MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta ta' l-24 ta' Ottubru, 2006

Citazzjoni Numru. 1344/1995/1

John u Maria konjuġi COLLINSON

vs

DIRETTUR TAL-UFFIĊĊJU KONĠUNT u Kummissarju tal-Artijiet

Il-Qorti:

Rat l-Att taċ-Ċitazzjoni mressaq fit-3 ta' Ottubru, 1995, li bih u għar-raġunijiet hemm imsemmija, l-atturi talbu li l-Qorti tiddikjara li huma għandhom il-pussess tal-art madwar l-art indikata bin-numri mitejn u tmienja u tmenin (288) u mitejn u disgħa u tmenin (298), Triq Etna, l-Mellieħa (fuq liema art huma għandhom b'titolu ta' enfitewsi l-fond bl-isem ta' "*Villa Sunset Beach*"), mit-tramuntana sal-irdum u mill-punent sal-irdum; u għalhekk tordna lill-imħarrkin Direttur tal-Uffiċċju Konġunt u lill-Kummissarju tal-Artijiet jew min minnhom, biex jersqu fuq l-att nutarili li bih jingħata għarfien lit-titolu tal-atturi; talbu

wkoll li l-Qorti tiffissa l-jum, il-ħin u l-post għall-pubblikazzjoni tal-att nutarili meħtieġ, billi taħtar nutar pubbliku u wkoll kuraturi biex jidhru għal min jonqos li jattendi dak inhar tal-pubblikazzjoni;

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet imressqa mill-imħarrkin fis-16 ta' Frar, 1996, li biha laqgħu għall-azzjoni attriċi billi, preliminarjament, qalu li din ma kinitx tiswa għaliex saret bi ksur tal-artikolu 460 tal-Kodiċi tal-Proċedura Ċivili. Fil-mertu, laqgħu billi qalu li t-talba attriċi ma tista' tintlaqa' qatt minħabba li l-art li dwarha l-atturi qegħdin jitolbu l-għarfien hija art li tinsab wara u fil-ġenb tal-post tagħhom u din ma tista' qatt tikkwalifika bħala l-"*forefront*" li jissemma fil-kuntratt ta' enfitewsi tagħhom. Minbarra dan, jisħqu li l-art mertu tal-każ u x-xagħri ta' wara l-villa tal-atturi ilhom bosta snin jintużaw mill-pubbliku għar-rikrejazzjoni;

Rat il-verbal tas-smigħ tas-27 ta' Mejju, 1996[1], li bih l-avukat tal-imħarrkin iddikjara li huma kienu qegħdin jirtiraw l-ewwel eċċezzjoni preliminari tagħhom;

Rat id-degriet tagħha (diversament presjeduta) tas-27 ta' Mejju, 1996, li bih ħatret lill-Perit Arkitett Frederick Doublet bħala perit tekniku;

Rat ir-Rapport imressaq mill-imsemmi perit tekniku fit-12 ta' Frar, 2001[2], kif minnu maħluf waqt is-smigħ tas-7 ta' Marzu, 2001;

Rat in-Nota mressqa mill-imħarrkin fis-16 ta' Marzu, 2001[3], li biha talbu l-ħatra ta' periti addizzjonali, liema talba ntlaqgħet b'degriet tagħha (diversament presjeduta) tal-25 ta' Ġunju, 2001[4];

Rat it-tweġibiet imressqin fil-25 ta' Mejju, 2001[5], b'Nota mill-perit tekniku Doublet għall-mistoqsijiet magħmulin lilu in eskussjoni mill-imħarrkin fis-17 ta' Mejju ta' dik is-sena,

---

[1] Paġ. 67 tal-proċess
[2] Paġġ. 95 sa 148 tal-proċess
[3] Paġ. 303 tal-proċess
[4] Paġ. 320 tal-proċess
[5] Paġġ. 309 sa 313 tal-proċess

u kif ukoll it-tweġibiet li huwa ta għal xi mistoqsijiet oħrajn li sarulu waqt is-smigħ tal-25 ta' Ġunju, 2001[6];

Rat id-degriet tagħha (diversament presjeduta) tas-17 ta' Mejju, 2002[7], li bih u wara li l-imħarrkin iddikjaraw li huma kienu qegħdin jirrinunzjaw għat-talba tal-periti addizzjonali, ħassret dik il-ħatra u tat żmien lill-partijiet biex iressqu s-sottomissjonijiet tagħhom tal-għeluq permezz ta' noti;

Rat id-degriet tagħha (diversament presjeduta) tat-23 ta' Settembru, 2002[8], fuq talba b'rikors imressaq mill-imħarrkin fis-7 ta' Awissu, 2002, li bih laqgħet it-talba biex jitressqu żewġ dokumenti ġodda fl-atti tal-kawża;

