QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar t-Tlieta
sittax (16) ta' Ġunju 2020

Rikors Numru 415/08 FDP

Fl-ismijiet

Carmelo Bonnici (ID 632645M) u martu Julie Bonnici (ID 375747M)

Vs

Ignatius Licari fil-vesti tiegħu ta' stralċarju tas-soċjeta' Farr Limited (C 1402) u b'digriet tal-4 ta' Novembru 2009 ġiet kjamata in kawża s-soċjeta' Victor Estates Limited u fl-10 ta' Mejju 2018 is-soċjeta' MTA Properties Limited assumiet l-atti tas-soċjeta' Farr Limited.

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 18 ta' Diċembru 2018, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segwenti:

   Illi b'kuntratt ippubblikat min-Nutar Joseph Spiteri fl-1 ta' April, 1986 - kopja ta' liema qiegħda tiġi eżebita u mmarkata bħala Dokument CB l - r-rikorrenti atturi akkwistaw mingħand is-soċjetajiet Victor Estates Company Ltd u Farr Limited tlett biċċiet art fil-kuntrada tas-Swieqi, attigwi u jmissu flimkien, mill-majjistral ma' Triq is-Sirk, mix-xlokk ma' passaġġ privat u mill-lbiċ ma' beni ta' terzi.

Illi parti minn din l-art għadha tifforma parti minn triq privata li trid tidħol għaliha permezz ta' passaġġ ta' wisa' ta' mhux anqas minn għoxrin (20), pied, liema passaġġ huwa aċċessibbli minn fuq it-Triq il-Gejza u dan kif jidher mill-pjanta li kopja tagħha qiegħda tiġi eżebita u mmarkata bħala Dokument CB 2.

Illi bejn il-partijiet f'din il-kawża kien hemm u għad hemm litigazzjoni għaddejja li tirrigwarda l-passaġġ fuq imsemmi, litigazzjoni li hija r-riżultat ta' nuqqas ta' qbil dwar il-posizzjoni tal-konfini ta' l-imsemmi passaġġ u d-delimitazzjoni ta' dan il-passaġġ mill-art tar-rikorrenti atturi.

Illi ġew preżentati żewġ kawzi ta' spoll waħda mir-rikorrenti atturi kontra s-soċjeta' intimata u kontra Benny u Saviour aħwa Farrugia, kawża li ġiet deċiża permezz ta' sentenza mogħtija fid-29 ta' Marzu, 2007 u li minnha ġie interpost appell mis-soċjeta' intimata u minn Benny u Saviour aħwa Farrugia liema appell għadu pendenti [Ċitaz. Nru. 1677/97 RCP] u l-oħra mis-soċjeta' intimata kontra r-rikorrenti atturi [Ċitaz. Nru. 1697/97 RCP] li ġiet ukoll deċiża tid-29 ta' Marzu, 2007 u li minnha ma ġie interpost ebda appell u għalhekk is-sentenza għaddiet in ġudikat.

Illi fil-proċessi tal-kawżi ta' spoll fuq imsemmija fihom fatti ta' ċerta valenza anke għall-mertu ta' din il-kawża u jkun utili u prattiku li dawn il-proċessi jiġu allegati.

Illi għandu jirriżulta ċar mill-provi imressqa fl-imsemmija kawżi ta' spoll, u allura mill-provi li jinsabu fil-proċessi li tagħhom sejra tintalab l-allegazzjoni, li s-soċjeta' intimata ma' taqbilx mal-posizzjoni li qegħdin jagħtu r-rikorrenti atturi lill-imsemmi passaġġ b'riferenza għall-pjanti annessi ma' 'l fuq imsemmi att tal-1 ta' April, 1986 (Dokument CB1) u b'konsegwenza ta' dan l-istess soċjeta' intimata tikkontendi li l-passaġġ għandu jiġi spustjat billi jidħol għaxar (10) piedi lejn u allura fuq il-propjeta' tar-rikorrenti atturi u għalhekk jinvadi art li hija proprjeta' tar-rikorrenti atturi.

Illi sabiex tiġi riżolta din il-vertenza, ġia' oġġett ta' tant litigazzjoni bejn il-partijiet f'din il-kawża huwa meħtieġ li jiġu stabbiliti b'mod permanenti l-konfini tal-imsemmi passaġġ u li l-imsemmi passaġġ jiġi delimitat u segregat mill-art tar-rikorrenti atturi permezz ta' ħitan jew sinjali oħra permanenti skond il-liġi.

Għaldaqstant l-atturi rikorrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha għar-raġunijiet premessi:-

(1) tordna li jiġu allegati il-proċessi jew tiġi inserita kopja legali tal-proċessi sħaħ tal-kawżi ta' spoll, waħda fl-ismijiet: ''Carmelo u Julie Miżżewwġin Bonnici vs Benny u Saviour aħwa Farrugia et'' - Ċitazzjoni

Numru: 1677/1997 RCP - kawża deċiża fid-29 ta' Marzu. 2007 u l-oħra fl-ismijiet: "Farr Limited vs Carmelo u Julie konjugi Bonnici" - Ċitazzjoni Numru: 1697/1997 RCP - kawża deċiża fid-29 ta' Marzu, 2007;

(2) tordna is-segregazzjoni mill-art tar-rikorrenti atturi permezz ta' ħitan jew sinjali oħra permanenti skond il-liġi u dan taħt id-direzzjoni ta' perit nominandi, tal-passaġġ ta' wisa' ta' mhux anqas minn għoxrin (20) pied, liema passaġġ huwa aċċessibbli minn fuq it-Triq il-Gejza u dan skond ma' u skond kif jidher mill-pjanta Dokument CB 2 li tinsab allegata mal-kuntratt ippubblikat minn Nutar Joseph Spiteri fl-1 ta' April; 1986 u li permezz ta' liema kuntratt ir-rikorrenti atturi xtraw l-artijiet tagħhom.

2. Rat illi fit-18 ta' Mejju 2009, Ignatius Licari, fil-vesti tiegħu ta' stralċarju tas-soċjeta' **Farr Limited**, laqa' għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

1.1 Illi dwar il-fatti dedotti fl-ewwel żewġ paragrafi huwa minnu li l-atturi akkwistaw il-proprjeta' mertu tal-kawża mingħand is-soċjeta' Farr Limited u Bajada Brothers iżda l-passaġġ privat kien ġie indikat fid-dokument "X", fuq liema sar il-kuntratt u mhux fuq id-dokument "Y" li jirriżulta li kien miżjud wara;

1.2 Illi filfatt għalkemm l-atturi odjerni ma appellawx mis-sentenza li ddikjarat li huma kkomettew spoll fir-rigward ta' l-esponenti, l-esponenti appella mis-sentenza fejn ġie dikjarat li anke hu kkometta spoll [1677/97] u għalhekk jirriżulta li l-ispoll kommess mill-atturi għadu sa llum ma ġiex spurġat.

