QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 16 ta' Mejju, 2023

Rikors Guramentat Nru: 501/2017 AF

Mark Vassallo u martu Angele Vassallo

vs

Ufficcju Kongunt u b'digriet tas-7 ta' Novembru 2017, il-Qorti ordnat il-korrezzjoni fl-okkju li ghandu jaqra "Direttur tal-Ufficcju Kongunt"

U fil-verbal tal-11 ta' Mejju 2022, il-Qorti laqghet it-talba ghar-rikors tal-4 ta' Mejju 2022 biex jigi msejjah fil-kawza r-Registratur tal-Artijiet

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tal-atturi Mark Vassallo u martu Angele Vassallo, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Permezz ta' kuntratt pubbliku maghmul fit-12 ta' Dicembru 2002 fl-atti tan-Nutar Dottor John Spiteri, r-rikorrenti xtraw u akkwistaw minghand il-Perit Joseph Grech ir-razzett bir-raba anness mieghu bla numru u jgib l-isem ta' San Mikiel, fi triq pubblika bla isem li taghti fi Triq l-Imdawra già Triq tas-Salina, kontrada Tas-Salini sive Tal-Imdawwra, limiti tan-Naxxar, tal-kejl komplessiv ta' cirka 2248mk u konfinanti min-nofsinhar mal-istess triq, punent ma' prorpjetà tal-venditur, u tramuntana ma' raba proprjetà tal-Veneranda Lampada tal-Knisja Parrokkjali ta' San Pawl tar-Rabat, jew l-aventi kawza, kif jinsab ahjar delineat fuq il-pjanta u site plan annessi u mmarkati bhala Dokumenti B u C, u kif soggett ghac-cens u subcens rivedibbli annwu u temporaneju ta' Lm50 ghaz-zmien li kien fadal minn 100 sena, dekoribbli mill-14 ta' Mejju 1968, li minnhom Lm25 huwa cens originali dovut lil Joint Office u l-bilanc ta' Lm25 huwa awment ta' cens dovut lil Rosa Judge, minn haga ohra liberu u frank u bid-drittijiet u gustijiet tieghu kollha, inkluza l-arja relattiva.

Ir-rikorrenti kisbu kemm jista' jkun taghrif fuq il-proprjetà akkwistata minnhom, inkluzi:

i) Il-kuntratt pubbliku maghmul fl-14 ta' Mejju 1968 fl-atti tan-Nutar Dottor Giuseppe Sammut li jirrigwarda l-kuntratt ta' enfitewsi favur Rosa mart Raymond Judge; u
ii) L-kuntratt pubbliku maghmul fit-3 ta' Dicembru 1979 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Raphael Darmanin li fih il-proprjetà ghaddiet fuq il-Perit Joseph Grech.

Ir-rikorrenti kisbu wkoll aerial photographs tal-prorpjetà taghhom sabiex ikollhom prova konkludenti dwar il-hajt li jifforma l-konfini tal-proprjetà taghhom mal-proprjetà ta' terzi.

Ir-rikorrenti talbu lill-Ufficcju Kongunt sabiex jipprovdi kopja tal-pjanta annessa mal-Property Form li kienet tinzamm fil-file tal-Kurja li tirrigwarda l-proprjetà adjacenti min-naha tal-majjistral tal-proprjetà tar-rikorrenti u li hija moghtija b'titolu ta' qbiela lil terzi, izda l-Ufficcju Kongunt wiegeb illi ma ghandu l-ebda pjanta annessa mal-Property Form. Dan ifisser illi l-Ufficcju Kongunt irregistra l-proprjetà tieghu li tmiss mal-proprjetà tar-rikorrenti minghajr ma kellu pjanta iffirmata mill-bidwi, kif soltu jkollu, li tkun tindika b'mod car il-konfini tal-proprjetà tieghu, bil-konsegwenza li l-Ufficcju Kongunt abbuzivament irregistra parti mill-proprjetà tar-rikorrenti bhala tieghu.

Ir-rikorrent talab diversi drabi lill-Ufficcju Kongunt sabiex jipprovdilu kopja tal-pjanta li hemm fil-file tal-Joint Office, izda l-Ufficcju Kongunt wiegeb illi m'hemm l-ebda pjanta tal-proprjetà.

Mhux maghruf kif l-Ufficcju Kongunt seta' qatt jirregistra s-sit adjacenti fejn imiss mal-proprjetà tar-rikorrenti meta ma kellux il-pjanta ffirmata mill-bidwi.