Rat in-Nota ta' Osservazzjonijiet imressqa mill-imħarrkin fit-8 ta' Awissu, 2002[9];

Rat id-degriet tagħha tal-4 ta' Frar, 2003[10], li bih u fuq talba tal-avukat tal-atturi b'rikors tiegħu tal-14 ta' Ottubru, 2002, tat lill-atturi aktar żmien biex iressqu n-Nota ta' Sottomissjonijiet tagħhom;

Rat li, minkejja dan kollu, l-atturi baqgħu ma ressqux nota ta' sottomissjonijiet;

Semgħet lill-avukati tal-partijiet jittrattaw il-kawża bil-fomm;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degriet tagħha tat-23 ta' Ottubru, 2005, li bih ħalliet il-kawża għas-sentenza fin-nuqqas ta' xkiel;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni għal għarfien ta' jedd fuq art li tmiss ma' ġid li l-atturi jgawdu b'titolu ta' enfitewsi. Huma jgħidu li dan l-għarfien kien maħsub f'kitba privata li kienet saret

[6] Paġġ. 316-9 tal-proċess
[7] Paġ. 323 tal-proċess
[8] Paġ. 324 tal-proċess
[9] Paġġ. 349 sa 356 tal-proċess
[10] Paġ. 361 tal-proċess

mad-direttarju fi żmien qabel ma huma xtraw il-villa tagħhom, meta l-art kienet ingħatat b'ċens lill-awturi tagħhom. Għamlu żmien twil jiktbu lill-awtoritajiet biex jagħtu l-għarfien tagħhom għall-art ta' madwar il-villa skond kif miftiehem fl-imsemmija kitba. Iżda l-awtoritajiet naqsu li jersqu għall-kuntratt jew jagħtu l-għarfien li jridu l-atturi;

Illi l-imħarrkin qegħdin jgħidu li m'għandhom l-ebda obbligu li jagħtu l-għarfien lill-atturi għaliex l-art in kwestjoni ma tistax titqies li hija dik li għaliha kienet tirreferi l-kitba u, minbarra dan, dik l-art ilha żmien twil tintuża mill-pubbliku bħala mogħdija u għal skop ta' rikrejazzjoni;

Illi <u>l-fatti li joħorġu mill-atti tal-kawża</u> juru li fi Frar tal-1980[11] l-atturi kisbu mingħand Margaret Gaerty u binha Ronald, il-villa (li dak iż-żmien kien jisimha "*Villa Jimoses*") mibnija fuq plot numru mitejn u tmienja u tmenin (288) formanti parti mill-Mellieha Heights Estate (drabi oħra magħrufa bħala Vista Estates Mellieħa), bil-patti u l-kundizzjonijiet hemm imfissra. Din il-villa u l-art u l-benefikati l-oħrajn li jagħmlu minnha, kienu suġġetti għar-rata tagħhom ta' ħamsa u sebgħin lira Maltija (Lm 75) ċens annwu u temporanju li jagħlaq fis-sena 2076, u li dak iż-żmien tal-kuntratt kien għadu jitħallas lill-Kurja Arċiveskovili bħala direttarja. Magħdud mal-imsemmi bejgħ, kien hemm ukoll medda art – li hija l-mertu ta' din il-kawża – li dak iż-żmien kienet "*on lease to the villa being transferred*" u dan skond abbozz ta' ftehim (*draft agreement*) li kien sar f'Settembru tal-1966 bejn Monsinjur Edward Coleiro u s-sinjuri Pratt u Bailey[12], b'dan tal-aħħar ikun l-awtur tal-bejjiegħa li mingħandhom l-atturi xtraw l-imsemmija villa[13]. F'April tal-1990, il-Kurja kienet qabbdet lill-Perit Arkitett Joseph Ellul Vincenti biex ikejjel l-art u jħejji "*site plan*". L-atturi ħallsu regolarment iċ-ċens kemm dwar il-villa (Lm 75) u kif ukoll dwar il-medda tal-art (Lm 5)

[11] Dok "A", f'paġġ. 9 sa 12 tal-proċess
[12] Dok "AAB", f'paġ. 13 tal-proċess
[13] Ara l-kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika temporanja, Dok "B", f'paġġ. 15 sa 27 tal-proċess li wkoll jagħmel riferenza espressa għall-abbozz ta' ftehim

bejn l-1980 u l-1993[14]. Mill-1994, dak il-ħlas kien isir u jiġi aċċettat mill-Uffiċċju Konġunt[15];

