# QORTI TAL-APPELL

**IMĦALLFIN**

**S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI**
**ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO**
**ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL**

**Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 29 ta' Marzu, 2023.**

**Numru 18**

**Rikors numru 1071/05/1 JRM**

**Albert Mizzi f'isem is-soċjetà Central Mediterranean Development Corporation Limited (C-453)**

**v.**

**Alfred u Maria Theresa miżżewġin Bartolo**

**Preliminari:**

1. Din il-kawża tirrigwarda subenfitewsi temporanja ta' biċċa art fil-Mellieħa konċessa mis-soċjetà attriċi lill-konvenuti fl-2003, u li fuqha l-istess konvenuti obbligaw ruħhom li jibnu *boathouse.*

- **Permezz ta' ċitazzjoni ppreżentata fl-10 ta' Novembru, 2007,** is-

soċjetà attriċi talbet li jiġi dikjarat li l-konvenuti kienu qed jibnu struttura fuq biċċa art tagħha oltre dik konċessa lilhom, u biex konsegwentement jiġu kkundannati jiddemolixxu tali struttura;

- **Il-konvenuti, man-nota tal-eċċezzjonijiet tagħhom ippreżentata fit-13 ta' April, 2007, istitwew kontro-talba** fejn talbu li jiġu stabbiliti l-konfini tal-art konċessa lilhom b'titolu ta' subenfitewsi temporanja u biex l-attur *nomine* jiġi ordnat jiddeżisti milli jkompli jimmolestahom fit-tgawdija paċifika tal-art.

2. Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat żewġ sentenzi:

(i) **Fil-5 ta' Mejju, 2009, tat sentenza preliminari** dwar l-eċċezzjoni preliminari tal-konvenuti li l-azzjoni marret deżerta għall-finijiet tal-Artikolu 963(1) u (2) tal-Kap 12. Hija ċaħdet tali eċċezzjoni tal-konvenuti bl-ispejjeż kontrihom, u ordnat it-tkomplija tas-smigħ tal-kawża.

(ii) **Fil-31 ta' Ottubru, 2017, tat sentenza finali** fejn fir-rigward tat-talbiet attriċi ddikjarat li l-konvenuti effettivament kienu ħadu biċċa art oltre dik konċessa lilhom u allura ordnatilihom irodduha lura; u fir-rigward tat-talbiet rikonvenzjonali speċifikat il-konfini tal-art konċessa lill-konvenuti, u ddikjarat li peress li l-pretenzjonijiet tas-soċjetà attriċi kienu mistħoqqa ma jikkostitwixxux molestja tal-jeddijiet tal-konvenuti. Hija

ordnat lill-konvenuti jħallsu l-ispejjeż tal-kawża.

3. Il-konvenuti ħassewhom aggravati biż-żewġ sentenzi u għalhekk fl-20 ta' Novembru, 2017, interponew appell minnhom quddiem din il-Qorti tal-Appell fejn talbuha:

> *"…tħassar is-sentenza in parte tal-5 ta' Mejju 2009 u tvarja s-sentenza….tal-31 ta' Ottubru 2017 billi prevja li tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-appellanti, tiċħad it-talbiet kollha attriċi u tikkonferma s-sentenza appellata tal-31 ta' Ottubru 2017 in kwantu ta' fejn laqgħet l-ewwel talba rikonvenzjonali u oltre minn hekk tilqa' t-talbiet kollha rikonvenzjonali tal-appellanti fl-interita` tagħhom, biex b'hekk effettivament jiġi stabbilit li l-art konċessa lilhom hija dik kif murija fil-pjanta annessa mal-kuntratt, u cioe` l-art li tinsab fit-territorju magħruf bħala Wied ta' Għajn Żejtuna, magħruf ukoll bħala Santa Maria Estate, fi Triq ix-Xatt, il-Mellieħa, li tikkonfina mix-Xlokk mat-triq fejn hija aċċessibbli, mill-Punent mal-boathouse immarkata bl-ittra N u mil-Lvant mal-boathouse immarkata bin-numru mija u ħamsa u għoxrin (125). Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra s-soċjeta` attriċi appellata."*

## A. L-APPELL MIS-SENTENZA tal- 5 ta' MEJJU, 2009:

4. Permezz tas-sentenza preliminari tal-5 ta' Mejju, 2009, l-Ewwel Qorti ċaħdet l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti:

> "1. Illi preliminarjament, il-kawża odjerna hija deżerta ai termini tal-artikoli 963(1) u (2) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta u għalhekk it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-attur nomine."

5. Il-kunsiderazzjonijiet li għamlet u li wassluha sabiex tiċħad tali eċċezzjoni huma s-segwenti:

> "**Ikkunsidrat:**
>
> Illi f'din il-kawża l-imħarrkin qegħdin iqanqlu l-eċċezzjoni tad-deżerzjoni tal-kawża mibdija mill-kumpannija attriċi għall-finijiet tal-

artikolu 963(1) u 963(2) tal-Kodiċi tal-Organiżżazzjoni u Proċedura Ċivili ta' Malta għaliex qegħdin jgħidu li l-proċedura bil-miktub f'din il-kawża ma ngħalqitx fiż-żmien perentorju ta' sitt xhur. Jidher li huma qajmu din l-eċċezzjoni għaliex laqgħu n-notifika tal-Att taċ-Ċitazzjoni xejn anqas minn sittax-il (16) xahar wara li tressaq u nħareġ mill-Qorti għan-notifika;

Illi l-Qorti rat li l-kumpannija attriċi kienet għamlet tliet tentativi biex tinnotifikahom, iżda ma seħħilhiex tinnotifikahom. Imbagħad talbet (u ngħatat) li n-notifika ssirilhom wara l-ħinijiet legali u mbagħad bil-mezż tal-pubblikazzjoni u l-affissjoni kif maħsuba fl-artikolu 187 tal-Kodiċi. F'dan ir-raba' tentativ saret in-notifika;

Illi f'dan il-każ, il-Qorti ma appuntatx il-kawża għas-smigħ, imma segwiet il-proċedura tas-smigħ qabel is-seduta (pre-trial). Il-kawża kienet f'dak l-istadju meta l-imħarrkin laqgħu n-notifika tal-atti tal-kawża u ressqu kemm in-Nota tal-Eċċezzjonijiet tagħhom u kif ukoll il-Kontro-Talba;

Illi kif ingħad minn din il-Qorti wkoll, l-istitut tad-deżerzjoni huwa maħsub biex jippenalizza lil dak l-attur (jew appellant) li ma jkunx qiegħed imexxi bil-għaqal il-proċedura mibdija minnu, iżda mhux maħsub la biex jorbot idejn il-Qorti fl-appuntament tal-kawżi u lanqas biex isawwat lill-attur (jew appellant, skond il-każ) minħabba ħtiġijiet amministrativi tal-Qorti[1]. Issa, fil-qagħda proċedurali li tapplika bħal issa, peress li ċitazzjoni ma tistax tiġi notifikata lill-imħarrek qabel ma tkun inħarġet b'ordni mill-Qorti, l-attur ma jistax jiġi kastigat għaż-żmien li jkun għadda bejn meta jkun ressaq l-Att taċ-Ċitazzjoni u meta dan ikun inħareg b'ordni tal-Qorti u, eventwalment, ikun iffissat il-jum tal-ewwel smigħ[2];

Illi għalhekk, jidher li l-waqt li wieħed għandu jqis b'applikazzjoni għaż-żmien imsemmi fl-artikolu 963(1) tal-Kap 12 huwa dak ta' meta jagħlaq iż-żmien li fih il-parti mħarrka tista' tressaq it-Tweġiba Maħlufa tagħha[3];

