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, 25 ta'Ottubru, 2023.

Numru 11

Rikors numru 225/16/1 JVC

Spiridione sive Dione Farrugia u martu Jacqueline Farrugia

v.

Carmelo Farrugia u martu Silvana Farrugia u b'digriet tal-15 ta' Novembru 2016 ġiet kjamata fil-kawża s-soċjetà MCF Limited (C 33224)

<u>PRELIMINARI:</u>

1. L-atturi u s-soċjetà kjamata fil-kawża (rappreżentata mill-konvenut Carmelo Farrugia) huma sidien ta' artijiet kontigwi. L-atturi permezz ta' din il-kawża qegħdin jitolbu:

(1) (a) li jiġu <u>stabbiliti l-konfini</u> bejn tali artijiet billi jittella' ħajt diviżorju kif miftiehem permezz ta' skrittura privata li saret

bejnhom u bejn il-konvenut Carmel Farrugia fit-22 ta' Novembru 2001, u

(b) biex tiġi ripristinata dik il-parti tal-ħajt tas-sejjieħ li twaqqgħet u nbniet tal-kantun;

(2) li jiġi ordnat l-iżgumbrament tal-konvenut minn kwalsiasi porzjon proprjetà tagħhom li ġiet okkupata minnu lil hinn mil-linja diviżorja li tiġi stabbilita, u biex fin-nuqqas jiġu awtorizzati jneħħu kwalunkwe żgombru jew binja lil hemm minn tali linja;

(3) li jiġi ordnat li l-ispejjeż relattivi għax-xogħlijiet li jridu jsiru għall-istabbiliment tal-konfini jinqasmu ugwalment, mentri l-ispejjeż ġudizzjarji jkunu a karigu tal-konvenuti stante li l-proċeduri saru minħabba inadempjenza tagħhom.

2. Permezz ta' sentenza mogħtija fl-20 ta' Mejju 2021, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili lliberat lill-konvenuta Silvana Farrugia mill-osservanza tal-ġudizzju, u laqgħet it-talbiet attriċi bil-mod kif spjegat fil-parti deċiżorja.

3. Il-konvenut Carmelo Farrugia u s-soċjetà kjamata fil-kawża MCF Limited ħassewhom aggravati b'tali deċiżjoni u għalhekk fit-8 ta' Ġunju 2021 interponew appell quddiem din il-Qorti fejn talbuha:

"…tħassar, tirrevoka u tannulla s-sentenza mogħtija fl-ismijiet hawn fuq premessi minn l-Ewwel Qorti datata 20 ta' Mejju 2021; bl-ispejjeż."

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

"Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat fejn ir-rikorrenti Spiridione sive Dione Farrugia et ikkonferma bil-gurament u talab kif isegwi:

1. 'Illi r-rikorrenti hum sidien ta' porzjoni art accessibbli minn Triq Lapsi, Siggiewi maghrufa bhala Ta' Bennieri ta' kejl superficjali ta' cirka erbat'itmiem, (Dok A1, A2 u B) liema proprjeta' ghandha konfini ma' proprjeta' appartenenti lill-intimati.

2. Illi l-partijiet snin ilu kienu ftiehmu illi z-zewg proprjetajiet jigu debitament segregati u li jittellgha hajt divizorju u l-ispejjez relattivi jinqasmu ugwalment bejn iz-zewg partijiet. Ghal din il-fini, il-partijiet kienu anke inkarigaw surveyor Mario Galea li ghamel survey dettaljat tal-proprjeta' biex il-konfini jigu indikati precizament u saret ukoll skrittura privata, kopja annessa bhala Dokument C.

3. Illi sal-lum il-hajt divizorju ghadu ma sarx u l-intimat interpellat sabiex jersaq biex isiru x-xogholijiet relattivi baqghu inadempjenti.

4. Illi apparti dan fuq in-naha tal-Punent tal-art tal-esponenti, l-intimat abusivament u minghajr il-permess tar-rikorrenti, ddemolixxa parti mil-hajt tas-sejjiegh li kien jiddelimita l-ghalqa u tella hajt gdid izda minflok ma ghamlu kif trid il-ligi bis-sejjegh, ghamlu bil-kantun u dan ghandu jigi riprestinat bis-sejjiegh.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

i. tordna li jigu stabbiliti fuq il-post il-konfini bejn il-proprjetà appartenenti lir-rikorrenti u l-proprjetà appartenenti lill-intimati u dan billi jittellgha hajt divizorju skond il-ligi u kif miftiehem bejn il-partijiet kif premess u tordna lill-intimat sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss li jirreprestina l-hajt tas-sejjiegh fuq in-naha tal-Punent tal-proprjetà tar-rikorrenti u dan taht is-supervizjoni ta' periti nominandi.

ii. tordna l-izgumbrament tal-konvenut minn kwalsijasi porzjoni proprjeta' tar-rikorrenti li giet okkupata mill-konvenut li tkun lil hinn mil-linja divizorja li tigi hekk stabbilita fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhu prefiss u fin-nuqqas, tawtorizza lill-istess attur biex tnehhi kwalunkwe zgombru jew binja li hemm fil-propjeta tar-rikorrenti lil hinn minn tali linja li tigi stabbilita minn din l-Onorabbli Qorti.

iii. tordna li fir-rigward tal-ispejjez dawk relattivi sabiex isiru x-xogholijiet relattivi ghall-istabbiliment tal-konfini in situ jinqasmu ugwalment bejn il-partijiet kif gie patwit bejn il-partijiet fil-passat mentri fir-rigward tal-ispejjez l-ohra komprizi l-ispejjez gudizzjarji, dawn ikunu esklussivament a` karigu tal-intimati stante li l-istess proceduri qieghdin isiru purament minhabba l-inadempjenza tal-istess intimati. L-intimati huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.'.

Rat ir-risposta guramentata ta' Carmelo Farrugia et li eccepixxa kif isegwi:

1. 'Illi 'n linea preliminari l-art mertu tal-kawza llum tappartjeni lis-socjeta MCF Limited u ghalhekk, anke ghal eventwali esekuzjoni, l-eccipjenti ma' ghandhom xejn x'jaqsmu mal-pretenzjonijiet tar-rikorrenti;

2. Illi bla pregudizzju, il-partijiet bejniethom kienu ghamlu ftehim datat 22 ta' Novembru 2001 in atti Nutar Mario Bugeja, illi l-eccipjenti ma' jsibu ebda diffikulta li jsir dak li gie miftiehem, pero dan ghandu jsir fit-totalita ta' dak pattwit, inkluz li ir-rikorrenti jhalsu lill-eccipjenti tal-ispejjez li saru sabiex terzi jivvakaw minn l-art li kienu jahdmu, kif ser jirrizulta waqt il-kawza;

3. Illi in kwantu ghat-talba ta' binja ta' hajt divizorju, wiehed ghandu jara jekk l-Awtorita kompetenti hijiex ser taghti l-permessi validi biex dan il-hajt isir;

4. Illi meta jinbena l-hajt divizorju, l-eccipjenti ma' humiex ser jokkupaw il-passag in kwistjoni;

5. In kwantu l-ispejjez tal-kawza dawn ghandhom jigu sapportati minn l-atturi stante li l-eccipjenti qatt ma' kienu mitkelma dwar xi proceduri u l-posizzjoni dejjem kienet li l-atturi ghandhom jirrifondu l-ispejjez inkorsi minn l-esponenti kif miftiehem u li jigi ottjenut il-permess tal-MEPA ghal binja tal-hajt, zewg affarijiet li l-atturi qatt ma' ghamluhom. Illi frankament l-eccipjenti kienu pjutost sorprizi li nfethet dina l-kawza u ghalhekk certament ma' ghandhomx ikunu kkundannati l-ispejjez huma;

6. Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

7. Bl-ispejjez.'.

Rat illi fil-verbal tal-15 ta' Novembru, 2016 Dr Peter Borg Costanzi in vista tar-risposta tal-intimati Carmelo Farrugia et talbu l-kjamata in kawza tas-socjeta' MCF Limited u rat id-digriet tal-Qorti diversament preseduta fejn laqghet it-talba ghall-kjamata in kawza;

Rat illi l-kjamata fil-kawza MCF Company Limited (C33224) ma ntavolatx risposta guramentata u b'digriet tat-13 ta' Gunju, 2017 giet

dikjarata kontumaci u dan wara li saret id-debita notifika skont il-ligi;