Il-file dwar il-proprjetà tar-rikorrenti tressaq aktar minn darba quddiem il-Control Committee fid-Dipartiment tal-Artijiet, li – minghajr raguni valida - li baqa' jikkontesta l-konfini tal-proprjetà akkwistata mir-rikorrent billi jikkontendi erronejament illi l-hajt li jifforma l-konfini ma' proprjetà ohra gie mressaq 'il barra.

Kuntrarju ghal dina l-allegazzjoni infondata, r-rikorrenti ghandhom fil-pussess taghhom l-aerial photographs tal-proprjetà in kwistjoni li juru li l-hajt li jifforma l-konfini qatt ma gie mcaqlaq u qatt ma gie mressaq 'il barra.

Ir-rikorrent interpella lill-Ufficcju Kongunt biex jiddikjara li qed jaccetta bil-miktub illi l-hajt li jifforma l-konfini mal-proprjetà tar-rikorrent qatt ma gie mressaq 'il barra, u wissieh illi jekk dan ma jsirx fi zmien qasir ir-rikorrent kien ser jistitwixxi proceduri fil-Qorti ghal dikjarazzjoni dwar il-konfini tal-proprjetà tieghu permezz ta' *actio finium regundorum*.

L-Ufficcju Kongunt naqas li jiddikjara bil-miktub li qed jaccetta illi l-hajt li jiccirkonda l-imsemmija proprjetà qatt ma gie mressaq 'il barra. Ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara li l-proprjetà trasferita lir-rikorrent u minnu akkwistata permezz tal-kuntratt pubbliku fit-12 ta' Dicembru 2002 fl-atti tan-Nutar Dottor John Spiteri, jigifieri r-razzett bir-raba anness mieghu bla numru u jgib l-isem ta' San Mikiel, fi triq pubblika bla isem li taghti fi Triq l-Imdawra già Triq tas-Salina, kontrada Tas-Salini sive Tal-Imdawwra, limiti tan-Naxxar, tal-kejl komplessiv ta' cirka 2248mk, hija dik cirkondata bil-hajt konfinanti ezistenti u illi dan il-hajt qatt ma gie mressaq 'il barra, u dan billi jekk hemm bzonn tinnomina perit tekniku sabiex jistabilixxi l-konfini konformement ma' dak li hemm iddikjarat u indikat fil-kuntratt tal-akkwist.

2. Tordna lill-intimat Ufficcju Kongunt jirregistra l-konfini tal-proprjetà appartenenti lir-rikorrent hekk kif jigu stabbilit minn din il-Qorti u konsegwentement jaghmel it-tibdil mehtieg fir-registrazzjoni.

Bl-ispejjez kontra l-intimat Ufficcju Kongunt, li huwa ngunt ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tad-Direttur tal-Uffiċċju Konġunt permezz ta' liema ġie premess illi:

Preliminarjament jigi eccepit li l-Ufficcju Kongunt mhux legittimu kontradittur f'din il-kawza u dan bis-sahha tal-Artikolu 181B tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta, li jistipula li l-Gvern ghandu jkun rapprezentat fl-atti u fl-azzjonijiet gudizzjarji mill-kap tad-dipartiment tal-gvern li jkun jirrapprezentah. Dipartiment jew Ufficcju bhal dak intimat f'din il-kawza m'ghandu l-ebda *locus standi*.

Minghar pregudizzju ghas-suespost, l-atturi ghandhom jiddikjaraw fuq liema provvediment/i tal-ligi huma qeghdin iressqu l-azzjoni minnhom istitwita.

Minghajr pregudizzu ghas-suespost ukoll, in linea preliminari jidher li l-azzjoni tentata hi l-*actio finium regundorum* li hija improponibbli mir-rikorrent fil-konfront tad-Direttur tal-Ufficcju Kongunt u dan peress li din l-azzjoni tista' titressaq biss fejn zewg proprjetajiet ta' sidien differenti jkunu jmissu ma' xulxin u fejn hemm dubju fejn tibda wahda u tispicca l-ohra. Bl-istanza odjerna r-rikorrenti qeghdin jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti tistabilixxi konfini bejn porzjonijiet li huma tal-istess sid, jigifieri tal-Ufficcju Kongunt.