1.3 Illi ma huwiex minnu li d-dokument CB2 (ossia d-dokument "Y") juri fejn kellu jkun il-passaġġ, u dana peress li l-passaġġ kien indikat korrettement fid-dokument "X." Il-kuntratt in kwistjoni qatt ma sar fuq id-dokument CB2 u ġie allegat u anness inkorrettement u ad insaputa ta' l-esponenti kif anke jirriżulta mill-assimu tad-dokumenti oriġinali in kwistjoni mill-perit kaligrafiku Gafiero;

1.4 Illi in fatti dak iż-żmien l-art indikat fid-dokument CB2 lanqas ma kien jappartjeni lill-esponenti u lanqas ma seta' jinbiegħ minnhom.

Illi għaldaqstant l-esponenti jeċepixxi riverentement:

2. *Illi fl-ewwel lok, ir-rikorrenti għandu juri li integra l-esponenti fil-pussess sħiħ tal-proprjeta' tiegħu u neħħa l-ispoll kompletament;*

3. *Illi fit-tieni lok għandha tiġi msejħa fil-kawża Victor Estates Company Limited li wkoll kienu biegħu l-proprjeta' in kwistjoni lir-rikorrenti;*

4. *Illi fit-tielet lok in-nullita' taċ-ċitazzjoni u dana peress li l-attur ma jistax jagħmel kawża hekk imsejħa '*actio fini regundorum*' peress li l-konfini huma magħrufa, semmai r-rimedju tiegħu għandu jkun l-actio rei vendicatoria in kwantu jidher li l-attur qiegħed jirreklama titlu fuq art proprjeta' ta' l-esponenti.*

5. *Illi fir-raba' lok id-dokument "CB2" fuq liema l-atturi qegħdin jibbażaw it-talbiet tagħhom ma hijiex attendibbli stante li jirriżulta li la kienet ġiet iffirmata mal-kuntratt u lanqas ma kienet validament annessa ma' l-istess kuntratt u dana kif anke jirriżulta fl-atti tal-kawżi ta' liema intalab l-allegazzjoni tal-proċess;*

6. *Illi fil-ħames lok il-linja diviżorja qiegħda skond kif muri fil-pjanta Dokument "X" mehmuża ma' l-istess kuntratt t'akkwist u mhux kif pretiż mir-rikorrenti (fid-dokument "Y");*

7. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri fil-fatt u fid-dritt.*

Għaldaqstant it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti li minn issa huma nġunti in subizzjoni.

3. Rat illi fl-10 ta' Mejju 2010, wara l-kjamata fil-kawża tas-soċjeta' Victor Estates Company Limited fit-2 ta' Frar 2010, Ignatius Licari, din id-darba bħala stralċarju tas-soċjeta' Victor Estates Company Limited, ippreżenta l-eċċezzjonijet fejn laqa' għal dak mitlub billi qal is-segwenti:

1. *Illi fl-ewwel lok u b'referenza għas-sentenza mogħtija minn din l-Onorabbli Qorti fid-29 ta' Marzu, 2007 fil-kawża fl-ismijiet Farr Ltd vs Carmelo Bonnici et (Cit. Nru. 1697/97/RCP) ir-rikorrenti għandhom juru li irrientegraw lill-intimati odjerni kollha (stante li l-art mertu ta' dik il-kawża hija ukoll proprjeta' taghhom) fil-pussess u godiment tal-proprjeta' tagħhom biex b'hekk l-ispoll kommess jiġi spurgat.*

2. *Illi fit-tieni lok, r-rikorrenti ma jistgħux jeżerċitaw l-azzjoni intentata u ċioe' dik fini regundorum il-għaliex il-konfini huma magħrufa għalhekk ukoll il-kawża għandha tiġi miċħuda.*

3. *Illi fit-tielet lok, mhux minnu li ma hemmx qbil mal-pożizzjoni tal-konfini tal-proprjeta' tal-kontendenti. Din tirriżulta ċara mill-kuntratt ta' akkwist ta' l-1 ta' April, 1986 atti Nutar Joseph Spiteri u d-dokumenti annessi. Għalhekk jekk xejn, l-atturi, qabel ma jeżerċitaw din l-azzjoni għandhom l-ewwel u qabel kollox jippruvaw it-titolu tagħhom fuq dik il-parti tal-proprjeta' li qed jallegaw li hija tagħhom u li jriduha tiġi delinejata.*

> 4. *Illi l-esponenti għandhom id-dubji serji tagħhom dwar l-attendibbilita' u awtentiċita' tad-dokument Y anness mal-kuntratt hawn indikat, u dawn id-dubji tagħhom isibu sostenn ukoll fir-rapport magħmul mill-Perit Kaligrafu Joseph Gaffiero.*
>
> 5. *Illi għalhekk, it-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ma jimmeritawx li jiġu milqugħa.*
>
> 6. *B'riserva għall-risposti ulterjuri kemm fil-fatt u kemm fid-dritt.*
>
> *Bl-ispejjeż kollha kontra l-atturi li huma minn issa nġunti għas-subizzjoni.*

a. Rat illi fl-10 ta' Mejju 2018, is-soċjeta' MTA Properties Limited assumiet l-atti flok is-soċjeta' Farr Limited, riżultat ta' kuntratt ta' xiri tal-art fid-9 ta' Marzu 2017. (fol 248)

Provi

4. Rat illi fis-27 ta' Mejju 2010, ġew allegati l-atti tal-kawża <u>Farr Limited vs Carmelo Bonnici</u>, Cit Nru 1697/97 deċiża fid-29 ta' Marzu 2007 u mhux appellata.
5. Rat illi dakinhar ġew allegati wkoll l-atti tal-kawża Carmelo Bonnici vs Benny Farrugia et, deċiża fid-29 ta' Marzu 200 u appellata u deċiża finalment mill-Qorti tal-Appell fit-18 ta' Settembru 2009.
6. Rat illi għalhekk l-ewwel talba tar-rikorrenti ġiet eżawrita.
7. Rat illi, għal dak illi jirrigwarda t-tieni talba tar-rikorrenti, fis-27 ta' Mejju 2010 ġie appuntat il-Perit Mario Cassar sabiex jisma' x-xhieda u jirrelata.
8. Rat illi fil-31 ta' Mejju 2017, il-Perit Tekniku Mario Cassar ippreżenta r-relazzjoni tiegħu. (fol 96)
9. Rat illi l-Perit Tekniku għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet: (fol 105)

> *4.1 Illi l-esponent a bażi tal-konstatazzjonjiet li għamel fuq il-post mertu tal-kawża, tal-provi li nstemgħu quddiemu u tad-dokumenti eżebiti in atti illi jinkludu l-proċessi tal-kawżi Cit.ref. 1697/97 RCP, fl-ismijiet Farr Ltd. vs. Carmelo Bonnici et., u Cit.ref. 1677/97 RCP, fl-ismijiet Carmelo Bonnici et. vs. Benny Farrugia et., għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet qabel wasal għall-konklużjonijiet tiegħu:*
>
> *4.2 L-esponent għamel referenza għall-affidavit tal-Perit Anthony Fenech Vella Dok. AFV) a fol.79, fil-mori tal-kawża Cit. ref. 1697/97 RCP fl-ismijiet Farr Ltd. vs. Carmelo Bonnici et., u senjatament fejn il-Perit Fenech Vella jirrileva illi dan is-survey jirrispekkja dak li kien hemm fuq*

il-post u mhux interpretazzjoni ta' xi scheme privat jew pubbliku. Il-Perit Fenech Vella jkompli; "Il-bini kollu għandu f'din iż-żona, għandu front garden, u peress illi din id-dar tal-kantuniera kellha garage anness magħha, u dan normalment qatt ma jkun iffurmat f'dak li llum f'dan il-każ front garden u mhux side garden, allura assumejt li l-faċċata tiegħu li tħares lejn id-daħla u li fil-fatt kien il-ġenb it-twil tiegħu, kienet fuq il-linja tal-bini u li l-linja tal-front garden kienet 10'0" aktar il-barra, ċioe' lejn ix-xlokk. Il-pjanta għalhekk saret a bażi ta' dak li kien hemm fuq is-sit u ma kienx interpretazzjoni ta' scheme uffiċjali.