Illi minbarra f'dan, din il-Qorti temmen li l-liġi fir-rigward trid titqies kollha, u wieħed ma jridx iwarrab minn quddiemu dak li jgħid l-artikolu 963(5) tal-Kap 12 dwar iż-żmien imsemmi fis-subartikolu (2) għal dak li jirrigwarda kawżi li jkunu pendenti quddiem il-Qorti fl-ewwel grad. F'dak il-każ, il-liġi tgħid li kawża li l-proċeduri bil-miktub tagħha ma jingħalqux fi żmien tas-sitt (6) xhur, titqies li tqegħdet fuq il-lista tal-kawżi li, f'ċirkostanzi oħrajn, jitħallew sine die taħt id-disposizzjonijiet tal-artikolu 964 tal-istess Kodiċi. L-artikolu 963(5)(a) tal-Kap 12 ma jgħidx li l-kawża trid tkun segwiet l-iter imsemmi fl-artikolu 964(1), imma biss li, f'każ li kawża pendenti quddiem il-Qorti tal-ewwel grad, li l-proċedura bil-miktub tagħha ma tkunx ingħalqet fiż-żmien imfisser

[1] Ara P.A. GCD 5.11.1999 fil-kawża fl-ismijiet Dr. T. Azzopardi vs V. Aquilina et
[2] Ara P.A. NA 14.7.2000 fil-kawża fl-ismijiet Elmo Insurance Services Limited et vs E. Paċe et
[3] Ara P.A. GV 28.6.2002 fil-kawża fl-ismijiet Marisa Bartolo vs Carm Lino Farruġia noe et

fl-artikolu 963(1), din titqies bħala kawża li tkun tqegħdet fuq il-lista tas-smigħ u titqies bħala kawża li, b'ordni tal-Qorti, tkun marret sine die, għalkemm fil-fatt ma tkun għadha qatt hekk tqegħdet;

Illi l-frażi "għandha titqies" li tinsab fl-artikolu 963(5)(a) tal-Kap 12 trid tiġi mfissra kif riedha l-leġislatur, jiġifieri li kawża fl-ewwel grad li l-proċeduri bil-miktub tagħha ma jkunux ingħalqu fiż-żmien ta' sitt xhur, tkun tqegħdet għas-smigħ u tħalliet b'ordni tal-Qorti sine die, bl-effetti maħsuba fl-artikolu 964 dwar kawżi hekk imħollija, magħdud magħhom l-istadju tal-pubblikazzjoni tal-listi kif hemm imfisser[4];

Illi, għall-kuntrarju, meħudin dawn il-kriterji kollha b'qies, jirrisulta lil din il-Qorti li l-proċeduri bil-miktub f'din il-kawża ntemmu f'waqthom u dan fiż-żmien kontemplat mil-liġi, u għalhekk fil-fehma tagħha, is-sanzjoni maħsuba mil-liġi ma tistax tiġi applikata f'dan il-każ; Illi, b'żieda ma' dan kollu, irid jingħad li kemm bis-saħħa ta' tifsir iżjed aġġornat mogħti mill-Qrati Maltin kemm fl-ewwel istanza[5] u kif ukoll fi grad tal-appell[6], u kif ukoll bis-saħħa ta' bidliet li saru fil-liġi proċedurali sewwasew fil-qasam tal-istitut tad-deżerzjoni[7], irid ikun tassew każ lampanti ta' nuqqas ta' tmexxija bil-għaqal min-naħa tal-parti attriċi biex jista' jitħaddem l-effett tad-deżerzjoni;

Illi llum il-ġurnata dan il-mod xieraq ta' tifsir tad-dispożizzjonijiet tal-liġi jinsab espressament imħares fil-kliem ċar tal-artikolu 963(3) tal-Kodiċi, fejn hija mogħtija lill-Qorti li tkun is-setgħa li, "għal darba waħda biss" tagħti l-ordnijiet meħtieġa biex jingħalqu kemm jista' jkun malajr iż-żminijiet perentorji msemmija, bil-ħsieb li "jiġi evitat illi l-kawża tmur deżerta". Dan jgħodd fejn ikun hemm xi nuqqas ta' notifika meħtieġa (bħalma huwa l-każ tal-lum) jew xi nuqqas ta' twettiq proċedurali. Dan is-sub-artikolu jgħodd "ukoll jekk ikunu għaddew iż-żminijiet perentorji msemmijin fis-subartikolu (1)";

Illi fil-każ tal-lum, minħabba li din il-kawża ma kenitx għadha tqiegħdet fuq il-listi tas-smigħ meta l-imħarrkin ressqu n-Nota tal-Eċċezzjonijiet tagħhom, lanqas jidher li jista' jingħad li s-sitwazzjoni kienet waslet sal-grad li din il-Qorti kellha għalfejn tinqeda bid-diskrezzjoni maħsuba fl-imsemmi sub-artikolu;

Illi biex ikun ingħad kollox, ma jidhirx li l-imħarrkin infushom qiesu l-effetti tal-eċċezzjoni tagħhom fuq l-azzjoni rikonvenzjonali li ressqu fl-istess Nota tal-Eċċezzjonijiet. Il-Qorti jidhrilha li kieku l-eċċezzjoni tad-deżerzjoni kellha tintlaqa', l-istess kontro-talba tagħhom kien ikollha tieqaf ukoll. Dan jingħad għaliex filwaqt li huwa minnu li f'każ li attur jirrinunzja għall-atti, l-kontro-talba tista' dejjem tibqa' titmexxa sas-

---

[4] Ara App. Ċiv. 31.1.2003 fil-kawża fl-ismijiet Direttur tal-Kuntratti vs Cleanwell Services Limited
[5] Ara, per eżempju, P.A. RCP 27.2.2003 fil-kawża fl-ismijiet Giovanna Antida Casha vs Anthony Casha
[6] Ara, per eżempju, App. Ċiv. 31.1.2003 fil-kawża fl-ismijiet Distinct Conversions Ltd vs Joseph Fasanelli et
[7] B'mod partikolari Att VIII.2007.29

sentenza[8], il-kontro-talba trid dejjem issir fil-qafas ta' azzjoni li tkun tiswa[9]. Din il-Qorti ma tifhimx kif parti tista' tressaq kontro-talba kontra kawża li hija tqis li kienet diġa' ntemmet bid-deżerzjoni;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qegħda tiddeċiedi billi:

**Tiċħad bħala infondata l-eċċezzjoni tad-deżerzjoni** imtellgħa mill-imħarrkin, bl-ispejjeż kontra tagħhom; u

**Tordna** li s-smigħ tal-kawża jitkompla."

6. Il-konvenuti ħassewhom aggravati b'tali sentenza. Isostnu li l-Artikoli 963(1) u (2) ma jħallu l-ebda lok għal dubju fejn jistipulaw li l-proċedura bil-miktub f'kull kawża għandha tingħalaq fiż-żmien perentorju ta' sitt xhur fil-Qorti tal-ewwel grad, liema żmien jiddekorri minn dakinhar li tkun ġiet ippreżentata ċ-ċitazzjoni (rikors ġuramentat). Jaċċennaw għall-fatt li ċ-ċitazzjoni odjerna ġiet intavolata fl-10 ta' Novembru, 2005 u ġiet notifikata lilhom fit-28 ta' Marzu, 2007[10]. Jargumentaw li ladarba l-proċedura bil-miktub ma ngħalqitx fi żmien sitt xhur, l-Ewwel Qorti ma kellha l-ebda għażla ħlief li tilqa' l-eċċezzjoni preliminari tagħhom.

7. L-Artikolu 963 tal-Kap 12 jaqra hekk (enfasi ta' din il-Qorti):

"(1) Bla ħsara tad-dispożizzjonijiet tas-subartikolu (3) u tal-artikoli 416 u 420, **il-proċedura bil-miktub, f'kull kawża, għandha tiġi magħluqa, fil-qorti tal-ewwel grad, fiż-żmien perentorju ta' sitt xhur**, u, fil-qorti fi grad ta' appell, fiż-żmien perentorju ta' sena.

(2) **Fil-qorti tal-ewwel grad, iż-żmien jibda għaddej minn dak in-nhar tal-preżentata tar-rikors ġuramentat**, u, fil-qorti fi grad ta' appell, minn dak in-nhar tal-preżentata tar-rikors tal-appell għat-tħassir jew tibdil tas-sentenza appellata.