Rat ix-xiehda, affidavit, kuntratti, skrittura, ritratti, pjanti, ittri, rapport, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat ir-rikors tal-atturi ta' nhar is-16 ta' Awwissu, 2017 fejn permezz tieghu talbu li stante n-natura teknika tal-vertenza l-Qorti ghandha tahtar perit tekniku bil-fakultajiet soliti u rat id-digriet tal-Qorti kif diversament preseduta tas-7 ta' Settembru, 2017 fejn laqghet it-talba u nnominat bhala Perit Tekniku lil AIC Godwin P. Abela sabiex jigbor il-provi u jirrelata dwar l-aspetti teknici konnessi mat-talbiet attrici fid-dawl tal-eccezzjonijiet moghtija, bil-fakultajiet soliti kollha moghtija nkluz li jisma' x-xiehda bil-gurament u jzomm access fuq il-post skont kif jidhirlu li jkun mehtieg ghall-espletazzjoni tal-inkarigu lilu moghti;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Godwin P. Abela li gie pprezentat nhar l-4 ta' Frar, 2020 u mahluf nhar id-29 ta' Settembru, 2020 a fol. 81 et seq tal-process;

Rat illi fil-verbal datat 12 ta' Jannar 2021 il-kawza giet differita ghal-lum ghad-decizjoni;

Semghet it-trattazzjoni tal-avukati difensuri tal-partijiet liema trattazzjoni giet traskritta u tinsab a fol. 105 et seq tal-process;

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat;

<u>Fatti fil-qosor:</u>

1. Illi l-atturi Spiridione sive Dione u Jacqueline konjugi Farrugia permezz ta' kuntratt tat-22 ta' Novembru, 2001 fl-atti tan-Nutar Charles Vella Zarb xtraw u akkwistaw porzjon diviz mir-raba ta' Binnieri, fil-limiti tas-Siggiewi tal-kejl superficjali ta' cirka erbat itmiem, ekwivalenti ghal cirka erbat elef erba' mija sitta u disghin metri kwadri (4496m2) liema porzjon art hija accessibbli minn triq fiha nfisha li taghti ghat-triq ta' Ghar Lapsi inkluz ukoll fil-kejl (ara kuntratt a fol. 4 et seq tal-process).

2. Illi s-socjeta' C.F.S Construction Limited (C19620) kif debitament rapprezentata minn Carmelo Farrugia permezz ta' kuntratt tat-22 ta' Novembru, 2001 fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja xtrat u akkwistat l-ghalqa msejha 'Il-Bennieri' tal-kejl ta' cirka sittax-il tomna u cioe' sbata-il elf disa' mija u erbgha u tmenin metri kwadri (17984m.k.) inkluz ir-razzett u zewgt ikmamar ezistenti fi stat delapidat, accessibbli mit-Triq ta' Ghar Lapsi, limiti tas-Siggiewi (ara kuntratt a fol. 52 et seq tal-process).

3. Illi permezz ta' skrittura privata datata 22 ta' Novembru, 2001 ilkonvenut Carmel Farrugia u l-attur Dione Farrugia f'ismu proprio u

f'isem martu Jacqueline Farrugia ftehmu fost affarijiet ohra li fil-passagg jitla' hajt ta' erba' filati gholi mill-art a spejjez taz-zewg partijiet (ara skrittura a fol. 10 tal-process).

4. Illi sussegwentement is-socjeta' C.F.S Construction Limited bieghet u trasferiet l-art imsemmija fil-paragrafu precedenti lissocjeta' kjamata in kawza MCF Company Limited (C33224) debitament rapprezentata minn Carmelo Farrugia fuq il-kuntratt tat-22 ta' Marzu, 2005 fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja (ara kuntratt a fol. 55 et seq tal-process).

5. Illi l-atturi jsostnu li malgrad li sar dan il-ftehim sal-lum il-hajt divizorju baqa' ma sarx u ghalkemm l-intimat gie nterpellat jersaq sabiex isiru x-xoghlijiet relattivi dan baqa inadempjenti. Illi jirrizulta li kien ghalhekk li nhar il-21 ta' Marzu, 2016 l-atturi ntavolaw il-kawza odjerna fejn talbu fost affarijiet ohra li l-Qorti tordna li jigu stabbiliti l-konfini bejn il-proprjeta' appartenenti lir-rikorrenti u dik appartenenti lill-intimati u jittella' hajt divizorju skont il-ligi u kif miftiehem bejn il-partijiet inkluz li jigi ripristinat hajt tas-sejjieh fuq in-naha tal-Punent tal-proprjeta' tar-rikorrenti li jallegaw li gie maqlugh mill-intimat. L-atturi talbu wkoll li l-Qorti tordna l-izgumbrament tal-konvenut minn kwalsiasi porzjoni proprjeta' tar-rikorrenti lil hinn mil-linja divizorja li tigi hekk stabbilita u fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi jnehhu kwalunkwe zgombru jew binja li hemm fil-proprjeta' taghhom. Dwar l-ispejjez jsostnu li dawk relatati max-xoghlijiet jigu spartiti bejn iz-zewg partijiet, mentri l-ispejjez l-ohra komprizi dawk gudizzjarji jkunu a kariku tal-konvenut.

6. Il-konvenuti Carmelo Farrugia et preliminarjament eccepew li l-art mertu tal-kawza tappartjeni lis-socjeta' MCF Limited u ghalhekk ghal eventwali ezekuzzjoni, l-eccipjenti m'ghandhom 8 xejn x'jaqsmu mal-pretensjonijiet tar-rikorrenti. Eccepew wkoll li bejn il-partijiet sar ftehim datat 22 ta' Novembru, 2001 fl-atti tanNutar Mario Bugeja b'dan li ma jsib l-ebda diffikulta' li jsir dak miftiehem, pero' dan ghandu jsir fit-totalita' ta' dak pattwit inkluz li r-rikorrenti jhallsu tal-ispejjez li saru sabiex terzi jivvakaw mill-art li kienu jahdmu. Eccepew wkoll li in kwantu ghall-bini ta' hajt divizorju, ghandu jigi vverifikat jekk l-Awtorita' kompetenti hux ser taghti l-permessi validi biex il-hajt isehh konsegwentement meta jinbena l-hajt m'huwiex ser jokkupa l-passagg in kwistjoni. Finalment dwar l-ispejjez tal-kawza eccepew li dawn ghandhom jigu sopportati mill-atturi stante li hu qatt ma gie mitkellem dwar xi proceduri li ser jinfethu u kien sorprizi bil-ftuh tal-proceduri.

7. Illi wara talba ta' Dr Peter Borg Costanzi permezz ta' digriet tal-15 ta' Novembru, 2016 s-socjeta' MCF Limited (C33224) giet kjamata in kawza (ara verbal a fol. 27 tal-process).

8. Illi nhar it-13 ta' Gunju, 2017 is-socjeta' MCF Limited - kjamata in kawza giet dikjarata kontumaci (ara verbal a fol. 44 tal-process).

<u>Eccezzjoni preliminari:</u>

Illi l-intimati Carmelo Farrugia et permezz tal-eccezzjoni preliminari taghhom jeccepixxu li l-art mertu tal-kawza llum tappartjeni lis-socjeta' MCF Limited u ghalhekk, anke ghal eventwali ezekuzzjoni, huma m'ghandhom x'jaqsmu xejn mal-pretensjonijiet tar-rikorrenti.

Illi l-Qorti tibda billi tirrimarka li l-eccezzjonijiet avvanzati mill-intimati huma kontraddittorji u dan peress li ghalkemm fl-ewwel eccezzjoni taghhom l-intimati jeccepixxu li m'ghandhom x'jaqsmu xejn mal-pretensjonijiet tar-rikorrenti, fl-eccezzjonijiet l-ohra l-intimati juru mod iehor. Fil-fatt fit-tieni eccezzjoni l-intimati jaghmlu referenza ghall-iskrittura privata tat-22 ta' Novembru, 2001 (fol. 10) li kienet giet iffirmata bejn Carmelo Farrugia l-intimat proprio u r-rikorrenti, fejn l-intimata dwar din l-iskrittura jsostnu li ma jsibu l-ebda diffikulta' li jsir dak li kien miftiehem, salv li jsir fit-totalita' tieghu.

Illi l-atturi Spiridione sive Dione Farrugia et permezz ta' nota tas-6 ta' Settembru, 2017 ipprezentaw kopji taz-zewg kuntratti li huma (i) dak tat-22 ta' Novembru, 2001 fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja meta s-socjeta' C.F.S. Construction Limited xtrat u akkwistat l-art li tmiss ma' dik mertu tal-kawza odjerna minghand il-familja Azzopardi, u (ii) dak tat-22 ta' Marzu, 2005 fl-atti tal-istess Nutar Mario Bugeja fejn s-socjeta' MCF Company Limited xtrat u akkwistat l-art imsemmija minghand is-socjeta' C.F.S. Construction Limited.