Illi l-medda ta' art mertu ta' din il-kawża tmiss mal-plot numru 288 mill-grieg it-tramuntana sal-punent u tibqa' twassal sa tarf l-irdum[16] u għandha kejl ta' qrib erbat elef u ħames mitt metru kwadru (4,500 m^2)[17]. Fl-1992, l-atturi ressqu applikazzjoni mal-Awtorita' tal-Ippjanar[18] biex itellgħu ħajt ta' konfini m'ogħla sitt (6) filati madwar il-medda tal-art. Dik l-applikazzjoni ma ntlaqgħetx għaliex l-art kienet taqa' lil hinn minn żona tal-iżvilupp[19]. Matul l-1994, l-atturi ressqu applikazzjoni oħra biex itellgħu ħajt "rustiku" madwar l-art[20], liema talba wkoll ma ntlaqgħetx[21], u l-appell minn dik id-deċiżjoni ma ntlaqax lanqas[22];

Illi fi Frar tal-1993, l-Uffiċċju Djoċesan tal-Amministrazzjoni tal-Kurja Arċiveskovili kienet għarrfet lill-attur[23] li huwa seta' jgħaddi biex itella' l-ħajt tal-ilqugħ madwar il-medda tal-art mertu tal-każ. Ftit taż-żmien wara, u bħala riżultat tal-ftehim li kien intlaħaq bejn il-Gvern Malti u s-Santa Sede dwar it-trasferiment ta' art li l-Knisja kellha f'Malta, il-medda ta' art in kwestjoni għaddiet għand il-Gvern ta' Malta, u kienet taqa' taħt is-setgħat tal-Uffiċċju Konġunt. Billi sa dak iż-żmien l-ilqugħ ma kienx għadu nbena, l-atturi kitbu bosta drabi lill-Kummissarju mħarrek[24] biex jikkonfermalu li huwa jagħraf lill-atturi bħala l-utilisti tal-villa u tal-medda art. Il-Kummissarju tal-Artijiet wieġeb xi xhur wara[25] billi, mingħajr ma ippronunċja ruħu dwar it-talba li saritlu, irrefera lill-atturi lill-Uffiċċju Konġunt. Dan, min-naħa tiegħu, għarraf[26] lill-atturi li ma kellhom jibnu l-ebda benefikati fuq l-art in kwestjoni li kienet art tal-Gvern;

---

[14] Dokti "JC13" sa "JC20", f'paġġ. 236 sa 243 tal-proċess
[15] Dok. "JC20", f'paġġ. 243 tal-proċess
[16] Ara Dokti "Ċ" u "JC7", f'paġġ. 33 u 230 tal-proċess
[17] Dok "N", f'paġ. 44 tal-proċess
[18] Dok "CG2" f'paġ. 278 tal-proċess
[19] Dok "CG3", f'paġ. 279 tal-proċess
[20] Dokti "CG4" u "CG5", f'paġġ. 280-1 tal-proċess
[21] Dok "CG6", f'paġ. 282 tal-proċess
[22] Dok "CG9", f'paġ. 287-8 tal-proċess
[23] Dok "D", f'paġ. 34 tal-proċess
[24] Dokti "E", "F" u "Ġ", f'paġġ. 35-7 tal-proċess
[25] Dok "H", f'paġ. 38 tal-proċess
[26] Dok "I", f'paġ. 39 tal-proċess

Illi f'Mejju tal-1994, l-atturi kienu ressqu talba għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni kontra John Grima u Francis u Victor aħwa Fenech, biex iżommuhom milli jgħaddu minn fuq dik l-art[27]. It-talba ma ntlaqgħetx[28]. Iżda f'Diċembru tal-1994[29], l-atturi bagħtu jgħarrfu lill-Uffiċċju Konġunt li kien fi ħsiebhom jibnu l-ilqugħ u jikkonvertu l-art fi ġnien bħala parti mill-ambjent tal-villa tagħhom, u, b'riferenza għall-abbozz tal-ftehim tal-1966, fissru wkoll li kienu qegħdin jinqdew bl-għażla li jagħlqu dik l-art u li kienu għalhekk qegħdin jaċċettaw ukoll żieda fir-rata ta' ċens li kellhom iħallsu lid-direttarju (jiġifieri d-Dipartiment tal-Artijiet). F'Marzu tal-1995[30], huma bagħtu l-ħlas miżjud taċ-ċens kif kienu fissru, imma l-Uffiċċju Konġunt bagħtilhom lura dak il-ħlas[31] u talabhom iħallsu biss ir-rata taċ-ċens mhux miżjuda. L-atturi iddepożitaw is-somma taħt l-awtorita' tal-Qorti f'Awissu tal-1995[32]. Il-kawża nfetħet f'Ottubru tal-1995;

Illi għal dak li jirrigwarda l-<u>konsiderazzjonijiet ta' natura legali marbutin mal-każ</u> jidher li l-kwestjoni ewlenija tirrigwarda s-siwi u l-effetti tal-kitba li saret bejn is-sid tal-art padrun dirett u l-awtur tal-bejjiegħa tal-atturi fl-1966 dwar il-jedd li jagħżlu li jtellgħu ilqugħ mal-medda tal-art biswit l-art li fuqha nbniet il-villa li xtraw l-atturi erbatax-il sena wara;

