejjeż tal-ewwel istanza f'dan ir-rigward.

DECIDE:

72. Għal dawn il-motivi din il-Qorti qiegħda tilqa' l-appell tal-konvenuti limitatament u qiegħda tvarja s-sentenza fir-rigward tas-segwenti talbiet:

- Fir-rigward tal-ewwel talba, din il-Qorti ukoll qiegħda tilqagħha parzjalment - iżda mhux biss bl-esklużjoni tal-istrixxa art (kif irriteniet l-Ewwel Qorti) iżda wkoll bl-esklużjoni ta' dik il-parti tal-passaġġ ikkulurit bl-ikħal li l-atturi mmarkaw fuq il-pjanta Dok HF-01);

- Fir-rigward tar-raba' talba, l-aħħar żewġ ordnijiet (**6.3**: biex il-konvenuti jwaqqgħu l-parti tal-kamra/ taraġ/ aċċessorji oħra li jinstabu fuq il-proprjetà tal-atturi; u **6.4**: biex il-konvenuti jħallu miftuħa x-xatba li tagħti għar-rampa) qed jiġu mħassra *stante* li ma sarux talbiet f'dan is-sens. In oltre jiġi osservat li għalkemm fir-raba' talba l-atturi talbu li jingħalaq kull aċċess ieħor (ċioè nkluż dak il-punt immarkat (S) li jsemmu fil-premessi) l-Ewwel Qorti ma ppronunzjatx ruħha dwaru fid-deċide, *nonostante* li fil-parti tas-sentenza taħt l-intestatura "*Il-Passaġġ*" qalet fir-rigward li l-aċċess mill-parti l-ħadra għall-parti l-kaħla għandu jingħalaq. Din il-Qorti, a skans ta' kull ekwivoku u abbażi tal-kunsiderazzjonijiet tagħha, tagħmilha ċara li tali aċċess (S) m'għandux jingħalaq.

- <u>Fir-rigward tal-ħames talba</u> l-Ewwel Qorti ordnat li jittellgħu ħitan diviżorji bejn il-proprjetajiet tal-partijiet inkluż u speċjalment bejn l-artijiet ikkuluriti bl-aħmar u l-aħdar fejn hemm indikata l-linja A---A fuq il-pjanta HF-01; hija hawnhekk ukoll ma semmietx speċifikatament il-punt immarkat (S) – a skans ta' kull ekwivoku din il-Qorti tagħmilha ċara li m'għandu jittella' l-ebda ħajt f'tali punt;

73. Tikkonferma s-sentenza appellata fil-kumplament.

74. L-ispejjeż tal-ewwel istanza għandhom jitħallsu 1/3 (wieħed minn tlieta) mill-atturi u 2/3 (tnejn minn tlieta) mill-konvenuti.

75. L-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom jitħallsu ¼ (wieħed minn erba') mill-atturi u ¾ (tlieta minn erba') mill-konvenuti; dan wara li kkunsidrat mhux biss in-numru ta' aggravji (jew partijiet minnhom) li l-konvenuti argumentaw b'suċċess, iżda wkoll il-proporzjon tagħhom vis-à-vis l-aggravji l-oħra li rriżultaw infondati.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Joseph R. Micallef Imħallef	Tonio Mallia Imħallef

Deputat Reġistratur
da