4.3 L-esponent għamel referenza għall-affidavit ta' Paul Bajada a fol.83 fl-istess proċess, fejn ix-xhud ikkonferma illi l-ftehim bejn il-partijiet kien sar kollu fuq pjanta X, u pjanta Y ġiet annessa minn Carmelo Bonnici. L-esponent ikkonstata illi kemm Paul Bajada u kemm ħuh Eucharist Bajada iffirmaw ukoll fuq pjanta Y.

4.4 L-esponent għamel referenza għall-affidavit ta' Bernard Farrugia a fol.98 tal-process taċ-Cit. ref. 1697/97 RCP, u illi huwa ffirmat mill-istess xhud.

*4.5 Mal-kuntratt, datat l-1 ta' April 1986 fl-atti tan-Nutar Joseph Spiteri, hemm allegata il-pjanta Dok. CB2)/(Y). Dan il-kuntratt huwa ppreżentat ukoll a fol.37 taċ-Cit. referenza 1677/97 RCP u bil-pjanti mehmuża dok. CB8), CB9) u CB10)/(X). L-esponent jinnota illi Dok.CB2), CB8) u CB9) u pjanta Dok.Y) tal-Perit Anthony Fenech Vella, **huma l-istess**. Dawn iż-żewġ pjanti mmarkati bħala Dok.X) u Dok.Y) jinsabu wkoll mehmuża mal-kuntratt datat is-6 ta' Novembru 1969 Dok.W), a fol. 88 tal-proċess fiċ-Cit. referenza 1697/97 RCP.*

4.6 Illi l-esponent, bi qbil bejn l-avukati rispettivi nkariga land surveyor, Loui Attard, sabiex jagħmel land survey diġitali tal-lok, bl-inklużjoni ta' Triq is-Sirk.

4.7 Illi kif issollevat mix-xhud Paul Bajada waqt is-seduta tas-16 ta' Ġunju 2016, il-pjanta illi fuqha seħħ it-trasferiment tal-propjeta' fil-kuntratt datat l-1 ta' April 1986 fl-atti tan-nutar Dr. Joseph Spiteri kienet immarkata bħala Dok.X. Fuq din il-pjanta, ix-xhud għaraf il-firma tiegħu. L-esponent jinnota illi f'dik is-seduta, x-xhud iddepona illi ma kienx ġie muri pjanta, meta fil-fatt għamel referenza għall-pjanta Dok.X)(PBX1) u senjatament għal punt CD fuq l-istess pjanta. L-esponent ivverbalizza illi x-xhud indika wkoll il-firma ta' ħuh Eucharist Bajada fuq l-istess żewġ pjanti, u ffirma maġenb il-firem waqt is-seduta tad-9 ta' Marzu 2017, rispettivament fuq kopja ta' l-istess pjanti mmarkati bl-ittri X u Y. Fuq dawn l-istess pjanta, immarkati bl-ittri X u V tidher il-firma ta' Bernard Farrugia, meta din ġiet imqabbla mal-firma tal-istess xhud fuq l-affidavit tiegħu a fol.99 taċ-Cit. ref. 1697/97 RCP.

4.8 It-talba fir-rikors promotur tirreferi għal-pjanta mmarkata bħala CB2. L-esponent ikkonstata illi Dok.CB2) jirreferi għall-pjanta mmarkata bħala Dok.Y.

L-esponent ikkonstata illi f'dak li għandu x'jaqsam mal-porzjonijiet ta' art li akkwista l-attur; immarkati bħala numri 15, 16, u 'shop' u t-trejqa ta' quddiemhom, il-pjanti immarkati X u Y huma differenti, minkejja illi jistgħu jagħtu l-impressjoni illi huma identiċi.

4.9 Illi l-esponent ikkonstata illi l-pjanta mmarkata bl-ittra Y2 tirrispekkja l-arja superfiċjali tal-art li qiegħda tiġi trasferita, kif indikat fil-kuntratt datat l-1 ta' April, 1986, fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Spiteri u li tammonta għal 539.7 metri kwadri, Dok.MP3) u biċċtejn art żgħar oħra. Fuq il-pjanta Y, din l-arja tammonta għal ċirca 525 metri kwadri, filwaqt fuq il-pjanta X, din tammonta għal 440 metri kwadri Dok.MP4).

Illi waqt il-ġbir tal-provi u senjatament waqt is-seduta tat-28 ta' Ottubru 2011 Dr. Valletta ippreżenta Dok. PV1, illi hija s-sentenza fl-appell taċ-Cit. ref. 433/1990/2. Il-partijiet kienu Ignatius Licari bħala stralċjarju ta' Farr Ltd, vs. Dennis Philip Pirotta dwar il-bini ta' garaxx kif indikat fuq Dok.X) u mmarkat bl-ittra E.

4.11 Illi l-attur bena mal-linja tal-faċċata tal-plots bin-numri 15 u 16 illi huwa akkwista.

10. Rat illi l-Espert Tekniku wasal għas-segwenti konklużjonijiet:

5.1 Illi l-esponent ikkonstata illi iż-żewġ pjanti mehmuża mal-kuntratt tat-trasferiment huma differenti. Illi l-pjanta immarkata bl-ittra Y tirrispekkja l-arja fit-trasferiment tal-art skont il-kuntratt <u>datat l-1 ta' April. 1986 fl-atti tan-Nutar Joseph Spiteri.</u>

5.2 Illi fil-fatt, meta l-esponent għamel superimpozizzjoni tal-land Survey ta' Loui Attard tad-19 ta' Jannar 2017, <u>jidher ċar illi l-garaxx in kwistjoni kien inbena fuq parti mill-front garden, propieta' ta' Dennis Philip Pirotta</u>, illi jħares fuq il cul de sac, u li jidher fil-land survey ta' Loui Attard.

5.3 Illi l-esponent għamel superimpozizzjoni tal-land survey tal-post fuq iż-żewġ pjanti, X u Y (tal-Perit Anthony Fenech Vella) u kkonstata illi l-garaxx illi bena Denis Philip Pirotta inbena fuq il-front garden tal-propjeta' tiegħu fil-pjanta Y, Dok.MP2), <u>u fuq it-trejqa ta' wisa' ta' 20' fil-pjanta immarkata bl-ittra X Dok.MP1)</u>.