Illi l-atturi jagħmluha ċara li huma għamlu minn kollox biex jimplimentaw il-ftehim dwar il-medda art in kwestjoni. Ressqu provi dokumentali li juru li, għall-anqas sal-1994, il-padrun dirett oriġinali (jiġifieri l-Kurja Arċiveskovili)[33] ma kellu l-ebda oġġezzjoni li l-atturi jtellgħu l-ilqugħ u li jġibu fis-seħħ il-ftehim imfisser fil-kitba tal-1966 imbasta jitħarsu l-kundizzjonijiet ta' dak il-ftehim u bl-effett taż-żieda fir-rata ta' ċens li l-atturi jkunu jridu jibdew iħallsu lid-direttarju attwali;

---

[27] Mandat Numru 883/94
[28] Degriet tad-9.5.1994, f'paġ. 63 tal-proċess
[29] Dok "J", f'paġ. 40 tal-proċess
[30] Dok "JC23", f'paġ. 246 tal-proċess
[31] Dok "K", f'paġ. 41 tal-proċess
[32] Dok "JC21", f'paġ. 244 tal-proċess
[33] Dokti "N" u "O", f'paġġ. 44-5 tal-proċess

Illi l-imħarrkin, madankollu, jqanqlu l-kwestjoni li dak il-ftehim ma jorbothomx u m'humiex obbligati jagħrfu lill-atturi f'dak il-jedd. Jidher li din il-kontestazzjoni tmur lil hinn minn dak li l-imħarrkin eċċepew fil-bidu tal-każ. Dan jingħad għaliex, fil-bidu, l-eċċezzjoni kienet fis-sens li l-ftehim kien jitkellem dwar "*forefront*", filwaqt li l-art li l-atturi jridu jtellgħu l-ilqugħ madwarha ma kinitx tinsab quddiem il-villa tagħhom, imma fuq wara. Bħala fatt, il-Qorti jirriżultalha li l-medda ta' art ma tinsabx quddiem il-villa tal-atturi, imma fuq il-ġenb u n-naħat ta' wara tagħha. Dwar din il-pożizzjoni, l-imħarrkin ressqu wkoll provi ta' opinjonijiet mogħtija minn partijiet li kellhom interess fil-każ, fosthom xi ġirien tal-atturi[34]. Jidher ukoll li l-imħarrkin qanqlu dubji dwar ir-raġuni għaliex il-ftehim tal-1966 ma jsemmi l-ebda kejl tal-medda ta' art in kwestjoni u għaliex l-ewwel tentativ li sar biex jiġi stabilit xi kejl tal-art kien bosta snin wara l-kuntratt. Minbarra dan, iġibu l-argument li l-kelma wżata fil-kuntratti kienet "*forecourt*" u mhux "*forefront*". Il-ftehim ta' Settembru tal-1966 juża biss il-kelma "*forefront*";

Illi fi stadju ulterjuri, l-imħarrkin issottomettew li dik il-kitba, ukoll jekk kienet tirreferi tassew għall-medda ta' art li tibqa' sejra sal-irdum, kienet madankollu waqgħet u tilfet l-effetti kollha tagħha għaliex l-atturi kienu ħallew ħafna żmien jgħaddi qabel ma qatgħuha li riedu jimplimentaw il-jedd tal-għażla tagħhom. Fost l-argumenti li jressqu hemm dak li l-insinwa tal-kuntratt tal-għotja ta' enfitewsi ma ssemmi xejn dwar il-fatt li Monsinjur Coleiro kien deher fuq dak il-kuntratt u tenna l-ftehim li kien intlaħaq ma' Bailey u Pratt[35]. Argument ieħor imressaq mill-imħarrkin huwa fis-sens li l-ftehim tal-1966 ma kienx aktar minn "abbozz"[36] u li kien mehmuż mal-kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika bħala sempliċi dokument mal-kuntratt;

Illi l-kwestjoni, fil-qofol tagħha, hija jekk l-atturi humiex tassew l-utilisti tal-medda ta' art mertu tal-każ, jew jekk id-Dipartiment tal-Artijiet jistax jgħid li dik l-art ma tistax tkun meħuda jew approprijata minn interessi privati;

---

[34] Ara Dok "CG12", f'paġ. 291-3 tal-proċess
[35] Xhieda ta' Salvu Muscat 5.6.1998 u Dok "SM1", f'paġġ. 175 u 275-6 tal-proċess
[36] Nota ta' Sottomissjonijiet f'paġ. 349 tal-proċess

