ACTIO FINIUM REGUNDORUM

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

ONOR. LORRAINE SCHEMBRI ORLAND
LL.D., M.Jur. (Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.

Seduta ta' nhar il-Hamis, 27 ta' Ottubru 2016

Kawza Numru : 15
Rikors Guramentat Numru : 79/2003/LSO

Christopher Borg u Margaret Borg

vs

Joseph Farrugia, Paul Farrugia u Carmel *sive* Charles Farrugia

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ic-citazzjoni attrici datata 27 ta’ Jannar 2003 fejn esponew : -

Illi l-atturi huma sidien ta' porzjoni diviza ta' art formanti parti mill-artijiet "Ta' Kircippu", maghrufa wkoll "Ta' Zinetta", fi Triq Dun Manwel Zammit, Siggiewi, tal-kejl dina l-bicca art ta' circa disa’ mija wiehed u erbghin punt hamsa metri kwadri (941.5m.k.) u tikkonfina min-nofsinhar mat-triq fuq imsemmija, mill-punent ma’ beni ta' Jesmond Formosa u mil-lvant ma beni tal-familja Farrugia kif ahjar deskritta fil-kuntratt ta' akkwist tal-25 ta' Jannar 1997 fl-atti tan-nutar Hugh Grima [Dokument A].

Illi l-konvenuti huwa proprjetarju ta' porzjoni diviza ta' art formanti parti mill-istess artijiet "Ta' Kircippu", jew "Ta' Zinetta", b'faccata ukoll fuq Triq Dun Manwel Zammit, Siggiewi, u tikkonfina mal-porzjoni tal-atturi fuq deskritta.

Illi fil-kors ta' l-izvilupp tal-proprjeta' taghhom, l-atturi ma okkupawx l-art kollha taghhom li tmiss ma’ dik tal-konvenuti kif spjegat fir-rapport tal-perit Anton Zammit tal-20 ta' Mejju 2002 [Dokument B].

Illi l-konvenut ma hux jaqbel dwar fejn ghandha tigi l-linja medjana bejn il-proprjeta' tieghu u dik tal-atturi, u ghalkemm kien suggerit li jigi nkarigat perit bi ftehim biex jistabbilixxi l-linja divizorja, il-konvenut baqa' ma qabilx.

Peress li l-atturi ghandhom interess li tigi stabbilita b'mod definittiv il-linja medjana bejn iz-zewg fondi tal-kontendenti.

Jghid ghalhekk l-istess konvenuti ghaliex ghar-ragunijiet premessi din il-Qorti m'ghandhiex:

1. Tistabbilixxi l-linja divizorja bejn il-proprjeta' tal-atturi u dik tal-konvenut, okkorrendo bl-operat ta' perit nominandi; u

2. Tawtorizza lill-istess atturi jtellghu hajt fuq il-linja tal-qasma hekk stabbilita bejn iz-zewg porzjonijiet a spejjez komuni.

Bl-ispejjes kontra l-konvenuti li jibqghu mharrka ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut datata 2 ta' Mejju 2003 (fol 10) fejn espona :-

1 Illi t-talbiet huma nfondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li l-atturi diga` qeghdin jokkupaw l-art kollha (u iktar) li akkwistaw premezz tal-kuntratt tal-25 ta' Jannar 1997 u l-linja divozorja hija diga` stabbilita.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra l-atturi li huma minn issa ngunti in subizzjoni.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh mill-Qorti kif diversament presjeduta ghas-seduta tad-29 ta' Settembru 2003.

Rat is-surroga a fol 281 tal-process datata 13 ta' Frar 2014 fejn din il-kawza ghaddiet biex tinstema' minn il-Qorti kif hekk illum presjeduta.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi datata 19 ta' April 2016 a fol 363 tal-process.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' Joseph Farrugia datata 16 ta' Gunju 2016 a fol 374 tal-process.

Rat il-verabli tas-seduti kollha inkluz dak tal-Hamis, 30 ta' Gunju 2016 (fol 391) fejn meta ssejhet il-kawza dehru l-atturi assistiti minn Dr Pawlu Lia u Dr Frank Cassar ghall-intimat, prezenti fl-Awla. Il-Qorti semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet, liema trattazzjoni giet registrata fuq is-sistema eletronika. Il-kawza qed tigi differita ghas-sentenza ghas-27 ta' Ottubru 2016 fid-9:30a.m.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Illi permezz ta' din l-azzjoni, l-atturi qeghdin jitolbu li tigi stabbilita l-konfini tal-art taghhom u dak tal-konvenuti, fejn qed jintalab li l-atturi jigu awtorizzati jtellghu l-hajt fuq il-linja tal-qasma.

L-intimati opponew billi eccepew li t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li l-atturi diga qeghdin jokkupaw l-art kollha li akkwistaw permezz tal-kuntratt tal-25 ta' Jannar 1997 u l-linja divizorja hija diga stabbilita.

Il-**fatti rilevanti ghall-kaz in ezami** fil-qosor huma s-segwenti. Illi l-atturi akkwistaw porzjon diviza ta' art maghrufa bhala "Ta' Zmetta" fis-Siggiewi permezz ta' kuntratt datat 25 ta' Jannar 1997, **Dok A** (fol 5-7) f'liema kuntratt hemm imnizzel il-kejl ta' circa disa' mija, wiehed u erbghin, punt hamsa (941.5m.k). Jirrizulta li peress li l-atturi akkwistaw din l-art ghal skop ta' bini tqabbad il-bennej Frans Cutajar biex jibda jibni. Qabel beda l-bini kien hemm hajt tas-sejjiegh, li kien il-hajt divizorju bejn il-proprjetajiet. Illi l-intimati, ko-proprjetarji tal-art adjacenti, malli raw lill-attur jibni, gabu lill-perit taghhom, il-Perit Joseph Fenech, sabiex jaccertaw li l-hajt divizorju jibqa' fejn kien il-hajt tas-sejjiegh. Illi *stante* li l-atturi sabu li huma ghandhom anqas porzjon ta' art minn dak imnizzel fil-kuntratt taghhom, u l-Perit Anton Zammit ikkonferma dan, **Dok B** (fol 8), tant li l-faccata tal-bini giet tlett piedi anqas. Ghalhekk, ipprocedew bil-kaz odjern, biex tigi stabbilita l-linja divizorja bejn il-partijiet.