5.4Minn dawn il-provi l-esponent ikkonkluda illi l-passaġġ ta' mhux inqas minn sitt metri huwa delinejat mill-faċċata tal-ġenb tal-garaxx illi bena Denis Philip Pirotta, u mmarkata bl-ittri PQ fuq il-pjanti Dok. M P1, u MP2).

Daqstant għandu l-esponent x'jissottometti għal wisq aktar savju ġudizzju ta' din l-Onorabbli Qorti.

11. Rat illi fl-10 ta' Mejju 2018 saret l-eskussjoni tal-Perit Tekniku Mario Cassar. (fol 245)

12. Rat illi fit-2 ta' Lulju 2019 dina l-Qorti, kif ippresjeduta, ħadet konjizzjoni tal-każ.

13. Rat id-domandi bil-miktub lill-Espert Tekniku illi saru minn Ignatius Licari, bħala Stralċarju tas-soċjetà Victor Estates Limited fit-30 ta' Settembru 2019. (fol 273)

14. Rat ir-risposti tal-Perit Tekniku illi saru fl-14 ta' Ottubru 2019. (fol 276)

15. Rat illi fl-14 ta' Novembru 2019 il-kawża ġiet differita għat-trattazzjoni finali.

16. Semgħet it-trattazzjoni finali b'mod orali ta' l-abbli difensuri tal-partijiet illi saret fis-6 ta' Frar 2020, wara liema data l-kawża tħalliet għas-sentenza.

17. Rat illi minħabba fl-egħluq tal-Qorti riżultat tal-pandemija Covid-19, din il-Qorti ma setgħetx tippronunzja ruħha qabel illum.

Konsiderazzjonijet

18. Jirriżulta, mill-provi prodotti, illi fl-1 ta' April 1986, ir-rikorrenti akkwistaw tlett biċċiet art ġewwa Swieqi mingħand is-soċjetà Victor Estates Company Limited u Farr Limited.

19. Jirriżulta illi, waqt il-pubblikażżjoni tal-kuntratt quddiem in-nutar Joseph Spiteri, ġew eżebiti żewġt pjanti, indikati bħala pjanta 'X' u pjanta 'Y', illi l-inklużjoni tagħhom ikkreat aktar konfużjoni milli ċarezza, liema konfużjoni wasslet għal varji proċeduri fil-Qrati bejn il-kontendenti kif ukoll terzi persuni.

20. Jirriżulta illi l-kontenzjoni prinċipali tirrigwarda d-delinjar tal-art mibjugħa lir-rikorrenti w triq privata illi kienet tidher proġettata fil-pjanta li baqgħet propjetà tas-soċjetà intimati.

21. Jirriżulta illi l-istess soċjetà intimati kellhom proċeduri wkoll ma' terza persuna, ossija Dennis Philip Pirotta, fil-kawża '**Ignatius Licari bħala stralċarju għan-nom u in rappreżentanza tas-soċjetà Farr Limited vs Dennis Philip Pirotta et",** li lilu kienet inbiegħet plot art adjaċenti għal dik tar-rikorrent, u li miegħu l-istess

intimati kellhom l-istess tip ta' kwistjoni relatata mal-art mibjugħa lir-rikorrenti w t-triq privata proġettata.

22. Jirriżulta illi, fil-każ ta' Dennis Philip Pirotta, huwa bena garage adjaċenti mad-dar tiegħu f'parti mill-art illi s-soċjetà intimati kienu qed jikkontendu illi kienet intiża unikament sabiex tiġi ffurmata t-triq privata.

23. Jirriżulta illi, bħal fil-każ tal-partijiet fil-każ odjern, il-kwistjoni ma' Dennis Philip Pirotta spiċċat ittieħdet il-Qorti u ġiet deċiża finalment mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Novembru 2009, fil-kawża fl-ismijiet fuq premessi.

24. Jirriżulta illi għalkemm il-partijiet ma tantx jidher illi għamlu referenza għal tali kawża, għajr għal fatt illi r-rikorrenti ppreżentaw kopja tas-sentenza finali quddiem il-Perit Tekniku, il-Qorti tqis illi l-argumentazzjoni u raġunament tal-Qorti tal-Appell għandha rilevanza konsiderevoli għall-kawża odjerna.

25. Għandu jiġi osservat illi l-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili, fid-deċiżjoni tagħha tat-13 ta' Jannar 2006, kienet laqgħet il-pretensjoni tas-soċjetà intimati u ordnat lill Pirotta jwaqqa' l-garage tiegħu, liema deċiżjoni, iżda, ġiet revokata mill-Qorti tal-Appell, fejn hija tat raġuni lit-tezi ta' Pirotta li l-art li s-soċjetà intimati fil-każ odjern kienu qed iqisu bħala intiża għal triq privata, attwalment ma kienetx intiża għalhekk u Pirotta seta' jiżviluppaha kif irid.

26. Jirriżulta illi il-Qorti tal-Appell kellha dan xi tgħid dwar il-kwistjoni quddiemha:

> *Wara dan ir-refusal tal-Awtorita`, il-konvenut* (Pirotta) *ippreżenta applikażżjoni oħra għall-kostruzzjoni tal-plot tiegħu fejn, a tenur ta' dak li qallu d-dipartiment, użufruwixxa mill-estensjoni kollha tal-art tiegħu billi bena garage u drive-in f'dik il-parti li kienet intiża bħala parti stradali fl-isqaq imsemmi li jwassal għall-plots tas-soċjeta` attriċi. Hija għal din il-kostruzzjoni li s-soċjeta` attriċi* (Farr Limited) *qed toġġezzjona.*
>
> *Ikun opportun li qabel ma jiġi diskuss l-ewwel aggravju mressaq mill-appellanti tingħata konsiderazzjoni għat-tieni aggravju, u ċioe` fejn l-appellanti jirrilevaw li sar apprezzament żbaljat tal-istitut tas-servitujiet, billi dan huwa l-qofol kollu tal-kawża odjerna.*
>
> *Kif ġia` ngħad, fil-kuntratt tal-akkwist tal-konvenuti fejn hija deskritta l-art in vendita, wara li ġie indikat il-kejl tal-plot kollha jingħad sempliċement li "dan il-kejl jinkludi fih parti li ser isservi għat-triq u front garden". Is-soċjeta` attriċi torbot kollox ma' din id-deskrizzjoni tal-art billi ssostni li ġialadarba parti mill-art tal-konvenuti kienet intiża għall-formazzjoni tat-triq, l-istess konvenuti ma kellhom ebda dritt li jibnu fuq dik il-parti hekk intiża għat-triq.*
>
> *L-appellanti jsostnu fir-rigward li din id-deskrizzjoni fil-kuntratt tal-art akkwistata mill-awtur tagħhom "ma tirradika ebda jedd ta' servitu` jew*

obbligazzjoni simili oħra affavur tal-parti l-oħra li magħha sar il-kuntratt u wisq anqas ma tirradika ebda jedd affavur ta' persuni oħra u persuni estranei għall-istess rapport ġuridiku riżultanti mill-istess kuntratt bħalma huwa l-appellat nomine f'din il-kawża. Filfatt tali indikazzjoni kienet biss indikazzjoni u ma ħadet ebda forma ta' jedd, obbligazzjoni, terminu jew kundizzjoni kuntrattwali kif qed jippretendi li għandha l-appellat nomine."

