MALTA

# QORTI CIVILI
# PRIM' AWLA

## ONOR. IMHALLEF
## JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tad-19 ta' Novembru, 2009

Citazzjoni Numru. 758/2003

**R.S. SUPERMARKETS LIMITED**

vs

**FAL-CON LIMITED**

**Il-Qorti:**

Rat l-Att taċ-Ċitazzjoni mressaq fil-25 ta' Lulju, 2003, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, l-kumpannija attriċi (aktar 'il quddiem imsejħa "RS") talbet li din il-Qorti (a) tgħid li l-linja li taqsam il-ġid tagħha mill-għalqa magħrufa bħala "Tan-Nemla", fil-limiti ta' Ħaż-Żebbuġ mill-porzjon mill-istess għalqa li tmiss magħha u li hija ġid tal-kumpannija mħarrka (aktar 'il quddiem imsejħa "F-C") hija dik il-linja li

tidher mill-pjanta mehmuża mal-kuntratt pubbliku tal-1 ta' Lulju, 1996 fl-atti tan-Nutar Mario Buġeja u l-ieħor tad-29 ta' Ottubru, 1997, fl-atti tan-Nutar Sandra Fiorentino, u jiġifieri dik il-linja li hi murija bl-ittri "ep" fuq l-imsemmija pjanti u li tibda minn biswit arblu tad-dawl li hemm f'tarf dak il-ġid; (b) tistabilixxi l-imsemmija linja li tifred b'sinjali xierqa bejn ġid u ieħor, jekk meħtieġ bil-ħidma ta' perit tekniku minnha maħtur; (ċ) tordna li F-C toħroġ 'il barra minn kull parti mill-ġid ta' RS lil hawn mill-imsemmija linja ta' qsim u li hija daħlet fiha mingħajr ebda jedd, u dan fiż-żmien qasir li l-istess Qorti jogħġobha tiffissalha, u billi tawtorizża lill-istess RS li tneħħi kull ingombru li F-C setgħet qiegħdet fi ħwejjiġha. Talbet ukoll l-ispejjeż;

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet imressqa fid-29 ta' Ottubru, 2003, li biha l-kumpannija mħarrka F-C laqgħet għall-azzjoni attriċi billi, fl-ewwel lok, qalet li l-azzjoni attriċi ma tiswiex għaliex ma saret l-ebda talba ta' rivendika tal-ġid min-naħa ta' RS, liema talba kienet meħtieġa *ad validitatem*. Żiedet tgħid li RS għandha terfa' l-piż li turi b'mod tajjeb li hija tassew li hija s-sid tal-art li minnha trid toħroġ lil F-C. Laqgħet ukoll billi qalet li l-linja ta' qasma li tippretendi RS m'hijiex tajba, għaliex il-linja xierqa hija dik li tinstilet mill-pjanta ta' perit imqabbad minnha u immarkata bħala "AA", liema linja tirriżulta skond it-titolu maħluq mill-kuntratt li bih F-C kisbet l-art tagħha;

Rat id-degriet tagħha tad-19 ta' Novembru, 2003, li bih ordnat li jinġiebu mal-atti tal-kawża l-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 770/03 dekretat fid-9 ta' Lulju, 2003[1];

Semgħet ix-xhieda mressqa mill-partijiet u rat il-provi dokumentali li ressqu quddiemha;

Rat id-degriet tagħha tal-10 ta' Mejju, 2007[2], li bih ħatret lill-Arkitett u Inġinier Ċivili Alan Saliba bħala perit tekniku biex jindika fejn għandha tkun il-linja li tifred il-ġid ta' RS minn dak ta' F-C;

---

[1] Paġġ. 191 sa 254 tal-proċess
[2] Paġ. 315 tal-proċess

Rat ir-Relazzjoni mressqa mill-imsemmi Perit tekniku fit-12 ta' Ġunju, 2007[3], u minnu maħlufa kif imiss waqt is-smigħ tad-19 ta' Ġunju, 2007;

Rat id-degriet tagħha tad-19 ta' Ġunju, 2007[4], li bih laqgħet it-talba ta' F-C biex titħalla tressaq lill-Perit tekniku b'xhud tagħha in eskussjoni, liema talba hija rtirat fid-dawl tat-talba li kienet għamlet b'Nota mressqa fl-20 ta' Ġunju, 2007, biex jinħatru periti perizjuri;