<u>Provi:</u>

Christopher Borg xehed permezz ta' affidavit (fol 64-66) fejn qal li hu u l-mara xtraw porzjon diviza ta' art msejha "Ta' Zmetta" fis-Siggiewi, u meta xtraha din l-art kienet

mifruda minn dik tal-konvneut Joseph Farrugia permezz ta' hajt tas-sejjiegh, u zewg sigar kbar tal-harrub. Spjega li hu xtrara din l-art ghall-bini u kienu bdew xoghlijiet fiha, u kien qabbad lil hu l-mara biex jiehu hsieb it-thammil u x-xoghol tal-bini, izda meta gie biex isaqqaf il-*basement* innota li hu ma kellux 30 pied mal-faccata kif kienu qalulu l-vendituri fuq il-kuntratt tal-bejgh, izda 26 pied. Sussegwentement, inkariga lill-perit Emanuel Zammit biex isib is-*survey* u l-pjanta tal-izvilupp li kienu saru originarjament, li kien ikkonfermalu ripetutament li l-art tieghu suppost ghandha faccata ta' 30 pied. Qal li bi dritt l-appogg ta' wara l-art tieghu ghad jidher parti mill-hajt tas-sejjiegh u wkoll il-harruba msemmija.

In **kontro-ezami** qal (fol 93-96)[1] li meta xtara l-art fl-1997, ma kienx qabbad *surveyor* biex ikejjel l-art. Dwar il-kejl ta' 941.5 metri kwadri, stipulat fil-kuntratt tieghu din il-figura tahielu l-awtur tieghu. Qal li meta xtara l-hajt tas-sejjigh kien hemm u l-proprjeta` ma' genb tat-triq ta' certu Formosa kienet diga mibnija. Qal li l-faccata tal-*plot* tieghu qatt ma kejjilha, kellu biss il-bennej Frans Cutajar li kien gab perit hu. Qal li t-tqattiegh ta' blat kien biss fuq wara tal-art u mhux fuq quddiem. Qal ukoll li qatt ma ra s-sit waqt it-thammil. Semma li meta mar il-Perit Fenech imqabbad mill-konvenuti, il-bini tieghu kien wasal fil-livell tas-saqaf tal-*basement*, izda dawn il-marki tal-Perit Fenech hu ma rahomx.

[1] Seduta tad-9 ta' Novembru 2004 quddiem il-Perit Tekniku Godwin Abela.

Margaret Borg xehdet permezz ta' affidavit (fol 72-74) qalet li hi mart Christopher Borg, u kkonfermat li xtraw l-imsemmija art permezz ta' kuntratt fl-1997. Semmiet li ma kien hemm l-ebda zvilupp fuq l-art meta xtrawha u li l-permess tal-bini kien applika ghalih, Sammy Pace, li kien sussegwentement biegh lill-ahwa Vassallo u huma xtraw l-art minghand il-vendituri Vassallo. Spjegat li s-*survey* li kien sar mill-Perit Emmanuel Zammit, fuq talba ta' Sammy Pace, kien ikkonferma l-kejl ta' 941.5 metri kwadri, hekk kif jissemma wkoll fil-kuntratt. Qalet li huha kien ha hsieb it-thammil u l-bini tal-*basement* u meta l-bini tlesta sal-livell tat-triq sab li l-faccata ma kinitx ta' tletin pied izda ta' 26 pied. Illi sussegwentement huma nkarigaw lill-perit Emanuel Zammit biex jirricerka dwar il-pjanti originali u hu kkonfermalhom li kienu bnew b'erba' piedi anqas.

Qal li pjanta Dok AZ4 mhux is-sit in kwistjoni, illi l-atturi ma nkarigawhx jaghmel *survey* izda talbuh pjanta li kien hemm. Ikkonferma li c-certifikat a fol 8 hu mahrug minnu u l-kejl muri hu dak tal-faccata ghalkemm hu ha l-kejl kemm quddiem u kemm wara.

Il-Perit Anton Zammit (fol 75-76) u (fol 99)[2] esebixxa zewg pjanti **Dok AZ1 u AZ2**, u pjanta ohra **Dok AZ4** li turi l-istess sit waqt li s-sid originali kien partat art mal-gar fuq il-punent, u specifikatament l-hajt divizorju biex juri l-precizjoni tas-sid originali Sammy Pace li kien attent hafna dwar il-konfini. Dwar il-kwistjoni tat-tpartit, din jafha mir-

[2] Seduti tat-30 ta' Jannar 2004, u tal-4 ta' April 2005 quddiem il-Perit Tekniku Godwin Abela

records taghhom izda kkonferma li dawn il-pjanti m'ghamilhomx hu, huma l-pjanti li sab.

Hu qal ukoll li ghamel *survey* fuq is-sit in kwistjoni recentement, u qed jipprezenta s-*survey* bhala Dok AZ5, u l-konkluzjoni tieghu hu li hemm qies ta' hames piedi u ftit aktar li hi art zejda, u b'hekk jidher li l-konfini tal-proprjeta` tal-attur trid tigi spustata.

In **kontro-ezami** qal li l-arja tal-proprjeta` tal-Attur li mhix mibnija ma kejjilhiex, u ma jistax jikkonferma jekk l-art komplessiva tal-attur tkoprix 941.5 metri kwadri. Spjega li biex titkejjel il-proprjeta` kollha tal-attur, trid issir interpolazzjoni fuq il-hajt ta' wara. Dwar il-konkluzjoni tal-hajt divizorju qal li kkonkluda skont ir-ricerki li ghamel u pjanta antika.

Il-Perit Joseph Fenech (fol 76-77)[3] esebixxa pjanta Dok JF1 u qal li gie nkarigat mill-konvenuti biex jassistihom dwar id-divizjoni tal-hajt. Qal li wara li mar fuq is-sit, qal li ra l-hajt tas-sejjiegh li kien hemm, u wara li rabat bl-ispag u ha l-qisien, hu mmarka b'zebgha hamra hekk kif jidher fir-ritratt **Dok JF2.** Hu kkonferma li meta mar fuq il-post mal-Perit Tekniku mqabbad mill-Qorti raw il-marki tieghu taz-zebgha fuq il-foroh, u kkonkluda li skont il-kuntratt a fol 5, dik l-arja ta' 941.5 metri kwadri l-atturi diga ghandhom.

[3] Seduta tat-30 ta' Jannar 2004 quddiem il-Perit Godwin Abela.