Bhala stat ta' fatt jirrizulta li r-rikorrenti akkwistaw il-proprjetà taghhom permezz ta' att tat-12 ta' Dicembru 2002 fl-atti tan-Nutar John Spiteri, li permezz tieghu Mark u Angele konjugi Vassallo akkwistaw mill-poter tal-Perit Joseph Grech ir-razzett bir-raba anness mieghu bla numru u jgib l-isem ta' "San Mikiel", fi triq pubblika bla isem li taghti fi Triq l-Imdawra gia Triq tas-Salina, kontrada tas-Salini, sive tal-Imdawra, limiti tan-Naxxar, tal-kejl kumplessiv ta' circa 2248 metri kwadri, liema prorpjetà fl-intier taghha hi suggetta ghar-rata- taghha ta' subcens annwu u temporanju ta' Lm50, ghaz-zmien li kien ghad fadal minn perjodu ta' 100 sena dekoribbli mill-14 ta' Mejju 1968, li minnhom Lm25 huma pagabbli lill-Ufficcju Kongunt, filwaqt li Lm25 ohra huma awment tac-cens dovuti lil Rosa Judge.

Wahda mill-klawsoli fil-kuntratt tal-akkwist tistabilixxi b'mod car li "*Illi l-proprjetà b'dana l-att trasferita tifforma parti minn razzett akbar li l-venditur xtara mill-poter ta' Rosa Judge maghrufa bhala Rosa Micallef Judge in forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Raphael Darmanin tat-3 ta' Dicembru tal-1979*."

Ftit zmien wara li sar l-akkwist tal-proprjetà in kwistjoni, irrizulta li parti mill-provenjenza tal-art in kwistoni hi kuntratt fl-atti tan-Nutar Giuseppe Sammut tal-24 ta' Mejju 1968, fejn l-art madwar ir-razzett giet deskritta bhala li fiha kejl ta' tomna, li sussegwentement dan il-kejl gie kkoregut permezz ta' postilla ghal "tlitt itmiem". Permezz ta' postilla ohra, n-Nutar iddeskriva r-razzett u l-ghalqa formanti parti mill-koncessjoni enfitewtika temporanja bhala li huma "imdawrin b'hajt", izda jidher li l-kejl preciz tal-art kien wiehed dubbjuz.

Fil-fatt minn dak in-nhar li r-rikorrenti ressqu l-ewwel ilment dwar il-konfini tal-art akkwistati b'titolu ta' cens temporanju u l-konfini tal-art akkwistati b'titolu ta' qbiela mill-Perit Joseph Grech, l-Ufficcju Kongunt, anki permezz ta' periti u ufficcjali teknici tieghu ghamel diversi verifiki, kemm permezz ta' konsultazzjoni mal-kuntratti u l-pjanti ezistenti kif ukoll permezz ta' accessi fuq is-sit, minn fejn gie stabbilit li l-kejl tal-art suggetta ghal cens temporanju u dik moghtija b'titolu ta' qbiela ghandu jkun skond dak stabbilit fil-kuntratti tal-14 ta' Mejju 1968 u tat-3 ta' Dicembru 1979, jigifieri ta' madwar 3200 metri kwadri. Il-htiega li jsiru dawn il-verifiki nqalghet wara li rrizulta li parti mill-proprjetà in kwistjoni kienet inghatat b'titolu ta' cens temporanju u parti ohra kienet inghatat b'titolu ta' qbiela, izda fl-ebda kaz ma kien hemm pjanta u ghaldaqstant kien hemm il-htiega li tigi stabbilita l-linja ta' demarkazzjoni bejn il-proprjetajiet.

Dwar din il-kwestjoni nzammu diversi laqghat tal-Control Committee b'rapprezentanti tal-Gvern u rapprezentanti tal-Kurja li wara li kkonsultaw id-dokumenti kollha disponibbli qablu li d-demarkazzjoni bejn l-art li kienet inghatat b'cens u l-parti l-ohra li kienet inghatat bi qbiela tibqa' kif kien deciz f'laqghat precedenti, jigifieri li l-art moghtija b'cens ghandha estensjoni ta' 3200mk.

Mhux minnu li l-Control Committee jew l-Ufficcju intimat ibbazaw id-decizjoni taghhom fuq il-fatt li xi hajt li jikkonfina mal-proprjetajiet in kwistjoni tressaq 'il barra. Madanakollu hi ghal kollox infondata l-pretensjoni tar-rikorrenti li jippretendu li art hi suggett ghal titolu ta' qbiela tigi inkluza fil-koncessjoni enfitewtika tar-rikorrenti.

Fir-rigward tal-art in kwistjoni, hemm registrazzjoni fir-Registru tal-Artijiet, kif id-Direttur tal-Ufficcju Kongunt kien obbligat jaghmel bis-sahha tal-Kapitolu 358 tal-Ligijiet ta' Malta, liema registrazzjoni tistabilixxi d-delineament tal-art moghtija b'titolu ta' qbiela u liema hu d-delineament tal-art suggetta ghall-koncessjoni enfitewtika temporanja, u ghaldaqstant il-pretensjonijiet tar-rikorrenti huma fiergha.