Rat id-degriet tagħha tat-3 ta' Ottubru, 2007[5], li bih ħatret bħala periti addizzjonali lill-Periti Arkitetti Edgar A. Rossignaud, Godwin P. Abela u Mario Cassar;

Rat ir-Relazzjoni mressqa mill-Periti Addizzjonali fit-3 ta' Lulju, 2008[6], u minnhom maħlufa waqt is-smigħ tal-10 ta' Lulju, 2008;

Rat id-degriet tagħha tat-23 ta' Lulju, 2008[7], li bih awtorizzat lil F-C tressaq lill-periti addizzjonali b'xhud tagħha in eskussjoni;

Rat in-Nota maħlufa mressqa mill-periti addizzjonali fis-17 ta' Ottubru, 2008[8], bit-tweġibiet tagħhom għall-mistoqsijiet ta' F-C in eskussjoni;

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degriet tagħha tal-15 ta' Jannar, 2009, li bih ħalliet il-kawża għas-sentenza;

***Ikkunsidrat:***

---

[3] Paġġ. 328 sa 340 tal-proċess
[4] Paġ. 351 tal-proċess
[5] Paġ. 371 tal-proċess
[6] Paġġ. 387 sa 391 tal-proċess
[7] Paġ. 407 tal-proċess
[8] Paġġ. 415 – 6 tal-proċess

Illi din hija azzjoni ta’ ffissar ta’ konfini ta’ ġid ta’ żewġ sidien li jmiss ma’ xulxin. RS tgħid li hi u tagħmel xogħol ta’ qtugħ ta’ blat u tħammil ta’ art li tmiss ma’ tagħha, F-C baqgħet dieħla ġo ħwejjiġha u qiegħda tgħid li F-C qabżet il-konfini fejn suppost tinsab il-linja li tifred ġid minn ieħor. RS tisħaq li l-linja li tifred ġidha minn dak ta’ R-C tinsab iżjed lil hinn minn fejn qiegħda tgħid F-C u dan skond kif muri f’kuntratti li bihom RS kisbet it-titolu tagħha għall-imsemmija art. Minħabba li baqa’ ma ntlaħaqx qbil bejn il-partijiet dwar fejn tassew għandha tkun il-linja li taqsam, RS qiegħda titlob li din il-Qorti tiffissaha hi darba għal dejjem;

Illi għal din l-azzjoni F-C laqgħet billi qalet li l-azzjoni attriċi ma tiswiex għaliex ma saret l-ebda talba biex il-Qorti tiddikjara li RS hija s-sid tal-art li minnha trid taqla’ ’l barra lil F-C. Qalet li hija għandha l-pussess ta’ dik il-biċċa art u għalhekk RS trid tressaq provi tajba biex turi li dik il-biċċa art hija tagħha. Fuq kollox, tisħaq li l-post xieraq fejn għandha tkun il-linja tal-qasma m’huwiex fejn qiegħda tgħid RS imma band’oħra;

Illi mill-<u>fatti li joħorġu mill-atti tal-kawża</u> jirriżulta li b’kuntratt tal-ewwel (1) ta’ Lulju, 1996[9], fl-atti tan-Nutar Mario Buġeja, RS kisbet b’titolu ta’ enfitwesi temporanja għal żmien mija u ħamsin (150) sena minn dak inhar mingħand il-Kurja ta’ Malta porzjon art, indikata bħala plot numru tnejn (2), li tagħmel mill-għalqa magħrufa bħala “Tan-Nemla”, fil-kontrada msejħa “Tal-Imgħażel” fil-limiti ta’ Ħaż-Żebbuġ, Malta, bil-patti u l-kundizzjonijiet hemm miftehma. Mal-kuntratt kien hemm mehmuża pjanta[10]. Din il-porzjoni art tagħti min-nofsinhar għal fuq Triq l-Imdina u tmiss min-naħa tax-xellug tagħha (il-punent) ma’ binja qadima. Fuq il-lemin tagħha (mil-lvant), hemm art oħra (porzjoni numru tlieta (3)) u lil hinn minn din – jiġifieri porzjon numru erbgħa (4) – hemm *petrol station*. Kemm porzjon 3 u kif ukoll il-*petrol station* huma ġid ta’ F-C;

[9] Dok “A”, f’paġġ. 29 sa 33 tal-proċess
[10] Dokti “P1” u “P1a”, f’paġġ. 6 u 34 tal-proċess