Joseph Farrugia (fol 87-88)[4] qal li hu u hutu xtraw l-art permezz ta' kuntratt datat 17 ta' Gunju 1993, u meta l-atturi gew biex jibnu u peress li kien ser jitwaqqa' l-hajt tas-sejjiegh ezistenti bhala hajt divizorju, huma nkarigaw lill-Perit Joe Fenech li gie fuq is-sit, fejn ha diversi kejl u l-Perit Fenech kien kiteb dan il-kejl biz-zebgha fuq l-istess appogg ta' Formosa, li kellu *plot* mibnija fuq ix-xellug tat-triq. Spjega li peress li l-art kemm tal-atturi u kemm tal-konvenuti kienet precedentement barriera, sa dakinhar kien ghad hemm il-hajt li jiddividi l-barrieri, l-foroh. Spjega li l-foroh tqatta sal-*front garden*, izda l-kumplament tal-foroh jigi taht il-bankina u taht it-triq, u ghalhekk, inkarigaw lill-Perit Richard Aquilina biex jirrelata dwar dan u esebew id-dokumenti a **fol 25 sa 27.**

Frans Cutajar xehed (fol 106-109) u qal li hu bennej u ohtu mizzewga lill-attur, u l-ghada li beda jhammel il-*plot* kien iltaqa' mal-konvenuti u l-perit tal-konvenuti kien kitbilhom mal-hajt ta' Jesmond Formosa u kien qabel ma' dawn il-qisien. Semma li taht il-hajt tas-sejjiegh, kien hemm hajt tal-blat imbaqqan, liema hajt kien rah ukoll l-attur, u meta kissruh kien rega' gie l-perit tal-konvenuti u l-qisien li ttiehdu l-ewwel darba regghu tqeghdu fejn kellu jigi l-hajt divizorju. Spjega li hu kien qed jibni l-fond tal-atturi, u zbalji ma hax, izda snin wara lill-attur gibidlu l-attenzjoni mill-MEPA li kellu erba' piedi neqsin mal-faccata. Sussegwentement ghal dan, kien gie l-Perit Anton Zammit b'kopja tas-*survey* immarkat **Dok PF6**, u dakinhar l-istess

[4] Seduta tas-16 ta' April 2004 quddiem il-Perit Godwin Abela

Perit kien qallu li sab pjanti ohrajn fejn juru li l-attur ghandu aktar minn erba' piedi neqsin.

In **kontro-ezami** qal (fol 110-112)[5] li qal l-atturi hallew kollox f'idejh, fis-sens li kien responsabbli ghall-bini u ghall-kejl. Semma li kien gie l-perit tal-konvenuti fuq is-sit, u qal l-qisien kienu ttiehdu quddiem, fin-nofs, u wara tas-sit. Qal li xi hadd mill-konvenuti qaghad mal-appogg ezistenti u hu u l-perit Fenech qaghdu fuq il-hajt tas-sejjiegh li kien hemm. Hu kkonferma li l-attur ried jaghmel *survey* qabel beda x-xoghol tal-bini u hu kien qallu biex ma jaghmel xejn.

Charles Farrugia xehed (fol 111-112)[6] u qal li hu koproprjetarju tal-art ma' hutu. Muri l-marki esebiti a fol 27 tal-process, qal li jaghraf dawn il-marki li saru wara l-kxif tal-blat. Qal li waqt li Frans Cutajar kien qed jibni hu kien imur hemm kuljum, u kien induna li kien qed jiffavorixxi lill-atturi fil-faccata, u ghalhekk gabu l-Perit taghhom fuq is-sit, il-Perit Fenech, mbaghad kompla jibni kif suppost.

<u>Rapport tal-Perit Godwin Abela</u>

B'digriet ta' din il-Qorti diversament preseduta tad- 29 ta' Settembru 2003 gie nominat il-Perit Godwin Abela bhala perit arkitett (fol 34) u r-rapport tieghu jinsab esebit a fol 48 et sequitur tal-process.

Hu kkonkluda hekk:

[5] Seduta tal-1 ta' Lulju 2005 quddiem il-Perit Godwin Abela.
[6] Seduta tal-1 ta' Lulju 2005 quddiem il-perit Godwin Abela.

Konkluzjonijiet:

1. Il-linja tal-hajt divizorju ezistenti bejn l-atturi u l-konvenuti hi kompletament zbaljata kif indikat fis-*survey* (Dok A), u li l-hajt tal-atturi nbena hazin fis-sens ta’ direzzjoni kif ukoll fuq il-faccata; dan il-hajt qatt ma kellu jkun imfassal mal-hajt gja ezistenti tal-*plot* adjacenti ma’ dik tal-atturi fuq ix-xellug meta thares, mat-triq, u dan b’nuqqas ta’ *setting out* professjonali li kellu jsir minn perit jew *surveyor*.

2. Fl-eventwalita`li l-hajt divizorju ezistenti jigi mwaqqa’ u mibni mill-gdid, dan irid isir kollu a spejjez tal-atturi li naqsu li jevitaw li dan l-izball ma jsirx fl-ewwel lok.

3. Fl-eventwalita` li jigi evitat li jitwaqqa l-hajt ezistenti, qed jigi suggerit li l-konvenuti jinghataw dik il-parti tal-faccata ta’ tul ta’ 0.499 metri u l-feles bl-isfar murija f’Dok A, li ma jappartjeni lil hadd, sabiex jigu kumpensati ta’ dik il-parti tal-*plot* taghhom li giet invaza mill-atturi fuq wara, kif indikat fi pjanta Dok A.

<u>Rapport tal-Periti Perizjuri</u>

B’digriet ta’ din il-qorti kif diversament preseduta, gew nominati bhala periti addizzjonali l-Perit Valerio Schembri, il-Perit Robert Musumeci, u l-Perit Alan Saliba, u kif ukoll is-*surveyor* Noel Azzopardi. Ir-rapport taghhom jinsab esebit a fol 228 *et sequitur* tal-process, minn fejn jirrizultaw is-segwenti konkluzjonijiet:

1. Ma jirrizultax li l-atturi diga qed jokkupaw l-art kollha u aktar li huma akkwistaw permezz tal-kuntratt tal-25 ta' Jannar 1997 billi l-atturi qed jokkupaw 6.2% jew anqas.

2. Jirrizulta li l-linja divizorja hija diga stabbilita permezz ta' hajt tas-sejjiegh u kienet giet ristabbilita mir-rapprezentanti tal-partijiet permezz tal-hajt divizorju ezistenti mibni mill-atturi wara li l-istess hajt tas-sejjiegh kien twaqqa' waqt il-bini tal-atturi.

3. Illi l-parti esterna (fuq in-naha tal-konvenuti) tal-hajt ezistenti mibni mill-atturi huwa l-linja divizorja bejn il-proprjeta` tal-atturi u dik tal-konvenuti, liema hajt gie mtella' fuq il-linja tal-qasma hekk stabbilita.

Jigi rilevat li permezz ta' digriet ta' din il-Qorti datat 19 ta' Novembru 2015, rapport mhux iffirmat li kien gie esebit bi zball tal-istess *surveyor*, fejn gie sollevat li kien hemm diskrepanzi fir-rapporti esebiti, gie sfilzat dan ir-rapport mhux iffirmat, u l-unika rapport li ghandu jigi ezaminat hu dak esebit a fol 228 *et sequitur* tal-process.

