FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.

Illum, il-Ħamis, 12 ta' Mejju, 2022

Kawża Nru. 11

Rik. Nru. 663/14JRM

George **SCHEMBRI** u Francis *sive* Frank Schembri

vs

Il-KUMMISSARJU TAL-ARTIJIET, ir-Reġistratur ta' l-Artijiet u l-Avukat Ġenerali llum imsejjaħ l-Avukat tal-Istat; u b'digriet tal-5 ta' Ottubru, 2017, minflok il-kliem "Il-Kummissarju ta' l-Artijiet" ghandhom jidħlu l-kliem "l-Awtorità ta' l-Artijiet"

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Maħluf imressaq fit-28 ta' Lulju, 2014, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra l-atturi talbu li l-Qorti (1) ssib li l-korrezzjonijiet fir-Reġistru tal-Artijiet magħmulin fis-6 ta' April, 2006, fit-23 ta' Novembru, 2006, u fit-13 ta' Lulju, 2011, bin-numri LRA593/06, LRA1734/06 u LRA896/1, li jirreferu għal dik il-parti tal-proprjeta` indikata bin-numru 66000178 fir-Reġistru tal-Artijiet, jiġifieri l-qatgħa art murija fil-pjanta Dok. A, maħsuba li tiġi

reġistrata bħala ġid tal-Gvern ta' Malta minflok ġid privat, huma rregolari, nulli u bla effett legali sa fejn jolqtu l-proprjeta` privata tagħhom li tinsab quddiem il-ħanut tagħhom stante li ma sarux kif titlob il-liġi, saru mingħajr ebda bażi teknika, legali jew ġustifikanti, u saħansitra saru biex jiġu ppreġudikati l-interessi tagħhom u biex jiġu aġevolati l-kompetituri tagħhom u, minbarra dan, saru mingħajr ebda intervent dirett tal-imħarrek Kummissarju tal-Artijiet, u għal raġunijiet oħra li jirriżultaw matul is-smigħ tal-kawża; (2) konsegwentement tordna li jitħassru u/jew jiġu kkorreġuti r-reġistrazzjonijiet LRA593/06, LRA1734/06 u LRA896/11 safejn jirreferu għall-imsemmija qatgħa art u tiġi konfermata biss ir-reġistrazzjoni LRA142 sa 194/02G; (3) issib li l-proċedura mħaddma mill-imħarrek Kummissarju tal-Artijiet taħt il-Kapitolu 228 tal-Liġijiet ta' Malta flimkien mal-ittra mibgħuta lilhom fit-23 ta' Ġunju, 2014 (Dok Ġ) u t-theddida ta' żgumbrament forzat u tneħħija u/jew il-qerda forzata tal-*canopy* tagħhom, mhix il-proċedura xierqa, ma tgħoddx għall-każ tagħhom u ma tistax isservi ta' pretest għall-azzjoni abbużiva tentata mill-imsemmi Kummissarju mħarrek; (4) issib li ġarrbu ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom u l-ksur tal-prinċipju ta' ħaqq naturali tal-*audi et alteram partem* bit-teħid min-naħa tal-Kummissarju mħarrek tal-imsemmija proċedura taħt il-Kapitolu 228 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-ittra tiegħu tat-23 ta' Ġunju, 2014 (Dok Ġ) u t-theddida ta' żgumbrament forzat u tneħħija u/jew it-twaqqigħ forzat tal-*canopy* tagħhom; (5) konsegwentement issib li l-ittra tat-23 ta' Ġunju, 2014 (Dok G) m'għandha ebda forza jew effett legali; u (6) tordna li l-Kummissarju mħarrek jinżamm milli jieħu kull azzjoni oħra li jista' jieħu bis-saħħa tal-imsemmija ittra maħruġa taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 228 tal-Liġijiet ta' Malta. Talbu wkoll l-ispejjeż;

Rat id-degriet tagħha tal-11 ta' Awwissu, 2014[1], li bih qiegħdet il-kawża għas-smigħ, ordnat in-notifika lill-imħarrkin u tat direttivi lill-atturi dwar it-tressiq tal-provi min-naħa tagħhom;