Illi b'kuntratt magħmul fid-disgħa u għoxrin (29) ta' Ottubru, 1997[11], fl-atti tan-Nutar Sandra Valentino, Mario u Nażżarena miżżewġin Attard u Calcedonio u Marthese miżżewġin Attard kisbu, flimkien u solidalment bejniethom, mill-istess Kurja ta' Malta b'titolu ta' enfitewsi temporanja ta' mija u ħamsin (150) sena b'seħħ minn dak inhar, il-porzjon numru tlieta (3) mill-istess art "Tan-Nemla", bil-patti u l-kundizzjonijiet hemm imfissra. Fil-kuntratt jissemma li l-imsemmija porzjon kellha "faċċata ta' tmenin pied u cioe erbgħa u għoxrin metri kwadri (*sic!*)". Mal-kuntratt kien hemm mehmuża pjanta[12];

Illi bis-saħħa ta' kuntratt tas-sitta (6) ta' Diċembru, 2002[13], fl-atti tan-nutar Claire Falzon, F-C kisbet il-porzjon numru tlieta (3) mingħand il-miżżewġin Attard, bil-patti u l-kundizzjonijiet hemm imfissra. Meta F-C kisbet l-art, it-tħammil tal-ħamrija kien sar mill-awturi tagħha Attard[14], li sa dak iż-żmien kienu wkoll kisbu l-permessi għall-iżvilupp tas-sit[15];

Illi għall-ħabta ta' nofs l-2003, sar ftehim bejn RS u F-C li t-tħammil tal-art rispettiva u t-tqattigħ tal-blat isir fl-istess proċess bejniethom[16]. Kien tqabbad l-istess kuntrattur[17], li l-ewwel kien beda x-xogħol ta' tqattigħ tal-blat fil-porzjoni ta' F-C[18] u mbagħad beda wkoll fil-porzjon ta' RS[19]. Meta kien għoddu ntemm ix-xogħol, inqalgħet il-problema dwar fejn kellha tkun il-linja li taqsam porzjoni waħda mill-oħra. Minħabba li s-sid oriġinali tal-artijiet kienet il-Kurja, f'Mejju tal-2003 tqabbad *surveyor* biex jgħid fejn għandha tkun eżatt il-linja bejn porzjon u oħra[20]. Dan kien l-istess *surveyor* li l-Kurja kienet ħatret oriġinarjament fl-1991[21] meta dwar l-art kollha li kellha f'idejha kienet ser titressaq applikazzjoni għar-reġistrazzjoni tagħha mar-Reġistru tal-Artijiet[22]. Ir-reġistrazzjoni tat-titolu dwar iż-żewġ

[11] Dok "E", f'paġġ. 36 sa 42 tal-proċess
[12] Dok "P2", f'paġ. 44 tal-proċess
[13] Dok "DA", f'paġġ. 101 – 5 tal-proċess
[14] Xhieda ta' Donald Attard 7.12.2004, f'paġ. 108 tal-proċess
[15] Dok "AFVW", f'paġġ. 141 – 6 tal-proċess
[16] Affidavit ta' Raymond Żammit f'paġ. 25 tal-proċess
[17] Xhieda ta' Mark Aquilina 28.2.2007, f'paġ. 287 tal-proċess
[18] Xhieda ta' Joseph Falzon 10.5.2007, f'paġ. 319 tal-proċess
[19] Xhieda ta' Harry Falzon 16.3.2006, f'paġ. 164 tal-proċess
[20] Dok "RC", f'paġ. 48 tal-proċess
[21] Xhieda ta' Randolph Camilleri 2.3.2004, f'paġ. 73 tal-proċess
[22] Applik. Nru. 2159/95, Dokti « RBC » u « RBD », f'paġġ. 83 – 4 tal-proċess

porzjonijiet kienet saret f'Diċembru tal-1995 u ż-żewġ porzjonjiet kienu ġew reġistrati flimkien[23]. Dwan dan l-intopp bejn RS u F-C saru laqgħat ukoll fl-uffiċċju tar-Reġistru tal-Artijiet minħabba t-talbiet li kienu saru biex issir ir-reġistrazzjoni tat-titolu dwar iż-żewġ porzjonijiet art[24];