Fuq domandi tal-avukat difensur tal-atturi l-Perit Alan Saliba qal li s-*surveyor* kien gie fuq is-sit, ghamel is-*survey* ta' dak is-sit u ghaddieh lill-periti fuq karta. Hu kkonferma li bhala, kejl, l-atturi kellhom erbgha punt sebgha anqas bhala percentwali tal-art, ghalhekk dan il-qies ma jaqbilx ma' dak li ghandu mnizzel fil-kuntratt. Izda, fir-rigward tal-linja medjana, sabu li kemm fejn hi diga stabbilita, u kemm

fejn hi pretiza mill-attur, xorta l-attur ikollu anqas art minn dak imnizzel fil-kuntratt tieghu. Qal ukoll li l-hajt li hemm inbena fuq il-hajt tas-sejjiegh li kien hemm, peress li anke mill-provi hekk irrizulta, huma hadu konjizzjoni tax-xhieda tal-bennej Frans Cutajar. Qal li l-attur ma ressaqx provi cari li din il-linja tieghu suppost hija ‘l barra minn dak il-hajt li ttella’ u li hemm illum.[7]

Fuq domandi in eskussjoni maghmula da parti tal-avukat difensur tal-intimat, fuq il-linja divizorja, Noel Azzopardi, s-*surveyor* wiegeb li kien hemm hajt antik u l-hajt ezistenti ttella’ fuq din l-istess linja tal-hajt l-antik.[8]

<u>Konsiderazzjoni ta’ dritt:</u>

Mill-kontenut tat-talbiet tal-atturi, jirrizulta li l-azzjoni prezenti tikkonsisti fid-delimitazzjoni tal-konfini tal-proprjetajiet rispettivi tal-partijiet u cioe`, ta’ l-*actio finium regundorum*.

F’dan il-kuntest, issir referenza ghall-kaz **Tamarac Limited, et vs County Leatherware Limited** deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell, fid-19 ta’ Jannar 2010, fejn gie ritenut li:

“L-azione di regolamento di confine presuppone l’incertezza del confine tra due fondi. I rispettivi titoli di proprieta` delle parti non sono contestati: cioe` incerto e

[7] Xhieda in eskussjoni esebita fol 362 sa 371.
[8] Xhieda a fol 342 tal-process.

che l'azione tende ad accertare e l'estensione della proprieta` contigue e, quindi, il confine…..Questa azione ha la natura di una rivendica parziale e prezenta alcune particolarita`: ciascuno delle parti e`, al tempo stesso, attore e convenuto." (**Torrente** Diritto privato pag.307).

Illi fis-sentenza tagħha mogħtija fid-9 ta' Marzu 2005 fil-kawża fl-ismijiet "**Victor Mangion et vs Raphael Aquilina et"** din il-Qorti diversament preseduta qalet hekk a propożitu ta' din l-azzjoni:

*"... din hi l-azzjoni li tista' tiġi tentata b'suċċess fil-każijiet li hemm xi dubju dwar il-konfini bejn proprjeta' u oħra – ara d-deċiżjoni fl-ismijiet "**Albert Mizzi nomine vs Rita Azzopardi et"** (appell deċiż fis-27 ta' Marzu 1996). Minn dan jitnissel li f'din l-azzjoni reali u petitorja ma humiex id-drittjiet rispettivi tal-proprjeta' li jitqegħdu in diskussjoni iżda l-iskop tal-azzjoni hu dak li jtendi unikament biex tiġi eliminata l-inċertezza dwar id-demarkazzjoni bejn iż-żewġ fondi u b'hekk is-sitwazzjoni ta' fatt tiġi adegwat għal dak ta' dritt. Tajjeb li jiġi preċiżat illi għal azzjoni ma titlifx in-natura rikonjittiva tagħha lanqas fil-każ li l-eliminazzjoni tal-inċertezza ġġib magħha l-obbligu tar-rilaxx ta' dik il-porzjoni indebitament posseduta. Għalhekk talba f'dan is-sens … hi proponibbli in kwantu hi l-konsegwenza tal-istanza tar-regolamentazzjoni tal-konfini."*

Għandu jiġi osservat ukoll li tali azzjoni tiddistingwi ruħha minn dik ta' rivendika in kwantu mentri din tal-aħħar tippressupponi kontestazzjoni dwar titolu tal-proprjeta', l-

azzjoni tar-regolament tal-konfini tirriżolvi l-litiġju bl-aċċertament tal-estensjoni tal-proprjeta'."

Hekk ukoll fil-kaz fl-ismijiet **Markiza Beatrice Cremona Barbaro vs John Polidano** P.A. deciz fit-3 ta' Frar 2005, gie ritenut:

"*….illi huwa siewi wkoll li wiehed izomm quddiem ghajnejh li f'azzjoni bhal din ir-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 de entrambi i proprietari confinanti. Questa azione ha la natura di una rivindica parziale (vindicatio duplex incertae partis) e prezenta 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 dale mappe catastali*."

L-**artikolu 325 tal-Kap 16** jistipula hekk dwar id-delimitazzjoni tal-konfini:

"*Kull sid jista' jgieghel lill-gar jaghmel, bi spejjez komuni, sinjali li jidhru u li jibqghu, biex juru l-limiti tal-fondi taghhom li jmissu ma' xulxin*."

F'dan ir-rigward, il-kaz **Margerita Vella et vs John u Rose Spiteri**, deciza mill-Qorti tal-Appell fit-2 ta' Marzu 2010, li

ttrattat azzjoni ta' determinazzjoni ta' konfini, gie citat l-awtur **Baudry – Lancantinerie** li tkellem fuq artikolu kwazi identiku tal-Code Nopoleon (art. 646) jispjega illi:

"Il regolamento dei confine e` un operazione che ha per scopo di indicare con segni materiali la linea che separa due proprieta` contigue. Esso ha luogo in contradittorio col vicino e in questo differisce essenzialmente dalla chiusura….." (Trattato Teorico - Pratico di diritto Civile; dei Beni 900p.647).

F'azzjoni ghad-determinazzjoni tal-konfini, il-Qorti hija mehtiega li tistabbilixxi li l-atturi huma verament is-sidien tal-art li qed ighidu li giet okkupata mill-konvenuti, li tassew sehhet okkupazzjoni ta' din l-art u f'dak il-kaz il-kejl tal-art hekk okkupata. (ara **Victor Lia et vs Alan Gatt et**, P.A. deciza fil-15 ta' Ottubru 2009, u **Carmel Abela et vs Giuseppe Attard et**, P.A. deciza fil-15 ta' Gunju 2016).