Rat it-Tweġiba Maħlufa mressqa mill-imħarrkin Kummissarju tal-Artijiet u l-Avukat Ġenerali fil-5 ta' Settembru, 2014[2], li biha laqgħu għall-azzjoni attriċi billi, b'mod preliminari, invokaw l-irritwalita` tal-azzjoni attriċi ladarba l-atturi naqsu li jressqu ittra uffiċjali jew protest ġudizzjarju qabel ma fetħu l-kawża, kif jitlob l-artikolu 460(1) tal-Kodiċi tal-Organiżżazzjoni u Proċedura Ċivili; billi jgħidu li l-atturi m'għandhomx l-interess ġuridiku li jressqu t-talbiet tagħhom ladarba m'humiex is-sidien tal-art mertu tal-kawża; u billi jgħidu wkoll li l-Avukat Ġenerali m'huwiex il-kontradittur leġittimu tal-azzjoni attriċi skond l-artikolu 181B tal-istess Kodiċi. Fil-mertu, laqgħu billi qalu li art ma ssirx tal-privat għaliex il-gvern jonqos milli jirreġistraha f'ismu sa mill-bidunett. Il-Gvern ma jsirx sid l-art tiegħu meta jirreġistraha, imma r-reġistrazzjoni tagħti lill-Gvern titolu garantit fuq il-ġid tiegħu reġistrat u għarfien

[1] Paġġ 26 u 26A tal-proċess
[2] Paġġ 30 sa 33 tal-proċess

ta' dak it-titolu li jkun tiegħu minn qabel. Jiċħdu li l-atturi għandhom xi titolu fuq xi parti mill-parapett ta' quddiem il-fond tagħhom, u l-fatt li l-ġirien għandhom titolu fuq il-parti ta' quddiemhom tal-parapett, ma jwassalx biex l-atturi wkoll awtomatikament jistgħu jgħidu li għandhom titolu fuq dik il-parti ta' quddiem l-istabbiliment tagħhom. Iżidu jgħidu li l-permess maħruġ mill-MEPA la jagħtihom titolu u lanqas jidħol fuq il-kwistjoni ta' min huwa s-sid tal-art. Illi l-ordni ta żgumbrament maħruġ mill-Kummissarju mħarrek saret kif titlob il-liġi għaliex l-atturi qed jokkupaw art pubblika bla titolu. Fl-aħħarnett, jiċħdu li huma kisru xi jeddijiet tal-atturi għal smigħ xieraq;

Rat it-Tweġiba Maħlufa tal-imħarrek Reġistratur tal-Artijiet imressqa fid-9 ta' Settembru, 2014[3], li biha laqa' għall-azzjoni attriċi billi, b'mod preliminari, qal li l-azzjoni attriċi ma tiswiex għaliex ma saritx interpellazzjoni b'att ġudizzjarju kif jitlob l-artikolu 460 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Fil-mertu, jgħid li l-qatgħa art mertu tal-kawża tinsab 'il barra miż-żona ta' reġistrazzjoni, għalkemm il-Gvern jista' jirreġistra titolu fuq art li taqa' 'l barra minn żona ta' reġistrazzjoni. Ir-reġistrazzjoni tal-art mertu tal-kawża hija waħda minn fosta dawk l-artijiet li l-Gvern qed jirreġistra mar-Registru tal-Artijiet, liema proċess li jieħu tul taż żmien. Jikkonferma li l-Gvern issottometta diversi applikazzjonijiet fuq din l-art u li llum l-art proprjeta` tal-Gvern hija meqjusa li għandha medda ta' tmienja u disgħin metri kwadri ($98m^2$). Fl-aħħarnett jgħid li l-preżenza tiegħu f'din il-kawża hija biss għall-finijiet tal-eventwali esegwibilita` tal-ġudizzju u għaldaqstant m'ghandux ibati spejjeż;

Rat in-Nota tal-atturi mressqa fl-4 ta' Novembru, 2014[4];