Illi fil-15 ta' Mejju, 2003, RS ressqet rikors għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni kontra F-C minħabba li ngħad kliem fis-sens li F-C ma kinitx ser tqis ruħha marbuta mal-marki tal-qsami li kienu saru mis-*surveyor* Camilleri fil-jiem ta' qabel. Wara li l-Qorti kienet ħatret perit tekniku li ressaq ir-rapport tiegħu[25], laqgħet it-talba għall-ħruġ tal-Mandat b'degriet tagħha tad-9 ta' Lulju, 2003[26]. Din il-kawża nfetħet fil-25 ta' Lulju, 2003;

Illi għal dak li jirrigwarda l-<u>konsiderazzjonijiet ta' natura legali marbutin ma' kawża ta' din is-sura</u> jibda biex jingħad li din hija l-azzjoni biex ikun stabilit il-konfini bejn ġid ta' sid minn dak ta' sid ieħor. Kif ingħad bosta drabi, l-azzjoni għall-iffissar tal-konfini hija msejsa fuq il-jedd li kull sid ta' proprjeta' għandu fil-liġi[27] li jġiegħel lil ġar tiegħu jagħmel sinjali li jidhru u li jibqgħu biex ħwejjiġhom jingħarfu minn ta' xulxin. Din l-azzjoni tista' titressaq biss fejn żewġ proprjetajiet ta' sidien differenti jkunu jmissu ma' xulxin u fejn hemm dubju dwar fejn tibda l-waħda u tintemm l-oħra[28]. L-għan tal-*actio finium regundorum* huwa dak tad-"determinazzjoni oġġettiva tal-fond u l-aċċertament ta' l-estensjoni tad-dritt ... u għalhekk ittendi li telimina l-inċertezzi tad-demarkazzjoni bejn żewġ fondi u tagħmel is-sitwazzjoni ta' fatt kompatibbli għal dak tad-dritt"[29]. Tali inċertezzi ġew imfissra li jistgħu jkunu kemm oġġettivi (fejn ma jkunux jeżistu sinjali apparenti li jidhru) jew kif ukoll suġġettivi (fejn min jiftaħ il-kawża jkun irid iwarrab il-biżgħa ta' kwestjonijiet mas-sid ġar tiegħu jew iwarrab il-possibilita' li titteħidlu biċċa minn ħwejġu). Fil-każ tal-lum, din l-inċertezza hija waħda oġġettiva għaliex dak li wassal

[23] Xhieda ta' Charles Attard 10.6.2004, f'paġ. 89 tal-proċess
[24] Xhieda ta' Charles Attard 2.3.2004, f'paġġ. 71 – 2 tal-proċess
[25] Paġġ. 244 – 6 tal-proċess
[26] Paġ. 247 tal-proċess
[27] Ara art. 325 tal-Kap 16
[28] App. Ċiv. **27.3.1996** fil-kawża fl-ismijiet ***Mizzi noe vs Azzopardi et*** (Kollez. Vol: **LXXX.ii.605**)
[29] P.A. PS **28.4.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Maria Dolores Debono et vs Joseph Grech et***

lill-kumpannija attriċi biex tiftaħ din il-kawża kien il-fatt li bejn l-art miksuba minnha u dik miksuba minn F-C ma kienx ġie stabilit b'mod ċar fejn kienet il-linja li taqsam ġid minn ieħor;

Illi din l-azzjoni hija waħda rikonjitiva u tibqa' hekk ukoll jekk, wara li jsir l-eżerċizzju meħtieġ, jirriżulta li xi waħda mill-partijiet ikollha titlaq xi parti mill-ġid li jirriżulta li qiegħda tokkupa bla mistħoqq. Fi kliem ieħor, l-għan tal-*actio finium regundorum* huwa dak li jistabilixxi l-konfini u mhux it-titolu, għalkemm il-prova tat-titolu tgħin biex minnha wieħed jasal biex jagħraf fejn jibda l-ġid ta' parti u fejn jintemm il-ġid tal-parti l-oħra. F'dan is-sens, l-azzjoni tal-iffissar tal-konfini tingħaraf mill-azzjoni ta' rivendika, fejn l-aqwa titolu ta' parti jxejjen titolu iżjed dgħajjef tal-parti l-oħra fil-kawża[30];