Fid-dawl tas-suespost, it-talbiet kollha maghmula mir-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom.

Salvi eccezzjonijiet ohra jekk ikun hemm bzonn.

Rat illi b'digriet tas-7 ta' Novembru 2017 il-Qorti awtorizzat il-korrezzjoni fl-okkju tal-kawża fis-sens il-kliem "Uffiċċju Konġunt" jiġu jaqraw "Direttur tal-Uffiċċju Konġunt".

Rat illi fl-udjenza tal-11 ta' Mejju 2022 il-Qorti laqgħat it-talba tal-atturi u ordnat il-kjamat in kawża tar-Reġistratur tal-Artijiet.

Rat ir-risposta maħlufa tar-Reġistratur tal-Artijiet permezz ta' liema ġie premess illi:

Fl-24 ta' Jannar 2011 permezz tar-reġistrazzjoni numru **LRA/312/11** ġie reġistrat f'isem il-Gvern ta' Malta, fuq applikazzjoni tal-Uffiċċju Konġunt, il-pjena proprjetà tal-art magħrufa bħala "Ta' San Mikiel", fin-Naxxar, li tkopri l-kejl superfiċjali ta' sitt elef, sitt mija u għoxrin metru kwadru (6,620 m.k.) (kopja tal-formola relattiva qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala **Dok. RA1**).

Fl-14 ta' Diċembru 2018 ġiet reġistrata l-kawzjoni numru **LRC/3030/18** li saret minn Mark Vassallo (K.I. nru. 91668M) fuq biċċa art tal-kejl ta' ċirka elf u sitta u erbgħin metru kwadru (1,046 m.k.) konifnanti min-Nofsinhar ma' proprjetà ta' Mark Vassallo, mill-Punent ma' proprjetà tal-Perit Jospeh Grech, u mit-Tramuntana ma' raba' proprjetà tal-Veneranda Lampada tal-Knisja Parrokjali ta' San Pawl tar-Rabat jew l-aventi kawża tagħhom, liema arta tifforma parti minn biċċa art konsistenti f'raba' u razzett li jġib l-isem ta' San Mikiel, fi triq pubblika bla isem li tagħti fi Triq l-Imdawra già Triq tas-Salina, kontrada tas-Salini sive tal-Imdawwara, limiti tan-Naxxar tal-kejl kumlessiv ta' ċirka elfejn, mitejn u tmienja u erbgħin metru kwadru (2, 248 m.k.) (kopja tal-formola relattiva qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala **Dok RA2**).

Eċċezzjonijiet:-

Rigward it-talbiet attriċi l-esponent jirrimetti ruħu għas-savju ġudizzju ta' din l-Onorabbli Qorti u dan stante li m'humhiex indirizzati lejh u dan stante l-fatt ukoll li l-esponent qed jiġi kjamat in kwawża biss għall-iskop tal-eventwali eżegwibilità tal-ġudizzju ta' din l-Onorabbli Qorti skond ma jipprovdi l-artikolu 51(5) tal-Kap. 296 tal-Liġijiet ta' Malta.

L-esponent jirrileva fl-aħħar lok li r-reġistrazzjoni w il-kawzjoni in kwistjoni u fuq riferiti saru strettament fil-parametri tal-Kap. 296 tal-Liġijiet ta' Malta u, f'kull każ, l-azzjoni odjerna mhix attriwibbli għal xi nuqqas tal-esponent.

Għaldaqstant, l-esponent jeċepixxi li, ikun xi jkun l-eżitu tal-kawża, huwa m'għandux jiġi akkollat bi spejjeż tal-partijiet l-oħra.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.

Semgħet ix-xhieda.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Semgħet it-trattazzjoni finali.

Rat illi l-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidrat illi din hija kawża permezz ta' liema l-atturi qegħdin ifittxu li jiksbu mill-Qorti dikjarazzjoni dwar l-estensjoni kollha tal-proprjetà tagħhom. Fi ftit kliem l-atturi qegħdin jitolbu lil din il-Qorti kif adita tikkonferma li l-proprjetà minnhom akkwistata bis-saħħa ta' kuntratt tat-12 ta' Diċembru 2002 fl-atti tan-Nutar Dottor John Spiteri hija dik kif aħjar deskritta f'dak l-att bħala konsistenti f'razzett u r-raba annessa miegħu bla numru u li jġib l-isem ta' San Mikiel, fi triq pubblika mingħajr isem li tagħti fi Triq l-Imdawra ġia Triq tas-Salina, kontrada Tas-Salini *sive* Tal-Imdawwara, limiti tan-Naxxar, tal-kejl komplessiv ta' ċirka 2248mk u liema art fl-estensjoni kollha tagħha hija dik imberfla bil-kulur aħmar fuq il-pjanta annessa mal-istess kuntratt u li tinsab esebita a fol. 33 tal-proċess. Permezz tat-tieni talba, li

hija konsegwenzjali għall-ewwel talba, l-atturi qegħdin jitolbu li l-konvenut Direttur tal-Uffiċċju Konġunt jiġi ordnat jirreġistra l-konfini tal-proprjetà appartjenenti lill-atturi.