Rat in-Nota tal-atturi mressqa fil-5 ta' Novembru, 2014[5] u d-dokumenti mehmużin magħha;

Rat in-Nota tal-atturi mressqa fl-14 ta' Novembru, 2014[6] u d-dokumenti mehmużin magħha;

Rat id-degriet tagħha tad-19 ta' Novembru, 2014[7], li bih ħalliet il-kawża għat-trattazzjoni fuq l-ewwel eċċezzjoni ta' kull wieħed mill-imħarrkin;

Rat in-Nota tal-atturi mressqa fil-15 ta' Jannar, 2015[8] u d-dokumenti mehmużin magħha;

---

[3] Paġġ 35 sa 38 tal-proċess
[4] Paġġ 40 sa 41 tal-proċess
[5] Paġġ 43 sa 54 tal-proċess
[6] Paġġ 55 sa 78 tal-proċess
[7] Paġ 82 tal-proċess
[8] Paġġ 83 sa 109 tal-proċess

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet u b'degriet tagħha tal-21 ta' Jannar, 2015[9], ħalliet il-kawża għas-sentenza fuq l-ewwel eċċezzjoni preliminari ta' kull wieħed mill-intimati;

Rat in-noti mressqin mill-imħarrkin fil-25 ta' Frar, 2015[10], u tas-26 ta' Frar, 2015[11]talba tar-rikorrenti mressqa fit-12 ta' Frar, 2015[12], li bihom l-imħarrkin irtiraw l-ewwel eċċezzjoni preliminari tagħhom;

Rat id-degriet tagħha tas-17 ta' Marzu, 2015[13], li bih ordnat li jitkompla s-smigh tal-kawża u jitressqu l-provi meħtieġa dwar it-titolu, bla ħsara għat-tieni eċċezzjoni preliminari tal-imħarrkin Kummissarju tal-Artijiet u l-Avukat Ġenerali (dwar l-interess ġuridiku tal-atturi);

Rat id-degriet tagħha tal-5 ta' Ottubru, 2017[14], li fih l-Avukat tal-Kummissarju tal-Artijiet talab li isem il-Kummissarju jinbidel f' dak ta' l-Awtorità tal-Artijiet, liema talba ġiet milqugħa wara li rat l-Art 175(1) tal-Kap. 12;

Semgħet it-trattazzjoni bil-fomm min-naħa tal-avukat tal-imħarrkin Kummissarju tal-Artijiet u l-Avukat Ġenerali, liema trattazzjoni ġiet reġistrata waqt is-smigħ tal-21 ta' Novembru, 2017[15].

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet tal-atturi mressqa fit-8 ta' Frar, 2018[16];

Rat id-degrieti tagħha li bihom ħalliet il-kawża għas-sentenza wara li semgħet lill-avukati tal-partijiet jittrattaw ulterjorment.

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni biex tattakka s-siwi ta' korrezzjoni ta' reġistrazzjoni ta' qatgħa art fir-Registru tal-Artijiet mitluba mill-Awtorita` mħarrka u t-tħassir tal-proċeduri li l-istess Awtorita` nediet kontra l-atturi biex

[9] Paġ 82 tal-proċess
[10] Paġġ. 126 – 7 tal-proċess
[11] Paġ 128 tal-proċess
[12] Paġ 111 sa 130 tal-proċess
[13] Pag. 134 tal-proċess
[14] Paġ 268 tal-proċess
[15] Paġ 274 sa 285 tal-proċess
[16] Paġ 287 sa 296 tal-proċess

tiżgumbrahom minn fuq dik il-qatgħa art, li l-atturi jgħidu li hi ġid tagħhom. B'din l-azzjoni, l-atturi jitolbu li l-Qorti ssib li ġarrbu ksur tal-jedd tagħhom għal smigħ xieraq u biex l-Awtorita` mħarrka tinżamm għal dejjem milli tieħu passi oħrajn kontra tagħhom biex toħroġhom minn dik il-qatgħa art;