Illi b'żieda ma' dak li għadu kemm ingħad, fl-azzjoni għall-iffissar tal-konfini "*i rispettivi titoli di proprieta` delle parti non sono contestati; cio` che e` incerto e l'azione tende ad accertare e` l'estensione delle proprieta` contigue, e, quindi, il confine. Non ha importanza se la zona intermedia sia posseduta da uno solo o promiscuamente da entrambi i proprietari confinanti.* ***Questa azione ha la natura di una rivendica parziale*** *(vindicatio duplex incertae partis) e presenta alcune particolarita`: ciascuna delle parti e`, al tempo stesso, attore e convenuto; ogni mezzo di prova e` ammesso; in mancanza di altri elementi, il giudice si attiene al confine delineato dalle mappe catastali*"[31]. Minbarra dan, l-azzjoni għall-iffissar tal-konfini "*rispetto all'azione di accertamento della proprieta`, essa non concerne l'incertezza sulla titolarita` bensi` quella relativa ai limiti del fondo*"[32];

Din it-tifsira qasira imma preċiża, għalkemm imfassla fuq dak li jistabilixxi l-Kodiċi Ċivili taljan – li għandu dispożizzjoni speċifika għall-azzjoni tal-iffissar tal-konfini[33] – tgħin ħafna biex il-Qorti tista' tasal għad-deċiżjoni

---

[30] P.A. PS **9.3.2005** fil-kawża fl-ismijiet ***Victor Manġion et vs Raphael Aquilina et*** (konfermata mill-Qorti tal-Appell fit-**30.4.2009**)
[31] Torrente _Manuale di Diritto Privato_ (9$^a$ Ediz.), §179, paġ. 315
[32] C.M. Bianca _La Proprieta`_ (1999) Vol. I §432
[33] Art. 950 Codice Civile

tagħha f'din il-kawża, mill-fatti u kostatazzjonijiet li joħorġu mill-atti;

Illi dawn il-konsiderazzjonijiet kellhom isiru fid-dawl tal-**ewwel eċċezzjoni tal-kumpannija mħarrka**. Din trid li l-azzjoni mibdija minn RS titqies bħala nulla għaliex RS ma talbitx dikjarazzjoni li hija s-sid tal-art li minnha trid toħroġ 'il barra lil F-C. Din is-sottomissjoni reġgħet saret mill-għaref difensur ta' F-C waqt it-trattazzjoni tal-għeluq;

Illi bla ma l-Qorti toqgħod ittawwal wisq fuq dan il-punt, irid jitfakkar li l-azzjoni attriċi hija dik li għażlet il-kumpannija attriċi u mhux dik li l-kumpannija mħarrka tgħid li jmissha tkun. L-għażla ta' azzjoni hija prerogattiva tal-parti li tiftaħ il-kawża, li terfa' wkoll ir-responsabbilta' ta' dik l-għażla. Għalhekk, ladarba l-azzjoni attriċi hija dik dwar l-iffissar tal-konfini, F-C ma tistax tippretendi li RS twettaq prova li postha huwa f'kawża ta' rivendika "pura". It-tagħlim tal-ġurisprudenza jrid li mqar fil-każ ta' kwestjoni bejn żewġ sidien ta' artijiet li jmissu ma' xulxin dwar l-estent tat-titolu rispettiv tagħhom għal dawk l-artijiet, azzjoni bħal dik tibqa' waħda ta' iffissar tal-konfini u mhux ta' rivendika[34];

Illi huwa minnu li RS ma talbitx li din il-Qorti tiddikjara li l-kumpannija attriċi hija s-sid tal-art li tallega li F-C daħlitilha fiha. Dan ma huwiex ta' xkiel għas-siwi tal-għamla ta' azzjoni mibdija minn RS, għaliex kemm RS u kemm F-C jaċċettaw li huma s-sidien rispettivi tal-porzjonijiet li jmissu ma' xulxin. Dan jimxi id f'id man-natura nnifisha tal-azzjoni *finium regundorum* li kemm il-parti attriċi u kemm dik imħarrka jitqiesu t-tnejn li huma s-sidien tal-artijiet li jmissu ma' xulxin, u hija biss il-linja ta' konfini li mhix magħrufa u stabilita. Kemm hu hekk, l-azzjoni *finium regundorum* tirnexxi fejn dik il-linja tkun għadha m'hijiex magħrufa, għaliex jekk kemm-il darba l-linja kienet magħrufa u stabilita u mbagħad wara ssir allegazzjoni li xi wieħed mis-sidien qabeż dik il-linja, l-azzjoni ma tibqax aktar waħda ta' ffissar ta' konfini imma ssir azzjoni ta' rivendika[35];