Illi minn harsa lejn dawn iz-zewg dokumenti jirrizulta li effettivament huwa minnu li llum l-art mertu tal-kawza odjerna hija tas-socjeta' MCF Company Limited (C33224) u mhux ta' Carmelo u Silvana konjugi Farrugia personalment. Madanakollu jekk tinghata harsa lejn l-iskrittura privata li giet iffirmata bejn min-naha l-wahda l-attur Dione Farrugia f'ismu proprio u f'isem martu Jacqueline Farrugia u min-naha l-ohra l-intimat Carmelo Farrugia jirrizulta li Carmelo Farrugia ssottometta ruhu personalment fost affarijiet ohra ghax-xoghlijiet li jridu jsiru dwar il-hajt divizorju.

Din il-Qorti tirrileva wkoll li l-intimat Carmelo Farrugia kien jidher fuq il-kuntratti ta' akkwist ghan-nom u fl-interess tassocjeta MCF Company Limited (C33224) kif debitament awtorizzat mill-Memorandum and Articles of Association.

Ghalhekk johrog li l-intimat Carmelo Farrugia kellu rwol doppju fil-kuntratt fejn kien jidher personalment, kif ukoll bhala rapprezentant legali tas-socjeta' MCF Company Limited. Din il-Qorti ser tikkwota ad verbatim dak li tghid l-iskrittura ghal ahjar intendiment li taqra kif isegwi:

' ***Skrittura Privata***
Numru: 171
22 ta' Novembru, 2001.

Permezz tal-prezenti skrittura Carmel Farrugia I.D. 483267 (m) u Dione Farrugia I.D. 284863 (m) f'ismu proprio u f'isem martu Jacqueline debitament awtorizzat qed jaqblu u jiddikjaraw li

(i) jitla hajt fil-passagg a spejjez taz-zewg partijiet 4 filati gholi mill-art.

(ii) Dione Farrugia proprio et nomine qed jintrabat li jikkompensa lil Carmel Farrugia tal-ispejjez tal-passagg, sabiex jghaddi

(iii) L-`area` tal-kejl ta' kamra li tinsab fl-art propjeta tas-Socjeta CFS Construction Limited tigi trasferita fuq art adjacenti propjeta ta' Dione Farrugia, sabiex ikun jista japplika ghal permess tal-bini fuq l-istess.

F'kaz li l-permess ma jkunx jista johrog din tibqa tas-socjeta.'

Illi fid-dawl ta' dak suespost il-Qorti ma taqbilx f'intier mal-eccezzjoni preliminari tal-intimati stante li jirrizulta li tezisti forma ta' rabta (kif inghad aktar il-quddiem) bejn l-intimat Carmelo Farrugia u l-atturi konjugi Farrugia. Ghaldaqstant il-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' in parte l-eccezzjoni u dan billi filwaqt li tichad din l-eccezzjoni fil-konfront tal-intimat Carmelo Farrugia tghaddi sabiex tillibera biss mill-osservanza tal-gudizzju lill-intimata Silvana Farrugia.

<u>Kunsiderazzjonijiet legali u fattwali:</u>

Illi l-kawza odjerna hija, in parte, hekk imsejjha l-*actio finium regundorum* – azzjoni mahsuba sabiex tirrizolvi kwistjonijiet dwar ir-regolamentazzjoni tal-konfini u sabiex tirrisolvi kwistjonijiet dwar l-estensjoni tad-dritt fuq il-proprjetà. L-azzjoni ghalhekk hija ntiza sabiex telimina l-incertezzi tad-demarkazzjoni bejn zewg fondi u taghmel is-sitwazzjoni ta' fatt kompatibbli ghal dik tad-dritt.[1] Di fatti l-atturi konjugi Farrugia fl-ewwel talba taghhom jitolbu illi *'...tordna li jigu stabbiliti fuq il-post il-konfini bejn il-proprjeta' appartenenti lir-rikorrenti u l-proprjeta' appartenenti lill-intimati* ....'. Il-Qorti tippreciza li uzat it-terminu 'in parte' stante li oltre r-regolamentazzjoni tal-konfini, fl-istess kawza ntalbu affarijiet ohra fosthom li jigi ripristinat hajt tas-sejjieh li jigi fuq in-naha tal-Punent, talba li tmur oltre l-*actio finium regundorum*.

Illi jirrizulta li s-socjeta' kjamata in kawza MCF Limited (jew kif indikata fil-kuntratt a fol. 54 et seq tal-process MCF Company Limited C 33224) hija l-proprjetarja tal-art msejha 'Il-Bennieri' tal-kejl ta' cirka sittax-il tomna u cioe' sbatax-il elf disa' mija u erbgha u tmenin metri kwadri (17984m.k.) li tikkonfina mal-art tal-atturi konjugi Farrugia. Jirrizulta li l-imsemmija kjamata fil-kawza giet dikjarata kontumaci permezz ta' digriet tat-13 ta' Gunju, 2017 (ara verbal a fol. 44 tal-process).

[1] Maria Dolores Debono noe et -vs- Joseph Grech et deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili nhar it-28 ta' April, 2003.

Illi mill-banda l-ohra l-intimat Carmelo Farrugia fit-tieni eccezzjoni tieghu jaghmel referenza ghall-iskrittura privata datata 22 ta' Novembru, 2001 fejn jiddikjara li ma jsibx diffikulta li jsir dak li gie miftiehem salv li jsir fit-totalita' ta' dak pattwit, inkluz li r-rikorrenti jhallsu lill-eccipjenti tal-ispejjez li saru sabiex terzi jivvakaw minn l-art li kienu jahdmu. Dan gie wkoll ikkonfermat fix-xiehda tieghu moghtija fis-seduta tat-13 ta' Novembru, 2018 a fol. 95 tal-process fejn qal illi:

'Dwar dan il-ftehim u cioe' il-bini tal-hajt gholi erba' filati jien m'ghandix diffikulta basta li l-ispejjez jinqasmu bejn tnejn u jkun hemm il-permess mehtieg.'

Fit-trattazzjoni l-avukat tal-konvenut Dr Edward Gatt fis-seduta tat-12 ta' Jannar, 2021 spjega din l-eccezzjoni fis-sens li tezisti kundizzjoni suspensiva billi skont il-konvenut jrid isir il-hlas tal-ispejjez ghat-tnehhija tal-bdiewa mill-fond u jkun biss sussegwentament li jsir il-passagg:

'...U jien qed nghidlu isma', din ha tiswik tant. Ejja ha ngiblek il-bdiewa, kellimhom halli tikkonferma kemm qed inhallashom jien. Kif appena inti tirrifondili dak li ha ntiehom, naghmillek il-passagg ghax hekk ftiehma. Dik hi l-eccezzjoni taghna Sinjura Imhallef. Il-bqija nirrimetti ruhi jien.' (ara trattazzjoni a fol. 105 et seq tal-process).

Illi l-Artikolu 1063 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) jaghti t-tifsira tal-kundizzjoni suspensiva bil-mod segwenti:

'(1) Il-kundizzjoni suspensiva hija dik illi tagħmel l-eżistenza tal-obbligazzjoni tiddependi minn ġrajja li għad trid tiġri u li mhix żgura.

(2) L-obbligazzjoni taħt kundizzjoni suspensiva ma teżistix qabel ma l-ġrajja tiġri.'

Illi l-Qorti fliet bir-reqqa l-iskrittura privata tat-22 ta' Novembru, 2001 u tinnota li dwar il-ftuh tal-passagg ma tezisti l-ebda kundizzjoni sospensiva kif qed issotni l-intimat. Fl-ewwel zewg klawsoli tal-iskrittura msemmija (li huma l-klawsoli ta' rilevanza ghall-kaz odjern), il-partijiet qablu (i) dwar il-modalita' tal-kostruzzjoni tal-hajt, u (ii) li l-attur Dione Farrugia pro et noe jikkumpensa lill-Carmel Farrugia tal-ispejjez tal-passagg, sabiex jghaddi. Fl-istess skrittura ma sar l-ebda accenn li l-formazzjoni tal-konfini u l-passagg huma suggetti li jigu zgumbrati l-gabillotti mill-art. Imkien fl-iskrittura ma gie specifikat li l-ispejjez tal-passagg sabiex jghaddu r-rikorrenti kienu jinkludu t-tnehhija ta' xi gabillotti u l-ispejjez involuti mal-istess. L-istess intimat a fol. 96 tal-process xehed:

'Jien lill-attur qatt ma kellimtu dwar dak li ftehmt mal-gabillotti w sallum jien qieghed nippprovdi ilma u elettrikku lill-bdiewa. Nispjega li fejn suppost jigi il-passagg, ghad hemm il-gabillotti jahdmu.'

Il-Qorti difficilment tista' temmen li l-konvenut wara li suppost ftiehem

mal-attur li dan tal-ahhar ser ihallsu ghall-ispejjez biex jinhargu l-gabillotti, effttivament qatt ma rega' kellmu nonostante li skont hu hareg il-flus. Fi kwalunkwe kaz il-Qorti tqis li fl-atti bl-ebda mod ma tressqu provi dwar gabillotti li setghu gew zgumbrati, la tressqu provi dwar spejjez allegati mill-intimat relatati mal-izgumbrament tal-gabilotti, lanqas tressqu provi sabiex jissostanzjaw l-allegazzjoni li ghad hemm gabillotti fuq il-passagg u wisq anqas saret xi kontro-talba dwar l-istess pretensjonijiet tal-intimat.

