QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. MHALLEF

JACQUELINE PADOVANI GRIMA LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' Nhar il-Gimgha 24 ta' Frar 2017

Kawza Numru: 5

Rikors Numru: 1168/2008 JPG

Perit Vincent Buhagiar (K.I.: 793660M),
Perit George Buhagiar (K.I.: 5965M) u
Mary Anne Buhagiar (K.I.: 717624M)
Vs
Grezzju Zerafa (K.I.: 96237M), u b'digriet
tal-14 ta' Frar 2013 l-atti ta' Guiseppe Zerafa
gew trasfuzi f'isem Lawrence, Mario u Michael Zerafa ahwa.
Lawrence Zerafa (K.I.: 267880M), Mario
Zerafa (K.I.: 361573M) u Michael Zerafa (K.I.: 473775M)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Guramentat tal-Perit Vincent Buhagiar, Perit George Buhagiar u Mary Anne Buhagiar, datat 24 ta' Novembru 2008, a fol 1 et seq, li jaqra hekk:

1. *Illi in virtu ta' kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dottor Victor John Bisazza tad-disgha u ghoxrin (29) ta' Ottubru elf disa' mija u hamsa u tmenin (1985) (Dok. A), Grezzju Buhagiar fil-kors taz-zwieg tieghu ma' l-istanti Mary Anne Buhagiar, akkwista l-gnien accessibbli minn bieb bla isem jismu "Portelli" fuq Triq Wied il-Ghajn, f'Haz-Zabbar liema bieb jaghti access fuq entrata u passagg imsaqqfin, li qeghdin jigu wkoll trasferiti bl-arja taghhom, liema entrata u passagg iwasslu ghall-istess gnien kif jidher l-imsemmi fond fuq pjanta annessa ma' l-istess att, liema fond jikkonfina min-nofs in-nhar mat-triq, mil-lvant ma' beni ta' Carmen Buckwell u mill-punent in parte ma' beni tal-vendituri u in parte ma' beni tal-konvenut Grezzju Zerafa u Joseph Buhagiar u mit-tramuntana ma' beni ta' Angela u Virginia ahwa Buhagiar;*

2. *Sussegwentement u cjoe permezz ta' zewg atti korrettorji fl-Atti tan-Nutar Dottor Victor John Bisazza, wiehed tal-hmistax (15) ta' Jannar elf disa' mija u sitta u tmenin (1986)(Dok.B) u iehor ta' l-ghaxra (10) ta' Lulju elf disa' mija u sebgha u tmenin (1987)(Dok.C), il-partijiet ghamlu xi korrezzjonijiet fl-att ta' akkwist, bl-iskop li jirretifikaw fatti u pjanti li kienu skorretti;*

3. *Illi wara l-mewt ta' Grezzju Buhagiar, tali beni iddevolvew b'titolu causa mortis a favur ta' l-istanti Perit Vincent u Perit George ahwa Buhagiar dejjem soggett ghall-jeddijiet ta' l-attrici l-ohra, Mary Anne Buhagiar;*

4. *Illi in forza ta' kuntratt fl-Atti tan-Nutar George Bonello du Puis ta' l-ghaxra (10) ta' Jannar elf disa' mija u erbgha u tmenin (1984) (Dok. D), (i) il-konvenut Grezzju Zerafa akkwista porzjoni ta' art minghand l-istess Ignatius Buhagiar u hutu formanti parti wkoll mill-"Gnien tal-Hawli" u b'faccata fuq Xghajra Street, u tal-kejl superficjali ta' mija u sitta u hamsin metru kwadru (156m²) immarkata "Plot B" fuq il-pjanta annessa ma' l-istess kuntratt, konfinanti mill-punent mat-triq u min-nofsinhar u tramuntana mal-kumplament ta' l-istess art, u (ii) l-istess Grezzju Zerafa ghal nofs indiviz iehor bejniethom, akkwistaw porzjon ta' art iehor, ukoll b'faccata fuq Xghajra Street, formanti parti mill-istess gnien, u tal-kejl ta' mija u sebgha u sittin metru kwadru (167m²) immarkata "Plot C" fuq il-pjanta annessa ma' l-istess kuntratt;*

5.Illi meta l-konvenut Grezzju Zerafa zviluppa l-porzjon diviz ta' art tal-kejl superficjali ta' 156^2 u cjoe Plot B, hu zviluppa oltre minn dan il-kejl superficjali billi invada fil-proprjeta ossia fil-gnien retropost;

6. Illi l-konvenut Grezzju Zerafa akkwista tali immobbli fil-kors taz-zwieg tieghu u ghalhekk tali beni kienu jappartjenu lill-komunjoni ta' l-akkwisti ezistenti ma' martu Carmela. Mal-mewt ta' mart il-konvenut Grezzju Zerafa, sehemha iddevolva a favur ta' wliedha, il-konvenuti l-ohra Lawrence, Mario u Michael ahwa Zerafa, soggett madankollu ghall-usufrutt a favur il-konvenut Grezzju Zerafa;

7. Illi sussegwentement u cioe' in virtu ta' tliet kuntratti fl-Atti tan-Nutar Joseph Lia tas-sbatax (17) ta' Marzu elfejn u sebgha (2007) (Dok. E – G), il-konvenut Grezzju Zerafa ittrasferixxa sehemu mill-imsemmija proprjeta lill-uliedu, Lawrence, Mario u Michael ahwa Zerafa ghalkemm zamm ferm il-jeddijiet tieghu ta' usufruttwarju;

8. Illi f'Ottubru 2008, il-konvenuti jew min minnhom, bdew jaghmlu xoghol ta' thammil u kostruzzjoni u sahansitra ghamlu xoghol ta' thammil u kostruzzjoni u sahansitra ghamlu xoghol ta' strip footing fil-gardina proprjeta ta' l-istanti;

9. Illi bl-iskop li jzommu dan ix-xoghol ta' kostruzzjoni milli jitkompla a pregudizzju taghhom, l-esponenti talbu u ottjenew l-ispedizzjoni ta' mandat ta' inibizzjoni numru 1535/2008JA fl-ismijiet "Perit Vincent Buhagiar et vs Grezzju Zerafa;"

Illi r-raguni ta' din it-talba hi li l-esponenti qeghdin jipprocedu bl-iskop li jzommu fermi l-effetti tal-mandat ta' inibizzjoni numru 1535/2008JA fl-ismijiet "Perit Vincent Buhagiar et vs Grezzju Zerafa" u ghalhekk qeghdin jitolbu li jigu determinati l-konfini tal-beni appartenenti lill-kontendenti mill-art maghrufa bhala "Il-Gnien tal-Hawli" f'Haz-Zabbar fil-waqt li jigu likwidati d-danni minnhom sofferti b'rizultat ta' l-invazjoni tal-konvenuti kif ukoll li l-konvenuti jigu ordnati sabiex jirripristinaw il-beni appartenenti lill-istanti ghall-istat li jkun jirrifletti t-titolu rispettiv tal-partijiet.

Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett, illi prevja d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni, din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

1. *Tiddikjara, prevja li tiddetermina l-konfini proprji u korretti tal-proprjeta rispettiva tal-kontendenti, li l-konvenuti, jew min minnhom, abbusivament u illegalment invadew u approprjaw rwiehhom minn parti tal-gardina maghrufa bhala "Il-Gnien tal-Hawli" liema beni llum jappartjenu lill-esponenti;*

2. *Tordna lill-konvenuti li jirripristinaw il-proprjeta ta' l-attur ghall-istat li kienet fih qabel ma ghamlu l-interventi ta' kostruzzjoni taghhom inkluz kwalsiasi ordni li jista' jkun hemm bzonn sabiex inehhi kwalsiasi materjal li setghu hallew fil-proprjeta ta' l-istanti;*

3. *Fin-nuqqas tawtorizza lill-istanti sabiex jaghmlu dawk ix-xogholijiet li huma mehtiega a spejjez ta' l-istess konvenuti taht id-direzzjoni ta' perit imqabbad minn dina l-Onorabbli Qorti;*

4. *Tiddikjara lill-konvenuti unikament responsabbli ghad-danni li l-istanti sofrew b'konsegwenza ta' l-agir tal-konvenuti;*

5. *Tillikwida bl-opera occorrendo ta' periti nominandi, id-danni li gew sofferti mill-istanti b'rizultat ta' l-agir tal-konvenuti;*

6. *Tordna lill-konvenuti jhallsu l-ammont hekk likwidat;*

7. *Tikkonferma l-mandat ta' inibizzjoni numru 1535/2008JA fl-ismijiet "Perit Vincent Buhagiar et vs Grezzju Zerafa" u tinibixxi lill-konvenuti jew min minnhom milli jkomplu bix-xoghol ta' kostruzzjoni fil-proprjeta ta' l-istanti;*

Bl-ispejjez, komprizi dawk ta' l-ittra ufficcjali tat-28 ta' Mejju 2008 u tal-mandat ta' inibizzjoni numru 1535/2008 JA fl-ismijiet "Perit Vincent Buhagiar et vs Grezzju Zerafa" kontra l-konvenuti li minn issa huma ingunti in subizzjoni.