---

34 Ara Maġ (Għ) AE **16.10.2009** fil-kawża fl-ismijiet ***Salvina Xuereb et vs Eugenio Caruana*** (mhix appellata) għal tifsira riċensjuri dwar din it-tema legali

35 App. Ċiv. **23.4.1954** fil-kawża fl-ismijiet ***Debattista vs Grech*** (Kollez. Vol: **XXXVIII.i.91**)

Illi fid-dawl ta’ dawn il-konsiderazzjonijiet, l-ewwel eċċezzjoni ma tirriżultax mistħoqqa, u m’hijiex sejra tintlaqa’;

Illi **l-kwestjoni fil-mertu** f’din il-kawża daret madwar il-kriterju li kellu jintuża biex bih wieħed jasal biex isib fejn jibda u jispiċċa l-ġid ta’ kull waħda miż-żewġ partijiet. Wieħed ma jridx jinsa li, sal-2002, iż-żewġ porzjonijiet ta’ art kienu għadhom raba’ li jinħadem. Min-naħa l-oħra, kemm meta xtrat l-art tagħha RS u aktar u aktar meta kisbet il-porzjoni tagħha F-C, fuq in-naħa tal-lvant kien diġa’ nbena l-*petrol station* tal-istess R-C, bil-ħajt limitrofu tiegħu stabilit u mibni wkoll;

Illi l-kwestjoni bejn RS u F-C inqalgħet meta kien għaddej ix-xogħol ta’ tħammil u tqattigħ tal-blat fiż-żewġ porzjonijiet lejn Mejju tal-2003. Din il-kwestjoni kienet influwenzata minn żewġ ċirkostanzi partikolari. Fl-ewwel lok, kien hemm il-kwestjoni dwar il-kejl superfiċjali attwali taż-żewġ porzjonijiet (ċirkostanza li ħarġet meta ż-żewġ kumpanniji nedew proċeduri biex jirreġistraw it-titolu rispettiv tagħhom u ħarġet diskrepanza mal-kejl tal-art li kien ġie msemmi meta saret ir-reġistrazzjoni oriġinali mill-awtriċi taż-żewġ partijiet). Fit-tieni lok, għaliex meta F-C kisbet il-porzjoni numru 3, intużat pjanta li ma kenitx l-istess li ntużat meta l-awturi tagħha – l-aħwa Attard u n-nisa tagħhom – kienu kisbu l-art mingħand il-Kurja;

Illi dan wassal lil RS li tibni l-każ tagħha mal-wisgħa tal-porzjon tlieta (3), li kien il-porzjon li jmiss ma’ dak li kisbet hi. Skond dan il-kriterju, RS tisħaq li l-wisgħa tal-porzjoni ta’ F-C kellu jkun ta’ tmenin pied (80’)[36] imkejlin mill-konfini tal-porzjon numru erbgħa (4) fuq in-naħa tal-lvant. RS tgħid li, minn hemm lejn il-punent sar-razzett il-qadim, l-art hija kollha tagħha. Min-naħa l-oħra F-C bniet il-każ tagħha fuq il-kwestjoni tal-kejl superfiċjali li kull waħda mill-partijiet messu jkollu, miżjud ma’ kejl tal-wisgħa li jmissu għandha l-porzjon numru tnejn (2), jiġifieri l-porzjon miksub minn RS xi snin qabel. Dan ifisser, għal F-C, li l-

[36] Li jġibu 24.38m

wisgħa xieraq tal-porzjon numru tnejn (2) ta' RS kellu jitkejjel minn mar-razzett il-qadim fuq il-punent sa medda ta' tnejn u erbgħin metru u nofs (42.5m) lejn il-lvant;