Illi dwar dan, l-imħarrek Kummissarju tal-Artijiet xehed[37] li għalkemm l-art setgħet kienet tal-Knisja, fuq parti minnha kien jgħaddi passaġġ li kien jintuża mis-servizzi militari u li, fl-1965, għadda f'idejn il-Gvern ta' Malta;

Illi, min-naħa tiegħu, il-Perit tekniku mqabbad mill-Qorti, wasal għall-fehma (u dan wara li għamel stħarriġ tekniku b'reqqa kbira) li l-medda tal-art li dwarha ressqu l-kawża l-atturi hija dik kif imfissra mill-Perit Ellul Vincenti fl-1990. Din il-qagħda tenniha meta kien imressaq mill-imħarrkin b'xhud tagħhom in eskussjoni[38];

Illi fil-fehma tal-Qorti l-argument ewlieni huwa li l-art mertu tal-każ kienet, fiż-żmien li nħolqot il-konċessjoni enfitewtika, art li tappartjeni lill-Knisja. Fi kliem ieħor, bħalma l-Kurja kellha l-jedd, fl-1966, li tagħti b'ċens l-art li fuqha nbniet il-villa tal-atturi, daqstant ieħor jidher li kellha l-jedd li tintrabat mal-enfitewti biex tirregola l-użu li seta' jsir mill-medda ta' art bejn l-imsemmija art fabbrikabbli u s-sies. Jidher li l-ftehim li sar f'Settembru tal-1966 bejn il-mibki Monsinjur Coleiro u s-sinjuri Bailey u Pratt, kien jimmira biex il-veduta tal-utilisti mil-villa tagħhom għal barra fil-bogħod ma tinsatar bl-ebda mod, u biex dik il-medda art ma titħalliex żdingata u biex l-utilisti u l-aventi kawża tagħhom jindukraw dik l-art u ma jħalluhiex titgħarraq u lanqas iħallu lil terzi jgħaddu minn fuqha. Impliċitament, meta sar il-ftehim bejn il-Gvern u l-Kurja Arċiveskovili dwar it-trasferiment ta' art (u ta' dik il-medda art u tal-qasam ta' vilel fil-Qortin tal-Mellieħa) dan kien ifisser li l-Gvern għaraf il-jedd li sa dak iż-żmien il-Kurja kellha fuq l-imsemmija art. Dan l-għarfien, fil-fehma tal-Qorti, jġib miegħu ukoll ir-ratifika ta' kulma kienet għamlet il-Kurja dwar dik l-art sakemm kienet għadha s-sid tagħha. Din il-fehma tissaħħaħ aktar fil-każ tal-ġid f'idejn l-atturi minħabba li, b'effett minn dak inhar li sar it-trasferiment favur il-Gvern ta' Malta, iċ-ċens li l-atturi kienu jħallsu qabel lill-Kurja Arċiveskovili (u dan kemm rigward il-parti fejn hija mibnija l-villa u kif ukoll dwar il-medda ta' art mertu tal-kawża) ġie aċċettat u saħansitra mitlub mill-

[37] Paġġ. 121-2 tal-proċess
[38] Paġġ. 309-310 tal-proċess

Uffiċċju Konġunt, li huwa s-suċċessur tal-Kurja dwar dik l-art;

Illi l-Qorti ma tistax taqbel mas-sottomissjonijiet tal-imħarrkin li l-imsemmi ftehim tal-1966 huwa biss u sempliċement "abbozz". Fil-fehma tal-Qorti l-ftehim kien wieħed kompletat tant li Bailey u Pratt bdew minnufih iħallsu konsiderazzjoni (imqar jekk waħda nominali) u dawn, min-naħa tagħhom, kienu minnufih obbligati li ma jagħmlux ċerti affarijiet fuq l-imsemmija medda ta' art b'effett mill-bidu ta' dak il-ftehim. Kemm hu hekk, il-ftehim kien jaħseb biex joħloq servitu' kontra l-konċedent (jiġifieri l-Kurja) biex ma jsir l-ebda bini fuq dik il-medda li kellha tibqa' tagħmel parti mill-ġid tal-konċedent. Min-naħa tagħhom, il-konċessjonarji Bailey u Pratt intrabtu li ma jużawx dik il-medda art la għal skopijiet kummerċjali u lanqas għal użu personali u li jżommuha fi stat tajjeb ta' ndafa u jassikuraw li jżommu lil terzi milli jużawha. Il-konċessjonarji tħallew jirregolaw it-twettiq tal-ftehim u ntrabtu li jekk kemm-il darba jużaw xi biċċa mill-art, kienu jsiru passibbli għal żieda fir-rata ta' ċens ta' ħamsin ċenteżmu (Lm 0.50) kull qasba kwadra;