---

[8] Art. 401 tal-Kap 12
[9] Art. 397 tal-Kap 12
[10] Jiġi ppreċiżat li fil-fatt ġew notifikati fis-29.03.2007

(1) **Jekk, ukoll jekk ikunu għaddew iż-żminijiet perentorji msemmijin fis-subartikolu (1), jinsab li l-proċeduri bil-miktub f'kawża m'humiex magħluqa, il-qorti għandha għal darba waħda biss tagħti dawk l-ordnijiet li jidhrilha xierqa sabiex l-istess proċeduri jingħalqu kemm jista' jkun malajr u sabiex jiġi evitat illi l-kawża tmur deżerta minħabba f'xi nuqqas ta' notifika jew minħabba f'xi nuqqas ta' twettiq ta' xi proċedura jew formalità.**

**(3A) Id-deżerzjoni ta' kawża għandha tiġi dikjarata b'digriet mogħti fil-qorti bil-miftuħ jekk, wara li jkunu ngħataw l-ordnijiet imsemmijin fis-subartikolu (3), il-proċeduri bil-miktub jibqgħu ma jingħalqux.**

(4) B'dak kollu li hu miġjub fis-subartikolu (3), il-proċeduri bil-miktub għandhom jitqiesu magħluqa kemm-il darba l-parti, li ma tkunx ġiet innotifikata b'att meħtieġ għall-egħluq tal-proċess, tidher waqt is-smigħ tal-kawża u ma tagħtix l-eċċezzjoni li l-proċeduri bil-miktub ma ġewx magħluqa u tgħaddi jew xjentement tħalli lil ħaddieħor jgħaddi għal atti oħra bla ma tagħti dik l-eċċezzjoni.

(5) Bla ħsara tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 732(2), kawża, li l-proċeduri bil-miktub tagħha ma jiġux magħluqa, minkejja l-ordnijiet mogħtija mill-Qorti skont is-subartikolu (3), fiż-żmien hawn fuq imsemmi:

(a) meta l-kawża tkun quddiem qorti tal-ewwel grad, din għandha titqies bħala kawża li tkun tqegħdet fuq il-lista ta' kawżi għas-smigħ u li sussegwentement b'ordni tal-qorti, tkun tħalliet għal data mhux speċifikata, u d-dispożizzjonijiet tal-artikoli 964 sa 967 għandhom ikunu japplikaw għaliha; u

(b) meta l-kawża tkun quddiem qorti tat-tieni grad, din għandha titqies bħala kawża deżerta.

(6) Bid-deżerzjoni ta' kawża fil-qorti tal-ewwel grad il-proċediment jispiċċa iżda ma jispiċċax il-jedd għall-azzjoni. Fil-qorti fi grad ta' appell, bid-deżerzjoni jispiċċa l-appell, u s-sentenza appellata ssir ġudikat."

8. Issir referenza għall-kawża fl-ismijiet **Raymond Vella v. Gorg Mifsud**[11], deċiża minn din il-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Mejju, 2014, fejn ġie spjegat li ordni magħmula mill-Qorti biex issir in-notifika tar-rikors tal-

[11] (437/2004)

appell[12] għandha titqies bħala "ordni xierqa" biex jingħalqu l-proċeduri skont is-sub-inċiż (3) tal-Artikolu 963 u li huwa biss wara li tkun saret tali ordni li kawżi jistgħu jaqgħu deżerti:

> "F'dan il-kaz, l-ordni li tat din il-Qorti fl-4 ta' Frar 2014, biex issir in-notifika tar-rikors tal-appell, ghandha titqies li tammonta ghal ordni xierqa sabiex jinghalqu l-proceduri skont kif previst fl-Artikolu 963(3) tal-imsemmi Kap. 12 (ara Micallef v. Zammit deciza minn din il-Qorti fit-13 ta' Marzu 2014). Fil-fatt, sas-seduta sussegwenti, dik tal-4 ta' Marzu 2014, lahqet saret in-notifika mehtiega tant illi jirrizulta li giet ipprezentata risposta ghall-appell fit-3 ta' Marzu 2014. Ghal din ir-raguni, ma tistax tigi milqugha r-raguni ta' dezerzjoni kif imressqa mill-appellati. Ghal kull buon fini, din il-Qorti tghid illi fid-dawl tal-emendi li saru fl-Artikolu 963 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili bis-sahha tal-Att XXXI tal-2002, kawzi ma jistghu qatt jaqghu dezerti jekk mhux in segwitu` li l-Qorti tkun tat dawk l-ordnijiet kif kontemplat fis-subartikolu (3) tad-dispozizzjoni in dizamina." (sottolinejar ta' din il-Qorti)

9. Din il-Qorti eżaminat l-atti tal-kawża minn meta ġiet ippreżentata ċ-ċitazzjoni sa ma ġew notifikati l-konvenuti (ċjoè sa ma ngħalqu l-proċeduri bil-miktub), minn fejn jirriżulta s-segwenti:

| | |
|---|---|
| 10.11.2005 | Ġiet ippreżentata ċ-ċitazzjoni. |
| 15.11.2005 | L-Ewwel Qorti tat digriet fejn ordnat in-notifika taċ-ċitazzjoni, u t-termini li fihom l-attur *nomine* kellu (i) jippreżenta nota b'dettalji dwar ix-xhieda tiegħu (ii) iressaq l-affidavits tax-xhieda tiegħu, u (iii) jippreżenta kull dokument relattiv għall-każ. |

[12] Ovvjament dan jgħodd ukoll għan-notifika taċ-ċitazzjoni/ rikors ġuramentat meta *si tratta* ta' proċedura fl-ewwel grad

| | |
|---|---|
| 23.11.2005 | Il-konvenuti ma ġewx notifikati (riferta negattiva). |
| 20.03.2006 | Il-konvenuti reġgħu mhux notifikati (riferta negattiva). |
| 23.08.2006 | Il-konvenuti reġgħu mhux notifikati (riferta negattiva). |
| 15.03.2007 | Rikors tal-attur *nomine* fejn talab biex issir notifika wara l-ħinijiet legali u biex f'każ ta' riferta negattiva jimxi biex proċedura tal-affizzjoni u pubblikazzjoni. |
| 21.03.2007 | Ir-rikors intlaqa' permezz ta' digriet tal-Ewwel Qorti. |
| 29.03.2007 | Il-konvenuti ġew notifikati biċ-ċitazzjoni wara l-ħinijet legali. |

10. Ovvjament l-ordni li tat l-Ewwel Qorti fil-15 ta' Novembru, 2005, (ħamest ijiem wara li ġiet ippreżentata ċ-ċitazzjoni) sabiex l-attur *nomine* jinnotifika ċ-ċitazzjoni lill-konvenuti, mhix ordni fit-termini tal-Artikolu 963(3). Kif irriteniet l-Ewwel Qorti stess, dan is-sub-inċiż, li jgħodd ukoll jekk ikunu għaddew iż-żminijiet perentorji, huwa maħsub għal meta "*ikun hemm xi nuqqas ta' notifika meħtieġa (bħalma huwa l-każ tal-lum) jew xi nuqqas ta' twettiq proċedurali*" fejn f'tali ċirkostanzi il-Qorti għandha "*għal darba waħda biss*" tagħti l-ordnijiet meħtieġa biex jingħalqu kemm jista'

jkun malajr il-proċeduri bil-miktub, bil-ħsieb li "*jiġi evitat illi l-kawża tmur deżerta*". Ma jirriżultax li l-Ewwel Qorti tat xi ordni abbażi tas-sub-inċiż (3) biex il-proċeduri bil-mitkub jiġu hekk magħluqa u wisq anqas allura ma kien il-każ li wara tali ordni l-proċeduri bil-miktub baqgħu ma ngħalqux. L-intervent li għamlet l-Ewwel Qorti f'dak l-istadju kien in kwantu hija laqgħet it-talba li għamel l-attur *nomine* stess sabiex ikun jista' jipproċedi bin-notifika lill-konvenuti wara l-ħin legali, u fil-fatt dan sar b'suċċess. Għalhekk ikkunsidrat dan kollu, ċertament li ma kienx hemmx lok biex il-kawża tiġi dikjarata bħala deżerta *ai termini* tas-sub-inċiż (3A).[13]