Illi ghar-ragunijiet suespost l-Qorti ma taqbilx ma dak eccepit mill-intimat li tezisti xi kundizzjoni sospensiva li zzomm l-applikazzjoni ta' dak miftiehem fl-iskrittura tat-22 ta' Novembru, 2001 nklux milli jigu stabbiliti l-konfini. Ghaldaqstant ser tghaddi sabiex tichad din it-tieni eccezzjoni.

<u>Demarkazzjoni tal-konfini:</u>

Illi permezz ta' digriet tas-7 ta' Settembru, 2017 il-Qorti kif diversament preseduta nnominat lill-Perit Tekniku Godwin P. Abela sabiex jigbor il-provi u jirrelata dwar l-aspetti teknici konnessi mat-talbiet attrici fid-dawl tal-eccezzjonjiet moghtija bil-fakultajiet soliti kollha inkluzi li jisma' xhieda bil-gurament u jzomm access fuq il-post kif jidhirlu.

Illi l-Perit Tekniku Godwin P. Abela ressaq ir-rapport tieghu nhar l-4 ta' Frar, 2020 u halfu nhar id-29 ta' Settembru, 2020 f'liema rapport ikkonkluda kif isegwi:

'7. KONKLUZJONIJIET

L-esponenti jissottometti s-segwenti konkluzjonijiet fuq punti ta' natura teknika bl-eskluzjoni ta' materjal legali mhux fil-kompetenza tieghu.

7.01 Illi mill-provi mressqin u mid-dokumenti esibiti, firrigward tal-bini tal-hajt divizorju biex jigi ffurmat passagg ghall-access ghall-art tal-atturi, ma hemm ebda raguni ghaliex l-ewwel u t-tieni talbiet attrici m'ghandhomx jigu milqugha.

7.02 Illi mill-provi mressqin u mid-dokumenti esibiti, fir-rigward tas-suespost, il-konvenuti ghandhom jizgumbraw dik-il-parti tal-art tal-atturi minn fejn ghandu jghaddi l-passagg u l-istess konvenuti ghandhom jibnu l-hajt divizorju skond il-ftehim iffirmat mal-atturi.'

Minn ezami tar-rapport tal-Perit Tekniku Godwin P. Abela jirrizulta li m'hemm ebda raguni ghaliex il-formazzjoni tal-konfini u l-bini tal-hajt m'ghandhomx isiru ghajr li sal-lum jezistu fuq dan il-passagg ostakli li ghamel l-intimat stess u s-socjeta' kjamata filkawza. Il-Qorti tinnota li fuq il-pjanta mmarkata bhala Dok C li giet annessa mal-kuntratt tat-22 ta' Novembru, 2001 fl-atti tanNutar Charles Vella Zarb il-passagg gie mmarkat u gie ndikat li ghandu jkollu medja ta' 15-il pied wisa'. Di fatti fuq il-pjanta hemm indikat il-kliem '(Dawl) 15" WIDE (AVERAGE) PASSAGE/LANE'. Ikkunsidrat li l-pjanta msemmija a fol. 8 tal-process

tifforma parti ntegrali mill-kuntratt din il-Qorti tqis li l-konfini ghandhom jigu stabbiliti skont il-pjanta mmarkata 'Dok C' mal-kuntratt (a fol. 8) u l-hajt jigi mibni in konformita` ma' tali konfini u bi qbil mal-iskrittura privata tat-22 ta' Novembru, 2001 u cioe' ta' gholi ta' erba' (4) filati mill-art.

Ghalhekk in vista ta' din il-konkluzjoni, l-Qorti mad-decizjoni ser tghaddi sabiex terga' tahtar lil Perit Tekniku Godwin P. Abela sabiex jissupervizjona li l-imsemmija xoghlijiet jsiru kif indikat fil-paragrafu precedenti.

<u>Hajt fuq in-naha tal-Punent u lmenti ohra fil-konfront tal-intimat:</u>

L-atturi jallegaw ukoll li l-intimat Carmelo Farrugia qala' hajt tas-sejjieh u floku ghamel wiehed tal-kantun, pogga xi containers u wires tar-recint u mbarazz fil-passagg u li haffer hofra fl-art tar-rikorrenti u li fiha l-intiamt qed jitfa' l-imbarazz tal-istallel. Dwar dan l-attur fl-affidavit tieghu a fol. 46 u 47 tal-process xehed kif isegwi:

'6. Apparti dan, fuq in-naha ta' wara tal-art ejn hemm boundary wall bejn l-art tieghi u terzi persuni li jienqa qed nimmarka bl-ittri X Y fuq il-pjanta annessa ma' dan l-affidavit, il-konvenut Farrugia waqqa' l-hajt tas-sejjieh li kelli qabel u meta rega' bnih ma bnihx kif kien qabel tas-sejjieh izda rega' tellghu bil-kantun. Jiena rrid li dan il-hajt bil-kantun jitnehha u jerga' jsir bis-sejjieh kif kien qabel.

7. Mar-rikors guramentat hemm ritratt bhala photo number 2 li nidhika an il-hajt tal-kantun u anke hemm ukoll ritratti ohra tal-container u wries tar-recing u mbarazz li hemm gol-passagg tieghi.

8. It-tielet ilment tieghi huwa li gol-ghalqa tieghi Farrugia haffer horfa u qed jifta' l-imbarazz tal-istallel fiha. Jiena rrid li l-imbarazz li tefa' gol-horga jitnehha u t-tqoba terga timtela bil-kamrija kif kienet qabel.'

Ghalkemm il-pjanta msemmija suppost annessa mal-affidavit ma gietx fil-fatt annessa, fl-atti a fol. 13,14, 15 u 16 gew esebiti ritratti mill-attur li jevidenzjaw il-hajt, l-oggetti u l-hofra lmentati mill-attur. L-intimat da parti tieghu mkien fl-atti ma kkontradixxa dawn il-provi, wisq anqas cahad li dawm ghamilhom hu. Anzi jirrizulta li dwar il-'wires' fil-passagg dawn gew ukoll konfermati mill-Perit Tekniku fir-rapport tieghu u mir-ritratti annessi mal-istess rapport. Il-Qorti tqis ghalhekk li l-atturi rnexxielhom jippruvaw dawn il-pretensjonijiet taghhom sal-grad rikjest fil-ligi fil-konfront tal-intimat u s-socjeta' kjamata fil-kawza.

<u>Zgumbrament tal-konvenut:</u>

Illi l-Perit Tekniku Godwin P. Abela fir-rapport tieghu b'referenza ghal diversi oggetti li jinsabu fuq il-parti tal-art li ghandha tigi furmata f'passagg qal illi:

'6.03 Waqt l-access fuq il-post l-esponent innota li l-passagg lanqas

ma kien gie ffurmat u li l-konvenuti poggew diversi ostakoli fosthom ‘fence’ u ‘paddocks’ fejn jidhlu z-zwiemel li hemm fuq l-art tal-konvenuti. Dawn jidhru fir-ritratti mehudin waqt l-access u hawn taht esibiti.’

Illi l-konvenut Carmelo Farrugia fix-xiehda tieghu moghtija quddiem il-Perit Tekniku m’ghamel l-ebda accenn ghall-oggetti li jinsabu fuq il-parti tal-art. Il-Qorti temmen li l-oggetti li jidhru fir-ritratti esebiti mill-Perit Tekniku fosthom ‘fence’ u ‘paddocks’ huma proprjeta’ tal-konvenuti u mhux ta’ xi gabillott, kif qed jittentaw jargumentaw fit-trattazzjoni, stante li kif tistabbilixxi l-iskorta ta’ gurisprudenza raba’bi qbiela ma tistax tintuza ghal ghan simili, u jekk tintuza ghal dak il-ghan is-sid huwa ntitolat li jiehu lura l-art. Ghalhekk bla ebda dubju l-oggetti hemm misjuba huma tal-konvenut u s-socjeta’ kjamata fil-kawza

Ghaldaqstant fid-dawl ta’ dak suespost din il-Qorti tqis li l-oggetti kollha hemm misjuba ghandhom jitnehhew sabiex ikun jista’ jsir il-passagg u dan kif indikat aktar il’ quddiem taht is-sezzjoni ‘Demarkazzjoni tal-konfini’.