Għandu jingħad li dak li ġie sottomess mis-soċjeta` attriċi u abbraċċjat mill-ewwel Qorti, jammonta għal limitazzjoni fl-iżviluppar ta' proprjeta` immobiljari u ċioe` servitu`. Infatti l-Artikolu 400 tal-Kap. 16 jiddisponi li "(1) Is-servitu` hija jedd stabbilit għall-vantaġġ ta' fond fuq fond ta' ħaddieħor, sabiex isir użu minn dan il-fond ta' ħaddiehor jew sabiex ma jitħalliex li sidu juża minnu kif irid." (2) Il-fond li fuqu jkun hemm is-servitu` jissejjaħ fond servjenti; u l-fond li għall-vantaġġ tiegħu s-servitu` tiġi maħluqa jissejjaħ il-fond dominanti."

Fis-sentenza ta' din il-Qorti, kif dakinhar komposta, tal-20 ta' April, 1995 fil-kawża fl-ismijiet <u>Anthony Darmanin vs Spiridione Zammit et</u> li kienet titratta dwar l-eżistenza o meno ta' servitu` predjali ta' altius non tollendi, il-Qorti waslet biex irrevokat is-sentenza tal-Prim' Istanza li kienet akkoljiet t-talba attriċi u kkundannat lill-wieħed mill-konvenuti jħott kull kostruzzjoni magħmula kontra dan id-divjet billi, wara li ħadet in konsiderazzjoni l-artikolu fuq riprodott, qalet hekk:

> *"L-appellanti Cutajar ikompli billi jistaqsi, skond il-kuntratt bejn Darmanin u Zammit (il-venditur originali u l-akkwirent oriġinali, awtur tal-konvenut Cutajar), jekk il-kundizzjoni limitattiva tikkostitwixxi servitu`, u liema huwa l-fond dominanti li favur tiegħu nħolqot is-servitu` predjali. Huwa dan l-aspett li s-sentenza appellata ittraskurat u li difatti injorat kompletament għaliex ma kkunsidratx li l-fond dominanti ma ssemma' xejn;*
>
> *Il-Qorti taqbel ma' dawn is-sottomissjonijiet tal-appellant Cutajar, li kkonfermahom ukoll b'riferenzi preċiżi għall-awtoritajiet bħala Paċifici Manzoni 'Trattato delle Servitu Prediali' u l-Laurent – "Diritti Reali – Delle Servitu`". Din l-aħħar riferenza hija importanti u rilevantissima u l-kwotazzjoni timmerita li tiġi riportata hawnhekk:*
>
> *L-Artikolu 686 tal-Kodiċi Napolejoniku Franċiż (li l-Artikolu 400 Kap. 16 huwa mudellat fuqu) dice che la servitu` deve essere costituita per un fondo, il che significa, secondo l'artikolu 637 che un onere viene imposto ad un fondo per l'uso e l'utilita` d'un altro fondo. E' questo un carattere essenziale della servitu` ; se il legislatore ha ammesso simili restrizioni al diritto di proprieta`, gli*

e' inquanto procurano un vantaggio ad un altro fondo; l'uno e' diminuito, l'altro e' aumentato.

Il-Qorti jidhrilha li dan l-espost huwa korrett u ma jidhirx li l-kundizzjoni tal-kuntratt tat-30 ta' April, 1971 tikkwalifika bħala kostituzzjoni ta' servitu` predjali proprju għaliex fiha hemm nieqes l-element ta' fond dominanti li favur tiegħu s-suppost servitu` ġiet istitwita;

Dan it-tagħlim, li qed jiġi abbraċċjat min din il-Qorti, japplika, mutatis mutandis, għal każ li din il-Qorti għandha quddiemha u ***dan qed jingħad billi għalkemm fil-kuntratt tal-akkwist tal-konvenuti jissemma' li parti mill-art kienet intiża biex isservi għat-triq, ma jistax jingħad li tali deskrizzjoni tammonta għal servitu` imposta fuq il-proprjeta` tal-konvenut "sabiex isir użu minn dan il-fond ta' ħaddieħor jew sabiex ma jitħalliex li sidu juża minnu kif irid", billi fil-kuntratt tal-akkwist ma jissemmhiex il-fond dominanti li ngħata dan il-jedd.*** (emfasi ta' din il-Qorti)

Isegwi li t-tieni aggravju tal-konvenuti appellanti huwa ġustifikat inkwantu s-soċjeta` attriċi ma tista' qatt tivvanta xi dritt, fuq dik il-parti tal-art akkwistata mill-konvenuti, b'titolu ta' servitu`.

27. Jirriżulta illi bejn il-partijiet, kien hemm żewġ proċeduri ta' spoll intavolati minn kull wieħed mill-partijiet kontra l-parti l-oħra.

28. Jirriżulta illi fil-każ 1697/1997 fl-ismijiet **Farr Limited vs Carmelo Bonnici et** deċiża fid-29 ta' Marzu 2007, is-soċjeta' Farr Limited kienet bdiet proċeduri ta' spoll kontra l-intimati (rikorrenti fil-proċeduri odjerni), fejn oġġezzjonat għal fatt illi kienu ttellgħu żewġ ħitan ta' erbgħa filati 'l barra minn garages li hemm fil-propjetà' ta' Bonnici u li s-soċjetà Farr Limited ikkontendiet kienu ttellgħu f'parti minn art illi kienet fil-pussess tagħha u li kienet intiża għall-użu ta' passaġġ.

29. Jirriżulta illi l-Qorti, fid-29 ta' Marzu 2007, kienet qieset illi l-ħitan ittellgħu illegalment minn Bonnici, minn liema konklużjoni Bonnici qatt ma appella.

30. Jirriżulta ukoll illi fil-każ 1677/97 fl-ismijiet 'Carmelo Bonnici et vs Farr Limited', ir-rikorrenti Bonnici bdew proċeduri ta' spoll kontra s-soċjetà intimata Farr Limited peress illi kkontendew illi s-soċjetà Farr Limited kienet tellgħet ħajt fuq in-naħa tal-propjetà tagħha aktar il-ġewwa fil-passaġġ illi kien hemm, bir-riżultat illi ċekknu l-passaġġ u ostakolawlu l-aċċess.

31. Jirriżulta illi attwalment il-kontensjoni kienet direttament konnessa mal-pretensjoni tad-delinjazzjoni tal-passaġġ tat-triq privata, illi huwa l-meritu tal-kawża odjerna, fejn is-soċjetà intimata tellgħet ħajt għoxrin pied il-bogħod mill-faċċata tal-garages tar-rikorrenti, biex b'hekk daħħlu, skond ir-rikorrenti, b'għaxar piedi ġol-propjetà tar-rikorrenti.

32. Jirriżulta illi l-pretensjoni tar-rikorrenti kontra s-soċjetà intimata Farr Limited ġiet milqugħa mill-Prim Awla fid-29 ta' Marzu 2007, ossija kontestwalment mal-kawża fuq imsemmija 1697/97, u eventwalment ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell fit-18 ta' Settembru 2009.