11. **Għaldaqstant l-appell tal-konvenuti mis-sentenza preliminari tal-5 ta' Mejju, 2009, qed jiġi miċħud u s-sentenza qiegħda tiġi kkonfermata.**

**B. L-APPELL MIS-SENTENZA tal- 31 TA' OTTUBRU, 2017:**

12. Permezz tas-sentenza finali tal-31 ta' Ottubru, 2017, l-Ewwel Qorti (b'referenza għall-kontro-talba tal-konvenuti) stabbiliet il-konfini tal-art li s-soċjetà attriċi kienet ikkonċediet lill-konvenuti b'titolu ta' subenfitewsi temporanja fl-2003; u (b'referenza għat-talbiet attriċi) ikkonkludiet li l-konvenuti kienu fil-fatt qegħdin jokkupaw parti ikbar minn tali konfini u

[13] *Vide in subiecta materia* **Joan Shanks noe v. Patrick Rausi et** (App. Sup. 27.01.2021; 439/2007); **Lawrence Gauci et v. Pacifico Gauci et** (App Sup. – ukoll deċiża fis-27.01.2021; 428/2010)

ordnatilhom irodduha lura lis-soċjetà attriċi ħielsa għall-użu sħiħ tagħha.

Għal intendiment aħjar tal-appell tal-konvenuti fir-rigward, din il-Qorti qiegħda tirriproduċi tali sentenza:

"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;

*…omissis…*

Illi għal dak li jirigwarda l-fatti li joħorġu mill-atti tal-kawża, jirriżulta li bis-saħħa ta' kuntratt pubbliku tat-8 ta' April, 2003, 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 (57m2 ) 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 *boathouse* fuq l-art lilhom konċessa skond speċifikazzjonijiet imsemmija fuq pjanta mehmuża mal-istess att nutarili. 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 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 tallvant (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. 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 ilmija u disgħa u tletin metru kwadru (139m2 ). Mill-istess riżultanzi joħroġ li l-binja tal-*boathouse* innifisha tokkupa wieħed u erbgħin punt sebgħa wieħed metri kwadri (41.71m2 ), filwaqt li l-kisja tal-konkos li saret quddiem l-istess *boathouse* hija ta’ sitta punt sitta disgħa metri kwadri (6.69m2 ) liema kejl[14], jekk jintgħadd flimkien, jiġi anqas mill-firxa ta’ art li ngħatat lill-imħarrkin bilkuntratt 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;

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 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’ millimħarrkin. Hemm ukoll iċ-ċirkostanza li l-pożizzjoni tal-qatgħa art mogħti

[14] Jiġi ppreċiżat li fil-fatt il-perit tekniku ikkonstata li l-kisja tal-konkos quddiem il-*boathouse* fiha **8.6mk** u mhux 6.69mk kif qalet l-ewwel qorti.

Is-6.69mk fil-fatt jirrappreżentaw id-differenza bejn il-kejl ta’ **57mk** mertu tal-konċessjoni enfitewtika u **50.31mk**, cioe` il-kejl totali tal-boathouse (41.71mk) u tal-biċċa konkos ta’ quddiem il-*boathouse* (8.6mk)

lill-imħarrkin kif murija fil-pjanta mehmuża mal-kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika favur l-imħarrkin ma taqbilx mal-bixra fattwali tal-art madwar limsemmi ċint ta' lqugħ. 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*" ). Dan kollu qiegħed jingħad b'riferenza għall-fatt li l-imħarrkin ingħataw konċessjoni dwar sebgħa u ħamsin metru kwadru (57m2 ) 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. 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 limħarrkin 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 lebda 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 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 (57m2 ) 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. 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 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 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 (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. 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 illiġi. Minbarra dan, l-istess pjanta ma fiha l-ebda indikazzjoni tal-kejl talqatgħat 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, 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 ilqatgħa 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 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 lkonfini 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 fillvant 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. 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 irrigward, 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*[15]. 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 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

[15] App. Ċiv. 16.9.1994 fil-kawża fl-ismijiet Galea vs Farruġia (Kollez. Vol: LXXVIII.i.275)

hekk lilhom konċessa bħalma qiegħda tagħmel b'uħud mit-talbiet tagħha flazzjoni ewlenija;

Illi bħalma ngħad diġa', Cenmed ma ressqitx Nota tal-Eċċezzjonijiet kontra lKontro-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 lazzjoni hija meħtieġa fejn il-konfini bejn ġid ta' persuna u ġid ta' persuna oħra mhumiex determinati fid-dieher[16]. Fejn ma jkunx hemm sinjali li jidhru li jifirdu ġid minn ġid immobbli ieħor, hemm ukoll tiswa l-azzjoni taddelimitazzjoni tal-konfini[17];

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 talkonfini hija msejsa fuq il-jedd li kull sid ta' proprjeta' għandu fil-liġi[18] 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[19]. 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 taddemarkazzjoni bejn żewġ fondi u tagħmel is-sitwazzjoni ta' fatt kompatibbli għal dak tad-dritt*"[20]. 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 lart 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 millġid li jirriżulta li qiegħda tokkupa bla mistħoqq. Fi kliem ieħor, l-għan tal-*actio 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[21];

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*

[16] App. Ċiv. 23.4.1951 fil-kawża fl-ismijiet Debattista vs Grech (Kollez. Vol: XXXVIII.i.91)

[17] App. Ċiv. 5.11.1954 fil-kawża fl-ismijiet Gauċi et vs Testaferrata Boniċi et (Kollez. Vol: XXXVIII.i.218)

[18] Ara art. 325 tal-Kap 16

[19] App. Ċiv. 27.3.1996 fil-kawża fl-ismijiet Mizzi noe vs Azzopardi et (Kollez. Vol: LXXX.ii.605)

[20] P.A. PS 28.4.2003 fil-kawża fl-ismijiet Maria Dolores Debono et vs Joseph Grech et

[21] 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)

*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"*[22]*.* 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"* [23]*;*

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[24] – 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 ilbdil 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 millkejl ta' sebgħa u ħamsin metru kwadru (57m2 ) (li tgħodd fiha l-parti miksija bilkonkos 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[25]. Dawn huma kollha f'art li Cenmed ma ikkonċedietx lill-imħarrkin. Għalhekk, għall-finijiet tat-**tielet talba attriċi** l-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

[22] Torrente Manuale di Diritto Privato (9a Ediz.), §179, paġ. 315
[23] C.M. Bianca La Proprieta` (1999) Vol. I §432
[24] Art. 950 Codice Civile
[25] Ara ritratti f'paġ. 93 tal-proċess

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 limħarrkin 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 (57m2) (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 talistess imħarrkin rikonvenjenti; u

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

13. Il-konvenuti ħassewhom aggravati b'tali deċiżjoni. L-aggravji tagħhom fir-rigward huma s-segwenti:

(i) L-Ewwel Qorti njorat għal kollox il-fatt li f'kuntratt ta' bejgħ ta' immobbli d-deskrizzjoni korretta tal-oġġett hija dik l-aħjar manifesta <u>fil-pjanti u fil-konfini</u> tal-proprjetà li għandhom jipprevalixxu fuq il-kejl;

(ii) B'hekk l-Ewwel Qorti injorat għal kollox l-<u>intenzjoni tal-partijiet</u>

meta kkonkludew it-tranżazzjoni;