It-talbiet attriċi jitnisslu mill-fatt illi d-Direttur intimat irreġistra favur tiegħu l-art adjaċenti għal dik tal-atturi bil-konsegwenza però li nħoloq *overlap*.

Id-Direttur intimat eċċepixxa *in primis* illi mhuwiex leġittimu kontradittur għaliex m'għandux *locus standi*. Din l-eċċezzjoni ġiet dikajarata bħala sorvolata fl-udjenza tal-14 ta' Novembru 2017.

Permezz tat-tieni eċċezzjoni l-intimat Direttur tal-Uffiċċju Konġunt eċċepixxa illi l-atturi għandhom jindikaw it-tip t'azzjoni minnhom proposta. Imbagħad, permezz tat-tielet eċċezzjoni ġie eċċepit li l-azzjoni attriċi kif proposta u cioè l-*actio finium regundorum* hija improponibbli għaliex din it-tip t'azzjoni tgħodd biss f'każ fejn l-artijiet ikun jappartjenu lil sidien differenti. Ikompli jeċċepixxi illi f'dan il-każ si tratta dwar artijiet tal-istess sid u cioè proprjetà tal-intimat.

Fil-mertu, id-Direttur intimat eċċepixxa illi l-kejl tal-art proprjetà tiegħu ġie stabbilit wara diversi laqgħat u spezzjonijiet *in situ*. Jgħid illi l-kejl komplessiv tal-art huwa ta' 3,200 mk u r-reġistrazzjoni tat-titolu saret abbażi ta' dan il-kejl.

Mill-provi akkwiżiti jirriżulta li l-atturi akkwistaw l-art proprjetà tagħhom mingħand il-Perit Joseph Grech ai termini ta' kuntratt pubbliku tat-12 ta' Diċembru 2002 fl-atti tan-Nutar Dottor John Spiteri. Fis-sena 2011 l-Uffiċċju Konġunt irreġistra bħala tiegħu parti mill-art li kienu xtraw l-atturi. L-atturi pproduċew in atti diversi *aerial photos* li jirrisalu għas-snin 1967, 1978 u 2012 minn liema jidher li l-ħajt mertu ta' din il-kawża u cioè il-ħajt tal-konfini tal-proprjetà tal-atturi fejn din tmiss mal-proprjetà tad-Direttur intmat dejjem kien hemm tant li mir-ritratti esebiti mill-atturi jidher li dan il-ħajt li huwa maghmul mis-sejjieħ huwa wieħed antik.

Għal dak illi jirrigwarda l-provenjenza tat-titolu tal-atturi fuq l-art mill-provi jirriżulta is-segwenti:

i. L-art *de quo* kienet oriġinarjament tappartjeni lill-Veneranda Lampada tal-Knisja Parrokkjali ta' San Pawl tar-Rabat, Malta;

ii. B'kuntratt tal-14 ta' Mejju 1968 fl-atti tan-Nutar Giuseppe Sammut, Rosa Judge akkwistat mingħand il-Veneranda Lampada tal-Knisja Parrokkjali ta' San Pawl tar-Rabat, Malta, b'titolu ta' enfitewsi temporanja "*ir-Razzett b'biċċa rabgha mieghu kongunta maghruf "Ta' San Mikiel", fil-kuntrada Tas-Salini, limiti tan-Naxxar, ghandu bieb bla numru fuq it-triq Tas-Salini. L-imsemmi Razzett u bicca ghalqa **imdawrin b'hajt** u maghrufa ukoll tal-Imdawra jokkupaw area ta' cirka **tlett itmiem jew kejl iehor izjed jew inqas** u jikkonfinaw mit-tramuntana ma rabgha tal-koncedent, mil-punent mat-triq tas-Salini u minn nofsinhar ma triq pubblika ohra bla isem*." (enfasi ta' din il-Qorti)