33. Jirriżulta illi huwa opportun illi jitqies dak illi kkunsidrat l-Ewwel Qorti fid-deċiżjoni tagħha, fejn hija għamlet is-segwenti osservazzjonijiet:

Illi fil-fatt jirriżulta li l-atturi bnew il-proprjeta` tagħhom fuq art akkwistata minnhom b'kuntratt datat l-1 ta' April 1986 mingħand is-soċjetà' Victor Estates Company Limited u s-soċjetà' Farr Limited (Dok. "A" – fol. 5) u jidher li minn dak in-nhar l-atturi kellhom aċċess mill-passaġġ indikat fil-pjanta eżebita bħala Dok. "B" (fol. 10) fiċ-ċitazzjoni attriċi u annessa mal-kuntratt imsemmi bħala Dok. "Y".

Illi fil-fatt huwa sinifikattiv li fl-istess kuntratt jingħad li t-tlett biċċiet art hemm indikati u fosthom kien hemm biċċa art tal-kejl ta' 78.2 m.k. li għandha tifforma parti minn triq privata li trid tidħol għaliha permezz ta' passaġġ wisa' ta' mhux anqas minn għoxrin (20) pied, liema passaġġ huwa aċċessibbli minn fuq Triq il-Gejza ġia' magħrufa bħala Mayfair Avenue. Illi huwa sinifikanti wkoll li fl-istess kuntratt jingħad li t-triq privata u passaġġ aċċessibbli minn Triq il-Gejza, "huma riżultanti mill-pjanta hawn annessa u mmarkata bħala document "Y" fuq liema pjanta l-istess triq privata u passaġġ privat jinsabu delineati bil-kulur aħmar……".

Illi fil-fatt jidher li mid-data tal-istess kuntratt l-istess atturi qatt ma kellhom ostakolu sabiex jużaw l-istess passaġġ, tant li meta bnew l-propjetà attwali tagħhom fuq l-imsemmija siti akkwisti bil-kuntratt indikat u dan snin wara li akkwistaw l-istess art huma għamlu ħajt sabiex jiddimarkaw l-istess estensjoni ta' passaġġ ta' 20 pied min-naħa tagħhom u sabiex b'hekk iħallu l-imsemmija 20 pied u sabiex għamel dan huwa mexa appuntu mal-pjanta indikata bħala Dok. "X" annessa ma' l-istess kuntratt, il-pjanta li fil-fatt tat l-indikazzjoni tal-passaġġ u fil-fatt fl-istess kuntratt jingħad li hija l-pjanta li tindika fejn għandu jiġi ffurmat l-istess passaġġ, kif l-istess diċetura tal-kuntratt, in parti hawn citata u riportata tindika sew. Fil-fatt fejn hemm mil-linja ħamra fuq l-istess pjanta l-istess atturi għamlu rampa għall-garaxxijiet u wara tħalla l-passaġġ ta' 20 pied (xhieda 16 ta' Marzu 1999). Jirriżulta li l-atturi ndikaw il-bidu minn naħa tagħhom tal-istess passaġġ billi għamlu ċint mill-ġebel li kienu ħadu meta waqqgħu l-basement biex jiftħu xi kmamar u b'hekk indikaw l-għoxrin pied tal-passaġġ. Dan fih innifsu juri li l-atturi kellhom pussess ta' dik il-parti kollha fejn huma ndikaw li hemm mill-passaġġ ta' għoxrin pied u dan skond il-pjanta Dok. "Y" annessa mal-kuntratt tal-akkwist tagħhom u ndikata bħala Dok. "B" annessa maċ-ċitazzjoni attriċi a fol. 10 tal-proċess, u huwa fuq dan il-pussess li hija mibnija l-kawża odjerna konsistenti f'azzjoni ta' spoll. Fil-fatt dan il-ħajt kien ilu mibni xi sentejn

qabel ma' seħħ l-att spolljattiv mertu tal-kawża odjerna, u dan huwa l-pussess neċessarju sabiex tirnexxi kawża ta' spoll.

Illi fil-fatt jirriżulta għalhekk mill-provi wara li dan il-ħajt kien ilu xi sentejn eżistenti l-konvenuti ma qablux mal-pożizzjoni tiegħu, tant li jidher li f'din il-kawża huma qed jikkontendu li l-passaġġ ma kellux ikun hemm iżda kellu jidħol għaxar piedi lejn il-propjetà tal-atturi u għalhekk permezz ta' bennejja nkarigati minnhom ħattew dan il-ħajt mibni mill-atturi u ressquh għaxar piedi l-ġewwa, bil-mod kif indikat fir-ritratti eżebiti bħala Dok. "CB2" sa "CB 4", b'tali mod u manjiera li kif jidher mill-istess ritratti tali passaġġ ġie jikkonsisti biss f'għaxar piedi, u b'hekk l-atturi ġew spossessati mill-bqija tal-għaxar (10) piedi tal-passaġġ, proprju minħabba li l-istess ħajt inbena mill-konvenuti fin-nofs tal-area fejn l-atturi qed jallegaw li hemm il-passaġġ, passaġġ li qabel l-att spolljattiv da parte tal-konvenuti, l-istess atturi ċertament li kellhom pussess tiegħu. Bil-mod li sar l-istess ħajt da parte tal-konvenuti dan tqiegħed fuq kanal ta' ilma li kien sar mill-atturi sabiex jgħaddi l-ilma u dan fil-fatt ġie wkoll imblukkat u b'hekk l-ilma ma setgħax jibqa' għaddej.

Illi jidher għalhekk li l-konvenuti affettivament ma humiex qed jaqblu mal-interpretazzjoni tal-kuntratt kif eżerċitata mill-atturi, almenu f'dik li hija pożizzjoni tal-passaġġ, iżda din il-Qorti tħoss li l-interpretazzjoni tal-kuntratt hija materja li din il-Qorti tista' tidħol fiha biss f'azzjoni fil-mertu u mhux f'azzjoni ta' spoll, li teħtieġ prova ta' pussess ta' liema natura tkun, u prova tal-att spolljattiv, u dan fil-fatt ġie ppruvat għaliex jidher li l-konvenuti ħadu l-liġi f'idejhom u ftit ġranet qabel infetħet l-azzjoni attriċi fit-18 ta' Lulju 1999, huma bnew il-ħajt in kwistjoni u b'hekk fixxklu u ostakolaw il-pussess tal-passaġġ ta' għoxrin pied indikat mill-atturi – atti li l-azzjoni ta' spoll hija fil-fatt intenzjonata li tevita.