Illi l-Qorti jidhrilha li jkun xieraq tirrileva li (i) meta RS kienet sejra tidħol fuq il-konvenju biex tikseb mingħand il-Kurja l-porzjon tagħha, kienet aċċettat li toqgħod fuq pjanta mogħtija mill-istess Kurja u li kienet tfasslet bis-saħħa tas-*survey* magħmul minn Randolph Camilleri fl-1991, meta ntalbet l-ewwel reġistrazzjoni tal-art; (ii) l-awturi ta' F-C (jiġifieri l-aħwa Attard u n-nisa tagħhom), kienu wkoll fuq il-konvenju aċċettaw il-pjanta msemmija bil-konfini juri li l-porzjon tlieta (3) li kienu se' jiksbu kellu jkollha wisgħa ta' tmenin pied imkejla mill-ħajt tal-porzjon erbgħa (Donald Attard saħansitra ffirma dik il-pjanta)[37]; (iii) kemm RS u kif ukoll l-awturi ta' F-C resqu għall-konvenju bis-saħħa ta' degriet li miegħu kien hemm mehmuża kopja tal-istess pjanta[38]; (iv) il-pjanti li kienu mehmużin mal-konvenji rispettivi, reġgħu kienu meħmuża mal-kuntratti tat-trasferiment, jiġifieri dak tal-1 ta' Lulju, 1996, fil-każ ta' porzjon tnejn miksub minn RS, u dak tad-29 ta' Ottubru, 1997, fil-każ ta' porzjon tlieta miksub mill-aħwa Attard, awturi fit-titolu ta' F-C; (v) meta l-aħwa Attard ressqu l-applikazzjoni għar-reġistrazzjoni tal-art, ippreżentaw pjanta differenti minn dik użata fil-kuntratt li bih kisbu l-art tagħhom; (vi) il-pjanta mehmuża mal-kuntratt ta' trasferiment bejn l-aħwa Attard u F-C kienet differenti minn dik li kienet mehmuża mal-kuntratt tal-akkwist ta' Attard; (vii) il-*petrol station* proprjeta' ta' F-C inbena fuq porzjon numru erbgħa, u l-ħajt li jifred dak il-*petrol station* mill-porzjon numru tlieta ttella' mill-istess F-C biex jifred il-ġid tagħha mill-porzjon tlieta (li sa dak iż-żmien kien għadu ġid tal-Kurja); (viii) meta F-C intbagħtilha l-kont għall-qtugħ tal-blat li sar fil-porzjon tlieta mill-kuntrattur li qabbdet, dan kejjel il-volum tal-blat maqtugħ minn mal-ħajt tal-*petrol station* f'porzjon erbgħa[39]; (ix) il-perit Fenech Vella, mqabbad minn F-C, jistqarr li huwa stabilixxa l-linja ta' konfini bejn iż-żewġ porzjonijiet[40], aktar b'riferenza għall-"kliem użat fil-kuntratti nfushom għal dak li

[37] Dok « RBB », f'paġ. 82 tal-proċess
[38] Xhieda ta' Raymond Bonniċi 10.6.2004, f'paġ. 92 tal-proċess
[39] Xhieda ta' Mark Aquilina 28.2.2007, f'paġ. 288 tal-proċess
[40] Dokti "AFV1" sa "AFV3", f'paġġ. 125 – 7 tal-proċess

jirrigwarda kejl" milli għall-pjanti esebiti magħhom[41]; u (x) meta fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni l-Qorti kienet qabbdet perit biex ifittex dwar l-ilment ta' RS, dan kien iddikjara li "*normalment il-qies tal-faċċata ossija 'frontage' huwa kriterju ta' iżjed importanza mill-arja kwadrata u dan peress li l-faċċata tista' tiġi stabilita b'mod faċli waqt li l-arja tiddependi minn ħafna fatturi u ma tistax tiġi stabilita b'mod relattivament faċli*"[42];

Illi aspett ieħor ta' siwi ġuridiku f'din il-kawża huwa dak li jdur dwar il-kwestjoni tas-saħħa probativa ta' pjanta mehmuża ma' kuntratt. Dan jingħad għaliex F-C bniet il-biċċa l-kbira tal-każ tagħha dwar il-kejl superfiċjali msemmi fil-kuntratti u, kif fisser Joseph Falzon[43], saħqet li l-qofol kollu tal-vertenza bejn il-partijiet hija l-qsim xieraq u ġust tal-kejl li rriżulta żejjed fil-fatt b'differenza ta' dak li jissemma fil-kuntratti;

Illi l-Qorti tqis li, f'azzjoni bħal din li għandha quddiemha, r-rwol ta' pjanta mehmuża ma' kuntratt huwa essenzjali. Pjanta hija parti integrali mill-kuntratt u tista' tixħet dawl probativ aqwa minn kunsiderazzjonijiet oħrajn bħal kejl komplessiv jew qisien ta' superfiċi[44]. Fil-każ tal-lum, il-Qorti tqis li l-pjanta li l-awturi ta' F-C intrabtu biha meta kisbu l-porzjon numru tlieta (3) kienet ċara u elokwenti biżżejjed biex turi safejn kellha twassal dik il-porzjoni u b'liema mod ma setgħetx tgħaddi lil F-C jeddijiet lil hinn minn dak li kienu ntrabtu bihom huma stess mas-sid oriġinali;