Rat li l-atti tar-rikors promotorju, d-digriet u tal-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati l-kontro parti skond il-ligi;

Rat ir-Risposta Guramentata ta' Grezzju Zerafa, Lawrence Zerafa, Mario Zerafa, u Michael Zerafa, datata 7 ta' Jannar 2009, a fol 37 et seq, li taqra hekk:

Illi l-eccezzjonijiet legali huma l-validita' tat-titolu ta' l-esponenti ghar-ragunijiet hawn taht esposti li jinkludu;

(i) L-validita' u li l-kuntratti ta' l-esponenti saru qabel dawk ta' l-atturi;

(ii) L-inefficacia fil-konfront ta' l-esponenti tat-titolu ta' l-atturi;

(iii) It-titolu ahjar ta' l-esponenti minn dak ta' l-atturi;

(iv) Il-preskrizzjoni akkwizitiva ta' ghaxar snin a bazi ta' titolu in bona fide asserita fil-kontrotalba;

Illi Grezzju Zerafa u martu Carmen xebba Psaila, illum mejta, tul iz-zwieg kienu akkwistaw minghand Joseph Buhagiar porzjon ta' art formanti parti mill-art imsejha l-Gnien tal-Hawli b'faccata fuq Xghajra Str, Zabbar tal-kejl superficjali ta' mija u sitta u hamsin metri kwadri liema poprzjon ta' art giet immarkata bhala Plot B fil-pjanta annessa ma' l-att ta' akkwist datat 10 ta' Jannar 1984 in atti tan-Nutar Dr George Bonello De Puis;

Illi fuq l-istess att ta' akkwist Grezzju Zerafa xtara nofs indiviz ta' porzjon ta' art formanti parti mill-art imsejha l-Gnien tal-Hawli b'faccata fuq Xghajra Street, Haz-Zabbar tal-Kejl ta' circa mija u sebgha u sittin metru kwadru inkluza s-sienja go fiha, liema porzjon ta' art giet immarkata bhal Plot C fil-pjanta annessa ma' l-att.. Salvatore u Joseph Scerri, illi kienu dehru fuq l-istess att datat10 ta' Jannar 1984, kienu xtraw ir-rimanenti nofs indiviz ta' l-imsemmi porzjon ta' l-art;

Illi Grezzju Zerafa applika ghal u ottjena permess numru 1400/84/651/84 minghand il-PAPB nhar il-wiehed u ghoxrin ta' Jannar 1984, u cioe ftit jiem biss wara d-data ta' l-akkwist, sabiex jibni garaxx u tromba ta' tarag magenb, kif ukoll karma tal-banju u bitha fuq in-naha retroposta tieghu fuq il-Plot B formanti parti mill-Gnien tal-Hawli. Fil-fatt, huwa dlonk bena skond il-pjanta annessa mal-permess u kien lesta x-xoghol ta' kostruzzjoni ftit tax-xhur wara;

Illi Joseph Buhagiar, u cioe l-awtur ta' Vincent Buhagiar et, kien konxju ta' l-izvilupp li sar minn Grezzju Zerafa u qatt ma llamenta jew allega illi dan ta' l-ahhar kien zviluppa oltre l-konfini ta' l-art appartenenti lilu;

Illi Joseph Buhagiar kien gie nieqes ftit taz-zmien wara, u fil-fatt, martu u uliedu kienu ttrasferew ir-rimanenti porzjon ta' art formanti l-Gnien tal-Hawli, liema gnien huwa accessibbli minn bieb bla isem jismu Portelli fuq Triq Wied il-Ghajn, Zabbar, lil Grezzju Buhagiar, l-awtur ta' l-intimati Buhagiar permezz ta' att pubbliku in atti tan-Nutar Dr. V J Bisazza nhar id-disagha u ghoxrin t'Ottubru 1985;

Illi Grezzju Buhagiar kien ghadda ghal hajja ohra u l-beni tieghu iddevolvew favur uliedu l-Perit Vincent, u l-Perit George ahwa Buhagiar. Ommhom Mary Anne Buhagiar hija proprjetarja tan-nofs indiviz ta' l-imsemmija propjeta stante illi din kienet giet akkwistata tul iz-zwieg;

Illi sussegwentement, u cioe nhar is-sebgha ta' Novembru tas-sena 2006 permezz ta' kuntratt in att tan-Nutar Dr. Charles Vella Zarb, Grezzju Zerafa u uliedu Mario, Michael u Laurence ahwa Zerafa, Salvatore u Carmen konjugi Scerri kif ukoll Joseph u martu Mary Grace Scerri kienu bieghu l-imsemmija Plot C lill-Perit Vincent Buhagiar u martu Maria Buhagiar;

Illi fil-frattemp, Carmen Zerafa kienet giet nieqsa u n-nofs indiviz ta' Plot B iddevolva fuq it-tliet uliedha Mario, Michael u Laurence ahwa Zerafa. Grezzju Zerafa kien assejna b'titolu ta' donazzjoni lil tliet uliedu Mario, Michael u Lawrence ahwa Zerafa in-nofs indiviz appartenenti lilu permezz ta' tliet kuntratti ta' donazzjoni datati 17 ta' Marzu 2007 in atti tan-Nutar Dr Joseph Lia;

Illi l-esponenti ahwa Zerafa hasbu sabiex jizviluppaw l-imsemija Plot B billi jiddemolixxu l-istruttura esistenti u minflokha jikkostruixxu semi basement garage, tliet appartamenti u penthouse liema appartamenti kellhom sservu bhala r-residenza rispettiva u eventwali taghhom;

Illi huma applikaw ghal u ottjenew permess Nru PA 05072/07 ghal zvilupp minghand l-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar ghal tali zvilupp;

Illi wara illi inkarigaw persuni sabiex jiddemolixxu l-garaxx gie li kien bena missierhom aktar minn erbgha u ghoxrin sena qabel, sar inibizzjoni fil-konfront taghhom;

Illi kien hawn li l-esponenti saru jafu li ad insaputa taghhom kienu saru zewg atti korrettorji u cioe: bejn Ignatius sive Dennis Buhagiar proprio et nomine u Grezzju Buhagiar nhar il-hmistax ta' Jannar 1986 in atti tan-Nutar Dr Victor John Bisazza; u bejn l-Avukat Dr Paul Gauci Maestre bhala mandatarju ta' Ignatius sive Dennis Buhagiar u hutu nhar l-ghaxra ta' Lulju 1987;

Illi fil-korrezzjonijiet hawn fuq imsemmija, kien hemm zieda fil-kejl superficjali ta' l-art originali, u cioe dik ta' mitejn u tlieta u hamsin metri kwadri (253mk) akkwistata minn Grezzju Buhagiar, inizjalment ghal tliet mija sebgha u hamsin punt tnejn sitta metri kwadri (357.26mk), u finalment ghal erba' mija u tnejn punt tnejn wiehed metri kwadri (402.21mk);

Illi b'kull rispett, meta Ignatius sive Dennis Buhagiar propio et nomine u sussegwentement L-Avukat Dr Paul Gauce Maestre bhala mandatarju ta' l-ahwa Buhagiar permezz ta' atti korrettorji, ziedu l-kejl superficjali tal-propjeta trasferita, huma kienu qeghdin joltrepassaw il-konfini ta' l-art propjeta taghom, u fil-fatt kienu qed jittraferixxu proprjeta appartenenti lil terzi, inkluz propjeta appartenenti lill-esponenti;

Illi dan necessarjament ifisser illi l-kuntratti ta' korrezzjoni datati hmistax ta' Jannar 1986 u 10 Lulju 1987, rispettivament huma nulli fil-fatt u fid-dritt;

Illi di piu' u fi kwalunkwe lok, peress illi l-garaxx kostruwit minn Grezzju Zerafa bil-kamra tal-banju u bitha retroposti kif ukoll tromba ta' tarag biswit ezistew ghal aktar minn erbgha u ghoxrin sena konsekuttivi, tapplika l-preskrizzjoni akkwizittiva decennali

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-kontrotalba tal-konvenuti Zerafa rikonvenzjonati datata 7 ta' Jannar 2009, a fol 42 et seq, li taqra hekk;

1. *Peress illi Grezzju Zerafa u martu Carmen xebba Psaila, illum mejta, tul iz-zwieg kienu akkwistaw minghand Joseph Buhagiar porzjon ta' art formanti parti mill-art imsejha l-Gnien tal-Hawli b'faccata fuq Xghajra Str, Zabbar tal-kejl superficjali ta' mija u sitta u hamsin metri kwadri liema proporzjon ta' art giet immarkata bhala Plot B fil-pjanta annessa ma' l-att ta' akkwist datat 10 ta' Jannar 1984 in atti tan-Nutar Dr. George Bonello De Puis;*

2. *Peress illi fuq l-istess att ta' akkwist Grezzju Zerafa xtara nofs indiviz ta' porzjon ta' art formanti parti mill-art imsejha l-Gnien tal-Hawli b'faccata fuq Xghajra Street, Haz-Zabbar tal-kejl ta' circa mija u sebgha u sittin metru kwadru inkluza s-sienja go fiha, liema porzjon ta' art giet immarkata bhal Plot C fil-pjanta annessa ma' l-att.. Salvatore u Joseph Scerri, illi kienu dehru fuq l-istess att datat 10 ta' Jannar 1984, kienu xtraw ir-rimanenti nofs indiviz ta' l-imsemmi porzjon ta' art;*

3. *Peress illi Grezzju Zerafa applika ghal u ottjena permess Numru 1400/84/651/84 minghand il-PAPB nhar il-wiehed u ghoxrin ta' Jannar 1984, u cioe ftit jiem biss wara d-data ta' l-akkwist, sabiex jibni garaxx u tromba ta' tarag magenb, kif ukoll kamra tal-banju u bitha fuq in-naha retroposta tieghu fuq il-Plot B formanti parti mill-Gnien tal-Hawli. Fil-fatt, huwa dlonk bena skond il-pjanta annessa mal-permess u kien lesta x-xogholijiet ta' kostruzzjoni ftit tax-xhur wara;*

4. *Peress illi Joseph Buhagiar, u cioe l-awtur ta' Vincent Buhagiar et, kien konxju ta' l-izvilupp li sar minn Grezzju Zerafa u qatt ma llamenta jew allega illi dan ta' l-ahhar kien zviluppa oltre l-konfini ta' l-art appartenenti lilu;*

5. *Peress illi Joseph Buhagiar kien gie nieqes ftit taz-zmien wara, u fil-fatt, martu u uliedu kienu ttrasferew ir-rimanenti porzjon ta' art formanti l-Gnien tal-Hawli, liema gnien huwa accessibbli minn bieb bla isem jismu Portelli fuq Triq Wied il-Ghajn, Zabbar, lil Grezzju Buhagiar, l-awtur ta' l-intimati Buhagiar permezz ta' att pubbliku in atti tan-Nutar Dr V J Bisazza nhar id-disgha u ghoxrin t'Ottubru 1985;*

6. *Peress illi Grezzju Buhagiar kien ghadda ghal hajja ohra u l-beni tieghu iddevolvew favur uliedu il-Perit Vincent, u l-Perit George ahwa Buhagiar. Ommhom Mary Anne Buhagiar hija propjetarja tan-nofs indiviz ta' l-imsemmija propjeta stante illi din kienet giet akkwistata tul iz-zwieg;*