Jigi rilevat li din l-azzjoni tista' titressaq biss meta zewg proprjetajiet imissu ma' xulxin u fejn hemm dubju dwar fejn tibda wahda u tintemm l'ohra. (ara **Albert Mizzi nomine vs Rita Azzopardi et** Appell Civili deciz fis-27 ta' Marzu 1996). Jigi dedott, li jekk il-konfini huwa diga stabbilit, din l-azzjoni ma tistax tirnexxi. Difatti, l-ghan ta' l-*actio finium regundorum* huwa dak tad-determinazzjoni oggettiva tal-fond u l-accertament tal-estenzjoni tad-dritt…..u ghalhekk hija intiza biex telimina l-incertezzi tad-demarkazzjoni bejn zewg fondi, liema incertezza tista' tkun oggettiva, fejn ma jkunux jezistu sinjali cari u incertezza soggettiva, meta

f'kaz li l-attur irid jelimina l-konflittwalita` jew biex jevita usurpazzjoni ta' parti mill-art. L-indagini mehtiega hija wahda purament dikjarattiva ta' accertament li taghmel is-sitwazzjoni ta' fatt kompatibbli ghal dak tad-dritt. (Ara **Maria Dolores Debono et vs Joseph Grech et**, P.A. deciza fit-28 ta' April 2003, u **Paolo Camilleri et vs Alfred Cassar et**, P.A., deciza fit-22 ta' Jannar 2009).

Ghalhekk, l-ghan tal-*actio finium regundorum* huwa dak li jistabbilixxi l-konfini u mhux it-titolu, ghalkemm il-prova tat-titolu tghin biex minnha wiehed jista' jasal biex jiddetermina fejn jibda l-gid ta' parti u fejn jintemm il-gid tal-parti l-ohra. Huwa proprju f'dan is-sens, li l-azzjoni ghad-determinazzjoni tal-konfini hija differenti mill-*actio rei vindicatoria*.

Illi din id-distinzjoni giet sottlineata ripetutament fil-gurisprudenza nostrana, b'hekk fil-kaz diga citat *sopra*, **Tamarac Limited vs County Leatherware Limited**, inghad:

"*Non e` ammissibile questa azione nel caso che qualunque sappia precisamente i propri confine, e sottenga che il vicino li abbia oltrepassati; poiche` in tal caso ha luogo l'azione rivendicatoria." (Hainberger, Diritto romana Privato Puro, para 588; Laurent VI.VII pag.373 para 419; Baudry Lacantinerie Dei Beni, pag. 566 para 910, kwotati fis-sentenza F. Debattista vs A. Grech 23/4/51).*

Illi fil-kaz **Ignatius Debono et vs Pauline Debono et** Appell Civili, deciz fit-28 ta' April 2006, ikkwotat mill-kaz **Victor Mangion et vs Raphael Aquilina et** (P.A. deciza fid-9 ta' Marzu 2005), fejn kien gie ritenut hekk:

"*Mill-istess natura ta' azzjoni bhal din, iz-zewg kontendenti huma bla dubju gravati bil-prova li jiddemostraw l-estensjoni tal-fond rispettiv taghhom. Hawnhekk, ma japplikax il-principju 'actore non probante, reus absolvitur' in kwantu stante l-karattru 'vindicatio duplex inertae partis', il-konfini jrid jigi determinat in relazzjoni ghal dawk l-elementi probatorji li jkunu attendibbli. M'hemmx dubju li dawn l-elementi jistghu jigu suppliti b'kull mezz ta' kull speci maghruf mill-Kodici ta' organizzazzjoni u procedura Civili. B'danakollu, f'kazijiet ta' din in-natura hemm certi elementi li jistghu jitqiesu decizivi. Hekk, per ezempju, wiehed ma jistax jipprexxindi ruhu mill-ezami tat-titolu ta' akkwist tal-proprjetajiet rispettivi in kwantu dawn certament jikkostitwixxu l-bazi prevalenti ghar-rizoluzzjoni tal-incertezza. Trattandosi mbaghad minn pozizzjonijiet ta' art wahda organika, jaghmel prova attendibbli l-kejl rizultanti mill-istess attijiet ta' akkwist u mill-pjanti. Dan ghaliex tali kejl huwa evidentement idoneu ghall-individwar b'certa ezattezza tal-linja ta' qasma bejn iz-zewg proprjetajiet limitrofi." (ara wkoll* ***Mary Borg et vs Michael Vella et****, P.A. deciza fil-25 ta' Marzu 2014).*

Fl-istess sentenza ccitata, **Mangion v Aquilina**, il-Qorti rriteniet li:

"*Jingħad ukoll li hu jus receptum illi f'każi simili minn żmien id-dritt Ruman, huwa prova konkludenti anke s-sinjali ossija marche di confine. Anzi propjament, meta dan is-sinjal ta' delimitazzjoni jkun ovvju lanqas kienet tiġi ammessa l-azzjoni ta' regolament ta' konfini ladarba b'dak is-sinjal, dawk il-konfini jkunu ċerti – "***Ganni Gauci vs Dr Victor Testaferrata Bonici et" –*** *Appell Ċivili, deċiż fil-5 ta' Novembru 1954."*

Applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami,

Illi applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami l-qorti tibda biex taghmel is-segwenti osservazzjonijiet preliminari.

i. Dwar l-accettazzjoni totali jew anke parzjali tar-rakkommandazzjonijiet tal-Periti Perizjuri

Illi f'dan il-kaz jirrizulta li hemm zewg rapporti teknici li waslu ghall-konkluzjonijiet divergenti. Din il-Qorti hija ben konsapevoli tal-gurisprudenza li taghti l-linji gwida lill-Qorti meta tigi biex tiddeciedi li taddotta rapporti teknici, abbilment esponuti mid-difensur tal-konvenut, u infatti, hi stess applikat dawn il-linji gwidi konsistentement fis-sentenzi taghha. Madanakollu fil-kaz odjern jirrizulta fattur partikolari li jwassal lil din il-Qorti biex ma tiskartax ir-rapport tal-ewwel espert taghha, il-**Perit Godwin Abela**. Anzi jenhtieg li tqabbel iz-zewg rapporti teknici. Ir-raguni ta' dan il-hsieb johrog mill-fatt li fiz-zewg perizji sar *survey* indipendenti.

Illi tipprexxindi mill-ilment li fl-ewwel *survey*, il-konvenut jallega li ma kienx prezenti. Jghid x'jghid il-konvenut, fl-ewwel lok l-istess perit tekniku rraporta li s-*survey* gie awtorizzat bi qbil bejn il-partijiet u fit-tieni lok, tikkonsidra li *survey* huwa ezercizzju prettament tekniku .Ghalhekk din il-qorti lanqas tara l-utilita' tal-prezenza tal-partijiet billi ma jistghux jinfluwixxu fuq il-kostatazzjonijiet teknici u purament fattwali tas-*surveyor* maghmula abbazi tal-konfigurazzjoni tal-art. Izda aktar minn hekk, is-*surveyor* Noel Azzopardi nominat mill-Qorti fuq talba tal-konvenut, bl-adezjoni shiha tal-periti perizjuri, kkonferma bil-gurament fir-rapport addizzjonali li iz-zewg *surveys* (cioe` tieghu[9], u tal-Perit Abela[10]) :

"*Using the above methodology I can conclude that both surveys done at different times and using different equipment and operators* ***<u>tally</u>*** *as perfectly as one would expect. All court experts appointed had the same tools and information from which they could conclude their findings.*"[11](enfasi tal-espert).