Xogholijiet li jridu jsiru minn u a spejjez tal-intimat u tas-socjeta’ kjamata fil-kawza:

Ghaldaqstant l-intimati qed jigu ordnati:

(i) jergghu jibnu dik il-parti tal-hajt li ma ghadhiex bis-sejjieh u li tidher fir-ritratt a fol. 12 sabiex terga ssir bil-gebel tas-sejjieh bhal bqija tal-hajt adjacenti;

(ii) inehhu l-hmieg mormi fil-hofra li tidher a fol. 11 u jimlewha bil-hamrija;

(iii) inehhu kull ostaklu iehor inkluz ‘containers’, ‘wires’ u fences’ minn fejn jghaddi l-passagg skont il-pjanta ‘Dok C’ a fol. 8 tal-process.

Decizjoni:

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha l-Qorti tghaddi sabiex taqta’ u tiddeciedi din il-kawza kif isegwi:

1. Tilqa’ limitatament l-ewwel eccezzjoni preliminari tal-intimati u tillibera mill-osservanza tal-gudizzju lill-intimata Silvana Farrugia izda tichad din l-eccezzjoni fil-konfront tal-intimat Carmelo Farrugia.

2. Tichad il-kumplament tal-eccezzjonijiet tal-intimati.

3. Tilqa’ l-ewwel talba attrici u tordna li taht is-supervizjoni tal-Perit Godwin P. Abela, li qed jerga’ jigi nominat ghal dan il-ghan, jigu stabbiliti fuq il-post il-konfini bejn il-proprjetà appartenenti lir-rikorrenti u l-proprjetà appartenenti lill-intimat Carmelo Farrugia u s-socjeta’ kjamata fil-kawza, in linea mal-pjanta ‘Dok C’ a fol. 8 tal-process. Ghal

dan il-ghan il-Qorti tordna lill-intimat u s-socjeta' kjamata fil-kawza sabiex ittellghu hajt divizorju skond il-ligi u kif miftiehem bejn il-partijiet ta' erba' filati gholi mill-art (kif ukoll indikat aktar il' fuq f'din id-decizjoni fis-sezzjoni ntitolata '**Demarkazzjoni tal-konfini'** fil-post fejn jigi ndikat lilhom mill-Perit Godwin P. Abela. Dawn ix-xoghlijiet ghandhom isiru fi zmien xahar minn meta din id-decizjoni ssir res judicata. Fin-nuqqas li l-intimat u l-kjamat fil-kawza jaghmlu dak ordnat fiz-zmien mpost fuqhom qed tawtorizza li dan isir mir-rikorrenti dejjem taht is-supervizjoni tal-Perit Godwin P. Abela;

4. Tilqa' t-tieni talba attrici u tordna l-izgumbrament tal-intimat Carmelo Farrugia u s-socjeta' kjamata fil-kawza minn kwalsiasi porzjoni art proprjeta' tar-rikorrenti li giet okkupata mill-konvenuti u li hija lil hinn mil-linja divizorja li giet hekk stabbilita mill-Qorti f'din id-decizjoni (pjanta 'Dok C' a fol. 8 tal-process) fi zmien xahar mid-data meta din id-decizjoni ssir res judicata nkluz li jaghmlu x-xogholijiet ordnati mill-Qorti taht it-titolu '**Xogholijiet li jridu jsiru minn u a spejjez tal-intimat u tas-socjeta' kjamata fil-kawza'** aktar il' fuq f'din id-decizjoni. Fin-nuqqas il-Qorti tawtorizza lill-istess rikorrenti sabiex inehhu kwalunkwe zgombru jew binja li hemm fil-proprjeta' tar-rikorrenti lil hinn mill-linja stabbilita minn din l-Onorabbli Qorti f'din id-decizjoni, u li ser tigi ndikata fuq il-post mill-Perit Godwin P. Abela kif hekk fuq ordnat, u li jaghmlu dak indikat taht it-titolu '**Xogholijiet li jridu jsiru minn u a spejjez tal-intimat u tas-socjeta' kjamata fil-kawza'** suespost, dejjem a spejjez tal-intimat u l-kjamata fil-kawza;

5. Tilqa' t-tielet talba u salv ghall-ispejjez gia decizi, tordna li fir-rigward tal-ispejjez sabiex isiru x-xogholijiet relattivi ghall-istabbiliment tal-konfini in situ inkluz l-ispejjez tal-Perit Tekniku hekk nominat f'din id-deczjoni jinqasmu ugwalment bejn il-partijiet, l-ispejjez l-ohra inkluz l-ispejjez gudizzjarji kollha mhux gia decizi u nkluz l-ispejjez tar-rapport tal-Perit Tekniku fl-atti u l-ispejjez tal-Perit Tekniku relatati ma' dak ordnat minn din il-Qorti li jsir mill-intimati taht it-titolu **'Xogholijiet li jridu jsiru minn u a spejjez tal-intimat u tas-socjeta' kjamata fil-kawza'**, ghandhom jigu kollha sopportati mill-intimat Carmelo Farrugia u s-socjeta' kjamata fil-kawza.

Tordna komunika ta' din id-decizjoni lil Perit Godwin Abela meta din issir *res judicata."*

Rikors tal-appell tal-konvenut Carmelo Farrugia u tas-soċjetà kjamata fil-kawża MCF Ltd (08.06.2021):

5. Fir-rikors tal-appell tagħhom l-appellanti jispjegaw li fit-22 ta' Novembru 2001 (atti Nutar Charles Vella Zarb) xtraw art mingħand l-atturi

u li fl-istess att kien sar ftehim dwar kif kellu jsir id-delinear tal-passaġġ biex l-atturi jaċċedu għal raba ieħor tagħhom.

6. Jenfasizzaw però li kellhom jagħmlu spejjeż kbar biex terzi li kienu qed jokkupaw l-art jivvakaw il-post, u li kien minħabba f'hekk li l-ftehim oriġinali msemmi fil-kuntratt ġie kwalifikat bi ftehim ieħor. Jgħidu li:

> *"…l-partijiet kienu fehmu sussegwentement li kien hemm problema għaliex kien hemm numru ta' terzi li kienu qed jokkupaw l-art mixtrija u l-art fejn għandu jsir il-passaġġ. Dawn l-ispejjeż dejjem tħallsu minn l-esponenti sabiex il-kwistjoni tiġi faċilitata. Illi fil-fatt l-attur fl-imsemmi ftehim intrabat li jikkompensa lill-esponenti 'tal-ispejjeż tal-passaġġ, sabiex jgħaddi.' Illi l-esponenti jikkontendi b'rispett li dana l-ftehim kien sar bejn il-partijiet wara l-att tax-xiri għaliex dejjem kien maqbul li hekk kif isir il-ħlas lill-esponenti l-passaġġ isir. Illi l-partijiet kienu ftehmu kjarament bejniethom li mal-ħlas lill-esponenti jikkristallizza l-ftehim kollu inkluż il-passaġġ;"*

7. Iżidu jgħidu li:

> *"…l-atturi ma għamlux dak li ftehmu dwaru u l-Ewwel Qorti bid-dovut rispett fl-umli fehma tal-esponenti żbaljat meta ma ddeċidietx li l-obbligu fuq l-esponenti li jħalli biex isir il-passaġġ u jiżgombra minnu kien jiskatta hekk kif u meta l-atturi appellati jħallsu lill-esponenti tal-ispejjeż li kellhom isiru biex il-passaġġ ikun jista' jsir. Illi hekk kif eċċepixxa l-esponenti biex verament issir ġustizzja dina għandha tirrifletti l-ftehim pattwit bejn il-partijiet u isir dak li għandu jsir fit-totalita` tiegħu u mhux pezzi bukkuni, in kwantu jsir biss dak li jagħżel l-attur u li jaqbel lilu."*

<u>Risposta tal-appell tal-atturi appellati (18.06.2021):</u>

8. L-atturi fir-risposta tagħhom jibdew biex jgħidu hekk:

> *"L-aggravju uniku tal-appellanti huwa li huma qed isostnu li hemm kondizzjoni sospensiva li qabel ma l-appellanti jiġu mħallsa tal-ispejjeż tal-passaġġ, huma m'humiex tenuti li jagħmlu x-xogħlijiet in kwistjoni u donnhom qed jippretendu illi l-atturi appellati għandhom jikkumpensaw ta' xogħol li għadu ma sarx."*

9. Jenfasizzaw li l-ftehim bejn il-kontendenti sar fl-istess jum li fih xtraw l-artijiet relattivi tagħhom mingħand l-istess vendituri, ċjoè fit-22 ta' Novembru 2001 u ma kienx xi ftehim li sar "sussegwentement". Jgħidu li l-ftehim kien li kellu jinqata' l-passaġġ u jitla' ħajt u stante li kien ser jagħmel ix-xogħlijiet l-appellant Carmelo Farrugia kellhom jikkumpensawh għalihom. Jgħidu li mhux talli mhux minnu li kien hemm terzi fil-passaġġ talli jidher li huwa l-istess appellant li okkupa l-art fejn għandu jsir il-passaġġ, kif innota l-perit tekniku fil-paragrafu 6.03 u 6.04[2]. Iżidu jgħidu li jekk verament l-appellanti ħallsu xi flus lil terzi wieħed kien jistenna li jitressqu tali terzi jew jiġu ppreżentati kopji tar-riċevuti tal-ħlas li sar. Jenfasizzaw li fir-realtà ma hemm xejn x'iżomm lill-appellanti milli jagħmlu x-xogħlijiet u jwettqu dak li huma jgħidu li m'għandhomx oġġezzjoni li jsir.