7. *Peress illi sussegwentement, u cioe nhar is-sebgha ta' Novembru tas-sena 2006 permezz ta' kuntratt in atti tan-Nutar Dr. Charles Vella Zarb, Grezzju Zerafa u uliedu Mario, Michael u Laurence ahwa Zerafa, Salvatore u Carmen konjugi Scerri kif ukoll Joseph u martu Mary Grace Scerri kienu bieghu l-imsemmija Plot C lill-Perit Vincent Buhagiar u martu Maria Buhagiar; Peress illi fil-frattemp, Carmen Zerafa kienet giet nieqsa u n-nofs indiviz ta' Plot B iddevolva fuq it-tielet uliedha Mario, Michael u Laurence ahwa Zerafa. Grezzju Zerafa kien assejna b'titolu ta' donazzjoni lil tliet uliedu Mario Michael u Laurence ahwa Zerafa in-nofs indiviz appartenenti lilu permezz ta' tliet kuntratti ta' donazzjoni datati 17 ta' Marzu 2007 in atti tan-Nutar Dr. Joseph Lia;*

8. *Peress illi l-esponenti ahwa Zerafa hasbu sabiex jizviluppaw l-imsemija Plot B billi jiddemolixxu l-istruttura ezistenti u minflokha jikkostruixxu semi basement garage, tliet appartamenti u penthouse liema appartamenti kellhom sservu bhala r-residenza rispettiva u eventwali taghhom;*

9. *Peress illi huma applikaw ghal u ottjenew permess Nru PA 05072/07 ghal zvilupp minghand l-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar ghal tali zvilupp;*

10. *Peress illi wara illi inkarigaw persuni sabiex jiddemolixxu l-garaxx gia li kien bena missierhom aktar minn erbgha u ghoxrin sena qabel, sar inibizzjoni fil-konfront taghhom;*

11. *Peress illi l-inibizzjoni gie akkolt minn din l-Onorabbli Qorti diversament presjeduta, u ghaldaqstant, l-esponenti gew imwaqqfa milli jkomplu bil-kostruzzjoni tar-residenzi rispettivi taghhom;*

12. *Peress illi konsegwenza ta' dan il-waqfien, Lawrence Zerafa li zzewweg f'Ottubru tas-sena 2008, kellu jikri residenza alternattiva stante illi spicca minghajr saqaf fuq rasu;*

13. *Peress illi Michael Zerafa li huwa gharus u wasal biex jizzewweg ukoll qieghed ifittex residenza alternattiva fejn jistabbilixxi r-residenza matrimonjali stante l-waqfien mix-xoghol tar-residenza eventwali tieghu;*

14. *Peress illi kien waqt l-proceduri ta' l-inibizzjoni illi l-esponenti saru jafu li ad insaputa taghhom kienu saru zewg atti korrettorji u cioe: bejn Ignatius sive Dennis Buhagiar propio et nomine u Grezzju Buhagiar nhar il-hmistax ta' Jannar 1986 in atti tan-Nutar Dr. Victor John Bisazza; u bejn L-Avukat Dr. Paul Gauci Maestre bhala mandatarju ta' Ignatius sive Dennis Buhagiar u hutu nhar l-ghaxra ta' Lulju 1987;*

15. *Peress illi fil-korrezzjonijiet hawn fuq imsemmija, kien hemm zieda fil-kejl superficjali ta' l-art originali, u cioe dik ta' mitejn u tlieta u hamsin metri kwadri (253mk) akkwistata minn Grezzju Buhagiar, inizjalment ghal tliet mija sebgha u hamsin punt tnejn sitta metri kwadri (357.26mk), u finalment ghal erba' mija u tnejn punt tnejn wiehed metri kwadri (402.21mk);*

16. *Peress illi b'kull rispett, meta Ignatius sive Dennis Buhagiar propio et nomine u sussegwentement L-Avukat Dr. Paul Gauce Maestre bhala mandatarju ta' l-ahwa Buhagiar permezz ta' atti korrettorji, ziedu l-kejl superficjali tal-propjeta trasferita, huma kienu qeghdin joltrepassaw il-konfini ta' l-art propjeta taghhom, u fil-fatt kienu qed jittraferixxu propjeta appartenenti lil terzi, inkluz propjeta appartenenti lill-esponenti;*

17. *Peress illi dan necessarjament ifisser illi l-kuntratti ta' korrezzjoni datati hmistax ta' Jannar 1986 u 10 ta' Lulju 1987, rispettivament huma nulli fil-fatt u fid-dritt;*

18. *Peress illi di piu' u fi kwalunkwe lok, peress illi l-garaxx kostruwit minn Grezzju Zerafa bil-kamra tal-banju u bitha retroposti kif ukoll tromba ta' tarag biswit ezistew ghal aktar minn erbgha u ghoxrin sena konsekuttivi, tapplika l-preskrizzjoni akkwizittiva decennali;*

19. *Peress illi ghalhekk l-esponenti Zerafa ghandhom titolu assolut jew titolu superjuri ghal ta' l-atturi fuq l-immobbli de quo;*

20. *Peress illi l-intimati Zerafa ghandhom titolu li jantecedi dak ta' l-atturi;*

21. *Peress illi hemm lok ta' applikazzjoni tal-preskrizzjoni ta' ghaxar snin a bazi ta' titolu kapaci li jittrasferixxi in bona fide;*

22. *Peress illi l-esponenti Zerafa qed isofru Danni kagun ta' dawn il-pendenzi.*

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu umilment li din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

I. *Tiddikjara u tiddeciedi li l-esponenti Zerafa fil-konfront tal-immobbli de quo huwa l-proprietarji unici ghar-ragunijiet fuq esposti;*

II. *Tiddikjara u tiddeciedi li l-esponenti Zerafa akkwistaw il-proprieta ta' l-immobbli in virtu' ta' presrizzjoni akkwizitiva ta' ghaxar snin;*

III. Tiddikjara li l-intimati Buhagiar huma unikament responsabbli ghad-danni li soffrew l-esponenti Zerafa;

IV. Tillikkwida bl-opera ta' periti nominandi, d-danni li gew sofferti minn u rekati lill-esponenti Zerafa konsegwenza ta' l-agir abuziv ta' l-intimati Buhagiar;

V. Tordna u tikkundanna lill-intimati Buhagiar ihallsu l-ammont hekk likkwidat.

Bl-ispejjez, inkluz dawk tal-mandat ta' inibizzjoni Nru: 1535/2008JA.

L-intimati Buhagiar huma minn issa ingunti ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tal-atturi rikonvenzjonati, datata 28 ta' Jannar 2009, vide fol 110 et seq, li taqra hekk;

L-atturi rikonvenzjonati jeccepixxu dan li gej:

1. *Illi l-ewwel talba tal-konvenuti-rikonvenzjonanti hi infondata fil-fatt u fid-dritt u dan kif se jigi ppruvat fil-mori tal-kawza;*

2. *Illi t-tieni talba tal-konvenuti rikonvenzjonanti ma tistax tigi akkolta stante li ma jokkorrux l-elementi mehtiega ghall-preskrizzjoni decennali li fuqha qeghdin jibbazaw it-titolu taghhom fuq il-beni de quo;*

3. *Illi t-tielet talba tal-konvenuti rikonvenzjonanti ma tistax tintlaqa' peress li l-kuntratti imsemmija ma humiex nieqsa minn xi formalita li trid il-ligi u lanqas ma tezisti xi bazi ghan-nullita ta' l-istess skond il-ligi;*

4. *Illi r-raba', il-hames u s-sitt talbiet ma jistghux jintlaqghu stante li l-konvenuti rikonvenzjonanti ma garrbu l-ebda danni u li fi kwalunkwe kaz l-esponenti ma humiex responsabbli ghad-danni;*

5. *Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.*

In sostenn ta' dawn l-eccezzjonijiet, l-esponenti jiddikjaraw is-segwenti:

1. *Illi in virtu ta' kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dottor Victor John Bisazza tad-disgha u ghoxrin (29) ta' Ottubru elf disa' mija u hamsa u tmenin (1985), Grezzju Buhagiar fil-kors taz-zwieg tieghu ma' l-esponenti Mary Anne Buhagiar, akkwista l-gnien accessibbli minn bieb bla isem jismu "Portelli" fuq Triq Wied il-Ghajn, f'Haz-Zabbar liema bieb jaghti access fuq entrata u passagg imsaqqfin, li qeghdin jigu wkoll trasfriti bl-arja taghhom, liema entrata u passagg iwasslu ghall-istess gnien kif jidher l-imsemmi fond fuq pjanta annessa ma' l-istess att, liema fond jikkonfina min-nofs in-nhar mat-triq, mil-Ivant ma' beni ta' Carmen Buckwell u mill-punent in parte ma' beni tal-vendituri u in parte ma' beni tal-konvenut Grezzju Zerafa u Joseph Buhagiar in parte ma' beni tal-konvenut Grezzju Zerafa u Joseph Buhagiar u mit-tramuntana ma' beni ta' Angela u Virginia ahwa Buhagiar;*

2. *Sussegwentement u cjoe permezz ta' zewg atti korrettorji fl-Atti tan-Nutar Dottor Victor John Bisazza, wiehed tal-hmistax (15) ta' Jannar elf disa' mija u sitta u tmenin (1986) u iehor ta' l-ghaxra (10) ta' Lulju elf disa' mija u sebgha u tmenin (1987), il-partijiet ghamlu xi korrezzjonijiet fl-att ta' akkwist, bl-iskop li jirretifikaw fatti u pjanti li kienu skorretti;*

3. *Illi wara l-mewt ta' Grezzju Buhagiar, tali beni iddevolvew b'titolu causa mortis a favur ta' l-istanti Perit Vincent u Perit George ahwa Buhagiar dejjem soggett ghall-jeddijiet tal-attrici l-ohra, Mary Anne Buhagiar;*

4. *Illi in forza ta' kuntratt fl-Atti tan-Nutar George Bonello du Puis ta' l-ghaxra (10) ta' Jannar elf disa' mija u erbgha u tmenin (1984), (i) il-konvenut Grezzju Zerafa akkwista porzjon ta' art minghand Joseph Buhagiar u hutu formanti parti ukoll mill-"Gnien tal-Hawli" u b'faccata fuq Xghajra Street, u tal-kejl superficjali ta' mija u sitta u hamsin*

metru kwadru (156m²) immarkata "Plot B" fuq il-pjanta annessa ma' l-istess kuntratt, konfinanti mill-punent mat-triq u min-nofsinhar u tramuntana mal-kumplament tal-istess art, u (ii) l-istess Grezzju Zerafa ghal nofs indiviz iehor bejniethom, akkwistaw porzjon ta' art iehor, ukoll b'faccata fuq Xghajra Street, formanti parti mill-istess gnien, u tal-kejl ta' mija u sebgha u sittin metru kwadru (167m²) immarkata "Plot C" fuq il-pjanta annessa mal-istess kuntratt;