Illi dwar dan il-punt ukoll, il-qorti taqbel li r-rikorrent ma kkurax sew l-interessi tieghu ghaliex kellu jsir *survey ab* inizio specjalment meta gie indikat lilu li l-faccata tal-bini tieghu kienet ser tkun ta' 26' u mhux 30'. Minnflok strah fuq dak li qallu l-bennej tieghu li imbaghad ftiehem mal-konvenut u mal-perit tal-konvenut dwar il-linja medjana. Kien hemm xi insinwazzjonijiet dwar il-motivazzjoni li seta'

---

[9] Esegwit minn EYE Conic Measurement Services.
[10] Esegwit min Land Measurement Services.
[11] Konkluzjoni a fol 299

kellu dan il-bennej izda l-veracita' taghhom ma giet bl-ebda mod ippruvata. *In ogni caso*, l-Qorti ghandha quddiemha zewg *surveys* professjonali identici <u>li ma gewx kkontestati.</u>

Anzi fir-rapport addizzjonali tieghu, Noel Azzopardi rrediga pjanta li turi *superimposition* taz-zewg *surveys* (fol 301,302) minn fejn jirrisulta li d-differenza hija proprja *de minimis “Using common markers these two plans were superimposed and found to match with a tolerance of a couple of centimetres."* (fol 298).

Il-Qorti tissenjala wkoll li f'dan ir-rapport qal li "*the conclusions drawn on pages 17,18 & 19 of the report prepared by Architects Valerio Schembri, Robert Musumeci, Alan Saliba & myself as the appointed surveyor remain valid."*

Illi izda, dwar din il-parti tar-rapport addizzjonali tieghu, l-istess *surveyor* bi zball annetta abbozz (*draft)* preliminari tar-rapport tal-periti perizjuri kif irrizulta mill-atti sussgwenti li wasslu ghall-isfilz ta' dan l-abbozz mill-atti tal-kaz. Difatti r-rapport finali u konklussiv mahluf mill-periti u mis-*surveyor* li gie pprezentat fil-Qorti jaghti l-konkluzjonijiet f'pagna 17 u pagni sussegwenti ta' konsiderazzjonijiet u konkluzjonijiet ma jezistux.

Illi din il-Qorti accettat li r-rapport finali tal-periti perizjuri flimkien mas-*surveyor* huwa dak a fol 228 *et seq* tal-process wara li semghathom *viva voce*.

Madanakollu ma tistax taccetta opinjoni ppresentata minn' *surveyor* dwar il-validita' tal-konkluzjonijiet peritali billi l-mansjoni tieghu hija cirkoskritta mill-iskop tekniku ta' *survey* - xejn izjed u xejn anqas. Billi s-*survey* tieghu u dak maghmul taht il-Perit Abela "*tally*" kwazi perfettament, il-Qorti b'sens komun u logika tikkonkludi li l-konkluzjonijiet sottomessi mill-Periti Perizjuri bilfors hadu fatturi u elementi ohra in konsiderazzjoni, u ma qaghdux biss fuq is-*survey* meta kkonkludew diversament mill-ewwel perit.

Hija fuq dawn il-fatturi li din il-Qorti ser taghmel l-apprezzament taghha.

ii. Marki u sinjali li jiddemarkaw il-konfini bejn iz-zewg proprjetajiet

Illi l-Qorti taqbel mal-gurisprudenza citata li tista' tikkonsidra bhala l-linja divizorja definittiva ossia bhala *marca di confine,* il-hajt tas-sejjiegh wiesa' bejn iz-zewg proprjetajiet, li mbaghad twaqqa' izda gie indikat bil-marki ta' zebgha hamra. Dan hu kkonfermat mill-periti perizjuri u anke mill-partijiet.[12] Dan il-hajt twaqqa' bi qbil bejn il-bennej u l-konvenut u l-perit tieghu, il-Perit Joseph Fenech, u saru marki ta' zebgha hamra biex jimmarkaw it-tarf tal-iskavar li sar mill-attur sa circa 18-il filata l-isfel.

Illi l-kontestazzjoni fil-konkluzjonijiet taz-zewg rapporti jikkonsisti fil-fatt li l-Perit Abela ma qabilx li l-hajt

[12] Ara xhieda tal-attur (affidavit a fol.64-66), xhieda ta' Joseph Farrugia a fol 87-88), il-konkluzjoni tal-Periti Perizjuri (para 33 a fol 243)

attwali rripristina l-linja tal-hajt divizorju u indika il-konfini bhala t-tarf immarkat biz-zebgha hamra fuq il-pjanta tieghu a fol.41.

Din il-marka ta' zebgha hija wkoll murija fis-*survey* fuq is-*superimposition* redatt minn Noel Azzopardi a fol 302, izda ma tirrisultax indikata fuq il-pjanta pprezentata mill-periti perizjuri u minnhom redatta immarkata PER a fol 246.

Dwar il-hajt divizorju attwali, kkonsidrat li l-Periti Perizjuri osservaw li *"l-hajt divizorju jinsab mibni kollu kemm hu fil-proprjeta' tal-atturi."* (para 24) mentri hajt divizorju komunement jinbena bin-nofs bejn il-proprjetajiet.

Illi din il-qorti frankament hija disposta li tiehu s-sinjal taz-zebgha bhala l-marka fizika visibbli li tiddelineja l-konfini bejn iz-zewg proprjetajiet *stante* l-konfuzjoni fil-pjanti esebiti mill-partijiet.

Il-Perit Abela, fil-para 6 tar-rapport tieghu (fol 58) jghid li indika il-linja *dashed hamra fejn suppost kellu jkun il-hajt tal-atturi...u din il-linja,* mhux biss taqbel mal-pjanta annessa mal-kuntratt tal-akkwist tal-atturi, "*u cioe` ta' 9.145 metri jew 30 pied,"* imma "*din il-linja tikkoncidi mas-sinjal taz-zebgha fuq il-hajt li jindika wkoll it-tarf tal-iskavar li sar fil-plot tal-atturi."*

Din il-marka hamra hija wkoll vizibbli fir-ritratti esebiti mill-Perit Richard Aquilina (fol 25 *et seq.)* L-Perit jikteb li "*Wara dan il-hajt ta' mat-triq inkixef il-blat fejn ghadu jidher sinjal*

biz-zebgha hamra skura (Red Oxide). Dan is-sinjal jikkoincidi mal-linja medjana ta' nofs il-hajt ta' l-appogg tal-bini li nsab fin-naha tax-xellug. L-art li fuqha ttella' dan il-bini hi wiesgha 25'7"."(ritratti RA4,5 u 6)." Il-Perit Aquilina osserva wkoll li qrib dan is-sinjal bl-ahmar skur hemm bicctejn lenza li kienu jservu bhala rigla comb. Dan jikkombacja max-xhieda tal-Perit Fenech li ddeskriva l-process li ha biex jigbed din il-linja. Dwar dan il-Qorti tikkummenta li kien ikun ahjar u ghaqli li kieku l-Perit Fenech mmarka il-bankina biz-zebgha izda dan ma sarx.