iii. B'kuntratt tat-3 ta' Diċembru 1979 fl-atti tan-Nutar Joseph Darmanin, il-Perit Joseph Grech akkwista mingħand Rosa Judge "*l-utile dominium temporanju ghaz-zmien li fadal minn mitt sena dekorribbli mill-erbatax (14) ta' Mejju elf disa' mija u tmienja u sittin (1968) tar-razzett b'bicca raba' miegħu congiunta mgharufa "Ta' San Mikiel" fil-kontrada "Tas-Salini" limiti tan-Naxxar b'żewġ bibien bla numru fuq Triq tas-Salina. **L-istess razzett u raba mieghu congiunt imdawra b'hajt** u maghrufa ukoll "Tal-Imdawra" jokkupaw il-kejl ta' circa tlett telef tlett mija u sebghajn metri kwadri u imissu flimkien mit-Tramuntana ma' raba' proprjeta' tal-Veneranda Lampada tal-Knisja Parrokkjali ta' San Pawl tar-Rabat, Malta, mil-Punent mat-triq tas-Salini u minn nofsinhar ma triq pubblika ohra bla isem...*"

iv. Il-Perit Joseph Grech qasam ir-razzett f'żewġ porzjonijiet u b'kuntratt tat-12 ta' Diċembru 2002 biegħ lill-atturi *"razzett bir-raba anness mieghu bla numru u jgib l-isem ta' San Mikiel, fi triq pubblika bla isem li taghti fi Triq l-Imdawra gia Triq tas-Salina, kontrada Tas-Salini sive tal-Imdawwara, limiti tan-Naxxar, tal-kejl komplessiv ta'*

cirka elfejn mitejn tmienja u erbghin metri kwadri (2248 u konfinanti minn-nofsinhar mal-istess triq, punent ma' propjeta tal-venditur, u tramuntana ma' raba propjeta' tal-Veneranda Lampada tal-Knisja Parokkjali ta' San Pawl tar-Rabat, jew l-aventi kawza, kif jinsab ahjar delineat fuq il-pjanta u site plan hawn annessi u markati bhala Dokumenti 'B' u 'C', u kif soggett ghac-cens u subcens rivedibbli annwu u temporanju ta' hamsin lira (Lm50) ghaz-zmien li fadal minn mitt (100) sena dekorribbli mill-erbghatax (14) ta' Mejju elf disa' mija tmienja u sittin (1968) li minnhom hamsa u ghoxrin (Lm25) huwa cens originali dovut lil Joint Office u l-bilanc ta' hamsa u ghoxrin lira (Lm25) huwa awment ta' cens dovut lil Rosa Judge, minn haga ohra libru u frank u bid-drittijiet u giustijiet tieghu kollha, nkluza l-arja relattiva."

Il-Perit Duncan Mifsud fil-kariga tiegħu ta' Direttur ta' l-Uffiċċju Konġunt xehed illi pjanti relattivi għall-proprjetà tal-Uffiċċju Konġunt ma hemmx. Ir-reġistrazzjoni taċ-ċertifikat tat-titolu li qed tiġi attakkata mill-atturi saret abbażi tal-informazzjoni li rriżultat mill-kuntratt tal-konċessjoni enfitewtika u minn spezzjonijiet li saru fis-sit in kwistjoni. Huwa żied jgħid illi "*Il-ħajt tal-konfini ma ħadnihx in konsiderazzjoni meta ppjantajna għaliex kieku għamilna hekk ma kienx jaqbel mad-deskrizzjoni*." (a fol. 210)

In-Nutar Dottor John Spiteri li rrediġa l-att tal-bejgħ favur l-atturi xehed illi mir-riċerki minnu mwettqa irriżulta illi Rosa Judge kienet xtrat korp ta' bini konsistenti fir-razzett u r-raba' annessa miegħu u hi biegħet l-art bħala entità sħiħa imdawwra b'ħajt li minn dejjem kien hemm biex juri l-konfini tal-proprjetà.

Xehed ukoll il-Perit Joseph Grech, l-awtur fit-titolu tal-atturi, li spjega li meta xtara l-proprjetà hu mingħand Rosa Judge il-proprjetà kienet diġà dak iż-żmien imdawwra b'ħajt antik li jifred il-proprjetà li xtara mingħand Judge minn dik tal-Knisja. Fis-sena 2002 iddeċieda li jaqsam il-proprjetà fi tnejn u jbiegħ parti minnha. Xehed illi l-ħajt qatt ma ċċaqlaq minn fejn qiegħed. Issokta jgħid illi dan il-ħajt huwa wieħed antik li ilu hemm sa mis-sena 1942. F'dan ir-rigward huwa ppreżenta *aerial photos* għas-snin 1957, 1967, 1978 u 2012 kif ukoll *survey sheets* tal-

Awtorità tal-Ippjanar għas-snin 1942, 1958, 1959, 1988 u 2018 minn liema jidher konsistentement illi ghall-anqas sa mis-sena 1942 il-proprjetà tal-atturi u tal-awturi tagħhom fit-titolu dejjem kienet imdawwra b'ħajt tas-sejjiegħ oħxon li jimmarka u jifred proprjetà minn oħra.