Illi b'żieda ma' dawn il-kostatazzjonijiet fattwali hemm ukoll ir-riżultanzi tekniċi. L-ewwel perit tekniku qies il-provi b'reqqa u saħħaħ il-fehmiet tiegħu b'aċċess fuq il-post. Huwa wasal għall-fehma li l-wisgħa tal-porzjon numru tlieta (3) miksuba minn F-C kellha titkejjel minn mal-ħajt tal-*petrol station* lejn il-punent sa erbgħa u għoxrin punt erba' metri (24.4m) 'l bogħod minn dak il-ħajt[45] u għandu

---

41 Xhieda tiegħu 14.12.2005, f'paġ. 152 tal-proċess
42 § 09 tar-Relazzjoni, f'paġ. 245 tal-proċess
43 Xhieda tiegħu 10.5.2007, f'paġ. 326 tal-proċess
44 App. Ċiv. **15.3.1995** fil-kawża fl-ismijiet ***Calleja vs Sammut et*** (Kollez. Vol: **LXXIX.ii.387**)
45 §020 tar-Relazzjoni, f'paġ. 336 tal-proċess

jsegwi linja parallela mal-imsemmi ħajt[46]. Tal-istess fehma kienu l-periti addizzjonali fir-Relazzjoni tagħhom, liema fehma baqgħu jżommuha wkoll meta mressqa b'xhud in eskussjoni;

Illi l-kostatazzjonijiet tekniċi magħmulin b'reqqa mill-periti tekniċi, magħduda flimkien ma' x-xhieda mressqa mill-partijiet, u mal-provi l-oħrajn li l-Qorti semmiet aktar qabel, huma konvinċenti biżżejjed biex din il-Qorti toqgħod fuqhom. Għalhekk hija sejra tadottahom fil-parti dispożittiva ta' din is-sentenza;

Illi għalhekk, din il-Qorti ssib li t-talbiet attriċi jistħoqqilhom jintlaqgħu;

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

**Tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-kumpannija mħarrka** u ssib li l-azzjoni attriċi saret sewwa u ma hemm l-ebda nullita' minħabba xi talba nieqsa;

**Tilqa' l-ewwel u t-tieni talbiet attriċi** u tiddikjara li l-linja li tifred il-porzjon numru tnejn (2) mill-art magħrufa bħala "Tan-Nemla" f'Ħaż-Żebbuġ, Malta, proprjeta' tal-kumpannija attriċi, mill-porzjoni numru tlieta (3) mill-istess art, proprjeta' tal-kumpannija mħarrka, hija dik li ssegwi b'linja parallela mal-ħajt tal-*petrol station* li jinsab fuq il-porzjon numru erbgħa (4) f'bogħod ta' erbgħa u għoxrin metru u tmienja u tletin ċentimentru (24.38m) mill-imsemmi ħajt, u dan kif imfisser fir-Relazzjoni tal-Perit Tekniku l-Arkitett Alan Saliba fir-Relazzjoni tiegħu, u mtennija mir-Relazzjoni tal-Periti Tekniċi Addizzjonali, liema kostatazzjonijiet għandhom jitqiesu li huma parti integrali minn dan il-provvediment;

**Tilqa' t-tielet talba attriċi** u tordna lill-kumpannija mħarrka trodd lura l-art tal-kumpannija attriċi minnha okkupata lil hinn mil-linja ta' qasma hekk stabilita u dan fi

[46] §§024 – 026 tar-Relazzjoni f'paġġ. 339 – 340 tal-proċess

żmien xahrejn kalendarji mil-lum, u taħt is-sorveljanza tal-perit tekniku l-arkitett Alan Saliba, fin-nuqqas ta’ liema xogħlijiet u żgumbrament il-kumpannija attriċi tkun tista’ tagħmel hi dak kollu meħtieġ biex tieħdu lura ħwejjiġha bi spejjeż għall-kumpannija mħarrka;

**Tordna** li l-**ispejjeż tal-kawża** jitħallsu mill-kumpannija mħarrka.

**Moqrija**

**< Sentenza Finali >**

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