Illi l-imħarrkin jiċħdu li l-atturi għandhom xi titolu jew jedd fuq l-imsemmija qatgħa art. Jgħidu li għalhekk jonqos fl-atturi l-interess ġuridiku li jmexxu 'l quddiem din il-kawża. L-imħarrkin jisħqu li l-qatgħa art hija ġid tal-Gvern, u li l-imġiba tal-Awtorita` bil-proċeduri li nediet saret kif titlob il-liġi u għaliex jeżistu l-kundizzjonijiet li taħthom setgħet issir, billi l-għan huwa wieħed leġittimu;

Illi bħala fatti li joħorġu mill-atti tal-kawża jirriżulta li l-kwistjoni tirrigwarda qatgħa art ta' kejl ta' madwar tliet metri u nofs (3.5m) tul mal-faċċata tal-fond bl-isem "*Neptunes Bar and Restaurant*", ġewwa Marsalforn, fil-limiti taż-Żebbuġ, Għawdex;

Illi bejn l-1984 u l-1988[17], permezz ta' tliet kuntratti, l-atturi kisbu l-fond bl-isem "*Neptune's Bar*", fi Triq il-Marina, Marsalforn. Il-fond jitfisser bħala "sottopost għal proprjeta` ta' terzi" u "jikkonfina mit-tramuntana ma' xatt il-baħar, punent ma' ġid tal-aħwa Cauchi u lvant ma' ġid ta' Emanuel Scicluna"[18], jew "imiss mil-lvant mat-triq imsemmija (Triq Marina), punent ma' taħt Triq Santa Maria, u nofsinhar ma' ġid ta' Emanuel Scicluna"[19]. Parti mill-bejgħ kienet "kamra fl-ewwel sular sottopost għal ġid ta' ħaddieħor"[20];

Illi snin qabel mal-atturi kisbu l-post, l-istabbiliment kien jitmexxa mill-ġenituri tagħhom, u kienu jinqdew bi strixxa art tul il-faċċata tal-fond biex ipoġġu fiha friża u xi tagħmir ieħor marbut man-negozju. Dak iż-żmien, l-istrixxa art kienet tikkonsisti f'taraġ u pjattaforma tal-konkrit[21], mhux magħluqa[22], fuq livelli differenti[23] u tagħti għat-triq[24]. L-atturi jgħidu li huma dejjem qiesu din l-art bħala parti mill-fond minnhom miksub u ma kienu jħallsu kera dwarha lil ħadd[25]. Meta l-atturi kisbu l-fond, neħħew it-taraġ u l-pjattaforma biex baxxew l-art tal-istabbiliment[26];

Illi fl-2002, il-Gvern beda proċess ta' registrazzjoni ta' artijiet tiegħu[27]. Fl-2006, il-Gvern irreġistra b'tiegħu qatgħa art trijangulari li tagħmel

[17] Dokti. "RA5" sa "RM7" f'paġġ. 176 sa 186 tal-proċess
[18] Dok. "RM5" f'paġ. 176 tal-proċess
[19] Dok. "RM4" f'paġ. 184 tal-proċess
[20] Rok. "RM6" f'paġ. 181 tal-proċess
[21] Dok. "FS9" f'paġ. 78 tal-proċess. Ara wkoll ix-xhieda tal-attur Francis Schembri f'paġ. 223 tal-proċess
[22] Ara x-xhieda tal-attur Francis Schembri f'paġġ. 226 u 235 tal-proċess
[23] *Ibid* f'paġ. 237 tal-proċess
[24] *Ibid* f'paġ. 246 tal-proċess
[25] Ara l-affidavit tal-attur Francis Schembri f'paġ. 44 tal-proċess
[26] *Ibid* f'paġġ. 224 sa 225 tal-proċess
[27] Ara x-xhieda ta' Emanuel Darmanin f'paġ. 188 tal-proċess

parti mit-triq, faċċata ta' bini eżistenti[28] fejn hemm ukoll l-istabbiliment tal-atturi. Skond it-tagħrif miżmum mill-Gvern, l-art kienet għall-bidu tagħmel parti minn xatt il-baħar u, wara xogħlijiet pubbliċi li saru fl-inħawi, ġiet riklamata minn dak ix-xatt[29]. Qabel ma sar dak ix-xogħol, bejn il-bini eżistenti u l-baħar, kien hemm medda blat ta' madwar sitt metri fond[30];