Fuq inkarigu ex-parte tal-atturi, il-Perit Godwin Abela irrediġa rapport li fih, wara li spezzjona l-proprjetà, ra d-dokumenti relattivi u l-*aerial photos* tal-proprjetà, jikkonkludi li l-ħajt ċirkondanti l-proprjetà attriċi qatt ma nbidel mis-sena 1967. Żied jgħid illi r-reġistrazzjoni tat-titolu li saret mid-Direttur intimat ħolqot *overlap* fuq l-art proprjetà tal-atturi.

Fil-premessa numru 9 tar-rikors promotur l-atturi jindikaw b'mod ċar illi l-azzjoni kif proposta hija dik magħrufa bħala l-*actio finium regundorum* li l-finalità tagħha hija dik tal-aċċertazzjoni tal-konfini tal-proprjetà.

In tema ta' dritt l-*actio finium regundorum* hija regolata ai termini tal-Artikolu 325 tal-Kodiċi Ċivili liema disposizzjoni taqra hekk:

> "*Kull sid jista' jġiegħel lill-ġar jagħmel, bi spejjeż komuni, sinjali li jidhru u li jibqgħu, biex juru l-limiti tal-fondi tagħhom li jmissu ma' xulxin*."

L-azzjoni magħrufa bħala *actio finium regundorum* hija dik għar-regolamentazzjoni tal-konfini. Din l-azzjoni li fin-natura tagħha hija waħda reali u petitorja[1], ma tħarisx lejn id-drittijiet rispettivi tal-proprjetà iżda sservi unikament u esklussivament sabiex telimina l-inċertezza dwar id-demarkazzjoni ta' siti adjaċenti[2]. Din l-azzjoni għalhekk hija ntiża sabiex tistabbilixxi l-konfini tal-proprjetà u taċċerta d-drittijiet tas-sidien fuq dik l-estensjoni[3].

---

[1] Ara: **Tamarac Limited et vs County Leatherware Ltd**, Qorti tal-Appell, 19 ta' Jannar 2010

[2] Ara: **Maria Dolores Debono et vs Joseph Grech et**, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili. 28 ta' April, 2003; **Champlain Company Limited vs Emanuel Debono et**, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, 1 ta' Marzu 2004; **Luigi Sultana et vs Emanuel Cremona et**, Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri, 21 ta' Ġunju 2013

[3] Ara: **Victor Lia et vs Alan Gatt et**, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, 15 ta' Ottubru 2009; **R.S. Supermarkets Limited vs Fal Con Limited**, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, 19 ta' Novembru 2009

Fil-każ tal-lum l-atturi pproċedew b'din l-azzjoni kemm sabiex jeliminaw il-konflitt dwar l-estensjoni tal-proprjetà tagħhom, estensjoni li skont id-Direttur intimat hija iċken minn dik illi tirriżulta lill-atturi. L-eżitu tal-kawża għandu jirriżulta f'dikjarazzjoni ta' aċċertament msejjsa fuq provi li ż-żewġ partijiet għandhom l-oneru li jressqu quddiem din il-Qorti sabiex jagħmlu l-prova tal-estensjoni tal-fondi rispettivi tagħhom.

Għal dak illi jirrigwarda t-tielet eċċezzjoni sollevata mid-Direttur intimat, il-Qorti tqis illi din l-eċċezzjoni m'għandhiex mis-sewwa. Din l-azzjoni hija disponibbli fejn si tratta dwar artijiet adjaċenti fejn sid minnhom irid jistabbilixxi u jiddetermina b'mod konklussiv l-estensjoni tal-proprjetà tiegħu. Hekk proprju huwa l-każ ta' llum.