Illi mill-provi prodotti jirriżulta li l-pussess tal-atturi tal-passaġġ kif allegat minnu ta' għoxrin pied mill-pożizzjoni ndikata minnu fil-pjanti ndikati ġiet ikkorroborata mix-xhieda tal-Perit Brian Ebejer li ħejja survey li jinsab eżebit bħala Dok. "CB 7" u x-xhieda tal-istess Perit Brian Ebejer li kkonferma li meta sar il-bini tal-atturi huwa mexa fuq il-pjanta eżebita bħala Dok. "B" maċ-ċitazzjoni attriċi (Dok. "Y" – annessa mal-kuntratt u fil-fatt irrefera għal-road area ta' 78.3 metri kwadri, li hija riferenza proprju għall-pjanta annessa ma' l-istess kuntratt sabiex tindika l-pożizzjoni tal-passaġġ. Jidher ċar mix-xhieda tal-istess perit li meta mar fuq il-post il-ħajt mibni mill-konvenuti fejn huwa llum ma kienx hemm, tant li l-istess perit ikkonstata li abbażi tal-pjanta Dok. "B" annessa maċ-ċitazzjoni attriċi, l-passaġġ kien u kellu jkun fejn attwalment indikaw oriġinalment l-atturi bil-bini tal-ħajt bid-dimarkażżjoni tagħhom – konklużjoni li għaliha oġġezzjonaw il-konvenuti bl-atti spolljattiv mertu tal-kawża odjerna.

Illi fil-fatt il-perit tekniku nominat mill-Qorti l-Perit Joseph Ellul Vincenti kkonferma li l-atturi kien għamlu l-passaġġ tagħhom konformi mal-pjanta li hemm eżebita a fol. 10 tal-proċess, u hawn issir riferenza għall-paragrafu 9 tal-istess relazzjoni peritali li tikkonferma t-teżi attriċi. Dan huwa biżżejjed għall-fini ta' azzjoni odjerna ta' spoll li titratta biss fuq il-pussess u mhux fuq il-petitorju, u dan għaliex b'dan il-mod ukoll hemm ippruvat li meta bnew il-ħajt l-atturi huma kellhom aċċess għall-estensjoni tal-art kollha fejn huma ndikaw li kien hemm mil-passaġġ, u dan jirrizulta li kien il-każ meta sar il-ħajt mill-istess atturi, anke jekk wieħed jieħu in konsiderazzjoni ż-żmien meta huma ndikaw li bnew l-istess ħajt fix-xhieda tagħhom ġia' ndikata u wkoll f'dak li ġie ndikat minnhom proprju quddiem il-perit tekniku. Il-ħajt mibni mill-konvenuti huwa ndikat mill-istess perit tekniku bħala RS u jinsab indikat fir-ritratti meħuda minnu u wkoll l-istess konklużjonijiet hawn raġġunti huma kkonfermati fir-risposti tiegħu in eskussjoni fejn jirriżulta ċar li l-ewwel sar il-ħajt mibni mill-atturi u wara dan il-ħajt tneħħa mill-konvenuti u nbena mill-ġdid kif muri fl-istess ritratti annessi mar-rapport peritali, ħajt li huwa mertu tal-kawża ta' spoll odjerna.

Illi mhux hekk biss iżda jidher ċar li fil-kuntratt indikat tal-akkwist tal-atturi saret riferenza għall-art akkwistata mill-atturi permezz ta' żewġ pjanti ndikati bħala Dok. "X" u "Y" rispettivament, pero' din il-Qorti tinnota (kif hawn ukoll ċitat) li fl-istess kuntratt fejn hemm indikat il-passaġġ mertu tal-kawża odjerna saret riferenza għall-pjanta waħda u ċioe` dik indikata bħala Dok. "Y", kif il-kliem stess tal-istess kuntratt jgħid ċar, pjanta li tinsab eżebita a fol. 10 ta' dan il-proċess. Dwar ir-rapport tal-espert kaligrafu, dan apparti li hija konsiderazzjoni dwar it-titolu u l-kuntratt ta' akkwist, li mhux eżami li għandu u jista' jsir f'kawża ta' spoll, jingħad li ma hemm ebda disputa dwar il-kliem "Dokument "Y" fir-raba' linja tal-ħames paragrafu tal-paġna tal-kuntratt li tinsab a fol. 212 tal-proċess u tali Dokument "Y" huwa l-unika pjanta li saret riferenza għaliha sabiex tindika l-passaġġ mertu tal-kawża odjerna. B'hekk il-konklużjonijiet tal-espert kaligrafu ma jbiddlu xejn minn dak hawn deċiż fil-kuntest dejjem ta' azzjoni ta' spoll. Dan apparti x-xhieda tan-Nutar Joseph Spiteri u wkoll il-fatt li ż-żewġ pjanti li għalihom saret riferenza fl-istess kuntratt kienu ffirmati mill-istess nies (fol. 191 – relazzjoni tal-espert kaligrafu – Ċitaz.Numru 1697/97/RCP).

Illi fil-fatt ma hemm l-ebda dubju li l-ħajt mertu tal-kawża odjerna ttella' mill-konvenuti u dan għaliex huma jippretendu li l-passaġġ kellu jkun skond il-pjanta ndikata bħala Dok. "X" annessa mal-kuntratt tal-akkwist tal-propjeta` tal-atturi u fil-fatt hawn issir riferenza għall-aħħar paragrafu tal-affidavit tal-konvenut Bernard Farrugia eżebit bħala Dok. "BJF" a fol. 98 tal-proċess Ċitaz. Numru 1697/97/RCP; jingħad ukoll li x-xhieda tal-atturi dwar pussess u l-att spoljattiv da parte tal-konvenuti hija kkorroborata mix-xhieda ta' Arthur Buttiġieg, Carmelo Grech,

> *Emanuel Theuma u George Fenech fl-affidavits tagħhom eżebiti b'nota datata 5 ta' Lulju 2002 a fol. 141 tal-istess proċess fuq riferit Ċitaz. Numru 1697/97/RCP.*

34. Jirriżulta illi, abbażi ta' dawna l-konsiderazzjonijiet kollha, l-Qorti wasslet għall-konklużjoni segwenti:

> *... din il-Qorti tħoss li wara li eżaminat il-provi bir-reqqa kollha dovuta fil-kuntest ta' azzjoni ta' spoll, jirriżulta li l-atturi fil-fatt kellhom pussess tal-wisa tal-passaġġ indikat minnhom u mertu taċ-ċitazzjoni odjerna u dan kien hekk sakemm seħħ l-att spolljattiv mertu tal-kawża odjerna, konsistenti mill-att li l-konvenuti ħadu ġebel li kien fil-propjeta` tal-atturi u bih bnew ħajt bil-kantun f'nofs l-istess passaġġ deskritt fiċ-ċitazzjoni attriċi u fil-pjanta hemm annessa, liema ħajt jinsab indikat fir-ritratti eżebiti bħala Dok. "CB 2" sa Dok. "CB 4" tal-proċess u din il-Qorti tħoss li dan kollu ġie ppruvat bix-xhieda tal-attur Carmelo Bonnici.*

35. Jirriżulta illi s-soċjetà intimata ħassitha aggravata minn tali deċiżjoni, iżda l-Qorti tal-Appell reġgħet ikkonfermat it-teżi mogħtija mir-rikorrenti fil-proċeduri fuq imsemmija, ossija illi kellha l-pussess tal-passaġġ għal wiesgħa ta' għoxrin pied oltre l-għaxar piedi illi kellhom quddiem il-garages tagħhom.