Illi, madankollu, stabilit li l-ftehim kien seħħ u beda jitwettaq minnufih, hawnhekk tqum il-kwestjoni dwar x'inhi n-natura vera tiegħu. Huwa wegħda ta' trasferiment ta' jedd fuq ħaġa immobbli ? Huwa ftehim ta' kirja b'opzjoni għal trasferiment f'enfitewsi jew titolu rejali ieħor ? F'każ bħal dan, liema huma r-regoli li jħarsu l-effetti u d-durata tiegħu ? Dawn il-mistoqsijiet ma joqogħdux għal tweġiba ħafifa u dan jitnissel kollu mill-fatt innifsu tal-informalita' li biha saret il-kitba ta' Settembru, 1966, u għall-impreċiżjoni tat-terminoloġija wżata minn min iffirmah. Min-naħa l-oħra, meta sar il-kuntratt tal-konċessjoni enfitewtika tal-art li fuqha kellha tinbena l-villa, l-imsemmi ftehim kien inkorporat fl-att nutarili relattiv. Dan il-ftehim baqa' jissemma fil-kuntratti kollha (għalkemm ir-riferenza kienet għal "*lease*"), magħdud dak li bih l-atturi kisbu l-villa mingħand Margaret Gaerty u binha Ronald;

Illi, min-naħa l-oħra, huwa minnu wkoll li l-liġi trid li t-titolu li bih jiġi mnissel servitu' irid jidher minn att pubbliku biex

ikun jiswa[39], u li dak il-jedd jibda jgħodd biss fil-konfront tat-terzi minn dak inhar li l-att jiġi insinwat fir-Reġistru Pubbliku. Is-servitujiet predjali huma meqjusa bħala ġid immobbli[40]. U s-servitu' li biha wieħed jintrabat li ma jibnix fuq ħwejġu hija servitu' predjali negattiva[41]. L-istess ħaġa tingħad għar-rigward tal-ħolqien ta' titolu ta' enfitewsi[42];

Illi jidher ukoll li l-atturi jagħrfu dan il-fatt. Kemm hu hekk, huma qegħdin jitolbu wkoll (fit-tieni talba tagħhom) li jsir l-att pubbliku relattiv biex jirratifika darba għal dejjem dak il-ftehim privat tal-1966. Din it-talba tixhed ukoll li l-atturi jafu li l-kitba privata waħedha ma tagħtihomx il-jedd li huma jippretendu li għandhom fuq il-medda art mertu tal-każ;

Illi meta wieħed jgħarbel b'reqqa l-ħsieb tal-komparenti fuq l-imsemmija kitba, joħroġ li bl-ebda mod ma jista' jingħad li l-medda ta' art kienet qegħda tingħata lil Bailey u lil Pratt bħala enfitewsi. Kienet tikkonsisti fi ftehim li bih id-direttarju ntrabat li ma jibnix benefikati fuq dik l-art u l-istess rabta ttieħdet minn Bailey u Pratt, għalihom u għal dawk li warajhom kellhom jidħlu fiċ-ċens tal-vilel rispettivi tagħhom. It-tismija tal-enfitewsi f'dik il-kitba kienet riferenza għall-konċessjoni li kienet ingħatat b'att pubbliku rigwardanti l-parti tal-art li kellha tinbena f'villa u mhux għal xi parti mill-medda tal-art li dwarha saret din il-kawża. U kien biss f'każ li Bailey jew Pratt **jiksru l-ftehim** (billi jużaw dik il-medda art għal skopijiet kummerċjali jew personali) li, bħala sanzjoni, **kienu jitqiesu li ħadu b'enfitewsi** dik l-istess art b'rata ta' ċens determinata;

Illi għar-raġunijiet li ssemmew qabel, dan il-fatt ma jista' qatt waħdu jnissel titolu ta' enfitewsi, ukoll jekk il-ħlas nominali kien magħmul jikkorrispondi mat-tul taż-żmien tal-konċessjoni enfitewtika dwar il-villa. Fuq kollox, sallum, l-atturi ma użaw qatt l-imsemmija medda art u kulma talbu biex jagħmlu fuq dik l-art dejjem kien miċħud. Jirriżulta biss li kien ittella' xi ħajt madwar l-art li tneħħa minn jew fuq direttiva tal-awtoritajiet kompetenti. Għalhekk, il-fatt li l-ftehim daħal fis-seħħ sa mill-bidu u

[39] Art. 458 tal-Kap 16
[40] Art. 310(ċ) tal-Kap 16
[41] Art. 456(3) tal-Kap 16
[42] Art. 1497(a) tal-Kap 16

kien implimentat bil-ħlas (u l-aċċettazzjoni tal-ħlas) mill-partijiet, ma jwassalx, fil-fehma tal-Qorti, għall-ħolqien ta' jedd eżegwibbli ta' enfitewsi favur l-atturi fuq dik il-medda ta' art;