Fil-każ tal-lum jidher evidenti li r-reġistrazzjoni tat-titolu kif mitluba mid-Direttur intimat ħolqot *overlap* fuq l-art li hija proprjetà tal-atturi. Eżaminati l-atti relattivi għall-passaġġ tal-proprjetà mingħand Rosa Judge għal għand il-Perit Joseph Grech għal għand l-atturi jirrizulta b'mod konsistenti li l-proprjetà *de quo* dejjem kienet imdawwra b'ħajt li jifred il-proprjetà minn dik adjaċenti. Dan il-ħajt jistabbilixxi b'mod ċar il-konfini tal-proprjetà tal-atturi. Mill-banda l-oħra, kif jirriżulta mill-provi, id-Direttur intimat qatt ma kien fil-pussess ta' pjanti li juru liema hija l-proprjetà tiegħu. Il-Perit Duncan Mifsud xehed b'mod skjett illi r-reġistrazzjoni saret esklussivament abbażi tal-informazzjoni li tirriżulta mill-kuntratt tal-konċessjoni enfitewtika u minn spezzjoni tas-sit. Kollox sar mingħajr qatt ma ttieħed kont tal-ħajt li jikkonfina l-proprjetà attriċi għaliex fi kliem il-Perit Mifsud li kieku ttieħed kont ta' dan il-ħajt dan kien jikkontrasta mad-deskrizzjoni tal-proprjetà fuq l-att enfitewtiku.

Id-deċiżjoni tal-Qorti trid tabilħaqq tistrih fuq il-provi li għandha quddiemha. Il-provi mressqa mill-atturi sia dawk dokumentarji konsistenti f'diversi atti ta' bejgħ kif ukoll l-*aerial photos* u s-*survey sheets* ma ġewx kontestati. Ma tressqet ebda prova mid-Direttur intimat li tista' b'xi mod tegħleb il-prova li saret mill-atturi liema provi huma univoċi u konkludenti.

B'żieda ma' dan il-Qorti qieset ukoll il-fatt li Rosa Judge akkwistat korp determinat ta' proprjetà. L-użu tal-frażi "*jew kejl ieħor*

iżjed jew inqas" juri li seta' kien hemm dubji dwar il-kejl preċiż tal-proprjetà. Madanakollu, l-proprjetà akkwistata minn Judge ġiet deskritta bħala li hija mdawwra b'ħajt, fattur dan li jindika li lil hinn mill-kejl preċiż tal-proprjeta', il-proprjetà mertu ta' dan il-bejgħ kienet dik imdawwra bil-ħajt. L-istess frażi reġgħet intużat fl-att li bih sar il-bejgħ minn Judge lill-Perit Grech fejn jingħad illi "*L-istess razzett u raba' miegħu congiunt imdarwa b'ħajt*." Dwar dan il-punt il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-31 t'Ottubru 2014 fl-ismijiet Emanuel u Rita konjuġi Mallia et vs Le Terrain Limited il-Qorti osservat illi l-oġġett tal-bejgħ kienet proprjetà "*waħda ben definita u maghluqa min-nahat kollha b'cint, li jfisser li l-bejgh kien ad corpus. Il-ftehim ma kienx ta' tant area minn territorju, izda ta' ghalqa definittiva kif riflessa wkoll fuq il-pjanta annessa mal-konvenju*."

Wara li qieset bir-reqqa l-provi kollha mressqa u applikati l-insenjamenti ġuridiċi għall-każ tal-lum, din il-Qorti tasal għall-konklużjoni illi l-proprjetà tal-atturi hija dik kif aħjar deskritta fl-att tat-12 ta' Diċembru 2012. Konsegwentment issib li bir-reġistrazzjoni tat-titolu minnu mitluba d-Direttur intimat ħoloq *overlap* fuq il-proprjetà tal-atturi.

Għal dak illi jirrigwarda l-posizzjoni tal-kjamat in kawża r-Reġistratur tal-Artijiet, il-Qorti tqis illi dan huwa għal kollox estraneu għall-materja in diskussjoni għaliex l-uniku rwol li kellu kien dak li jirreġistra t-titolu abbażi tal-informazzjoni lilu provduta mid-Direttur intimat. Żgur illi f'dak illi ġara ma jġorr ebda responsabbilità l-kjamat in kawża. Il-Qorti tqis ukoll illi r-Reġistratur tal-Artijiet ġie msejjaħ in kawża unikament għall-fini tal-esekuzzjoni tas-sentenza.

Għalhekk u ghal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti qegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

1. Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha kif sollevati mid-Direttur intimat;

2. Tilqa' l-eċċezzjonijiet sollevati mill-kjamat in kawża;

3. Tilqa' l-ewwel talba kif dedotta u għall-fini tat-tieni talba tordna li ssir ir-Reġistrazzjoni tal-konfini tal-proprjetà attriċi abbażi tad-deskrizzjoni tal-proprjetà kif tirriżulta mill-kuntratt tat-12 ta' Diċembru 2002 fl-atti tan-Nutar Dottor John Spiteri.

L-ispejjeż kollha ta' din il-kawża għandhom jitħallsu mid-Direttur intimat.

IMHALLEF

DEP/REG