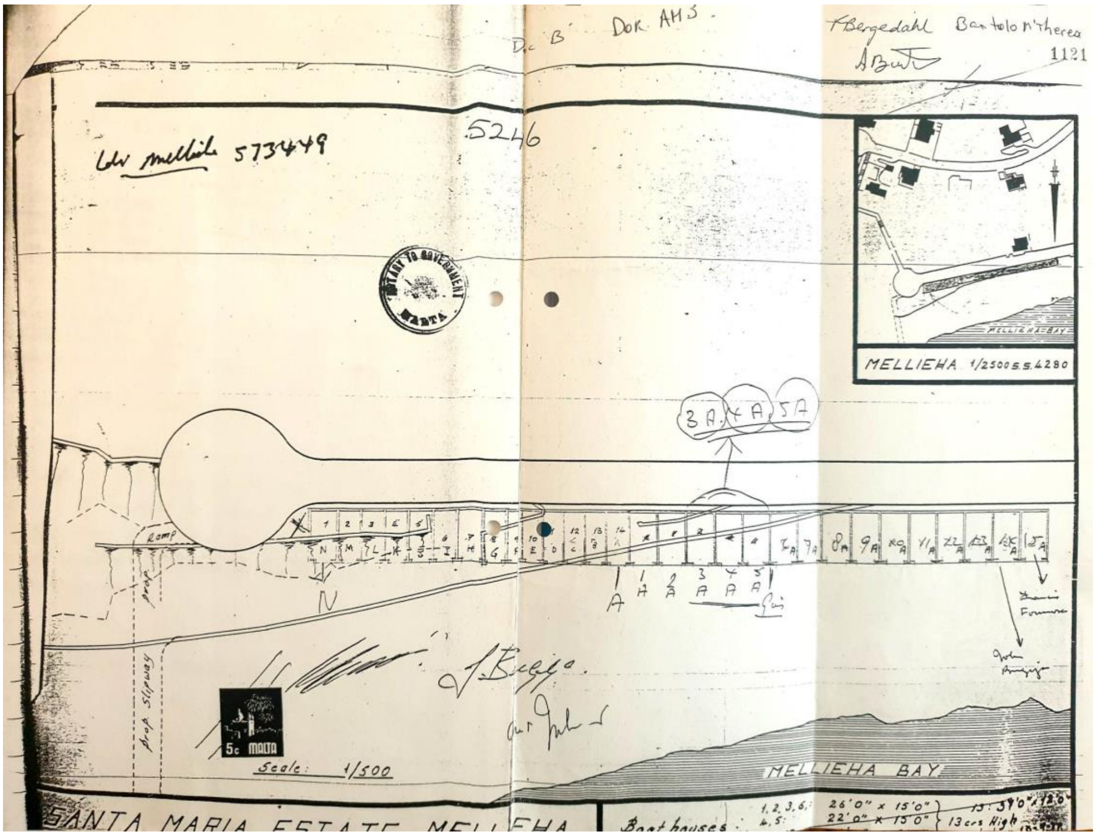
(iii) Konsegwentement l-appellanti ma żviluppawx proprjetà li ma kinitx tagħhom u ma kellhomx jiġu kkundannati jħallsu l-ispejjeż tal-kawża odjerna.

**Il-kuntratt tat-8 ta' April, 2003:**

14. Il-kuntratt mertu tal-kawża huwa dak tat-8 ta' April, 2003, fl-atti tan-Nutar John Spiteri[26] li permezz tiegħu **Frances Bergedahl f'isem is-soċjetà attriċi** (*the grantor*) kkonċediet lill-istess konvenuti **Alfred u Maria Theresa konjuġi Bartolo** *(the grantees*) biċċa art fil-Mellieħa b'titolu ta' subenfitewsi temporanja għaż-żmien li fadal minn 150 sena mid-9 ta' Novembru, 1963. L-art ġiet deskritta hekk f'tali kuntratt (enfasi ta' din il-Qorti):

> *"In virtue of this deed the grantor, hereby grants, transfers and conveys unto the grantees who accept and acquire by title of temporary subempytheusis a plot of land marked with the letter "O" from the territory known as Wied ta' Għajn Żejtuna also known as Santa Maria Estate, in Triq ix-Xatt, Mellieħa, having a superficial area of approximately fifty-seven square metres* ***(57sqm****) and* ***bounded on south-east by said street from which it is accessible, west by the boathouse marked with the letter "N", and east by the boathouse marked by number one hundred and twenty five (125) as better outlined on the attached plan marked as Dokument "B"".***

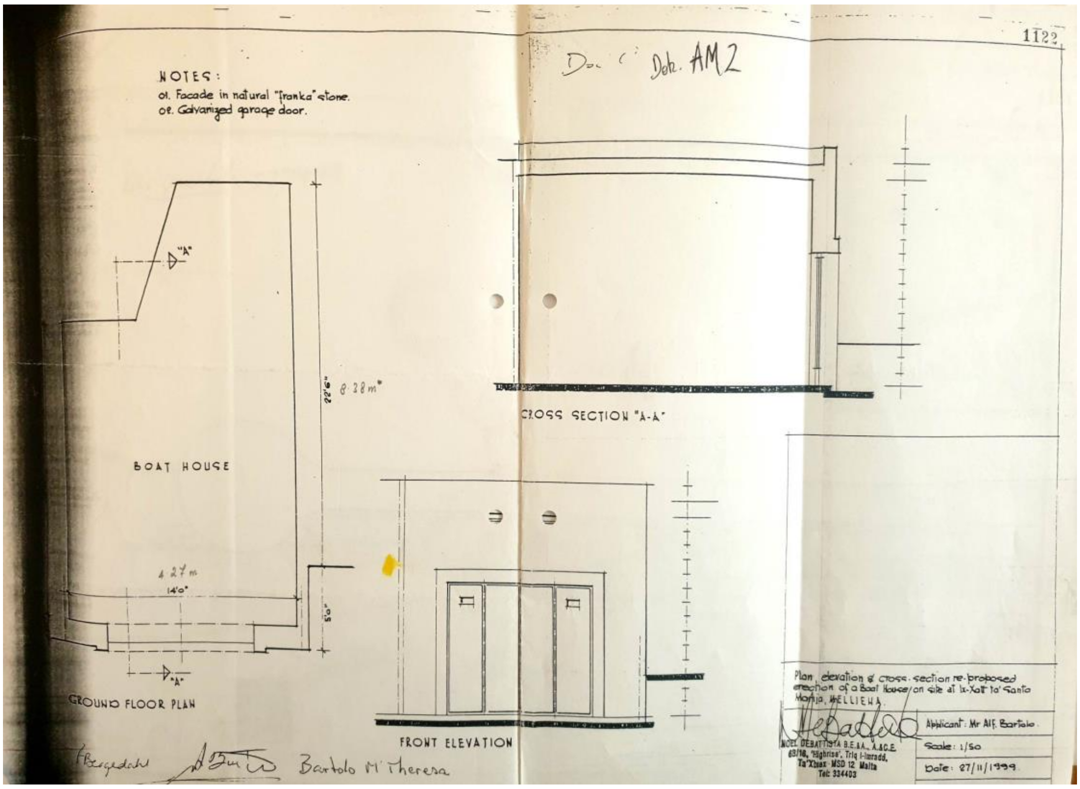
[26] Kopja tal-kuntratt (Dok AM1) tinsab esebita fl-atti a fol 13-18




Kopja tal-pjanta **Document B** li tissemma' fil-kuntratt tinsab fl-atti u hija mmarkata **Dok AM3** (fol 20). Jiġi ppreċiżat li r-riħ tat-tramuntana jiġi fil-fatt in-naħa ta' isfel u għalhekk biex wieħed jifhem il-konfini ndikati jrid iħares lejn tali pjanta bil-maqlub.