KWADRU TA' FATTI:

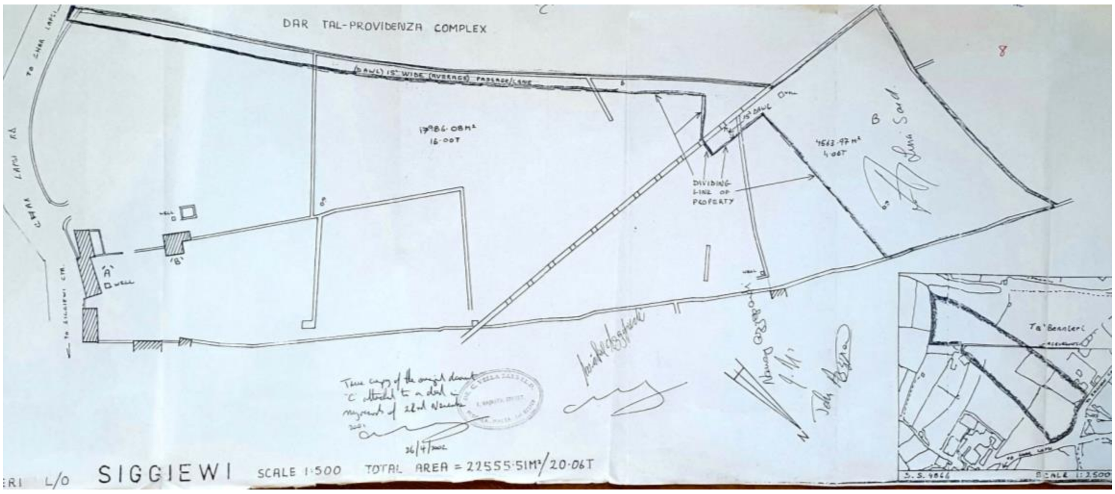
10. Jirriżulta li fit-22 ta' Novembru 2001 ċertu Michael Azzopardi u wliedu Emanuel, Joseph, John, Annunziata u Michelina għamlu s-segwenti kuntratti:

---

[2] **6.03**: *Waqt l-aċċess fuq il-post l-esponent innota li l-passaġġ lanqas ma kien ġie nfurmat u li l-konvenuti poġġew diversi ostakoli fosthom fence u paddocks fejn jidħlu ż-żwiemel li hemm fuq l-art tal-konvenuti. Dawn jidhru fir-ritratti meħudin waqt l-aċċess u hawn taħt esebiti.*

6.04: *Illi l-aerial photograph tas-sena 2016 jindika wkoll li l-parti minn fejn kellu jgħaddi l-passaġġ kienet għadha mhijiex żgumbrata mill-ostakoli sabiex ikun jista' jiġi ffurmat il-passaġġ.*

(i) wieħed fl-atti tan-Nutar Charles Vella Zarb, fejn biegħu lill-atturi Spiridione u Jacqueline Farrugia żewġ porzjonijiet diviżi mir-raba' ta' Binnieri, fil-limiti tas-Siggiewi: waħda bil-kejl ta' 3,934mk u oħra bil-kejl ta' 4,496mk; fejn ġie ndikat li din tal-aħħar hija ndikata bl-ittra "B" u bordurata bl-aħmar fuq l-annessa pjanta mmarkata bl-ittra "C", u li *inter alia* tikkonfina mill-grigal u mil-lvant ma' beni tal-vendituri *"li ser jinbiegħu lil Carmelo Farrugia ta' CFS Construction Limited"*. Ingħad ukoll li l-porzjonijiet art huma liberi u franki minn kull piż, ċens jew gravami ħlief għas-servituijiet apparenti u in parti għal xi qbiela favur terzi li l-kompraturi jiddikjaraw li jafu bihom.



Pjanta C annessa mal-kuntratt

(ii) ieħor fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja fejn biegħu lill-konvenut Carmelo Farrugia f'isem is-soċjetà CFS Construction Limited għalqa li tkejjel 17,985mk, fejn ġie ndikat li l-art hija ħielsa minn kull inkwilinat u bil-*vacant possession* kwantu għal

8,992mk filwaqt li l-bqija tal-art fiha l-bidwi.

11. Kif wieħed jista' jara mill-pjanta mmarkata "C" annessa mal-kuntratt li sar fl-atti tan-Nutar Vella Zarb bejn il-familja Azzopardi u l-atturi, it-tieni biċċa art akkwistata mill-atturi (inkluż il-parti fejn hemm immarkat "(*DAWL) 15' WIDE (AVERAGE) PASSAGE/ LANE"*) tikkonfina mal-art li ġiet akkwistata mis-soċjetà CFS Construction Limited mingħand l-istess vendituri Azzopardi. Huwa evidenti li din il-parti tal-art (dejqa u twila) li l-vendituri Azzopardi biegħu lill-atturi kienet intiża sabiex l-istess atturi jkollhom passaġġ minn fejn jaċċedu mit-triq għall-bqija tal-art tagħhom.

12. Dakinhar stess li l-vendituri familja Azzopardi biegħu l-artijiet lill-atturi u lis-soċjetà CFS Construction Limited rispettivament, l-attur Spiridione Farrugia f'ismu u f'isem martu Jacqueline, u l-konvenut Carmelo Farrugia għamlu skrittura privata quddiem in-Nutar Mario Bugeja fejn ftehmu hekk:

(1) jitla' ħajt fil-passaġġ a spejjeż taż-żewġ partijiet 4 filati għoli mill-art;

(2) Dione Farrugia proprio et nomine qed jintrabat li jikkompensa lil Carmelo Farrugia tal-ispejjeż tal-passaġġ, sabiex jgħaddi;

(3) L-area tal-kejl ta' kamra li tinsab fl-art proprjetà tas-soċjetà CFS Construction Limited tiġi trasferita fuq art adjaċenti proprjetà ta' Dione Farrugia, sabiex ikun jista' japplika għal permess tal-bini fuq l-istess.

F'każ li l-permess ma jkunx jista' joħroġ din tibqa' tas-soċjetà.

13. Fit-22 ta' Marzu 2005 sar kuntratt fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja li permezz tiegħu CFS Construction Limited (rappreżentata minn Carmelo Farrugia) ittrasferiet lis-soċjetà MCF Company Limited (ukoll rappreżentata minn Carmelo Farrugia) l-art kollha li akkwistat fit-22 ta' Marzu 2001.

VERŻJONIJIET TAL-PARTIJIET DWAR IL-FTEHIM TA' BEJNIETHOM:

14. **L-attur Spiridione Farrugia** fl-affidavit tiegħu jispjega kif hu u Carmelo Farrugia kienu ftehmu li jittella' ħajt sabiex jiġu segregati l-proprjetajiet rispettivi tagħhom. Qal li l-ftehim kien li l-ħajt itellgħu Carmelo Farrugia peress li huwa kuntrattur tal-bini, u li hu mbagħad kellu jikkumpensah ta' nofs l-ispejjeż.