5. *Illi meta l-konvenut Grezzju Zerafa zviluppa l-porzjon diviz ta' art tal-kejl superficjali ta' 156m² u cjoe Plot B, hu zviluppa oltre minn dan il-kejl superficjali billi invada fil-proprjeta ossia fil-gnien retropost;*

6. *Illi l-konvenut Grezzju Zerafa akkwista tali immobbli fil-kors taz-zwieg tieghu u ghalhekk tali beni kienu jappartjenu lill-komunjoni ta' l-akkwisti ezistenti ma' martu Carmela. Mal-mewt ta' mart il-konvenut Grezzju Zerafa, sehemha iddevolva a favur ta' wliedha, il-konvenuti ohra Lawrence, Mario u Michael ahwa Zerafa, soggett madankollu ghall-usufrutt a favur il-konvenut Grezzju Zerafa;*

7. *Illi sussegwentement u cjoe in virtu ta' tliet kuntratti fl-Atti tan-Nutar Joseph Lia tas-sbatax (17) ta' Marzu elfejn u sebgha (2007), il-konvenut Grezzju Zerafa ittrasferixxa sehemu mill-imsemmija proprjeta lill-uliedu, Lawrence, Mario u Michael ahwa Zerafa ghalkemm zamm ferm il-jeddijiet tieghu ta' usufruttwarju;*

8. *Illi f'Ottubru 2008, il-konvenuti jew min minnhom, bdew jaghmlu xoghol ta' thammil u kostruzzjoni u sahansitra ghamlu xoghol ta' strip footing fil-gardina proprjeta ta' l-istanti;*

9. *Illi bl-iskop li jzommu dan ix-xoghol ta' kostruzzjoni milli jitkompla a pregudizzju taghhom, l-esponenti talbu u ottjenew l-ispedizzjoni ta' mandat ta' inibizzjoni numru 1535/2008JA fl-ismijiet "Perit Vincent Buhagiar et vs Grezzju Zerafa;"*

Semghet ix-xhieda bil gurament;

Rat id-digriet tal-11 ta' Marzu 2009, li bih gew nominati l-Perit Legali Dr. Gabrielle Buttiegieg, u l-Perit Tekniku Robert Musumeci, vide fol 117;

Rat in-nota ta' osservazzjonijiet tal-Perit Vincent Buhagiar (K.I.: 793660M), Perit George Buhagiar (K.I.: 5965M) u Mary Anne Buhagiar (K.I.: 717624M), datat 21 ta' Ottubru 2014, a fol 255 et seq;

Rat in-nota ta' osservazzjonijiet tal-konvenuti, datata 8 ta' Jannar 2015, a fol 270;

Rat ir-Relazzjoni mahluf mill-Perit Dr. Gabrielle Buttiegieg u tal-Perit Robert Musumeci fis-26 ta' Marzu 2015, vide fol 309 et seq;

Rat ir-Risposti in eskussjoni tal-Perit Tekniku, datat 22 ta' Marzu 2016, fol 466 et seq;

Rat ir-risposti in eskuzzjoni tal-Perit Legali tat-23 ta' Gunju 2015;

Rat in-Nota ta' osservazzjonijiet ta' Grezzju Zerafa et, datat 28 ta' Ottubru 2016, a fol 488 et seq;

Rat in-Nota ta' osservazzjonijiet tal-atturi, datat 18 ta' Novembru 2016, a fol 493 et seq;

Rat id-dokumenti ezebiti, l-atti kollha tal-kawza;

Semghet it-Trattazzjoni finali tal-partijiet.

Ikkonsidrat:

Il-Perit Vincent Buhagiar xehed a fol 343 et seq. illi Grezzju Zerafa akkwista zewg plots ta art fabbrikabbli mmarkati bl-ittri B u C fuq il-kuntratt originali datat 10 ta' Jannar 1984 minghand Giuseppi Buhagiar, li tieghu huma l-werrieta esklussivi hu u huh. Dawn iz-zewg plots kienu jiffurmaw parti minn gnien u entrati, li kien igawdi privatament Giuseppi Buhagiar, li kien sehemu minn gnien ikbar tal-familja taghhom, maghruf ahjar bhala il-Gnien tal-Hawli. Wahda mill-plots inxtrat minn Grezzju Zerafa wahdu, cioè Plot B, u t-tieni Plot C inxtrat minn Grezzju Zerafa b'sehem nofs indiviz u bi shab minn zewg ahwa Salvu u Joseph Scerri. Spjega illi skont il-kuntratt fl-1984 fuq Plot B, Grezzju Zerafa **akkwista 156 metri kwadri b'faccata ta' 6.40 metri (21 pied)**, imkejla mal-linja tat-triq ezistenti dak iz-zmien, cioè Triq ix-Xajra, Zabbar. Mistoqsi mill-Perit Tekniku jekk dan il-kejl imsemmi ittiehed in relazzjoni mat-triq ezistenti jew inkella mat-triq kif progettata mill-Awtoritajiet, wiegeb li hija t-triq kif hija ezistenti u kif indikata fil-pjanta tal-kuntratt. Spjega illi jaf dan bic-cert peress illi fil-kuntratt stess hemm indikat il-linja tat-triq ezistenti, cioè bejn il-hajt tas-sejjieh u l-hajt tal-kantun, immarkati bl-ittri B u E fuq Dok.RM01. L-istess Giuseppi Buhagiar (iz-ziju Gus) fid-29 ta' Ottubru 1985 kien biegh il-kumplament tal-gnien li kien baqalu li jigi fuq wara ta' l-istess plots imsemmija lil huh, u cioe missierhom Grezzju Buhagiar, u sussegwentement kienu wkoll saru zewg korrezzjonijiet ghal dan il-kuntratt, **li ma bidlux -area tal-gnien, liema area kienet u baqghet l-istess, u cioe ta' circa 402 metri kwadri**.

Xehed illi Grezzju Zerafa bena garaxx wara li waqqa l-hajt ezistenti mat-triq fuq il-Plot B, liema garaxx gie irtirat il-gewwa mill-linja fizika ezistenti f'dak iz-zmien (Triq ix-Xajra). Billi din hija dejqa f'din il-parti, dak iz-zmen il-PAPB kien issettja linja gdida (alignment) bi triq formanti l-gewwa 3.79m (circa 12 foot 6), din giet issetjata l-gewwa minn dik ezistenti fl-inqas parti f'dan il-qies (ref. ghal ghal B u C fuq Dok.RM01). Din il-linja bil-qies kienet deliniata l-gewwa mill-hajt tas-sejjieh/kantun tal-gnien, li parti minnu ghadu jidher sa llum fuq iz-zewg nahat tal-plot imsemmija. Ghalhekk, Grezzju Zerafa bena parti mill-garaxxi fuq il-gnien ta' missierhom Grezzju Zerafa, u fassal ukoll bitha ta' 10 piedi li kienet tigi totalment go l-gnien tar-rikorrenti, u dan ghaliex xorta zviluppa area ta' 156 metri nkwadrati daqs kemm kien xtara originarjament,

Pero meta nduna missierhom Grezzju Buhagiar kien waqqfu, tant illi l-bitha kienet lahqet tfasslet u lesta ghall-qatran izda sallum mhux maghluqa bil-hitan.

Billi Grezzju Buhagiar u Grezzju Zerafa kienu hbieb fuq ftehim amikevoli bejniethom ix-xoghol fuq il-bitha ta' wara twaqqaf u l-bieb u tieqa li kienu diga' mfassla gew imbarrati bil-gebel. Pero' l-parti ta' wara tal-garaxx ma twaqqax dak iz-zmien. Spjega illi missierhu ma hasx li ghandu jiehu passi legali kontrieh, b'rispett tal-hbiberija ta' bejniethom u ghalhekk Zerafa kien jikri l-garaxx lil terzi, filwaqt illi huwa kellhom access esklussiv ghal parti li kienet tfasslet biex tinuza bhala bitha, li kienet tintuza minn missieru biex irabbi l-fniek. Ikkonferma illi la Zerafa u lanqas terzi ma kellhom access ghal din il-bitha.

Kompla illi fis-7 ta' Novembru 2006 hu xtara dan il-Plot C tale quale minghand l-istess Grezzju Zerafa u l-ahwa Scerri, fejn intuzat l-istess pjanta li kienet intuzat fil-kuntratt tal-10 ta' Jannar 1984 li fuqha kien xtara Grezzju Zerafa il-Plots B u C minghand Giuseppi Buhagiar fl-1984, u ghaldaqstant il-linja ta' wara ma nbiddlitx.

Zied illi fl-2008, wara li miet missierhom u wara li hu u huh kienu wirtu din il-proprjetà tieghu, l-ahwa Zerafa, li lilhom giet trasferita l-Plot B, waqqghu l-garaxx li kien bena missierhom biex jizviluppaw l-istess Plot B mill-gdid. Huma eskavaw l-istess plot biex jibnu blokka ta' 4 sulari appartamenti fuq garaxxijiet. Din id-darba, il-MEPA harget linja gdida rtirata ferm inqas minn dik qabel ta' zmien il-PAPB, u dan peress illi din saret irtirata circa 1.6 metri flok 3.8 metri mill-linja tal-hajt ezistenti, u cioè mill-linja tat-triq ezistenti minn X sa X, hekk immarkat fuq Dok.VB03. Fil-fatt, saret marka ufficjali mis-*surveyor* tal-MEPA fuq il-post, li tindika il B.L. (Building Line) migbura wkoll fis-*survey* ufficjali tal-Perit Musumeci u cioè din tindika kemm il-faccata il-gdida trid tigi rtirata l-gewwa, mmarkata bl-ittri C u D fuq il-pjanta ufficjali (Dok.RM01).

In kontro-ezami xehed illi jaqbel li Grezzju Zerfa kien akkwista u zviluppa l-proprjetà tieghu qabel ma missieru kien akkwista l-proprjetà adjacenti. B'referenza ghal Dok. H xehed illi din il-pjanta m'hijiex ufficjali u jista' jkun li m'hijiex bbazata fuq *survey* maghmul minn perit, pero bhala fatt, din turi l-gnien flimkien ma' l-entratura u l-kuritur b'access ghall-istess gnien li kien

xtara missieru. Ma qabilx illi fuq dan l-*isketch* hemm indikat il-garaxx bil-bitha ta' Grezzju Zerafa, peress illi dan m'huwiex parti mill-akkwist ta' missieru. B'referenza ghall-pjanta mmarkata Dok I xehed illi ma jaqbilx li hemm indikata l-bitha peress illi il-linja indikata lilu turi l-wara tal-garaxx u mhux il-bitha.