Illi fl-istess sena (2006) u wkoll fl-2011, biċċtejn art minn din il-medda ta' art akbar tneħħew minn fuq isem il-Gvern fir-Reġistru tal-Artijiet għaliex irriżulta li, qabel ma sar ix-xogħol għar-riklamazzjoni, kien hemm diġa` żvilupp u għaldaqstant tqies li huma ġid tal-privat[31];

Illi fl-2009, l-awtorita` responsabbli mill-ħruġ tal-permessi għall-iżvilupp (MEPA) awtorizzat lill-attur George Schembri biex itella' żewġ tined ("*canopies*") quddiem l-istabbiliment, waħda fuq il-qatgħa art mertu tal-kawża u l-oħra fil-medda tal-faċċata tal-istabbiliment[32];

Illi fl-2014, inħareġ "*encroachment permit*" mill-Kummissarju tal-Art fuq isem l-attur Frank Schembri biex iqiegħed u jtella' tinda ("*canopy*") fuq il-firxa ta' art faċċata tal-istabbiliment tiegħu, fejn kienu saru xogħlijiet ta' riklamazzjoni tal-art[33];

Illi f'April tal-2014, il-Kummissarju mħarrek nieda l-proċedura (maħsuba taħt l-artikolu 3 tal-Kapitolu 228 tal-Liġijiet ta' Malta) għat-tneħħija tal-atturi mill-qatgħa art mertu tal-każ. B'ittra oħra tat-23 ta' Ġunju, 2014[34], l-Kummissarju mħarrek ordna lill-atturi biex joħorġu mill-imsemmija art u jbattluha minn kulma kien hemm fiha fi żmien sebat (7) ijiem;

Illi l-atturi fetħu l-kawża fit-28 ta' Lulju, 2014, u dakinhar talbu l-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni kontra l-Kummissarju mħarrek[35], liema talba għar-raġunijiet hemm imfissra, ma ntlaqgħetx b'digriet mogħti fid-19 ta' Awwissu, 2014[36];

---

[28] Fuq il-pjanta Dok. "EDA" (paġ. 135), l-art hija dik "*Hatched Blue: Title No. 66000178 KRA 593/06 LR Map: 93423M.*" Ara x-xhieda ta' Emanuel Darmanin f'paġġ. 189 sa 190 tal-proċess

[29] Ara Dokti. "EDD" sa "EDD2", "EDD4" u "EDE" f'paġġ. 209 sa 213 tal-proċess. Ara wholl ix-xhieda ta' Emanuel Darmanin f'paġġ. 216 sa 217 u paġ. 219 tal-proċess, u x-xhieda ta' Karl Borġ f'paġ. 231 tal-proċess

[30] Ara x-xhieda ta' Emanuel Darmanin f'paġ. 252 tal-proċess u Dok. "EDF" f'paġ. 250 tal-proċess (3.5 + 2.5 metri kif murija fuq l-istess pjanta dok. "EDF")

[31] Fuq il-pjanta Dok. "EDA", l-art hija dik "*Correction (Delition) by LRA 1734/06 from Title No. 66000178 LR Map: 98934M,*" u "*Correction (Delition) by LRA 896/11 from Title No. 66000178 LR Map: 189290M.*" Ara x-xhieda ta' Emanuel Darmanin f'paġġ. 191 sa 192 u paġġ. 218 sa 219 tal-proċess. Ara wkoll Dok. "EDB" sa "EDC" f'paġġ. 200 sa 208 tal-proċess

[32] Dok. "E" f'paġġ. 16 sa 20 tal-proċess. Ara wkoll ix-xhieda tal-attur Francis Schembri f'paġ. 240 tal-proċess