36. Jirriżulta illi, fil-każ odjern quddiem dina l-Qorti, kemm is-soċjeta' Farr Limited fid-difiża tagħha ppreżentata fit-18 ta' Mejju 2009 kif ukoll is-soċjetà kjamata in kawża Victor Estates Company Limited fid-difiża tagħha ippreżentata fl-10 ta' Mejju 2010 jikkontendu illi l-kejl kellu jsir abbażi tal-pjanta indikata b-ittra 'X' u mhux il-pjanta bl-ittra 'Y', u allegaw illi kwalsiasi referenza għal tali pjanta bl-Ittra 'Y' kien miżjud wara.

37. Il-Qorti, filwaqt illi tagħmel referenza għall-kostatazzjonijiet kollha tal-abbli Perit Tekniku tagħha l-Perit Mario Cassar, fejn ġab fix-xejn tali pretensjonijiet, ma tistax ma tagħmlix referenza wkoll għal dak illi qalet il-Qorti tal-Appell fit-**18 ta' Settembru 2009**, fis-sentenza tagħha fuq imsemmija, fejn dwar argument identiku quddiemha, kellha dan xi tgħid:

> *Għal kuntrarju jidher li dak li qed jiġi allegat mill-konvenuti* (Farr Limited) ***huwa skorrett billi jirriżulta li d-Dokument Y, u ċioe` waħda mill-pjanti nklużi fil-kuntratt ta' akkwist tal-atturi, kienet tifforma parti mill-istess kuntratt mhux biss billi tissemma' fih iżda billi hija ffirmata mill-kontraenti kollha kif ukoll in-Nutar li ppubblika l-kuntratt.*** *Inoltre l-istess appellanti huma skorretti meta jallegaw li din l-istess pjanta Dok. Y kienet tħejjiet mill-perit A. Fenech Vella fuq inkarigu tal-istess atturi, billi mid-Dokument imsemmi (li jinsab bejn fol. 8 u 11 tal-proċess) jirriżulta li l-istess pjanta kienet verament ġiet preparata mill-Perit Fenech Vella, iżda fuq inkarigu tal-konvenut Benny Farrugia u mhux tal-atturi.*

Konsiderazzjonijiet finali

38. Jirriżulta illi il-kawża odjerna hija intiża sabiex tiġi delinjata l-konfini tal-art tar-rikorrenti minn dik tas-soċjetajiet intimati, liema delinjazzjoni ċertament ma tista' qatt titqies bħala li kienu magħrufa, kif jeċċepixxu l-intimati fid-difiża tagħhom, għax kieku attwalment dana kien il-każ, kieku ma ilhomx aktar minn tlieta u għoxrin sena jiġġieldu quddiem il-Qrati dwar tali delinjazzjoni!!

39. Jirriżulta ċar ukoll illi, a differenza ta' dak ikkontemplat mis-soċjetajiet intimati, l-pjanta li għandha titqies bħala riflessjoni ta' dak illi attwalment inbiegħ lir-rikorrenti mis-soċjetajiet intimati hija l-Pjanta Y, kif dikjarat ukoll mill-Qorti tal-Appell fis-sena 2009, u kif jirriżulta ampjament mill-provi kollha prodotti fil-proċeduri kollha fuq imsemmija.

40. Jirriżulta ċar ukoll, għalhekk, illi l-għoxrin pied stabbilit fil-kuntratt, indikat mill-Perit Tekniku Mario Cassar ukoll bħala 'sitt metri', għandu jiġi delinjat kif korrettament indikat mill-Perit Tekniku "*mill-faċċata tal-ġenb tal-garaxx illi bena Denis Philip Pirotta u mmarkata bl-ittri PQ fuq il-pjanti Dok MP1 u MP2*" (fol 111) u għalhekk il-Qorti tagħmel tagħha il-konklużjonijiet tal-abbli Perit Mario Cassar.

41. Għaldaqstant, il-Qorti tqis illi, stante illi t-tieni talba tar-rikorrenti ser tiġi kkunsidrata favorevolment minn dina l-Qorti, huwa opportun illi l-Perit Tekniku Mario Cassar jitqabbad mill-Qorti sabiex jiddelinja, fuq is-sit, a spejjeż tas-soċjeta' intimati in solidum bejniethom, is-segregazzjoni tal-art tar-rikorrenti minn dik tas-soċjetajiet intimati, u għal dan il-għan, il-pjant1 MP1 u MP2 redatti mill-Perit Tekniku a fol 113 u 114 tal-proċess w il-'*property line*' hemm indikata bejn l-ittri 'P' u "Q" għandha titqies bħala il-linja li tiddividi l-propjetà tar-rikorrenti minn dik tas-soċjetajiet intimati.

Konklużjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali,

Wara illi rat l-atti proċesswali tal-kawżi ''Carmelo u Julie miżżewwġin Bonnici vs Benny u Saviour aħwa Farrugia et" - Ċitazzjoni Numru: 1677/1997 RCP - deċiża fid-29 ta' Marzu 2007 u l-oħra fl-ismijiet: "Farr Limited vs Carmelo u Julie konjugi Bonnici" - Ċitazzjoni Numru: 1697/1997 RCP - kawża deċiża fl-appell fit-18 ta' Settembru 2009, allegati mal-proċeduri odjerni,

Tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi l-vertenza billi;

Ticħad l-eċċezzjonijet kollha tas-soċjetajiet intimati u kjamat in kawża;

Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ta' l-ewwel talba tar-rikorrenti stante illi l-proċessi ġew debitament allegati;

Tilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti u għalhekk;

Tordna s-segregazzjoni tal-art proprjetà tar-rikorrenti minn dik tas-soċjetà intimati u kjamata in kawża billi;

Tiddikjara illi d-delinjazzjoni tal-propjetà tar-rikorrenti minn dik tas-soċjetà intimati u kjamat in kawża għandha tkun dik illi tidher fil-pjanta MP1 u MP2 eżebita mill-Perit Tekniku Mario Cassar a fol 113 u 114 rispettivament tal-proċess, liema delinjazzjoni għandha tkun mill-faċċata tal-ġenb tal-garaxx illi bena Denis Philip Pirotta sa' tmien il-faċċata tal-propjetà tar-rikorrenti, u aħjar immarkata bħala '*Property line*' bl-ittri PQ fuq il-pjanti Dok MP1 u MP2 fuq ġia' imsemmija.

Tappunta lill-Perit Mario Cassar sabiex, a spejjeż tas-soċjeta' intimati u kjamata in kawża in solidum bejniethom, jagħmel dak kollu meħtieġ u jaċċedi fuq il-post sabiex jindika tali segregazzjoni b'mod permanenti filwaqt illi,

Tawtorizza lir-rikorrenti sabiex, a spejjeż tagħhom, wara li l-Perit Mario Cassar jagħmel l-indikazzjonijiet kollha meħtieġa, u taħt is-superviżjoni tiegħu, jagħmlu dawk ix-xogħolijiet kollha meħtieġa biex jippreservaw tali segregazzjoni u dimarkazzjoni b'mod permanenti.

Spejjeż tal-proċeduri odjerni kollha jkunu a kariku ta' MTA Properties Limited u Victor Estates Company Limited.

Francesco Depasquale **LL.D. LL.M. (IMLI)**
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur