



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO**

Seduta tal-25 ta' Ottubru, 2011

Rikors Numru. 1858/1995/2

Joseph Pirotta, l-Arkitett u Inġinier Ċivili Godwin A. Borg, Anna Borg, xebba, f'isimha stess u bħala prokuratriċi tal-imsiefra Susan mart Lewis Zammit, Cecilia, Robert u Thomas aħwa Borg; u b'dikriet tal-11 ta' Diċembru 2009, wara l-mewt ta' Joseph Pirotta, il-kawża tkomplet fil-persuna ta' Lydia Pirotta armla tal-istess Joseph Pirotta, u ta' wliedu Joseph Pirotta *junior* f'ismu stess u bħala prokuratur tal-imsiefra Marlene Gatt, u Doreen Camilleri, aħwa Pirotta

Versus

Joseph Zammit u Jeanette Caruana; u b'dikriet tat-28 ta' Mejju 1996 issejñet fil-kawża s-socjetà *Holiday Estates Limited*, illum magħrufa bħala *Central Mediterranean Development Corporation Limited*

1. Din hija azzjoni *rei vindicatoria*.
2. Iċ-ċitazzjoni tgħid illi l-atturi huma sidien flimkien ta' sehem diviż, tal-kejl superfiċjali ta' żewġt itmien, mondello u ħames kejljet, mill-art ta' *Għajn Blad* jew *Blat*, soġġett għal ċens perpetwu ta' erbgħin ċenteżmu (Lm0.40) – illum tlieta u disgħin euroċenteżmu (€0.93) – fis-sena. Din il-biċċa art kien kisibha Carmelo Pirota, awtur tagħhom, b'kuntratt tat-22 ta' Ottubru 1936 fl-atti tan-Nutar Giovanni Azzopardi.
3. Il-konvenuti għandhom is-sit bin-numru sitta u ħamsin (56) fuq il-pjanta mehmuża mal-kuntratt tad-19 ta' Settembru 1994 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon, li bih kisbu dak is-sit mingħand is-soċjetà *Holiday Estates Limited*, li illum jisimha *Central Mediterranean Development Corporation Limited*.
4. Minn stħarriġ li għamlu wara li qabblu l-kuntratt tat-22 ta' Ottubru 1936 mal-kuntratt tal-4 ta' Lulju 1966 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino li bih *Holiday Estates Limited* kienet kisbet l-art, l-atturi sabu li dik is-soċjetà kienet daħlet fuq l-art tagħhom meta qassmet l-art f'siti, fosthom is-sit 56 tal-konvenuti. Għalhekk, meta l-konvenuti kisbu s-sit 56 huma daħlu fuq l-art tal-atturi, kif muri bl-aħmar fuq pjanta (dok. J) mehmuża maċ-ċitazzjoni.
5. Meta l-konvenuti bdew jibnu fuq is-sit 56, huma bdew jibnu wkoll fuq dik il-parti li hija tal-atturi. Fuq talba tal-atturi għalhekk inħareġ mandat ta' inibizzjoni bin-numru 2558/95 biex iżomm lill-konvenuti milli jagħmlu xogħlijiet fuq l-art tal-atturi.
6. L-atturi għalhekk talbu li l-qorti, wara li, jekk ikun meħtieġ, tgħid li "l-konvenuti xtraw ħażin":
 - i. tgħid illi l-atturi huma flimkien sidien ta' dik il-parti mis-sit numru sitta u ħamsin (56) li hija murija bl-aħmar fuq il-pjanta (dok. J) mehmuża maċ-ċitazzjoni, billi din l-art hija parti mill-art miksuba mill-awtur tagħhom Carmelo Pirota;
 - ii. iżzomm lill-konvenuti milli jagħmlu, jew ikomplu jagħmlu, xogħlijiet ta' bini jew xogħlijiet oħra fuq il-parti tas-sit 56 li hija tal-atturi, u hekk twettaq il-mandat ta' inibizzjoni msemmi fuq;
 - iii. tikkundanna lill-konvenuti li jneħħu x-xogħlijiet li għamlu fuq l-art tal-atturi;

iv. tikkundanna lill-konvenuti jroddu lill-atturi dik il-parti mis-sit 56 li hija tal-atturi, billi, jekk ikun meħtieġ, jinħatar nutar biex jippubblika l-att meħtieġ meta u fejn tgħid il-qorti u jinħatru wkoll kuraturi biex jidhru f'isem min jonqos li jersaq fuq l-att.

7. L-atturi talbu wkoll l-ispejjeż, fosthom dawk tal-protest tal-10 ta' Awissu 1995 u tal-mandat ta' inibizzjoni numru 2558/95. Żammew ukoll il-jedd li jfittxu għad-danni.