> *"Meta xtrajt l-art jien u Farrugia li huwa d-direttur tal-kumpanija, għamilna skrittura privata fejn ftehmna illi għandu jitla' ħajt ta' erba' filati għoli biex jiġu segregati ż-żewġ proprjetajiet u li dan il-ħajt suppost kellu jtellgħu Farrugia, li hu kuntrattur fil-bini, u jien kelli nikkumpensah nofs l-ispejjeż tiegħu. Apparti li Farrugia ma tellax il-*

> *ħajt, Farrugia abbużivament okkupa partijiet mill-passaġġ u fost ħwejjeġ oħra tefa' parti minn tower crane, container u travi tal-ħadid kif ukoll inkluda parti minn dan il-passaġġ bħala reċint għaż-żwiemel.*
>
> *Jiena rrid li jinbena dan il-ħajt diviżorju u li l-konvenut u l-kumpanija tiegħu jiġu żgumbrati mill-passaġġ li huwa proprjetà tiegħi u li jneħħu l-ħwejjeġ li tefgħu ġol-proprjetà tiegħi kif ukoll jitnaddaf minn kull materjal sabiex jitħalla fl-istat nadif li kien."*

15. **<u>Il-konvenut Carmelo Farrugia</u>,** fix-xhieda tiegħu quddiem il-Perit Tekniku Godwin Abela qal li m'għandux diffikultà li jinbena ħajt għoli ta' erba' filati kif miftiehem. Żied jgħid li kien ukoll ftiehem mal-attur li wara li jirranġa mal-gabillotti sabiex joħorġu kellu jikkumpensah tal-ispiża:

> *"Qed issirli referenza għall-iskrittura privata tat-22 ta' Novembru 2001 li tinsab a fol 10 tal-proċess liema skrittura saret fl-istess data tal-kuntratt. Dwar dan il-ftehim u ċjoè il-bini tal-ħajt għoli erba' filati m'għandix diffikulta` basta li l-ispejjeż jinqasmu bejn tnejn u jkun hemm il-permess meħtieġ.*
>
> *Dwar il-kumpens biex jagħmel tajjeb biex jiġu liberati mill-gabillott l-irziezet u kamra waħda, jien kont ftehmt mal-attur li wara li nirranġa mal-gabillotti biex joħorġu, hu kien marbut li jikkumpensani ta' din l-ispiża. Għandi ngħid li fil-fatt ir-razzett ġie ċedut flimkien ma' biċċa mir-raba però l-kumplament tar-raba tibqa' għandhom mingħajr id-dritt li tintwiret. Jien lill-attur qatt ma kellimtu dwar dak li ftehmt mal-gabillotti u sallum jien qiegħed nipprovdi ilma u elettriku lill-bdiewa. Nispjega li fejn suppost jiġi l-passaġġ għad hemm il-gabillotti jaħdmu.*
>
> *Għandi ngħid illi jien għadni dispost nagħmel il-parti tiegħi bil-kundizzjoni li nitħallas l-ispejjeż biex joħorġu l-gabillotti."*

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

16. Fir-rikors tal-appell tagħhom l-appellanti Carmelo Farrugia u l-kjamata fil-kawża MCF Limited qegħdin jitolbu lil din il-Qorti sabiex "*tħassar, tirrevoka u tannulla*" s-sentenza appellata.

17. Minkejja li qegħdin jitolbu hekk, għandu jiġi ppreċiżat li m'humiex qegħdin jilmentaw minn dik il-parti tas-sentenza fejn ġew ordnati jirripristinaw il-ħajt tas-sejjieħ u fejn ġew ordnati jneħħu l-ħmieġ mormi fil-ħofra li tħaffret fl-għalqa tal-atturi u biex jimlew tali ħofra bil-ħamrija. Lanqas ma huma jilmentaw minn dik il-parti tas-sentenza fejn ġew stabbiliti l-konfini bi qbil mal-pjanta Dok C a fol 8 tal-proċess (*vide* pjanta inserita *supra*). Ukoll, lanqas ma huma jilmentaw ***per se*** minn dik il-parti tas-sentenza fejn b'referenza għall-konfini hekk stabbiliti ġew ordnati jtellgħu ħajt diviżorju ta' erba' filati kif miftiehem fl-iskrittura tat-22 ta' Novembru 2001 u fejn ġew ordnati jiżgumbraw minn kwalsiasi porzjon art li hija lil hinn mill-konfini kif stabbiliti (inkluż li jneħħu kull ostaklu inkluż *containers, wires* u *fences* minn fejn għandu jgħaddi l-passaġġ imsemmi fl-iskrittura).

18. Fl-appell tagħhom jgħidu li (sottolinear ta' din il-Qorti):

> *"…l-esponenti jikkontendu li l-Ewwel Qorti kellha tilqa' għat-talbiet tal-atturi, iżda bil-kwalifika li tirrifletti dak miftiehem fit-22 ta' Novembru 2001 permezz tal-iskrittura tan-Nutar Mario Bugeja."*

19. **L-aggravju tagħhom fil-fatt jirrigwarda biss il-kwistjoni dwar il-kundizzjoni sospensiva allegatament marbuta mal-ftehim tat-22 ta' Novembru 2001, *ossia* li l-obbligu ta' Carmelo Farrugia li jifforma l-passaġġ tal-atturi u jtella' l-ħajt diviżorju, u li jiżgombra mill-istess passaġġ kellu jiskatta hekk kif u meta l-atturi jħallsuh tal-ispejjeż involuti għat-tneħħija tal-gabillotti.**

20. Din il-Qorti għalhekk sejra tillimita ruħha sabiex tikkunsidra biss din il-kwistjoni dwar l-allegata kundizzjoni sospensiva, li fil-fatt kienu aċċennaw għaliha l-konvenuti Farrugia fit-tieni eċċezzjoni tagħhom (sottolinear ta' din il-Qorti):

> *"….il-partijiet bejniethom kienu għamlu ftehim datat 22 ta' Novembru 2001 in atti Nutar mario Bugeja, illi l-eċċipjenti ma jsibu ebda diffikulta` li jsir dak li ġie miftiehem, <u>però dan għandu jsir fit-totalita` ta' dak pattwit, inkluż li r-rikorrenti jħallsu lill-eċċipjenti tal-ispejjeż li saru sabiex terzi jivvakaw minn l-art li kienu jaħdmu</u>, kif ser jirriżulta waqt il-kawża."*

21. Fit-trattazzjoni li saret fit-12 ta' Jannar 2021 quddiem l-Ewwel Qorti, id-difensur tal-konvenut, Dr Edward Gatt, argumenta hekk:

> *"…il-klijent tiegħi xtara mingħand l-attur. L-attur huwa l-awtur tiegħu. Fil-kukntratt tal-akkwist tal-proprjetà, il-klijent tiegħi kien obbliga ruħu illi jħalli id-dritt ta' passaġġ lill-attur biex ikun jista' jaċċedi għal raba ieħor li l-attur żamm, li ma kienx biegħlu tiegħi. Dak hemm qiegħed jiġifieri allright, il-kawża għamilha fuq hekk Dr Peter. Jiena obbligajt ruħi u s' issa l-klijent tiegħi għadu ma pprovdilux dan il-passaġġ. Granted. Il-problema naħseb li għandu jien, fl-umli opinjoni tiegħi, illi mal-kuntratt ġiet iffirmata side letter. Qiegħda esebita. Hemm skrittura privata fejn f' din is-side letter, il-partijiet ftehmu b'kundizzjoni sospensiva illi, jew kundizzjoni, jiena qed insejħilha kundizzjoni sospensiva. Hekk jaqbilli ngħid imma żgur li hija kundizzjoni. Meta il-klijent tiegħi xtara mingħandu, mingħand l-attur, kien hemm bosta gabillotti u bdiewa fuq l-art u l-klijent tiegħi qalli isma, qallu dawn biex noħorġuhom, biex nibni il-villa u nibni l-irziezet u hekk, dawn ħa jiswewni l-flus. Dawn ma joħorġulekx b'xejn. Ikun hemm min joħroġ u jkun hemm min imur quddiem il-Bord tar-Raba u tirbaħhielu u jkun hemm min trid ittih korrispettiv. U l-klijent tiegħi ħareġ balla liri dan, biex dawn il-bdiewa joħorġu minn hemm. Issa l-ftehim kien li l-flus li joħroġ il-klijent tiegħi biex il-bdiewa joħorġu, l-awtur tiegħi, attur fil-kawża, irid jirrifondihomlu. U dana ma tahomlu qatt……Ma jridx itihomli. U jien qed ngħidlu isma, din ħa tiswik tant. Ejja ħa nġiblek il-bdiewa, kellimhom ħalli tikkonferma kemm qed inħallashom jien. Kif appenta inti tirrifondili dak li ħa ntihom, nagħmilulek il-passaġġ għax hekk ftehmna. Dik hi l-eċċezzjoni Sinjura Imħallef. Il-bqija nirrimetti ruħi jien."*

22. Id-difensur tal-atturi, Dr Peter Borg Costanzi, li jidher li daħal fl-awla wara li saret it-trattazzjoni mid-difensur tal-konvenut peress li qal "*skużani ma nafx x'qal Dr Gatt*", qal li:

> *"Il-klijent tiegħi huwa lest li jonora dak li hemm patwit u mhux problema ta' xejn. Biss aħna nistrieħu fuq ir-relazzjoni tal-perit Godwin Abela u insostnu illi dak li jirrelata l-perit, għandu jiġi addottat minn din il-qorti…. Mhux ser noqgħod nirrepeti dak li hemm fl-atti jiġifieri basically hemm agreement u r-relazzjoni tal-perit u dawk għandhom jirregolaw x' għandu jsir."*

23. Din il-Qorti fliet sewwa l-provi kollha prodotti, inkluż iż-żewġ kuntratti tal-akkwist tat-22 ta' Novembru 2001 u partikolarment l-iskrittura privata ta' bejn l-atturi u l-konvenut Carmelo Farrugia, li wkoll ġiet iffirmata fl-istess jum tal-22 ta' Novembru 2001.