[33] Dok. "X4" f'paġġ. 53 sa 54 tal-proċess. Ara wkoll ix-xhieda tal-attur Francis Schembri f'paġ. 239 tal-proċess

[34] Dok "Ġ", f'paġ. 23 tal-proċess

[35] Rik. Nru. 1112/14JZM

[36] Minn dak il-provvediment, joħroġ li l-atturi kienu ressqu tliet (3) talbiet oħrajn għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni dwar l-imsemmija art f'Lulju tal-2008, f'Mejju tal-2014 u f'Ġunju, 2014, quddiem il-Qorti tal-Maġistrati Għawdex, li lkoll ma ntlaqgħux

Illi l-Qorti hija tal-fehma li għandha tiftaħ il-konsiderazzjonijiet ta' natura legali bi stħarriġ tat-**tieni eċċezzjoni preliminari** mressqa mill-imħarrkin Awtorita` tal-Artijiet u l-Avukat tal-Istat, li titkellem dwar in-nuqqas ta' interess ġuridiku fl-atturi biex iressqu u biex jissoktaw bil-kawża.

Illi fl-eċċezzjoni mqajma minnhom, l-imħarrkin jgħidu li l-atturi m'ghandhom ebda *locus standi* peress illi ma humiex sidien tal-art mertu tal-kawża. Jgħidu li dan l-interess irid jissussisti biex ikunu f'qagħda jitolbu li ssir korrezzjoni għal reġistrazzjoni ta' art mar-Reġistru tal-Artijiet, u dan fid-dawl ta' dak li jipprovdu l-artikoli 43 u 51 tal-Kapitolu 296 tal-Liġijiet ta' Malta[37];

Illi l-atturi, min-naħa l-oħra, jgħidu li huma sidien mhux biss għaliex hekk jirriżulta mill-kuntratti ta' akkwist, iżda wkoll għaliex l-użu li sar mill-qatgħa ta' art tul il-medda ta' snin, kemm minnhom u kif ukoll minn dawk ta' qabilhom, tagħtihom jedd fuqha b'titolu ta' aċċessjoni[38];

Illi għal bosta snin il-Qrati tagħna fissru li l-elementi tradizzjonali meħtieġa biex isawru interess tal-attur f'kawża huma tlieta, u jiġifieri li l-interess irid ikun ġuridiku, dirett u personali u attwali. B'tal-ewwel, wieħed jifhem li dak l-interess għandu jkollu mqar iż-żerriegħa tal-eżistenza ta' jedd u l-ħtieġa li tilqa' għal kull tentattiv ta' ksur tiegħu minn ħaddieħor. Dan l-interess m'hemmx għalfejn ikun jissarraf fi flus jew f'valur ekonomiku[39]. L-interess ikun dirett meta jeżisti fil-kontestazzjoni jew fil-konsegwenzi tagħha, personali fis-sens li jirrigwarda l-attur innifsu, ħlief fl-azzjoni popolari, u attwali fis-sens li jrid joħroġ minn stat attwali ta' ksur ta' dritt kommess minn dak li kontra tiegħu t-talba ssir[40]. Imma l-interess jista' jitkejjel, mhux biss mit-termini tal-azzjoni, iżda wkoll mill-eċċezzjonijiet li l-istess azzjoni tqanqal[41];

Illi f'każ ta' reġistrazzjoni ta' ġid immobbli, il-Qrati tagħna fissru li l-"element ta' interess li jipprevali" meħtieġ biex jagħti lok għal korrezzjoni fir-Reġistru ta' proprjeta` huwa mogħti lill-atturi u jekk jirnexxilhom li jippruvawh, l-interess tagħhom jipprevali anke jekk is-sid reġistrat ma kienx jaf bl-eżistenza taghhom[42];

Illi l-Qrati tagħna fissru wkoll li l-interess ta' parti li tiftaħ kawża jrid jibqa' jintwera tul il-mixja kollha tal-kawża għaliex jekk tali interess jiġi nieqes, il-kawza ma tkunx tista' tissokta, minħabba li jkun naqas l-element tal-attwalita`