Xehed illi dan l-att korrettorju kien propju sar biex jaggusta zewg punti, li huma illi l-bitha (cioè l-hofra msemmija qabel) m'hijiex parti mill-proprjetà ta' Grezzju Zerafa izda parti mill-gnien taghhom u b'hekk il-linja giet aggustata. It-tieni punt kien illi peress li fuq termini legali u a bazi ta' ricerka li kien ghamel in-Nutar, sab illi ghall-finijiet ta' taxxa, il-parti tal-proprjetà indikata bhala l-entratura u kuritur u l-bitha fuq wara kienu originarjament proprjetà tal-mara ta' Giuseppi Buhagiar (Snr), u ghaldaqstant it-titolu kien jew bejnu u bejn il-mara tieghu jew inkella fuq isem il-mara tieghu biss, li eventwalment giet trasferita fuq ismu. Din ta' l-ahhar kienet ir-raguni principali tal-korrezzjoni.

Huwa qabel illi mill-kuntratt originali ghall-ewwel att korrettorju naqqset il-bitha bil-garaxx ta' Grezzju Zerafa, illi kien sar bi qbil verbali ma' Grezzju Zerafa. Xehed ukoll illi l-aperturi li jaghtu ghall-bitha kellhom jigu mbarrati minn Grezzju Zerafa wara li obbligah missieru bil-kelma t-tajba peress illi bitha trid tkun ta' certu dimensjonijiet biex jista' jkun hemm twieqi u bibien jaghtu go fiha.

B'referenza ghal Dok.J (it-tieni att korrettorju) u mistoqsi rigward il-fatt illi l-linja divizorja bejn Plots A, B u C u l-kumplament tal-gnien ma baqghetx iktar dritta imma giet dijagonali, xehed illi il-qies irid jittiehed mill-*existing street alignment* kif immarkat fil-pjanti ufficjali tal-Perit Ronald Muscat Azzopardi, u ghaldaqstant meta wiehed jiehu dan il-fond, peress li hemm xtur fuq il-faccata minn mal-linji divizorji tal-plots, dan jirrizulta fi xtur fuq il-linja ta' wara, u ghalhekk din il-korrezzjoni kellha ssir biex b'hekk jinqatghu l-areas ezatti ta' Plots A, B u C u missieru jibqghalu l-gnien hekk imsejjah tal-Hawli.

Xehed illi r-relazzjonijiet ta' bejn missieru u huma ma' Grezzju Zerafa kienu tajbin hafna, tant illi missierhom qatt ma ried jiftah kawzi fuq din il-bitha, ghaliex fuq sempliciment kelma s-Sur Zerafa imbarrahom l-aperturi.

Rigward il-bitha xehed illi sal-livell tal-hamrija ma kienx hemm hajt izda kien hemm pedament biss, u l-hamrija ma ccaqalqitx, u ma waqatx fil-bitha, proprju minhabba li kien hemm pedament. Mistoqsi kif kien jinzel minn dawn it-8 filati gholi, xehed illi kien juza sellum zghir u kien hemm xi zewg gebel biex jinzel jahlef il-fniek.

Il-Perit George Buhagiar xehed a fol 354 et seq u wara li ezebixxa kuntratti GB1, GB2, GB3 kkonferma ix-xhieda li ta huh Vincent Buhagiar, fil-presenza tieghu stess. Zied illi meta Grezzju Zerafa bena l-garaxx li dahal fuq l-art ta' missierhom u aktar minn hekk lesta l-pedimenti ghall-bitha wara l-garaxx, li kienet ukoll tigi kollha kemm hi fuq art ta' missierhom, kien qallu biex immur inkejjel mieghu fuq il-post u b'hekk ivverifikaw li anke l-garaxx wahdu kien jirfes fuq l-art ta' missierhom.

In kontro-ezami a fol 394 b'referenza ghall-kuntratti tal-atti korrettorji u mistoqsi jekk isem Grezzju Zerafa qieghed imnizzel ghall-finijiet ghal ma' min tmiss il-proprjetà, kkonferma illi in kwantu tal-proprjetà sa fejn xtara missieru hemm referenza ghall-linja bejn il-proprjetà ta' missieru u dik ta' Grezzju Zerafa. Mistoqsi jekk hemmx dikjarazzjoni illi nbiddlu l-konfini u l-linji divizorji bejn il-propjetajiet, xehed illi ma hemmx referenza ghal dan fl-atti korrettorji, ghaliex dawn kienu jirregwardaw affarijiet ohrajn. Xehed ukoll illi kien mar ma missieru biex jghidu lil Grezzju Zerafa biex jieqaf mix-xoghol, u ghalhekk ma bnihiex il-bitha. Dan kien wara li kejjlu fuq il-post minn naha ta' plot A, izda ma ftakarx jekk dan kienx sar wara l-att korrettorju. Huwa insista illi x-xoghol kien ghadu ma tlestiex wara li l-proprjeta giet akkwistata minn missieru.

Michael Zerafa xehed a fol 357 et seq illi fl-10 ta' Jannar 1994 missieru kien akkwista Plot B (hekk immarkat fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt), fi Triq ix-Xghajra, Haz-Zabbar, wahdu fiz-zwieg, u Plot C bi shab, u cioè nofs missier u n-nofs l-iehor bejn Salvatore u Joseph Scerri (Dok.EB1) minghand iz-ziju tar-rikorrenti. Il-qisien ta' Plot B huma ta' 156m^2 u ta' Plot C huma ta' 167m^2. Il-Perit inkarigat sabiex qasamhom kien il-Perit Ronald Muscat Azzopardi. Dak ix-xahar stess (10 ijiem wara), missieru diga' kellu l-permessi f'idejh u minnufih beda jibni dan il-

garaxx ghaliex kien mghaggel peress li kien ha jaghmlu ghall-karozzi. Kompla ili dan il-garaxx zgur tlesta jew sa l-ahhar ta' l-1984 jew fil-bidu ta' l-1985.

Xehed illi missieru kien jaf lil familja Buhagiar sew u kienu hbieb, u anke wara li nxtraw il-plots minghand Joseph Buhagiar, ir-relazzjoni baqghet tajba bejniethom. Wara li miet Joseph Buhagiar, l-eredi tieghu kien Ignatius Buhagiar (it-tifel tieghu). Ignatius, wara xi sena li miet missieru, kien biegh il-parti ta' wara li kien ghad fadal lil Grezzju Buhagiar, li jigi z-ziju ta' Ignatius u missier ir-rikorrenti. Spjega illi dak iz-zmien, il-bini ta' faccata tat-triq kien diga' nbena ghax dan inbena fis-sittinijat jew sebghinijat. Zied illi anke ma' missier ir-rikorrenti kienet tajba ir-relazzjoni, u sa fejn jaf hu qatt ma kien hemm disgwid bejniethom rigward il-bitha.

Xehed illi wara ftit li waqghu il-garaxx fl-2008 kienu rcievew ittra li kienu nvadew l-arja ta' wara, u min dak iz-zmien beda jigri wara Vince Buhagiar biex jurih l-kuntratt li wara hafna zmien kien gabu, zammu f'idejh u urieh biss il-402m² u ma hallieh jara xejn iktar. Ghalhekk beda jaghmel ir-ricerki minn fejn irrizultaw l-atti korrettorji. Ghamlu wkoll *survey* u l-402m² irrizulta li jidhol sew xi 6m il-gewwa mill-garaxx, fuq Plots A, B u C. Dawn l-atti korrettorji saru wara li missieru kien xtara Plot B u Plot C u kien diga' zviluppa Plot B.

Xehed illi l-kuntratt ta' akkwist ta' missier ir-rikorrenti datat 14 ta' Novembru 1985 juri bic-car il-konfini ezatt li xtara missierhom. Il-pjanta annessa mal-kuntratt turi bic-car il-garaxx u l-bitha mieghu u l-linja divizorja tal-plots l-ohra kollha f'daqqa, u cioè taghhom u ta' Scerri flimkien, il-plot fejn kellhom l-garaxx u l-plot ta' Giuseppi Buhagiar u l-linja qieghda dritta. Il-qasma saret ezatt mill-ahhar tat-tarf tal-bitha u l-kejl tas-*survey* li ghamel il-Perit Tekniku jirrefletti dan il-kejl.

B'referenza ghal Dok.MZ1, xehed illi l-kejl huwa mehud minn tarf il-hajt li jmiss ma' terzi u illi l-kejl originali trasferit ta' 253m² jigi ezatt mal-linja divizorja tal-bitha tal-garaxx taghna u mal-linja divizorja tal-plots l-ohra. B'referenza ghal Dok.MZ2, xehed illi din hija mkejla minn nofs il-hitan kollha tad-dawra kollha u tigi naqra inqas mill-linja divizorja tal-bitha u dik li ghamlu, ghax qed tnaqqas l-arja kollha minn nofs il-hitan.

B'referenza ghal Dok.GB3, u cioe l-ewwel att korrettorju xehed illi f'dan il-kuntratt, l-art inbidlet minn 253m² ghal 357m². Xehed illi f'dan il-kuntratt, il-bitha tal-garaxx sparixxiet, u cioè l-linja divizorja mxiet il-quddiem fil-propjetajiet involuti kollha, u la huma u lanqas Giuseppi Buhagiar ma gew mgharrfa jew kienu prezenti meta nbidel il-kejl. B'referenza ghall-pjanta annessa ma' Dok.C (anness mar-rikors guramentat), xehed illi mhux talli ma tidhirx il-bitha, talli lanqas jidher il-garaxx. Il-linja divizorja nbidlet ghal wahda dijagonali fejn ikkontradixxa l-kuntratti kollha li ghamel Grezzju Buhagiar qabel, il-kuntratti kollha li saru qabel minn terzi persuni u l-bini ezistenti.

Xehed illi huwa cert li hadd qatt ma kien rabba fniek fil-bitha li ir-rikorrenti qed jghidu li missierhom kien irabbi l-fniek hemm ghaliex hu kien inkun kwazi dejjem ma' missieru fil-vaganzi. Kompla illi huma kellhom access ghal bitha minn bieb tal-hadid, li kien pogga missieru, u li kien jinfetah lejn in-naha tal-bitha u kien jinghalaq b'firroll min-naha ta' gewwa.