Tqies li l-kumplament tax-xhieda tal-Perit Fenech dwar il-linja medjana ma tistax tigi accettata bhala akkurata billi hu kkonkluda li l-atturi okkupaw 1,164 mk. Dan assolutament ma jirrizultax u huwa skartat kemm mill-ewwel Perit kif ukoll mill-Periti Perizjuri u ma jirrizultax lanqas mill-pjanti esebiti *ex parte*.

iii. Konsiderazzjonijiet maghmula mill-Periti Perizjuri li fil-fehma tal-Qorti jesorbitaw l-mansjoni teknika taghhom.

Illi l-konkluzjonijiet finali tal-Periti perizjuri qajmu s-segwenti punti li huma ta' natura legali u li ghalhekk huma diskutibbli mill-Qorti:

1. **L-onus probandi** : Il-periti perizjuri jaddebitaw l-*onus probandi* fuq l-attur sabiex jipprova t-tezi tieghu (para 30 tar-Rapport). Fil-fehma ta' din il-Qorti dan hu legalment zbaljat billi, kif gie affermat fil-kawzi fuq citati **Cremona**

Barbaro v Polidano "*ciascuna delle parti e` al tempo stesso, attore e convenuto.*" *u* ***Mangion v Aquilina :*** *"Mill-istess natura ta' azzjoni bhal din, iz-zewg kontendenti huma bla dubju gravati bil-prova li jiddemostraw l-estensjoni tal-fond rispettiv taghhom. Hawnhekk, ma japplikax il-principju 'actore non probante, reus absolvitur' in kwantu stante l-karattru 'vindicatio duplex inertae partis'.*

2. **Ir-rapprezentanza tal-attur *tramite* l-bennej**. Il-periti perizjuri jikkonkludu li huwa pacifiku bejn il-partijiet li l-linja divizorja kienet giet ristabbilita permezz tal-hajt divizorju ezistenti mibni mill-atturi u wara l-istess hajt tas-sejjiegh kien twaqqa' waqt il-bini mill-atturi (para 33). Il-Qorti hawnhekk taqbel mal-atturi li l-bennej ma kienx il-mandanti taghhom. Inoltre ma jistax jinghad li kien hemm qbil fuq il-fatt li l-hajt ezistenti gie mibni fuq il-hajt tas-sejjiegh ghaliex a) ma kenietx issir din il-kawza u b) l-istess attur jilmenta li ghandu madwar 4 piedi inqas fil-faccata.

Illi kkonsidrat li dawn il-konsiderazzjonijiet ikkontribwew b'mod sinifikanti ghall-konkluzjoni tal-periti Perizjuri u ghalhekk, fid-dawl tal-premess, u wara li hadet in konsiderazzjoni l-fatturi l-ohra kollha li ser jigu diskussi, din il-Qorti hi tal-fehma li hija gustifikata li tiskarta l-konkluzjonijiet Peritali relatati mill-Periti Perizjuri sa fejn jolqtu l-identifikazzjoni tal-linja medjana u sa fejn huma inkompatibbli ma' din is-sentenza.

Nuqqas ta' qbil bejn il-pjanti esebiti

Illi premess dan kollu, u gjaladarba l-Qorti qed tikkonsidra bhala l-linja ta' demarkazzjoni definittiva l-marka ta' zebgha imposta fejn kien qabel il-hajt tas-sejjiegh, fir-realta' ma hemmx bzonn li l-Qorti tikkonsidra l-pjanti esebiti mill-partijiet. Dawn il-pjanti gew miflija kemm mill-Perit Abela kif ukoll mill-Periti Perizjuri, izda din il-Qorti tqis li l-kejl tal-*plots* 2-12 mhuwiex rilevanti ghall-ezercizzju in ezami li jirrigwarda biss il-konfini bejn l-art tal-attur u dik tal-konvenut. Difatti l-Periti Perizjuri, wara li ezaminaw il-pjanti kkonkludew li meta wiehed jinterpreta l-kejl tal-faccata tat-territorju Ta’ Zmetta (*plots* 1- 12) cioe` ta' 83.74 m - (pjanta a fol 23) u l-kejl tal-faccata tal-*plot* tal-atturi (pjanta fol 70CBO3) (9.2.m) fuq is-*survey imhejji mill-esponenti, tirrizulta overlap ta' 3.61m* (DOK PER A-B). *B'hekk jirrizulta li hemm 3.61m inqas faccata a disposizzjoni tal-partijiet minn dak specifikat fil-kuntratti rispettivi.*

Illi ikkonsidrat li jekk hemm faccata inqas minhabba *encroachment* minn terzi fuq art ta' terzi, dan il-fatt huwa estraneu ghall-kaz. Lanqas il-pjanti esebiti mill-konvenut (fol 23 u 24) u mill-istess Perit tieghu (Dok JF3) jaqblu dwar il-kejl tat-tul tal-faccata ta' dawn il-*plots*.

Illi ad ezempju, dwar it-tliet *plots* 2, 3 u 4, hemm konfuzjoni bejn il-pjanti esebiti. Illi giet esebita pjanta ohra mill-Perit Fenech (DOK JF3 a fol 86) li juri kif tqassmu l-*plots* b'tul komplessiv tal-faccata fuq it-triq ghall-*plots* 1-12 ta circa 81.38 m fejn kull *plot* kellha faccata ta' 22'3" (6.782 m).

Illi filwaqt li mill-pjanta tal-Perit Fenech jirrizulta car li l-*plots* 1 sa 12 kellhom kejl identiku fil-faccata taghhom, minn pjanta ohra esebita mill-istess konvenut a fol 23, il-periti perizjuri estrapolaw is-segwenti informazzjoni (para 15 tar-rapport):

- Li l-*plots* 6 u 7 jidhru idjaq mill-kumplament tal-*plots* bejn 1 sa 12.
- Li l-faccata bejn *plots* 8 sa 12 mahduma fuq l-iskala tal-pjanta hija ta' tul ta' 117 piedi u tal-faccata ta' *plot* 1 huwa tal-kejl ta' 22'3".
-Li l-kejl komplessiv tal-*plots* 1 sa 12 - total ta' 83.74m mhux 81.38 kif wera l-Perit Fenech) u huwa maqsum hekk: ta' 22'3" (*Plot* 1), 41.3 m ghall-*plots* 2- 7 (li suppost ikun 6.782 X 6 = 40.69m) u 35.66 m (117') ghall-*plots* 8 sa 12 (li effettivament huwa akbar minn 6.782 X 5 = 33.91m).