15. Fost il-kundizzjonijiet li abbażi tagħhom saret il-konċessjoni subenfitewtika temporanja, ġie miftiehem illi:

> *"The grantees bind themselves to build a boathouse on the said plot of land according to the specifications found on the annexed plan marked as* ***<u>Dokument "C"</u>****".*
> *……*
>
> *The grantees bind themselves to keep the façade of the boathouse to be built in uniform with the other boathouses forming part of the said development."*




Kopja tal-pjanta **Document C** li tissemma' fil-kuntratt tinsab fl-atti u hija mmarkata **Dok AM2** (fol 19)

16. Is-soċjetà attriċi intavolat din il-kawża għaliex issostni li l-konvenuti fil-fatt ikkapparraw iktar art minn dik konċessa lilhom.

**<u>Riżultanzi tal-perit tekniku David Pace</u>**

17. Il-perit tekniku David Pace qies li skont il-kuntratt, l-art konċessa lill-konvenut kellha tkejjel <u>57mk</u> u kellha tikkonfina min-naħa tax-<u>xlokk</u> mat-triq ta' fuq, min-naħa tal-<u>punent</u> mal-*boathouse* immarkata "N" u min-naħa tal-<u>lvant</u> mal-*boathouse* bin-numru 125.

18. Meta mar fuq is-sit ikkonstata li l-*boathouse* tal-konvenuti nbniet

b'appoġġ mal-*boathouse* bl-ittra "N" u li bejn il-*boathouse* tal-konvenuti u l-*boathouse* aktar lejn il-lvant li għandha n-numru 125 hemm biċċa art vojta, li parti minnha ġiet mgħottija bil-konkos u l-parti rimanenti tħalliet bil-wiċċ imħarbat u fuq din l-aħħar parti nbena ċint baxx tal-*bricks* matul il-linja tat-triq, filwaqt li l-ispazju ta' bejn in-naħa ta' wara tal-*boathouse* numru 125 u l-ħajt li jerfa' t-triq ta' fuq saret xatba tal-injam. Ikkonstata li l-parti ta' quddiem il-*boathouse* tal-konvenuti wkoll inkesa bil-konkos u peress li hemm diżlivell tfasslu żewġ tarġiet li jinżlu għall-parti tal-ġenb miksija bil-konkos. Dan kollu jidher kemm fil-pjanta li ħejja (Dok DP1 fol 94) kif ukoll fiż-żewġ ritratti esebiti mar-relazzjoni (fol 93).