24. Qabel xejn din il-Qorti jidhrilha li għandha tippreċiża li ma jirriżultax li s-CFS Construction Limited (awtriċi fit-titolu tas-soċjetà kjamata fil-kawża MCF Limited) xtrat l-art mingħand l-atturi (kif jiddikjaraw l-appellanti fir-rikors tal-appell tagħhom, u kif jgħid id-difensur tagħhom waqt it-trattazzjoni); jirriżulta għall-kuntrarju li s-soċjetà CFS Construction Limited xtrat l-art mingħand l-istess vendituri li mingħandhom xtraw l-art tagħhom l-atturi, liema kuntratt sar fl-istess ġurnata.

25. Iċċarat is-suespost, din il-Qorti ssib li kellha raġun l-Ewwel Qorti meta osservat li fl-iskrittura privata li saret bejn l-atturi u Carmelo Farrugia (dakinhar stess xtraw il-proprjetajiet rispettivi tagħhom mingħand l-istess vendituri Azzopardi) <u>ma sar l-ebda aċċenn fis-sens li l-formazzjoni tal-</u>

konfini u l-passaġġ huma soġġetti li jiġu żgumbrati xi gabillotti mill-art. Fil-fatt kif kompliet tgħid l-Ewwel Qorti, imkien ma ġie speċifikat fil-ftehim li l-ispejjeż tal-passaġġ sabiex jgħaddu l-atturi kienu jinkludu xi spejjeż għat-tneħħija ta' xi gabillotti.

26. Il-ftehim huwa sempliċi u ċar, fis-sens li:

(i) l-ispejjeż tal-ħajt diviżorju kellhom jinqasmu bejn l-atturi u Carmelo Farrugia, u

(ii) l-atturi kellhom jikkumpensaw lil Carmelo Farrugia għall-ispejjeż tal-passaġġ, sabiex jgħaddu.

27. Issa jekk wieħed jara sew il-pjanta Dok C li kienet annessa mal-kuntratt tal-akkwist tal-atturi, jidher li meta l-vendituri Azzopardi biegħu l-art lis-soċjetà CFS Construction Limited (awtriċi fit-titolu tas-soċjetà kjamata fiil-kawża) ħallew parti dejqa u twila li fil-fatt biegħuha lill-atturi sabiex din tkun tista' isservi ta' passaġġ għall-bqija tal-art tagħhom iktar 'il ġewwa. Meta l-vendituri biegħu lill-atturi u lis-soċjetà CFS Construction Limited l-artijiet rispettivi tagħhom dan il-passaġġ ma kienx iffurmat iżda kien biċċa waħda mal-art li biegħu lis-soċjetà CFS Construction Limited (*vide* pjanta Dok C).

28. Huwa f'dan il-kuntest li trid tinftiehem it-t-tieni klawsola tal-iskrittura

li saret bejn l-atturi u Carmelo Farrugia, ċjoè li l-istess Carmelo Farrugia kellu jiġi kumpensat għall-ispejjeż ta' dan il-passaġġ. Carmelo Farrugia fil-fatt huwa kuntrattur tal-bini u jidher li kien għalhekk li l-atturi ftehmu miegħu biex jibni l-ħajt diviżorju u jissegrega l-passaġġ mill-art tiegħu, *ossia* ta' CFS Construction Limited. Kwantu għall-bini tal-ħajt diviżorju ftehmu li jaqsmu l-ispejjeż (klawsola numru 1) u kwantu għall-iffurmar tal-passaġġ tagħhom ftehmu li jikkumpensawh tal-ispejjeż (klawsola numru 2).

29. Din il-Qorti ma tarax kif il-klawsola numru 2 tista' tiġi nterpretata b'mod li l-ispejjeż marbuta mal-iffurmar tal-passaġġ tagħhom għandhom jikkomprendu wkoll kwalsiasi ħlasijiet li kellhom isiru jew għad iridu jsiru sabiex joħorġu xi bdiewa mill-art li fuqha kellu jiġi ffurmat il-passaġġ.

30. In oltre kif tajjeb irrimarkat l-Ewwel Qorti, la tressqu provi dwar gabillotti li setgħu ġew żgumbrati, la tressqu provi dwar spejjeż relatati mal-iżgumbrament tal-gabillotti, u lanqas tressqu provi biex jissostanzjaw l-allegazzjoni li għad hemm gabillotti fuq il-passaġġ, u wisq anqas saret kontro-talba dwar l-istess pretenzjonijiet tal-konvenut. Din il-Qorti żżid tgħid li għalkemm fil-kuntratti tal-akkwist tal-partijiet hemm aċċenn għall-fatt li xi parti mill-art li kienet qed tiġi akkwistata minnhom hija bi qbiela/fiha gabillott, ma ġiex ukoll indikat liema huma tali partijiet u għalhekk mhux magħruf jekk jinvolvux dik il-biċċa art fejn għandu jiġi l-passaġġ.

31. Fid-dawl ta' dan kollu din il-Qorti ssib li kellha raġun l-Ewwel Qorti meta skartat l-allegazzjoni tal-konvenut li teżisti xi kundizzjoni sospensiva li żżommu milli jesegwixxi dak li ntrabat li jagħmel fl-iskrittura privata tat-22 ta' Novembru 2001, *ossia* li jifforma l-passaġġ tal-atturi (b'dan li jiġi kkumpensat għall-ispejjeż ta' tali xogħol) u li jibni l-ħajt diviżorju li jissegrega tali passaġġ mill-art tiegħu (b'dan li jitħallas nofs l-ispejjeż ta' tali xogħol).

32. Finalment, qabel ma tgħaddi għall-parti deċiżorja din il-Qorti jidhrilha li għandha tagħti direzzjoni fir-rigward tal-kwistjoni tal-permessi da parti tal-Awtorità kompetenti fir-rigward tal-bini tal-ħajt diviżorju.

33. Fit-tielet eċċezzjoni tagħhom il-konvenuti Farrugia kienu eċċipew:

> *"3. Illi kwantu għat-talba ta' binja tal-ħajt diviżorju, wieħed għandu jara jekk l-Awtorita` kompetenti hijiex ser tagħti l-permessi validi biex dan il-ħajt isir;"*

34. Għalkemm l-appellanti ma qajmux din il-kwistjoni *per se* bħala aggravju, fl-appell tagħhom jagħmlu aċċenn għaliha *en passant*, in kwantu jgħidu li jirrikonoxxu li kien hemm l-obbligu li jittella' l-ħajt (għalkemm bil-kundizzjoni sospensiva allegata minnhom):

> *"salv illi l-kejliet ikunu dawk kif mifthema u li kull ma jsir ikun kopert bil-permess tal-Awtorita` kompetenti sabiex ma jkunx hemm irregolaritajiet…"*

35. Issa għalkemm il-Perit Tekniku Godwin Abela fir-rapport tiegħu kkonkluda li mill-provi mressqin u mid-dokumenti esebiti ma kien hemm

l-ebda raġuni għaliex m'għandhomx jintlaqgħu t-talbiet tal-atturi biex jinbena l-ħajt diviżorju biex jiġi ffurmat il-passaġġ għall-aċċess għall-art tal-atturi, waħda mill-kunsiderazzjonijiet tiegħu taqra hekk:

> *"6.06. Illi fil-mori tal-kawża l-ebda wieħed mill-partijiet ma nfurma lill-esponent minn minnhom kellu japplika għall-permess biex jinbena l-ħajt diviżorju w li mingħajr tali permess il-ħajt ma setax jinbena."*

36. Mhux ċar għalhekk jekk il-bini tal-ħajt diviżorju in kwistjoni hux kopert bil-permessi neċessarji jew le. Fiċ-ċirkostanzi, għalkemm din il-Qorti sejra tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata sejra tagħti provvediment sabiex tiġi evitata sitwazzjoni fejn ikun hemm sentenza tal-Qorti li tordna kostruzzjoni mingħajr il-permessi neċessarji.

DECIDE:

37. Għal dawn il-motivi din il-Qorti qiegħda tiċħad l-appell tal-konvenut Carmelo Farrugia u tas-soċjetà kjamata fil-kawża MCF Limited u tikkonferma s-sentenza appellata, b'dan però li b'referenza għad-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti fir-rigward tal-ewwel talba, il-Perit Tekniku Godwin Abela għandu jassigura li l-bini tal-ħajt huwa kopert bil-permessi neċessarji da parti tal-Awtorità kompetenti u fin-nuqqas l-istess perit tekniku għandu japplika għalihom hu bi spejjeż tal-partijiet; f'dak il-każ it-terminu ta' xahar mogħti għall-bini tiegħu għandu jiddekorri mid-data tal-ħruġ tal-permess u mhux mid-data ta' din is-sentenza.

38. L-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom jitħallsu mill-appellanti.

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

Deputat Reġistratur
gr