8. Il-konvenuti ressqo dawn l-eċċezzjonijiet:

i. huma xtraw l-art mingħand *Holiday Estates Limited* "wara li saret verifika neċessarja"; dik is-soċjetà kienet sid tal-art li bieghet, u għalhekk għandha tissejjaħ fil-kawża biex twieġeb għat-talbiet tas-soċjetà attriċi;

ii. il-konvenuti jzommu bla ħsara l-jeddijiet tagħhom, fosthom il-jedd li jieħdu lura l-prezz imħallas, imgħax fuq dan il-prezz, u d-danni li qegħdin ibatu u li għad jistgħu jbatu jekk tintlaqa' t-talba tal-atturi; u

iii. huma kisbu l-art bil-preskrizzjoni akkwisittiva ta' għaxar snin – din l-eċċezzjoni kienet miċħuda b'sentenza mogħtija fit-28 ta' Mejju 1999.

9. B'dikriet tat-28 ta' Mejju 1996 issejthet fil-kawża s-soċjetà *Holiday Estates Limited*, u din ressqet dawn l-eċċezzjonijiet:

i. hija s-sid tal-art li l-atturi jgħidu li hi tagħhom, u ma ħadet ebda art tal-atturi billi kienet xtarat l-art kif trid il-liġi; f'kull każ, għandhom jissejñu fil-kawża s-sidien ta' qabel; u

ii. bla ħsara għall-ewwel eċċezzjoni, l-art illum hija tal-eċċipjenti bis-saħħa tal-preskrizzjoni ta' għaxar snin – din l-eċċezzjoni wkoll kienet miċħuda bis-sentenza tat-28 ta' Mejju 1999.

10. Essenzjalment, il-kwistjoni hija dwar fejn għandha tkun il-linja li tifred is-sit numru sitta u ħamsin mill-art tal-atturi. Is-sit numru 56 kisbuh il-konvenuti mingħand is-soċjetà msejña fil-kawża b'kuntratt tad-19 ta' Settembru 1994 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon, waqt li s-soċjetà msejña fil-kawża kienet kisbet l-art li minnha s-sit tal-konvenuti huwa parti b'kuntratt tal-4 ta' Lulju 1966 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino. Din l-art tmiss ma' dik tal-atturi, li kienu kisbu l-art tagħhom b'kuntratt tat-22 ta' Ottubru 1936 fl-atti tan-Nutar Giovanni Azzopardi. Kif għa

osservat il-qorti fis-sentenza tat-28 ta' Mejju 1999, is-soċjetà msejha fil-kawża, fil-kuntratt tal-4 ta' Lulju 1966 li bih kienet kisbet l-art, għarfet illi ma kinitx taf preċiżament fejn qegħdin il-konfini tal-art tagħha, tant illi f'dak il-kuntratt jingħad hekk:

6. Il-partijiet jiftiehem illi għandhom jagħmlu kejl tal-art mibjugħa aktar preċiż, bit-toroq relattivi, iżjed tard, meta l-art tkun żviluppata bil-bini, u f'każ li jinstab kejl iżgħar jew akbar minn dak fuq deskritt, is-sub-ċens relattiv għandu jiżdied jew jonqos skond il-każ

11. L-atturi, kif rajna, kisbu l-art tagħhom fl-1936 waqt illi t-titolu tal-imsejha fil-kawża – li minnu jtnissel ukoll dak tal-konvenuti – huwa tal-1966. Għalhekk l-atturi kisbu titolu oriġinali fuq l-art bil-preskrizzjoni ta' tletin sena, waqt illi l-konvenuti u l-imsejha fil-kawża ma kisbu xejn mill-art tal-atturi b'użukapjoni; dan ġie stabilit bis-sentenza tat-28 ta' Mejju 1999. Li huwa determinanti għalhekk huwa jekk l-art li kisbet l-imsejha fil-kawża fl-1966, u, partikolarment, dik il-parti minnha li kisbu l-konvenuti fl-1994, daħlitx fuq l-art tal-atturi billi l-art tal-atturi hija magħrufa waqt illi dik tal-konvenuti, kif jistqarr l-art tal-1966, ma hijiex. Li jrid isir għalhekk huwa tqabbil tal-pjanta mehmuża mal-kuntratt tal-atturi tal-1936 ma' dak tal-imsejha fil-kawża tal-1966. Billi t-titolu tal-atturi huwa eqdem u konsolidat bil-pussess ta' tletin sena, *prior in tempore potior in iure* u għalhekk, jekk tassew hemm konflitt bejn iż-żewġ pjanti, għandu jirbaħ it-titolu tal-atturi. Billi l-kwistjoni, għalhekk, hija waħda teknika ta' kejl ta' art, tqabbil ta' pjanti u preċiżazzjoni ta' konfini, il-qorti b'dikriet tad-19 ta' Mejju 2003¹ ħatret perit tekniku sabiex, wara li jagħmel l-istħarriġ meħtieġ, iġid jekk is-sit tal-konvenuti daħalx fuq l-art tal-atturi u, f'dak il-każ, iħejji pjanta li turi l-konfini preċiżi bejn l-art tal-atturi u s-sit tal-konvenuti u turi l-parti li ttieħdet lill-atturi.