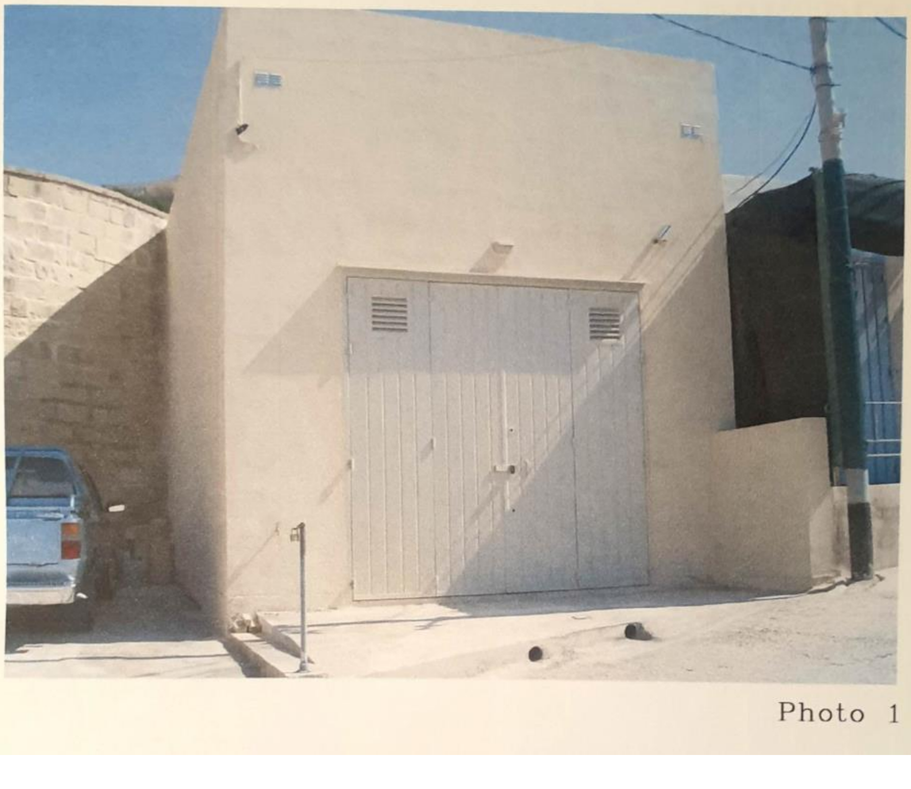



Photo 1

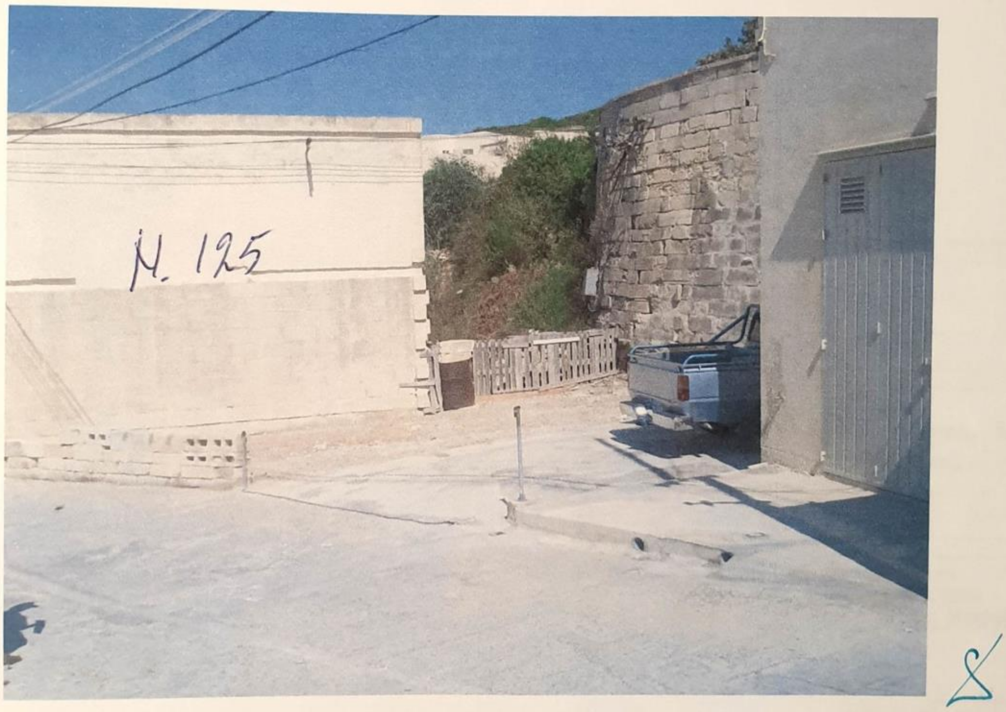



Photo 2

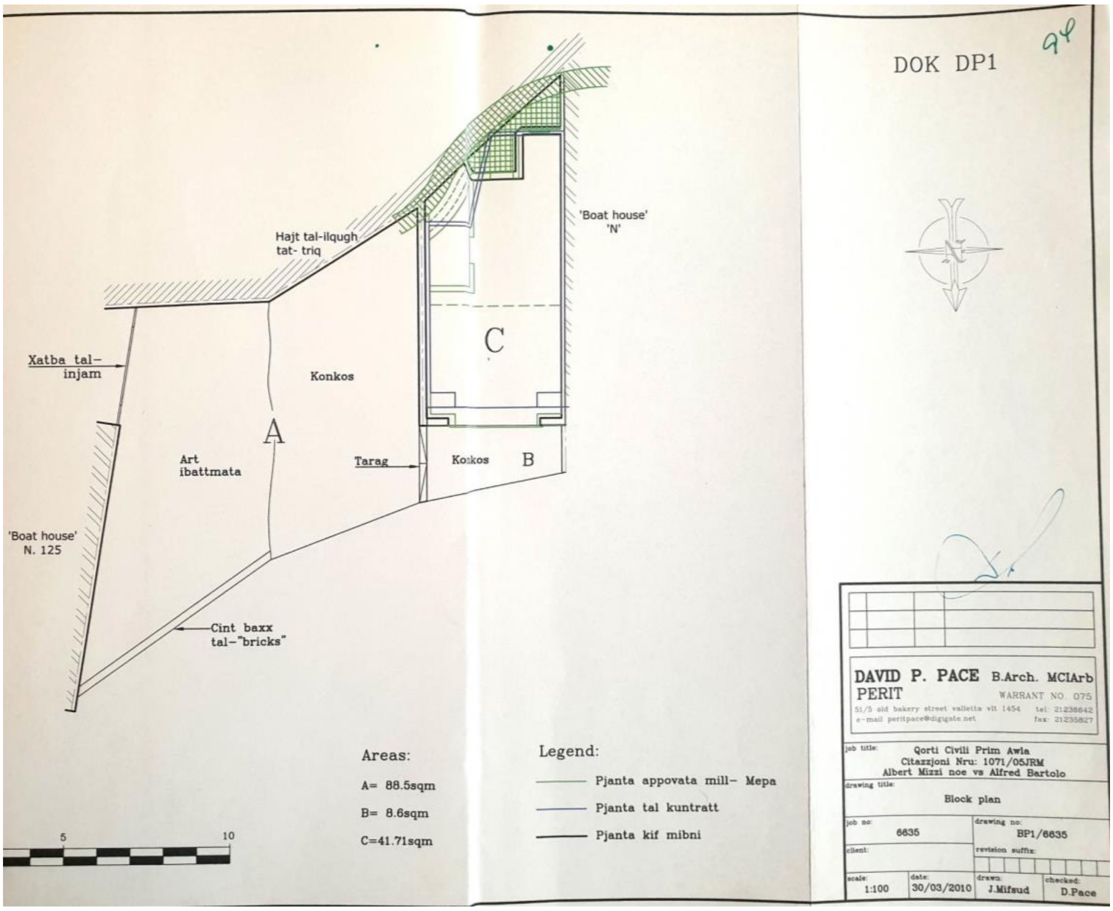
19. Il-perit tekniku spjega li għalkemm il-konfini qegħdin jiġu rispettati, il-kejl ta' bejn tali konfini huwa akbar minn dak konċess. Il-pjanta Dok DP1 redatta mill-perit tekniku turi kif il-kejl totali okkupat mill-konvenuti huwa ta' **<u>138.81mk.</u>** Tali kejl huwa indikat fuq il-pjanta bħala maqsum fi tliet sezzjonijiet:

**C** Il-*boathouse* li bnew il-konvenuti, bil-kejl ta' **<u>41.71mk</u>;**

**B** L-art bejn il-faċċata tal-*boathouse* tal-konvenuti u t-triq ta' quddiemha, li hija miksija konkos, u li fiha kejl ta' **<u>8.6mk</u>;**

**A** L-art ta' bejn il-*boathouse* tal-konvenuti u l-*boathouse* nru 125, in parti miksija konkos, u in parti bbattmata, bil-kejl ta' **<u>88.5mk.</u>**

(Il-kejl totali tal-art koperta bil-*boathouse* u l-parti miksija bil-konkos fuq quddiem huwa ta' **<u>50.31mk</u>** - ċjoè 6.69mk inqas mill-kejl ta' 57mk.)



**Dok DP1,** il-pjanta redatta mill-perit tekniku David Pace (fol 94)

20. Fuq din il-pjanta l-perit intraċċja l-**profil tal-*boathouse*** bi tliet kuluri differenti:

(i) <u>biċ-ċelesti</u> (jew aħjar, ikħal) skont il-pjanta annessa mal-kuntratt tas-subenfitewsi (Document C);

(ii) bl-aħdar skont il-pjanta tal-MEPA, u

(iii) bl-iswed skont kif fil-fatt mibni.

21. Il-perit tekniku kkonstata li **l-profil tat-tarf tat-triq** kif muri fuq il-pjanta esebita mal-kuntratt (Document B) huwa fil-fatt differenti mill-profil tiegħu kif effettivament mibni. Spjega li dan huwa rilevanti għaliex il-ħajt li jerfa' din it-triq huwa l-ħajt li miegħu il-*boathouses* jappoġġjaw min-naħa ta' wara. Fil-fatt qal li waqt li fit-tarf tat-triq kellu jkun hemm *cul de sac* tond, dan mhux qiegħed hemm, peress li t-triq tkompli twassal għar-rampa li tagħti aċċess lill-*boathouses*, u l-ħajt ta' taħtu huwa miksur f'diversi sezzjonijiet mal-linja tiegħu però mhux fit-tond. Qal li dana jaffettwa l-profil tal-konfini tal-art konċessa minn din in-naħa, ċjoè mix-xlokk.

22. Huwa mbagħad **ikkonkluda** hekk:

> *"16) L-esponent jidhirlu illi bit-tibdil tal-profil tat-triq ta' fuq kif ukoll bil-pożizzjoni tal-boathouse numru 125 ġara illi żdied il-kejl tal-art illi fuqu seta' inbena l-boathouse tal-konvenuti.*
>
> *17) Għaldaqstant l-esponent qiegħed jikkonkludi illi għalkemm fil-bini tal-boathouse il-konvenuti żammew piu` o meno mal-pjanta tal-konċessjoni jirriżulta illi l-art ikkonfinata mill-boathouses u mit-triq skont id-deskrizzjoni tal-art jagħtu kejl ta' superfiċi aktar minn sebgħa u ħamsin metru kwadru (57mk) u illi dana ta' lok għall-fatt li l-konvenuti qegħdin jokkupaw iktar art milli ġie konċess lilhom."*

23. Fix-xhieda tiegħu in **eskussjon**i enfasizza li:

> *"… meta wieħed jara l-konfini kif kienu murija fuq il-pjanta tal-kuntratt u kif jinsabu llum, jirriżulta illi bejn il-boathouse numru 125 fuq in-naħa tal-lvant tal-pjanta u l-boathouse innifsu hemm arja ta' art aktar milli suppost hemm. Bir-riżultat allura l-ispazji ta' bejn dawn il-boathouses żdied. Fil-fatt illum hemm parti mgħottija bil-konkos kif spjegajt u part hi bbatmata. Jekk il-konvenuti qegħdin jokkpaw dik il-biċċa art tal-konkos allura bħala kejl qegħdin jokkupaw art iktar milli kellhom mill-kuntratt. …..jirriżulta li hemm differenzi kbar bejn il-pjanta tal-kuntratt u l-pjanta tal-art kif inhi llum. Naturalment iktar hemm art żgur mill-art li hemm fil-kuntratt….Bħala fatt, jekk tieħu l-boat house weħidha tal-konvenuti, ma tikkonfinax mal-boathouse 125."*

Imfakkar li skont il-kuntratt il-*boathouse* tal-konvenuti suppost tikkonfina, mal-*boathouse* bin-numru 125 wieġeb:

> *"Dik hi l-anomalija……Biex hu jokkupa l-konfini skont il-kuntratt, l-art kollha bejn il-boathouse u l-boathouse numru 125 jokkupaha hu biex jiġi allura jokkupa l-konfini mal-boathouse numru 125. Meta toħodha bħala kejl għandu iktar kejl milli ingħata bil-kuntratt."* (sic)

Mitlub jispjega dwar dak li qal fir-rapport tiegħu dwar il-profil tat-triq, fejn ġie suġġerit lilu li fil-fatt it-triq qatt ma nbidlet, huwa wieġeb hekk:

> *"Pero` l-profil qiegħed differenti. Apparti minn hekk, il-pożizzjoni tal-boathouse numru 125 mhix eżatt mal-boathouse tal-konvenut iżda qegħda 'l bogħod ħafna."*