Xehed illi matul dawn l-ahhar 24 sena li dam wieqaf il-garaxx, missieru dejjem kellu pacifiku pussess tal-garaxx u qatt ma rcieva ittra legali jew atti gudizzjarji f'dak iz-zmien. Spjega illi l-linja tat-triq li nbena l-garaxx fuqha kienet giet accettata bhala linja tat-triq, kemm mill-Perit li mexxa x-xogholijiet, kif ukoll mill-klijenti tieghu, Giuseppe Buhagiar u Grezzju Zerafa.

Giuseppi Buhagiar xehed a fol 368 et seq. l-gnien maghruf ahjar bhala il-'Gnien tal-Hawli', kien tan-nannu tieghu, Giovanni Buhagiar. Meta miet, inqasam bejn l-ulied ta' Giovanni Buhagiar. Ommu missha parti mit-triq ta' Wied il-Ghajn ma' Xaghjra street. Bicca minnha ohra mill-gnien kien miss lil hu ommu, Giuseppi ghaliex Giuseppi u ommu, Maria, kienu mill-ewwel mara li kellu nannuhom. Spjega illi dan il-'Gnien tal-Hawli' jibda mit-triq ta' Wied il-Ghajn, kantuniera ma' Xaghjra street u Burzett street. Ikkonferma illi kien xtara bicca ohra minn dan il-gnien minghand hu ommu, Giuseppi, liema bicca qieghda fuq Xaghjra street.

Xehed illi lil Grezzju Zerafa ilu jafu minn mindu kien tifel ghax kien imur il-gnien ta' Cikku Buhagiar, igorru n-nahal il-Mellieha. Xehed illi s-sienja kellu dritt fuqha Grezzju Buhagiar, ghax kellu fil-kuntratt, ghax kellu servitu u kien juza l-pompa ta' Grezzju Zerafa.

Xehed illi Grezzju Zerafa kien xtara minghand Giuseppi Buhagiar u kien bena garaxx ta' xi 70 pied u bitha fuq wara ta' xi 10 piedi. Dan il-garaxx kellu bieb ghal go din il-bitha, li ghamilulu hu u kien hemm xi 7 filati biex tidhol ghal go din il-bitha. Zied illi kien hemm tieqa mbarrata bil-gebel, liema tieqa qatt ma kienet saret u li kien hemm xi 10 filati biex tinzel go l-bitha. Wara li nbena l-garaxx, Giuseppi Buhagiar kien baqa' jmur hemm u kienu joghodu jitkellmu flimkien, u sa fejn jaf hu qatt ma lmenta xejn fuq Grezzju Zerafa.

Spjega illi fiz-zmien meta ommu bniet il-garaxx, kien hemm xi toroq proposti godda u ghalhekk ma jafx fuq l-*alignment.* **Jiftakar illi kienu se jitilfu hafna mill-art li writu minghand ommhom, ghaliex il-Gvern kien ha jiehu parti kbira.**

Xehed illi Grezzju **bena skont il-linja tat-triq kif kienet qabel**, ghalkemm issa t-triq dieqet b'xi erbgha piedi. Zied li hu xtara mill-linja tal-bitha ta' Grezzju Zerafa ghal mat-triq u mbaghad wara kien ta' Dennis, u Grezzju Buhagiar xtara minghand Dennis Buhagiar xi 2 jew 3 snin warajh

In kontro-ezami a fol 378 et seq, xehed illi l-plot tieghu, li huwa Plot A jhares fuq it-triq tax-Xghajra. Xehed illi Grezzju Zerafa beda jibni l-ewwel il-Plot B, u mbaghad wara ma bena hadd u Plot A u Plot C baqghu m'humiex mibnija sa llum. Xehed illi missier ir-rikorrenti qatt ma tkellem dwar il-bitha u li meta nbena l-garaxx, kienet hemm il-bitha u Giuseppi Buhagiar qatt ma kkummenta fuq il-fatt illi dahlu fuqu. Rigward il-biha xehed illi din kienet ser tkun bir, ghalhekk kienet fonda pero dan il-bir qatt ma sar, u Grezzju Zerafa bena l-pedamenti u ma radamhiex. Xehed illi ghalkemm ma kienx hemm marki mal-hajt, z-ziju tieghu, u cioe Giuseppi Buhagiar, li xtara minghandu, kien immarkalu mal-hajt minn fejn sa fejn kien tieghu.

Ikkonferma illi kellhom kwistjoni fuq xi sigar ghaliex Grezzju Buhagiar kien baghat xi nies fil-proprjetà tieghi biex jizbru s-sigar u dawn dahlu fil-proprjeta tieghu u ghalhekk kien kecciehom, izda Grezzju Buhagiar qatt ma staqsieh ghalfejn kecciehom u li hemm hekk kien tieghu. Xehed illi huwa qatt ma ra lil Grezzju Buhagiar irabbi xi annimali fil-bitha in kwistjoni.

Xehed illi l-bitha li kien hemm f'dawn il-plot taghti ghal bitha kienet giet imbarrata minn Grezzju Zerafa ghaliex kien ra xi nies jittawlu ghal go l-gnien ta' Grezzju Buhagiar. Qal illi kien hemm ukoll bieb li kien jinfetah go l-bitha u baqa' hekk sa l-ahhar, u cioè sa kemm waqqa' l-garaxx. Dan il-bieb kellu firroll bil-holqa ghall-katnazz sabiex hadd ma jkun jista' jiftah dan il-bieb mill-garaxx u jaqa' go l-bitha."

Daniel Buhagiar xehed permezz ta' affidavit Dok DB a fol 403 AAW illi huwa jigi iben ir-rikorrent Vincent Buhagiar u sa minn meta kien ghadu zghir, kien imur ma' missieru u man-nannu, Grezzju Buhagiar, gewwa l-gnien tal-familja maghruf bhala "tal-Hawli", f'Haz-Zabbar fejn hu u huh kellhom qata' zghira li fiha kienu jkabbru xi hxejjex u pjanti. Kompla illi fil-parti tal-gnien li tigi mal-hajt ta' wara tal-garaxx li kien jappartjeni lil certu Grezzju Zerafa kien hemm bhal hofra li kienet imdawwra b'hajt tal-kantun tad-disgha' (9') fejn in-nannu taghhom kien irabbi l-fniek u hadd hlief huma ma kellhom access ghaliha, ghaliex ghalkemm mill-garaxx ta' Zerafa kien hemm bhal fetha ta' bieb u tieqa li jaghtu ghal fuq il-hofra, dawn kienu gholjin aktar mil-livell tal-hofra u kienu imbarrati.

In kontro-ezami a fol 392 et seq ikkonferma illi nannuh kien irabbi l-fniek f'dik il-parti tal-bitha in kwistjoni. Mistoqsi jekk jafx jekk l-ilma tax-xita kienx jiskula mis-saqaf tal-garaxx ta' Grezzju Zerafa ghal go din il-bitha, wiegeb illi huwa qatt ma ra ilma go fiha. Ikkonferma illi Zerafa ma kellux bieb u tieqa li jaghtu ghal fuq il-bitha peress li kienu imbarrati. Xehed illi gieli nizel fil-bitha ghalkemm ma tantx hi accessibbli peress illi trid taqbez ghal go fiha.

Grezzju Zerafa xehed permezz ta' affidavit a fol 114 et seq illi huwa kien xtara tul iz-zwieg ma' martu Carmen, minghand Joseph Buhagiar porzjon ta' art formanti parti mill-art imsejha l-Gnien tal-Hawli b'faccata fuq Xghajra Str, Zabbar tal-kejl superficjali ta' mija u sitta u hamsin metri kwadri liema porzjon ta' art giet immarkata bhala Plot B fil-pjanta annessa ma' l-att ta' akkwist datat 10 ta' Jannar 1984 in atti tan-Nutar Dr George Bonello Du Puis. Fuq dan l-istess att kien xtara wkoll nofs indiviz ta' porzjon ta' art formanti parti mill-art imsejha l-Gnien tal-Hawli b'faccata ukoll fuq Xghajra Street, Haz-Zabbar tal-kejl ta' circa mija u sebgha u sittin metru kwadru inkluza s-sienja go fiha, liema porzjon ta' art giet immarkata bhal Plot C fil-pjanta

annessa ma' l-att. Salvatore u Joseph Scerri, illi kienu dehru fuq l-istess att datat 10 ta' Jannar 1984, kienu xtraw ir-rimanenti nofs indiviz ta' l-imsemmi porzjon ta' art;

Xehed illi immedjatament wara l-akkwist kien gab permess u beda jizviluppa l-art sabiex jibni garaxx u tromba ta' tarag magenb, kif ukoll kamra tal-banju u bitha fuq in-naha retroposta tieghu fuq il-plot B formanti parti mill-Gnien tal-Hawli. Dan il-garaxx kien jikrieh lil terzi izda xorta wahda kien imur kuljum fi Plot C minhabba li kien ikollu jahdem is-sienja kuljum. Meta l-garaxx ma kienx ikun mikri kien juzah ghalih personali.

Xehed illi Joseph Buhagiar, u cioe l-awtur ta' Vincent Buhagiar et, li kien pensjonant u kien jigi fil-gnien tieghu fuq bazi regolari, sabiex iqatta' hin jahdem il-gnien li kellu, kien konxju ta' l-izvilupp li sar u qatt ma llamenta jew allega li hu kien b'xi mod zviluppa oltre l-konfini ta' l-art appartenenti lilu. Meta Joseph Buhagiar kien gie nieqes, martu w uliedu kienu trasferew ir-rimanenti porzjon ta' art formanti l-Gnien tal-Hawli, liema gnien huwa accessibbli minn bieb bla isem jismu Portelli fuq Triq Wied il-Ghajn, Zabbar, lil Grezzju Buhagiar, l-awtur ta' l-intimati Buhagiar permezz ta' att pubbliku in atti tan-Nutar Dr V J Bisazza nhar id-disgha u ghoxrin t'Ottubru 1985. Dan Buhagiar kien ukoll imur fil-gnien li kien akkwista, u kienu saru hbieb. Meta miet Grezzju Buhagiar l-beni tieghu iddevolvew favur ir-rikorrenti. Wara xi zmien, kien avvicinah il-Perit Vincent Buhagiar sabiex jixtri minghandu u martu in-nofs indiviz ta' Plot C filfatt dan il-bejgh kien sar f'Novembru tal-2006.