12. Il-perit ħalef ir-rapport fis-16 ta' Marzu 2004². Sab illi "parti sostanzjali" mis-sit tal-konvenuti – tal-kejl ta' mija u ħamsa u sebgħin punt decimali tnejn erbgħa metri

¹ Foll. 295^a et seq.

² Foll. 298 et seqq.

kwadri (175.24 m²), murija bl-isfar fuq il-pjanta JEV/3³ – hija fuq l-art tal-atturi.

13. B'nota tas-17 ta' Marzu 2004⁴ il-konvenuti talbu l-ħatra ta' periti addizzjonali, u dawn inħatru b'dikriet tal-4 ta' Mejju 2004⁵. B'dikriet tal-11 ta' Mejju 2004⁶, iżda, il-qorti fuq talba tal-istess konvenuti issospendiet il-ħatra tal-periti addizzjonali sabiex il-konvenuti jagħmlu eskussjoni tal-ewwel perit tekniku. Il-mistoqsijiet għall-eskussjoni saru b'nota tas-17 ta' Ġunju 2004⁷. Il-perit wieġeb fid-9 ta' Frar 2005⁸ iżda ma bidel xejn mill-konklużjonijiet tiegħu. Wara li saret l-eskussjoni l-qorti b'dikriet tal-5 ta' Lulju 2005⁹ ordnat illi l-proċess jintbagħat lill-periti addizzjonali sabiex dawn ikunu jistgħu jirrelataw.

14. Il-periti addizzjonali ħalfu r-rapport tagħhom fis-6 ta' Mejju 2008¹⁰. Il-periti addizzjonali, b'ħall-ewwel perit, ukoll sabu illi s-sit tal-konvenuti daħal fuq l-art tal-atturi, għalkemm il-kejl tal-parti meħuda lill-atturi – murija bl-iswed fuq il-pjanta ADM6¹¹ – għandha kejl iżgħar: mija u erbgħa punt deċimali tnejn metri kwadri (104.2 m²).

15. Kemm l-atturi u kemm l-imsejħa fil-kawża talbu li jagħmlu eskussjoni tal-periti addizzjonali. L-imsejħa fil-kawża għamlet il-mistoqsijiet tagħha b'nota tat-18 ta' Lulju 2008¹² u l-atturi b'nota tal-21 ta' Lulju 2008¹³. Il-periti addizzjonali wieġbu fit-12 ta' Marzu 2009 u, wara li sabu żball fil-kalkoli originali tagħhom, sabu illi l-parti tas-sit tal-konvenuti – murija b'kulur kannella ċar fuq il-pjanta ADM10¹⁴ – li qiegħda fuq l-art tal-atturi għandha kejl ta' mija u tletin metru kwadru u nofs (130.5 m²).

³ Fol. 308.

⁴ Fol. 309.

⁵ Fol. 310.

⁶ Fol. 312.

⁷ Fol. 313.

⁸ Foll. 317 et seqq.

⁹ Fol. 334.

¹⁰ Foll. 356 et seqq.

¹¹ Fol. 364.

¹² Foll. 395 et seq.

¹³ Fol. 373.

¹⁴ Fol. 403.

16. Il-qorti qieset sew ir-relazzjonijiet tal-ewwel perit u tal-periti addizzjonali. Qieset illi r-relazzjoni tal-periti addizzjonali saret wara *survey* tal-art u tqabbil akkurat ta' pjanti u hija tal-fehma illi ma ntwera xejn li għandu jitfa' dubju fuq l-añhar konkluzjoni tal-periti addizzjonali. Għalhekk hija tal-fehma illi għandha toqgħod fuq din il-konkluzjoni.

17. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti hekk taqta' l-kawża:

i. tgħid illi dik il-parti tas-sit numru sitta u ħamsin (56) tal-kejl ta' mija u tletin metru kwadru u nofs (130.5 m^2) murija b'kulur kannella ċar fuq il-pjanta ADM10¹⁵ hija proprjetà tal-atturi billi qiegħda fuq art tagħhom;

ii. iżżomm lill-konvenuti milli jagħmlu xogħlijiet godda fuq dik il-parti tas-sit u tikkundannahom sabiex fi żmien xahrejn minn meta din is-sentenza ssir finali jneħħu minn fuqha x-xogħlijiet kollha li huma għamlu u jrodduha lill-atturi;

iii. ma tqisx it-talba għall-pubblikazzjoni ta' kuntratt u għall-ħatra ta' nutar u ta' kuraturi billi dan ma huwiex meħtieġ; u

iv. tikkundanna lill-konvenuti u lill-imsejħa fil-kawża flimkien iħallsu l-ispejjeż kollha tal-kawża.

Dan huwa bla ħsara għal kull jedd illi l-konvenuti jista' għandhom kontra l-imsejħa fil-kawża.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----

¹⁵ *Fol.* 403.