<u>Mistoqsi allura jsibx diskrepanza bejn dak li hemm fuq il-pjanta u dak li hemm fil-fatt, wieġeb fl-affermattiv</u>. Dwar il-biċċa tal-konkos li tinsab quddiem il-*boathouse* tal-konvenuti (indikata B fuq il-pjanta redatta minnu) ikkonferma li hija parti mill-art konċessa għaliex hija d-distanza bejn il-ħajt ta' wara tat-triq u l-ħajt tat-triq ta' quddiem fejn jieħu aċċess għalih:

> *"…meta qist is-57 metru kwadru rikonċess lilu, kien kważi 42 metru kwadru tal-binja eżistenti, waqt li kważi 9 metri* (kwadri) *kienet il-biċċa*

*B. Xorta qiegħed within limits tal-konċessjoni. Jiġifieri mhux qed jaċċedi billi inkorporahom it-tnejn jiġifieri għadu bil-kejl li ingħata fil-kuntratt. Pero` imbagħad hemm l-anomalija tal-art ta' bejn iż-żewġ boathouses."*

**<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti:</u>**

24. Il-vertenza li tat lok għal din il-kawża bażikament inħolqot minħabba li filwaqt li skont il-kuntratt tal-2003 l-art konċessa kellha tkun ta' 57mk u tikkonfina minn naħa waħda mal-*boathouse* N u min-naħa l-oħra mal-*boathouse* bin-numru 125, il-kejl kumplessiv ta' bejn il-*boathouse* N u l-*boathouse* 125 huwa fil-fatt 138.81mk u mhux 57mk.

25. Quddiem din id-diskrepanza l-konvenuti da parti tagħhom isostnu li huma l-konfini u l-pjanta annessa (Document B) li għandhom jipprevalixxu fuq il-kejl, biex b'hekk jiġi li għandhom il-kejl kollu ta' <u>138.81mk</u>; is-soċjetà attriċi *invece* ssostni li huwa l-kejl ta' <u>57mk</u> kif indikat fuq il-pjanta li għandu jipprevalixxi.

26. Kif jispjega l-perit tekniku, din id-diskrepanza hija dovuta għall-fatt li l-konfigurazzjoni tat-triq kif indikata fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt (Document B) ma tirriflettix il-konfigurazzjoni attwali tat-triq. B'hekk ġie li meta nbniet il-*boathouse* tal-konvenuti appoġġ mal-*boathouse* N, ma ġietx ukoll appoġġ mal-*boathouse* numru 125 (li fil-fatt lanqas biss kienet indikata fuq il-pjanta) għaliex il-*boathouse* numru 125 tinsab ferm iktar 'il

bogħod, b'mod li fil-fatt hemm spazju ta' 88.5mk bejniethom.

27. Fil-fehma ta' din il-Qorti bl-ebda mod ma jista' jiġi argumentat li l-intenzjoni tal-partijiet fuq il-kuntratt kien li l-kejl totali tal-art konċessa kellu jkun dak ta' 138.81mk u mhux ta' 57mk kif jippretendu l-konvenuti, għaliex apparti li fuq il-kuntratt hemm stipulat li l-faċċata tal-*boathouse* li kellhom jibnu l-konvenuti kellha tkun uniformi ma' dawk tal-*boathouses* l-oħra, il-pjanta l-oħra li kienet annessa mal-kuntratt (Document C) turi li l-*boathouse* li kellhom jibnu l-konvenuti kellha tkun ta' daqs li joqgħod fuq art ta' 57mk. Dan qed jingħad għaliex jekk wieħed jifli l-pjanta Dok DP1 redatta mill-perit tekniku li fuqha intraċċja (i) bil-kulur ċelesti, jew aħjar, ikħal il-profil ta' kif kellha tkun il-*boathouse* skont kif indikat fuq il-pjanta Document C, (ċjoè b'faċċata ta' 14-il pied/ li jiġu 4.27m) kif ukoll intraċċja (ii) bil-kulur iswed il-profil tal-*boathouse* attwali, jidher li dawn huma *piu` o meno* tal-istess kejl u għalhekk dan jikkonferma kemm l-intenzjoni tal-partijiet fil-fatt kienet li l-art konċessa kellha kejl ta' 57mk u ċertament mhux ta' 138.81mk, għaliex ma jagħmel l-ebda sens li s-soċjetà attriċi tikkonċedi art ta' 138.81mk sabiex tinbena *boathouse* li toqgħod fuq art ta' 57mk.

28. Issa kif irriżulta lill-perit tekniku, l-art li hija okkupata mill-*boathouse* tal-konvenuti u mill-parti miksija bil-konkos quddiem il-faċċata tal-istess *boathouse,* fiha spazju ta' 50.31mk u mhux 57mk; għalhekk mill-ispazju

<u>in vertenza ta' 88.5mk[27] li jinsab bejn il-*boathouse* tal-konvenuti u l-*boathouse* numru 125 il-konvenuti fil-fatt għandhom dritt fuq 6.69mk, ċjoè 6.69mk mill-parti tal-konkos adjaċenti għall-*boathouse.*</u>

29. L-Ewwel Qorti kkonkudiet li **l-linja tal-konfini tal-art** konċessa lill-imħarrkin hija:

> *"…dik il-linja li tirriżulta mill-kejl ta' sebgħa u ħamsin metru kwadru (57mk) (li tgħodd fiha l-parti miksija bil-konkos fuq quddiem tal-boathouse[28] u l-firxa okkupata mill-istess boathouse[29]) meqjus mil-limiti tal-boathouse bl-ittra "N" fuq il-punent tal-boathouse mertu tal-każ, kif murija mberfla bil-lewn ċelesti[30] fuq il-pjanta mmarkata Dokument DP1 u mehmuża mar-rapport tal-Perit Tekniku David Pace f' paġna erbgħa u disgħin (94) tal-proċess."*

30. Din il-Qorti fil-fatt taqbel li l-linja tal-konfini tal-art konċessa lill-konvenuti hija dik li tirriżulta mill-kejl ta' 57mk mill-limiti tal-*boathouse* N (liema kejl jinkludi fih il-*boathouse* tal-konvenuti u l-parti tal-konkos ta' quddiemha). <u>Fi kliem ieħor, il-linja tal-konfini hija 6.69mk 'il barra mil-linja ta' fejn jinsab il-ħajt tal-lvant tal-*boathouse* u ż-żewġ tarġiet tal-ġenb.</u>

31. **Fid-dawl ta' dan kollu l-aggravji tal-konvenuti appellanti relatati għas-sentenza finali tal-31 ta' Ottubru, 2017, jirriżultaw bla bażi u għalhekk tali sentenza qiegħda tiġi kkonfermata.**

---

[27] Il-parti indikata A fuq il-pjanta tal-perit tekniku Dok DP1
[28] Il-parti indikata B fuq il-pjanta tal-perit tekniku Dok DP1
[29] Il-parti indikata C fuq il-pjanta tal-perit tekinku Dok DP1
[30] Jiġi ppreċiżat li l-*boathouse* attwali tal-konvenuti hija imberfla bil-**kulur iswed** fuq il-pjanta Dok DP1 (li fil-fatt hija viċin ħafna fil-kejl għall-profil tagħha kif indikat fuq Document C u kif murija mill-perit tekniku imberfla bil-**kulur ċelesti (ikħal)** fuq il-pjanta Dok DP1.)

**DECIDE:**

32. Għal dawn il-motivi din il-Qorti qiegħda tiċħad l-appell tal-konvenuti mis-sentenza tal-5 ta' Mejju, 2009 u qiegħda tiċħad ukoll l-appell tal-konvenuti mis-sentenza tal-31 ta' Ottubru, 2017, u qiegħda tikkonferma ż-żewġ sentenzi fl-intier tagħhom.

33. L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu mill-konvenuti appellanti.

| | | |
|---|---|---|
| Mark Chetcuti<br>Prim Imħallef | Giannino Caruana Demajo<br>Imħallef | Anthony Ellul<br>Imħallef |

Deputat Reġistratur
da