Illi ghalhekk il-Qorti ma tista tasal ghall-ebda konkluzjoni dwar il-kejl ta' kull *plot* 1 sa 12 jew anke dwar il-korrettezza tal-att korrettiv tal-konjugi Camilleri rigward *plots* 2, 3,u 4.

Ghandu jinghad ukoll li l-Periti Perizjuri ma accettawx il-pjanta a fol 24 bhala l-pjanta annessa mal-kuntratt tal-akkwist tal-awtur tal-konvenuti, imma accettaw minnflok il-pjanta a fol 23 billi hija fuq din il-pjanta li tidher il-firma ta' Angelo Micallef (para 14 tar-rapport tal-periti perizjuri.). Il-Qorti taqbel ma’ din il-kostatazzjoni.

Konsiderazzjonijiet Finali ta' din il-Qorti.

Huwa fatt inkonfutabbli li l-attur qed jokkupa faccata b' circa 4 piedi inqas milli dak li jghid li xtara. Il-kejl tal-faccata mhux specifikat fil-kuntratt ta' akkwist tieghu (Dok A a fol 5) li jsemmi li l-art *in vendita* ghandha kejl ta' circa 941.5 mk. Esebixxa wkoll l-akkwist mill-awtur tieghu (Dok CB2 a fol 47) u pjanta annessa CB03 a fol 70. Skont il-Perit Abela, meta kejjel il-faccata tal-*plot* tal-attur skont l-iskala murija b'din il-pjanta l-faccata hija tul 30 pied (9.15 m). Dwar dan hemm kwazi qbil mill-periti perizjuri li kkonkludew li l-kejl tal-faccata tal-*plot* tal-attur fuq il-pjanta a fol 70 huwa ta' 9.2m.

Illi l-konvenut esebixxa l-kuntratt tal-akkwist tieghu **(DOK JF1 a fol 19**) u dak tal-awtur tieghu Angelo Micallef (a fol 22) flimkien ma' zewg pjanti a fol 23 u 24 rispettivament. Rigward il-pjanta a fol 24 hemm immarkat wiesgha tal-faccata tal-*plot* 1 li jaqra 22'3" (6.782 m). Giet esebita pjanta mill-Perit Fenech **(DOK JF3 a fol 86**) skont liema kull *plot* kellha faccata ta' 22'3" (6.782 m).

Illi ghalhekk il-Qorti ssib li hemm konflitt bejn, min-naha l-wahda, il-pjanti esebiti mill-konvenuti stess (fol 23) li juri faccata tal-*plots* 1 sa 12 ta' 83.74 m u l-pjanta Dok JF3 li juri kejl identiku ghall-kull *plot* 1 sa 12- li, skont il-Perit Abela dan il-kejl hu ta' 81.38m; u minn naha l-ohra, l-pjanta esebita mill-awtur li tirrispekkja l-faccata li jippretendi li ghandu jkollu konformi mal-linja

vizwali u reali okkupata gja mill-hajt tas-sejjiegh u attwalment immarkata biz-zebgha hamra.

Id-diskrepanza bejn dawn il-pjanti giet osservata mill-Perit Abela a fol 57.

Art attwalment okkupata mill-attur u parti mill-ewwel eccezzjoni tal-Konvenut.

Illi gie ikkonstatat mill-Periti Perizjuri li l-attur qed jokkupa inqas art milli xtara. Fil-paragrafu 32 jikkwantifikaw dan in-nuqqas fil-proporzjon ta' 6.2%, Fil-para 22 tar-rapport jghidu li l-wiesgha tal-faccata tal-atturi huwa 25'6". Anke jekk l-art tal-attur jipproggetta bi tliet piedi fuq l-art tal-konvenut, xorta jibqa' li jkun qed jokkupa 4.7% inqas mill-art li xtara u l-faccata tieghu tkun ta' 28'5"(8.67m).(para 23 rapport tal-Periti Perizjuri).

Illi fil-fehma tal-Qorti din l-avarija mhix necessarjament dovuta ghall-nuqqas fil-faccata ghaliex jista' jkun hemm xi nuqqas mill-irjiehat l-ohra tal-art tal-atturi. Izda dwar dan ma ingabet l-ebda prova. Difatti l-istess Periti Perizjuri rrakkommandaw li l-ewwel parti tal-ewwel eccezzjoni tal-konvenut tigi michuda.

Illi minhabba d-diskrepanzi u kuntrasti fuq dokumentati, din il-Qorti tqis li l-perizja maghmula mill-Perit Abela, kif murija fil-pjanta tieghu a fol 41, li hija kwazi indentika ghas-*survey* ta' Noel Azzopardi kif jirrizulta mis-*superimposition* tieghu, hija aktar

korretta, attendibbli u ghandha tigi milqugha billi dan ir-rapport hu mibni fuq il-linja demarkanti viziva.

Illi inoltre l-periti perizjuri ma indirizzawx id-diskrepanza fil-faccata ta' tul ta' 0.499 metri u l-feles isfar muriha fuq DOK A esebit mill-Perit Abela. Dan il-feles ma jappartjeni lil hadd mill-partijiet. Illi b'zieda ma’ dan il-Perit Abela nnota li l-attur dahal fl-art tal-konvenut fil-parti ta' wara tal-*plots* b'distanza ta' 0.47 m.

Ghaldaqstant u ghal dawn il-motivi l-Qorti ser taddotta bhala taghha r-rakkommandazzjonijiet tal-Perit Godwin Abela, filwaqt li ma taccettax ir-rapport tal-Periti Perizjuri sa fejn dan mhuwiex kompatibbli ma’ din is-sentenza.

III. <u>KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta’ u tiddeciedi**, billi tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut u tiddisponi mit-talbiet attrici billi :

1. Tilqa' l-ewwel talba u tistabbilixxi l-linja tal-hajt divizorju ezistenti bejn l-atturi fil-linja indikata b'*dashed* bl-ahmar fuq il-pjanta annessa mar-rapport tal-Perit Godwin Abela bhala **DOK A** a fol 61 tal-process. Dik il-parti tal-faccata ta’ tul ta’ 0.499 metri , l-feles bl-isfar murija **f’Dok A** imsemmi ghandu jitqies proprjeta' tal-konvenut sabiex jigi kkumpensat ta’ dik il-parti tal-*plot* tieghu li giet invaza mill-atturi fuq wara, kif indikat fl-istess pjanta Dok A.

2. Tilqa' t-tieni talba u tordna li l-ispejjez ghat-twaqqiegh u ghall-kostruzzjoni tal-hajt il-gdid ikunu bin-nofs bejn il-partijiet. Ix-xoghlijiet ghandhom isiru taht id-direzzjoni tal-Perit Godwin Abela li qed jigi nominat ghal dan l-isop.

L-ispejjez jithallsu bin-nofs bejn il-partijiet.

Moqrija.

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
27 ta' Ottubru 2016

Josette Demicoli
Deputat Registratur
27 ta' Ottubru 2016