Spjega illi wara li giet nieqsa martu, u sussegwenti ghal kuntratt ta' donazzjoni favur uliedu, Plot B sar proprjeta ta' uliedu, li peress li kienu waslu biex jizewwgu bdew ihabirku biex jibdew jibnu, u filfatt kienu ottjenew il-permessi relattivi minghand il-MEPA. Kompla illi wara li sar it-tahmil tal-plot, u sar is-strip footing, ircieva mandat ta' inibizzjoni minghand ir-rikorrenti fit-3 t'Ottubru 2008, dakinhar li zzewweg ibnu Lawrence. Kienu wara dawn il-proceduri li saru jafu bl-atti korrettorji fejn kien hemm zieda fil-kejl superficjali ta' l-art originali, u cioe dik ta' mitejn u tlieta u hamsin metri kwadri (253mk) akkwistata minn Grezzju Buhagiar, inizjalment ghal tliet mija sebgha u hamsin punt tnejn sitta metri kwadri (357.26mk), u finalment ghal erba' mija u tnejn punt tnejn wiehed metri kwadri (402.21mk), zieda ta' 149.21 metri kwadri!

Lawrence Zerafa xehed permezz ta' affidavit Dok ZL1 a fol 403 AAQ illi hu jigi iben Grezzju Zerafa u li meta missieru kien xtara plots B u C hu kellu erbgha sin u ghalhekk ma jiftakar xejn minn dawk is-snin. Xehed pero li fit-tfulija u zozghija tieghu kien ikun hafna f'dawn il-plots, jghin lil missieru, u fil-fatt kien gabilott *full time* sal-2008. Zied illi missieru kien jibghatu jixghel il-pompa tas-sienja kuljum mill-eta ta' sittax -il sena, u li meta kellu satax -il sena kien imur idahhal il-karozza fil-garaxx kuljum, liema garaxx kien mibni fuq Plot B.

Xehed illi minhabba li kien hemm persuni ohra li kienu jdahhlu l-vetturi taghhom fil-garaxx ta' missieru, missieru kien imbarra t-tieqa tal-garaxx fuq in-naha ta' wara, u ghamel katnazz mal-bieb li kien jaghti ghall-bitha tieghu, u dana sabiex in-nies l-ohra li kienu jdahhlu l-vetturi taghom fil-garaxx ma jkunux jistghu mill-bitha jaqbzu ghall-gonna tal-familja Buhagiar. Xehed ukoll illi f'din il-bitha qatt ma seta' jrabbi annimali ghaliex din tigi taht il-livell tal-hamrija tal-gonna tal-familja Buhagiar u kienet teghreq ma' kull xita. Qal illi filfatt tant kien hemm perkolazzjoni qawwija ta' ilma tax-xita fuq bazi regolari matul iz-zmien, illi meta gew biex jaghmlu zvilupp hu u huti, il-perit kien irrakkomandalna li naghmlu pedamenti godda.

Giuseppe Buhagiar xehed permezz ta' affidavit DOK BGI a fol 403 AAR u kkonferma dak li kien diga xehed *viva voce* quddiem il-perit legali. Zied illi fis-sittinijiet, ir-*road alignment* ta' Triq ix-Xghajra Zabbar kellha tinbidel, fis-sens illi, kellha titwessa' biex tigi madwar erbgha u tletin pied, u l-kantuniera ta' gnien il-hawli, li tinsab bejn Triq ix-Xghajra u Triq Wied il-Ghajn, kellha tigi bi splay. Fil-fatt, meta ommu kienet bniet il-garaxx fi Triq Wied il-Ghajn, Haz-Zabbar, liema garaxx originarjament kien jifforma parti mill-gnien tal-Hawli, bnietu fil-parti tat-triq fejn kellu jispicca s-splay.

Xehed illi peress li iz-zijiet u l-kugini kienu kollha jafu dwar il-proposta tat-twessiegh tat-triq Grezzju Zerafa kien thalla jibni l-garaxx tieghu mal-linja tat-triq proposta, u mhux mal-linja tat-triq prezenti. Zied illi hu ma kienx jaf bl-atti korrettorji u hadd ma kien talbu biex idher sabiex jinbidlu l-konfini.

Stefan Zerafa xehed permezz ta' affidavit a fol 403 AAX illi huwa jigi l-kugin ta' Michael, Mario u Lawrence ahwa Zerafa, u li meta kien ghadhom tfal kienu mmorru fil-plots li kien xtara

z-ziju Grezzju Zerafa u anke jiftakar liz-ziju Grezzju jibni l-garaxx lejn nofs it-tmeninijiet. Xehed illi meta kien ghalaq tmintax-il sena kien xtara karozza u li eventwalment beda jpoggiha fil-*garage* li zijuh ghandu fuq Plot B, u dan ghal madwar sena.

Mario Zerafa xehed permezz ta' affidavit DOK MZI a fol 403 AAY illi missieru kien xtara l-plot li fiha kien bena l-garaxx, kif ukoll in-nofs indiviz tal-plot li fiha kien hemm l-ispiera fi Triq ix-Xghajra f'Haz-Zabbar minghand Giuseppe Buhagiar. Xehed illi bejn missieru u Giuseppe Buhagiar kien hemm relazzjonijiet tajbin hafna. Spjega illi ftit wara li xtara dawn il-plots missieru bena garage wara li hargu il-permessi relattivi, liema zvilupp kien tlesta f'madwar sena. Kompla illi dan il-garage kellu tarag tat-tromba fuq in-naha tal-lemin tieghu inti u diehel, u kellu ukoll bitha retroposta. L-access ghaliha kien minn bieb tal-hadid fuq in-naha ta' wara tal-garage. Il-bitha kienet wiesgha wiehed u ghoxrin pied u twila ghaxar piedi, u kienet tibda minn hames filati taht il-livell tal-hamrija. Missieri dejjem kellu l-uzu esklussiv taghha, u hadd mill-membri tal-familja Buhagiar qatt ma kien jidhol fiha, jew kien irabbi ebda annimali fiha.

Xehed illi Giuseppe Buhagiar baqa' jmur l-gnien sa mewtu u qatt ma kien hemm problemi bejnu u bejn missieru, u qatt ma llamenta mieghu jew b'xi mod interpellah dwar il-mod kif kien bena l-garaxx. Wara l-mewt ta' Giuseppe Buhagiar, Grezzju Buhagiar, missier ir-rikorrenti kien xtara s-sehem li kienet ghadha tappartjeni lilu minghand ibnu Ignatius, missieru kellu relazzjoni tajba anke ma' Grezzju Buhagiar.

Xehed illi sas-sena 2008, meta twaqqa' l-garaxx biex biex jigi zviluppat, qatt ma jaf li kien hemm oggezzjonijiet ma' missieru minn membri tal-familja Buhagiar rigward il-kejl u l-qisien tal-garaxx li huwa kien bena 24 sena qabel. Zied li sa dak iz-zmin ma kienu jafu b'ebda atti korrettorji li saru bejn Ignatius Buhagiar u Grezzju Buhagiar, u fil-fatt saru jafu bihom meta inbdew il-proceduri legali mir-rikorrenti.

In kontro-ezami a fol 381 et seq xehed illi qatt ma raw annimali fil-bitha in kwistjoni, u cioe fil-bitha ta' Zerafa. Xehed ukoll illi missieru ma lestiex il-bitha ghax dejjem kien jittratjeni ftit. Kien jghid lill-bennej "imbaghad naraw, imbaghad naraw". Xehed illi ma jiftakarx li qatt sema' lil

Grezzju Buhagiar ikellem lill-missieru fuq din il-kwistjoni, ghalkemm gieli kien imur ghandom bil-lumi.

Ikkonsidrat;

Fir-relazzjoni taghha, il-Perit Legali ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Illi essenzjalment, l-azzjoni ticcentra fuq l-accertament tal-konfini bejn il-proprjetajiet rispettivi tal-partijiet, li huma kontigwi ghal xulxin.

L-atturi jghidu illi meta l-konvenut Grezzju Zerafa zviluppa l-porzjon diviza ta' art tal-kejl superficjali ta' $156m^2$, u cioè Plot B, huwa zviluppa oltre minn dak li akkwista, ghaliex waqt li zamm tajjeb il-wisgha ta' Plot B, huwa bena l-faccata il-gewwa mill-linja tat-triq ezistenti u pprova jibni binja ta' kejl superficjali ta' $156m^2$ billi mexxa l-binja shiha l-gewwa u ghalhekk invada l-proprjetà taghhom, konsistenti fi gnien retropost.

Illi ghalhekk, prinicipalment, l-atturi qed jitolbu dikjarazzjoni li l-konvenuti abbusivament u illegalment invadew u appropjaw rwiehhom minn parti tal-gardina maghrufa bhala 'Il-Gnien tal-Hawli", liema beni illum jappartjenu lill-atturi, kif ukoll ordni sabiex il-konvenuti jirrispintaw il-proprjetà ta' l-atturi ghall-istat li kienet fih qabel ma ghamlu l-interventi ta' kostruzzjoni taghhom

Illi, il-konvenuti qieghdin jikkontestaw tali talbiet a bazi tal-validità u li l-kuntratti tal-konvenuti kienu antecedenti ghal dawk ta' l-atturi, l-inefficacia fil-konfront tal-konvenuti tat-titolu tal-atturi, it-titolu ahjar tal-konvenuti minn dak ta' l-atturi u l-preskrizzjoni akkwizittiva ta' ghaxar snin a bazi ta' titolu in bona fide.

Saret ukoll kontro-talba, fejn principalment, il-konvenuti talbu dikjarazzjoni illi huma l-propjetarji unici tal-immobbli de quo u li akkwistaw il-proprjetà ta' l-immobbli in virtù ta' preskrizzjoni akkwizittiva ta' ghaxar snin. Talbu wkoll dikjarazzjoni illi l-kuntratti ta' korrezzjoni in atti tan-Nutar Dr John Victor Bisazza, datati 15 ta' Jannar 1986 u 10 ta' Lulju

1987 rispettivament huma nulli fil-fatt u fid-dritt; u dikjarazzjoni li l-atturi huma unikament responsabbli ghad-danni li soffrew il-konvenuti.

Illi mill-fatti li johorgu mill-atti tal-kawza, jirrizulta illi l-kwistjoni principali f'din il-kawza tirrigwarda l-estensjoni tal-proprjeta' appartenenti lill-konvenuti, u cioè Plot B, jew ahjar id-determinazzjoni tal-konfini partikolarment fuq in-naha ta' wara tal-imsemmi Plot B proprjeta' tal-konvenuti.