Illi, madankollu, ħadd ma jista' jiċħad li huma kellhom u għad għandhom xi għamla ta' pussess fuq l-art in kwestjoni. Dan il-pussess huwa wieħed kemm fiżiku (ukoll jekk mhux esklussiv) u kif ukoll legali. Tali pussess ma sarx bil-moħbi u lanqas kontra r-rieda tad-direttarju. Kien ukoll pussess kontinwu għal medda ta' snin. Dan jingħad mhux biss għall-fatt li l-atturi jħallsu xi forma ta' korrispettiv għal dak il-pussess, imma għaliex id-direttarju nnifsu għal ċertu tul ta' żmien kien jagħraf dak il-pussess b'mod espress. Minbarra dan, dak il-pussess baqa' jiġi magħruf u msemmi fid-diversi trasferimenti b'atti pubbliċi li bihom l-art li fuqha nbniet il-villa għaddiet minn id għal oħra sa ma waslet f'idejn l-atturi;

Illi għalhekk, il-Qorti ssib li taqbel mas-sottomissjoni magħmula mill-għaref difensur tal-atturi fis-sens li l-eżistenza waħedha taż-żamma jew tal-pussess min-naħa tal-atturi fuq l-imsemmija medda ta' art hija biżżejjed biex issejjes l-ewwel talba tagħhom, imqar jekk tali żamma ma twassalx għall-ħolqien ta' titolu ta' enfitewsi. Għalhekk, l-ewwel talba tal-atturi sejra tintlaqa', suġġett għall-kwalifika li sejra tissemma aktar 'il quddiem;

Illi kif ingħad, madankollu, it-tieni talba u t-talbiet l-oħrajn marbutin magħha, m'humiex il-konsekwenza loġika u ġuridika tal-ewwel talba. Fi kliem ieħor, il-fatt waħdu li tintlaqa' l-ewwel talba (mibnija fuq il-pussess fattwali) ma jnissilx il-jedd favur l-atturi li jitqiesu li għandhom dik l-art b'enfitewsi bħalma għandhom b'titolu fuq il-parti fejn hemm mibnija l-villa tagħhom. L-atturi ma seħħilhomx juru kif l-imħarrkin jistgħu jiġu obbligati jagħrfu l-jedd tagħhom ta' enfitewsi fuq l-imsemmija medda ta' art. Għall-kuntrarju, kull tentativ tal-istess atturi li bih talbu lill-imħarrkin dan l-għarfien kien jixhed li l-atturi nfushom kienu jemmnu li ma kellhomx jedd jobbligaw la lill-Uffiċċju Konġunt u lanqas lid-Dipartiment tal-Artijiet biex jagħtuhom dik l-art b'ċens permezz ta' kuntratt. Għalhekk,

it-tieni talba u dawk li joħorġu minnha m'humiex sejrin jintlaqgħu;

Illi jifdal li ssir kunsiderazzjoni oħra. Din tirrigwarda l-pożizzjoni u l-kejl tal-medda tal-art li l-atturi għandhom fil-pussess tagħhom bis-saħħa tal-kitba privata ta' Settembru tal-1966. Kif ingħad qabel, inħoloq dubju mill-imħarrkin dwar jekk l-art imsemmija fil-kitba hijiex l-istess art li dwarha l-atturi ressqu din il-kawża. Dan id-dubju tnissel minn żewġ ċirkostanzi: l-ewwel waħda hi li l-kitba ma ssemmi bl-ebda mod la l-irjieħ u lanqas il-kejl tal-"*forefront*", it-tieni waħda hi li, meta saret il-kitba, mhux biss ma kinitx għadha nbniet il-parti tal-art li kienet ingħatat b'ċens (u li b'riferenza għaliha l-medda ta' art in kwestjoni kellha titqies bħala l-"*forefront*") imma jidher li dik il-medda ta' art kellha tkun tmiss ma' toroq li kienu proġettati u li, fil-fatt, ma saru qatt għaliex għaddew minn bnadi oħra. Minħabba f'hekk, l-imħarrkin jisħqu li l-eżistenza u s-siwi tal-ftehim jaqgħu għal kollox;