[37] Ara tratazzjoni bil-fomm f'pa. 275 sa 285 tal-proċess
[38] Ara Nota ta' Sottomissjonijiet tal-atturi f'pa. 292 sa 294 tal-proċess
[39] Ara, per ezempju, Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet ***Falzon Sant Manduca vs Weale***, maqtugħa fid-**9 ta' Jannar, 1959** (Kollezz: Vol: **XLIII.i.1)**
[40] P.A. A.M. **27.3.1990** fil-kawża fl-ismijiet ***Muscat et vs Buttiġieġ et*** (Kollez. Vol: **LXXIV.iii.481**)
[41] Ara sentenza tas-**27 ta' Novembru, 1992**, fil-kawża fl-ismijiet ***Cassar et vs Ministru għall-Iżvilupp tal-Infrastruttura et*** (Kollez. Vol: **LXXVI.iii.635)**
[42] App Ċiv. **30.5.2014** fil-kawża fl-ismijiet ***Anthony Farrugia et vs. Baldacchino Holdings Ltd. et***

ta' dak l-interess. Minbarra dan, jekk l-azzjoni ma tkunx kapaċi li tagħti riżultat vantaġġjuż jew utli għal min jipproponiha jew jekk dan ir-riżultat, jew sentenza, ma jkunx jista' jiġi użufruwit, l-azzjoni ma tistax tiġi protetta[43];

Illi l-Qrati tagħna saħansitra taw deċiżjonijiet fis-sens li persuna għandha interess li tissejjaħ fil-kawża (koattivament) anke fejn la tista' tirbaħ il-kawża hija nnifisha u lanqas tista' tiġi kundannata, imma dan iseħħ biss għaliex il-kwestjoni tirrigwarda jeddijiet tagħha u għall-integrita` tal-ġudizzju[44];

Illi wara li l-Qorti qieset b'reqqa l-argumenti tal-partijiet, il-provi dokumentali li jinsabu fl-atti, ix-xhieda fattwali mogħtija mix-xiehda tal-partijiet u l-konsiderazzjonijiet fuq imsemmija, tasal għall-fehma li tassew jonqos fl-atturi l-interess ġuridiku li jressqu u jissoktaw din il-kawża billi ma seħħilhomx jippruvaw li tabilħaqq għandhom titolu fuq il-qatgħa art mertu tal-kawża. Kemm hu hekk, mis-*survey sheets* qodma li jinsabu fl-atti, lill-Qorti jirriżultalha li l-faċċata tal-bini kienet dirett fuq il-firxa ta' quddiemu, jiġifieri l-*foreshore* jew xatt il-baħar qabel ma saret estensjoni tax-xatt bix-xogħlijiet pubbliċi tar-riklamazzjoni tal-art 'il barra għal fuq il-baħar. Mill-istess *survey sheets* joħroġ ċar li huwa biss il-bini tal-kantuniera li, mal-ġenb tiegħu (jiġifieri mhux fuq Triq il-Marina), jisporġi għal fuq parapett. Dan jispjega wkoll għaliex il-kuntratt ta' akkwist mill-atturi tas-sena 1984 jiddeskrivi l-fond li jmiss ma' Triq il-Marina u ma jagħmel ebda referenza għal xi parapett jew struttura oħra, kif jippretendu l-atturi;

Illi l-art li l-atturi jivvantaw il-pretensjoni tagħhom fuqha ġiet miżjuda maż-żmien permezz ta' wiċċ jew bankina bil-konkos aċċessibbli għal fond tagħhom mit-triq permezz ta' taraġ u fil-fatt tirriżulta li hija f'aktar minn livell wieħed. Iżda l-mogħdija taż-żmien, kif jisħqu l-atturi, ma tistax tkunilhom ta' vantaġġ u lanqas ta' fejda għal żewġ raġunijiet: fl-ewwel lok, ma hemmx preskrizzjoni dwar ħwejjeg li huma *extra commercium*[45], u xatt il-baħar huwa meqjus mil-liġi bħala beni li ma jappartjeni lil ħadd. It-tieni, il-preskrizzjoni akkwiżittiva ma taqax taħt iċ-ċirkostanzi msemmija fl-artikolu 2115(2) tal-Kodiċi Ċivili, u għaldaqstant ma tistax tingħata kontra l-Gvern;