Illi l-Qorti ma taqbilx ma' dan l-argument. Jidher li meta Monsinjur Coleiro u s-sinjuri Bailey u Pratt resqu għall-ftehim, kienu jafu li l-art in kwestjoni kienet dik li tmiss mal-art li huma kienu sejrin jieħdu b'ċens biex jibnu l-vilel rispettivi tagħhom fuqha, u liema art kienet tibqa' sejra lejn is-sies. Dan kien wieħed mill-għanijiet ewlenin tal-kitba, jiġifieri biex jiggarantixxi li l-enfitewti ma jsib xejn li jostrilhom il-vista minn fuq dak is-sies. Fi kliem ieħor, ladarba l-art fejn kellha tinbena l-villa kienet determinata sewwa fil-kuntratt pubbliku ta' konċessjoni b'enfitewsi, l-estensjoni loġika tal-art li dwarha saret il-kitba f'Settembru tal-1966 kienet għalhekk twassal biex turi għal liema parti mill-irdum il-partijiet kienu qegħdin jirreferu. Hawnhekk, il-Qorti jidhrilha li għandha toqgħod fuq il-fehma u l-konklużjoni milħuqa mill-perit tekniku li, min-naħa tiegħu, bena din il-fehma fuq konsiderazzjonijiet oħrajn tekniċi li wieħed jista' joqgħod fuqhom, għalkemm l-imħarrkin jippruvaw jiskreditawhom b'qawwa;

Illi lanqas ma jiswa l-argument tal-imħarrkin li l-kejl u l-bixra tal-medda art saret minn Perit arkitett fuq suġġeriment *ex parte* u bla ebda rabta preċiża ma' xi

ftehim li jorbot. Daqstant ieħor ma jiswiex l-argument li dan l-eżerċizzju sar fi żmien (fl-1990) meta l-Gvern u l-Knisja kienu għaddejjin f'taħdidiet u negozjati għat-trasferiment tal-art lill-Gvern. Sa dak inhar li sar is-*survey* mill-Perit Ellul Vincenti fl-1990, id-direttarju kienet il-Knisja ta' Malta u dwar dik l-art kienet għadha intitolata li teżerċita kull jedd ta' direttarja. Fuq kollox, il-mandat mogħti lill-imsemmi perit arkitett kien bil-barka tal-awtoritajiet ekkleżjastiċi li kellhom il-jedd ta' padrun dirett fuq dik l-art. Għalhekk, ma jista' jinxteħet l-ebda dell fuq is-siwi ta' dak li sar;

Illi minn dawk il-kostatazzjonijiet tekniċi, il-perit arkitett seħħlu joħroġ kemm il-kejl u kif ukoll l-irbit tal-irjieħ tal-imsemmija medda art;

Illi madankollu l-atturi jidher li qegħdin jitolbu li l-art li dwarha jingħarfu bħala pussessuri tkun tgħodd magħha wkoll dik biswit il-plot numru mitejn u disgħa u tmenin (289). Tali talba m'hijiex mistħoqqa. F'dan ir-rigward, l-imħarrkin għandhom raġun jgħidu li l-atturi qegħdin iressqu pretensjonijiet fuq art li l-ftehim ma kien jaħseb qatt li jagħtihom jew lill-awturi tagħhom. Dan jingħad għaliex il-kitba ta' Settembru tal-1966 kienet tirreferi għaż-żewġ plottijiet ta' art li kienu sejrin jingħataw lil-Bailey (awtur remot tal-atturi) u lil Pratt, u t-tnejn li huma kienu obbligati u awtorizzati li jżommu r-rispettivi "*forefront*" skond dak il-ftehim. Huwa evidenti wkoll li dak il-ftehim ried li jorbot il-medda tal-"*forefront*" b'riferenza għall-porzjon ta' art li kien sejjer jingħata lill-komparenti b'ċens biex fuqha jibnu r-rispettivi vilel tagħhom. Minbarra dan, il-kejl li wasal għalih il-perit Ellul Vincenti u l-pjanta li silet minn tali kejl jagħmluha ċara li l-medda ta' art li l-atturi jistgħu jippretendu l-pussess tagħhom fuqha tintrabat mal-konfini tal-art li fuqha nbniet il-villa tagħhom u ma tistax tmur lil hinn minn hekk;

Illi għalhekk, meta l-Qorti sejra tilqa' l-ewwel talba tal-atturi se' tkun qegħda tqis li l-medda ta' art li għaliha dik it-talba tirreferi trid tkun dik marbuta mal-plot mitejn u tmienja u tmenin (288) u mhux ukoll dik li tiġi wara l-plot numru mitejn u disgħa u tmenin (289);

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

Tilqa' l-ewwel talba attriċi u tiddikjara li l-atturi għandhom fil-pussess tagħhom il-medda ta' art limitatament madwar il-plot numru mitejn u tmienja u tmenin (288) fejn għandhom mibnija l-villa tagħhom bl-isem ta' "Villa Sunset Beach", fi Triq l-Etna, Mellieħa, u dan kif tmiss mill-punent u mit-tramuntana mal-imsemmija plot sal-irdum;

Tiċħad it-talbiet l-oħrajn attriċi billi mhux mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt.

U tordna li l-**ispejjeż tal-kawża** jiġu sopportati mill-partijiet skond ir-rispettiv rebħ u telf.

Moqrija

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------