Illi fin-nota ta' sottomissjonijiet, l-atturi jaċċennaw ukoll għall-jedd li huma jgħidu li għandhom b'riżultat ta' aċċessjoni. Huwa magħruf li sabiex ikun hemm jedd ta' aċċessjoni dwar ħwejjeġ immobbli, jeħtieġ li jissussistu erba' (4) kundizzjonijiet flimkien: (1) li jkun jittratta minn bini; (2) li l-bini li jsir ikun jokkupa parti mill-fond li jmiss miegħu; (3) li l-kostruzzjoni tkun saret bil-bona

[43] App. Ċiv. **27.5.1991** fil-kawża fl-ismijiet ***Michaelangelo Bond vs Carmelo Mangion et***, (Kollez Vol: **LXXV.ii.385)**
[44] App. Ċiv. Inf. **18.5.1995** fil-kawza fl-ismijiet ***Farrugia vs Fava*** (Kollez. Vol: **LXXIX.iii.1110**)
[45] Art. 2114 tal-Kap. 16

fidi; u (4) li l-ġar li fuq ħwejġu jkun ittella' x-xogħol jintwera li kien jaf li qed isir dak il-bini u ma għamilx oppożizzjoni[46];

Illi bla ma l-Qorti tidħol f'wisq irqaqat u kunsiderazzjonijiet li, fil-fehma tagħha mhux meħtieġa fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ, issib li mill-fatti jirriżultaw tliet affarijiet mhux kontestati: fl-ewwel lok, illi aktar minn binja, l-mertu tal-aċċessjoni hija struttura mhux permanenti li żdiedet fuq art tal-Gvern, mhux mill-atturi iżda mis-sidien tal-fond ta' qabel li mingħandhom xtraw il-post. Il-ġenituri tal-atturi kienu biss kerrejja u gawdew biss minn din l-istruttura. Jirriżulta iżda li meta l-atturi xtraw il-fond, l-istruttura kissruha biex setgħu iġibu l-għoli meħtieġ peress li s-saqaf tal-fond kien baxx. Fit-tieni lok, ma jistax jitqies li l-Kummissarju tal-Art m'għamilx oppożizzjoni. Il-fatt li fis-sena 2002 irreġistra l-art fuq ismu turi li hu ma aċċettax l-istruttura mibnija fuq ħwejġu. Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti wkoll qed tqis dan l-aħħar argument imressaq mill-atturi bħala wieħed li l-atturi ma jistgħux joqogħdu fuqu;

Illi għalhekk, il-Qorti ssib li t-tieni eċċezzjoni preliminari mqajma mill-imsemmija imħarrkin hija tajba u jistħoqqilha tintlaqa';

Illi fid-dawl ta' din il-fehma, ma jifdal l-ebda siwi li l-Qorti tgħaddi biex tistħarreġ il-mertu tat-talbiet tal-atturi jew il-bqija tal-eċċezzjonijiet fil-mertu tal-imħarrkin;

Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi billi:

Tilqa' t-tieni eċċezzjoni preliminari mressqa mill-imħarrkin Awtorita` tal-Artijiet u l-Avukat tal-Istat bħala mistħoqqa;

Tastjeni milli tqis il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-imħarrkin;

Tiċħad it-talbiet attriċi; u

Tikkundanna lill-atturi jħallsu l-ispejjeż tal-kawża;

Moqrija

Onor. Joseph R. Micallef LL.D.,
Imħallef
12 ta' Mejju, 2022

Geraldine Rickard
Deputat Reġistratur

[46] App. Ċiv. **26.1.2018** fil-kawża fl-ismijiet ***Dennis Cassar et vs Michael Stivala et.*** u r-referenzi għall-każisistika hemm imsemmija