Illi in virtù ta' kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dottor Victor John Bisazza tad-disgha u ghoxrin (29) ta' Ottubru elf disa' mija u hamsa u tmenin (1985), Grezzju Buhagiar fil-kors taz-zwieg tieghu ma' Mary Anne Buhagiar, akkwista l-gnien accessibbli minn bieb bla isem jismu "Portelli" fuq Triq Wied il-Ghajn, f'Haz-Zabbar, liema bieb jaghti access fuq entrata u passagg imsaqqfa, trasferiti bl-arja taghhom, liema entrata u passagg iwasslu ghall-istess gnien kif jidher l-imsemmi fond fuq pjanta annessa ma' l-istess att, liema fond jikkonfina min-nofs in-nhar mat-triq, mil-lvant ma' beni ta' Carmen Buckwell u mill-punent in parte ma' beni tal-vendituri u in parte ma' beni tal-konvenut Grezzju Zerafa u Joseph Buhagiar u mit-tramuntana ma' beni ta' Angela u Virginia ahwa Buhagiar.

Illi sussegwentement, u cioè, permezz ta' zewg atti korrettorji fl-Atti tan-Nutar Dottor Victor John Bisazza, wiehed tal-hmistax (15) ta' Jannar elf disa' mija u sitta u tmenin (1986) u iehor ta' l-ghaxra (10) ta' Lulju elf disa' mija u sebgha u tmenin (1987), **il-partijiet** ghamlu xi korrezzjonijiet fl-att ta' akkwist, bl-iskop li jirretifikaw fatti u pjanti li kienu skorretti.

Illi wara l-mewt ta' Grezzju Buhagiar, tali beni iddevolvew b'titolu *causa mortis* a favur tal-atturi Perit Vincent u Perit George, ahwa Buhagiar, dejjem soggett ghall-jeddijiet ta' l-attrici l-ohra, Mary Anne Buhagiar.

Illi in forza ta' kuntratt fl-Atti tan-Nutar George Bonello du Puis ta' l-ghaxra (10) ta' Jannar elf disa' mija u erbgha u tmenin (1984):

(i) il-konvenut Grezzju Zerafa akkwista porzjon ta' art minghand l-istess Ignatius Buhagiar u hutu formanti parti wkoll mill-"Gnien tal-Hawli" u b'faccata fuq Xghajra Street, u tal-kejl superficjali ta' mija u sitta u hamsin metru kwadru **($156m^2$) immarkata "Plot B"** fuq il-pjanta annessa ma' l-istess kuntratt, konfinanti mill-punent mat-triq u min-nofsinhar u tramuntana mal-kumplament ta' l-istess art, fejn Plot B hi murija kif inhi b'forma rettangulari, b'faccata ta' wiehed u ghoxrin pied, tmiss mall-linja tat-triq ezistenti, u dan kollu fuq l-istess pjanta tal-kuntratt, u

(ii) l-istess Grezzju Zerafa ghal nofs indiviz flimkien ma' Salvatore u Joseph Scerri ghal nofs indiviz iehor bejniethom, akkwistaw porzjon ta' art iehor, ukoll b'faccata fuq Xghajra Street, formanti parti mill-istess gnien, u tal-kejl ta' mija u sebgha u sittin metru kwadru **($167m^2$) immarkata "Plot C" fuq** il-pjanta annessa ma' l-istess kuntratt.

Illi, hekk skond l-atturi, meta l-konvenut Grezzju Zerafa zviluppa l-porzjoni diviza ta' art tal-kejl superficjali ta' $156m^2$ u cjoe Plot B, hu zviluppa oltre minn dak li akkwista ghax waqt li zamm tajjeb il-wisgha ta' Plot B (il-wiehed u ghoxrin pied) **hu bena il-faccata il-gewwa mill-linja tat-triq ezistenti (ghax hekk inghatatlu il-linja mis-*surveyor* tal-P.A.P.B. meta inhariglu l-permess) u ipprova jibni binja ta' kejl superficjali ta $156m^2$ billi mexxa il-binja shiha il-gewwa u ghalhekk invada fil-proprjeta ossia fil-gnien retropost.**

Illi pero', hekk skond il-konvenuti, f'dak iz-zmien, il-venditur, u s-sid tal-kumplament ta' l-art imsejha l-Gnien tal-Hawli, kien ghadu haj u kien imur regolarment fil-gnien, **u qatt ma lmenta mal-konvenut Zerafa dwar il-mod ta' kif kien bena.** Illi important li wiehed jaccenna illi l-venditur u sid ta' l-art tal-Hawli, Joseph Buhagiar, kien konsapevoli ta' kif kien propost ir-road alignment dak iz-zmien u li kellha titwessa t-triq, u **ghalhekk qatt ma pprova jwaqqaf jew interpella lill-konvenut** wara li kien esegwixxa x-xogholijiet ta' kostruzzjoni fuq Plot B.

Illi l-konvenut Grezzju Zerafa akkwista tali immobbli fil-kors taz-zwieg tieghu u ghalhekk tali beni kienu jifformaw parti mill-komunjoni ta' l-akkwisti bejnu u martu Carmela. Mal-mewt ta' mart il-konvenut Grezzju Zerafa, sehemha iddevolva a favur uliedha, il-konvenuti l-ohra Lawrence, Mario u Michael ahwa Zerafa, soggett ghall-usufrutt a favur il-konvenut Grezzju Zerafa.

Illi sussegwentement, u cioè, in virtu ta' tliet kuntratti fl-Atti tan-Nutar Joseph Lia tas-sbatax (17) ta' Marzu elfejn u sebgha (2007), il-konvenut Grezzju Zerafa ittrasferixxa sehemu mill-imsemmija proprjeta lill-uliedu, Lawrence, Mario u Michael ahwa Zerafa ghalkemm zamm ferm il-jeddijiet tieghu ta' usufruttwarju.

Illi f'Ottubru 2008, il-konvenuti bdew jaghmlu xoghol ta' thammil u kostruzzjoni u sahansitra ghamlu xoghol ta' *strip footing* fil-gardina proprjeta ta' l-istanti minghajr ma nfurmaw lill-atturi li se jaghmlu dan, u cioè biex jissetjaw il-linja divizorja flimkien.

Illi bl-iskop li jzommu dan ix-xoghol ta' kostruzzjoni milli jitkompla a pregudizzju taghhom, l-atturi kienu talbu u ottjenew l-ispedizzjoni ta' mandat ta' inibizzjoni numru 1535/2008JA fl-ismijiet 'Perit Vincent Buhagiar *et vs* Grezzju Zerafa'.

Illi ghalhekk, u ghal dak li jirrigwarda l-konsiderazzjonijiet ta' natura legali marbutin mal-kaz, jidher li l-kwistjonijiet ewlenin huma tnejn, u cioè jekk huwiex minnu li parti mill-proprjetà tal-atturi ittiehditx tassew mill-konvenuti, huma u jaghmlu xogholijiet ta' kostruzzjoni; u, f'kaz li l-provi jindikaw li hekk kien il-kaz, jekk hux il-kaz li dawk ix-xogholijiet ta' kostruzzjoni li saru jitnehhew u l-art tintradd lura lill-atturi. F'dan il-kaz, it-twegiba ghal dawn iz-zewg mistoqsijiet tintrabat sfiq mal-konkluzjonijiet milhuqa fir-relazzjoni redatta mill-Perit Tekniku .

Illi marbuta ma' l-ewwel kwistjoni, hemm dik li tirrigwarda l-ewwel talba ta' l-atturi, u cioè, id-determinazzjoni tal-konfini ta' l-art rispettiva tal-partijiet u dwar jekk huwiex minnu li xi bicca mill-kostruzzjoni li saret mill-konvenuti saritx fuq l-art ta' l-atturi. Illi ghalhekk, jehtieg li jinstabu l-konfini tal-propjetajiet rispettivi tal-partijiet.

Il-Perit Legali ghamlet referenza piena ghas-sentenza fl-ismijiet ***George Curmi et vs Angelo Xerri et*** (deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell, fit-30 ta' Novembru 2012.

Illi, dwar il-kwistjoni jekk il-konvenuti invadewx u appropjawx rwiehhom minn parti mill-art ta' l-atturi, il-Perit Legali strahet fuq il-konkluzjonijiet li jinsabu fir-relazzjoni redatta mill-Perit Tekniku, fejn huwa kkonstata s-segwenti:

3.1 Il-"plot B" mertu tal-vertenza kienet giet trasferita minn certu Guzeppi Buhagiar lil Grezzju Zerafa permezz ta' kuntratt ta' l- 10 ta' Jannar 1984, kopja ta' liema tinsab ***a fol 17*** *tal-process u kopja ohra qed tigi markata* ***Dok GB 1*** *li jinsab fl-atti tax-xhieda – eventwalment l-art ghaddiet ghand l-atturi permezz ta' wirt. Dan l-imsemmi kuntratt ta' akkwist tas-sena 1984 li sar bejn Joseph Buhagiar u Grazzio Zerafa, fejn allura giet trasferita il-"plot B", jistipola "art formanti parti mill-art imsejha Gnien il-Hawli, b' faccata fuq Xghajra Street, Haz-Zabbar, il-kejl ta' mija, sitta w hamsin metri kwadri (156 m2) markata plot B delinejata ahjar fl- annessa pjanta B konfinanti mill- punent mat-triq [.....]". Minn dan il-bran isegwi li l-imsemmi kejl ittiehed mit-triq kif kienet ezistenti dak in-nhar tal-kuntratt* ***(fil-fatt, fil-pjanta tal-kuntratt hemm indikat "existing street alignment"****), u cioè fis-sena 1984;*

3.2 Illi tista' tghid li l-kwistjoni kollha iddur ma' l-allegazzjoni ta' l-atturi (kif dedotta f' paragrafu 5 tar-rikors promotur), fis-sens li skont huma l- konvenut "Grezzju Zerafa zviluppa l-porzjoni diviza ta' art tal-kejl superficjali ta' 156 metri kwadri, u cioè Plot B, oltre minn dan il-kejl superficjali billi invada dan il-kejl superficjali billi invada fil-gnien retropost fil-proprjeta' taghhom";

3.3 Illi accertati il-parametri segwenti, u cioè:

3.3.1 Il-kejl trasferit (in kwantu ghall-"plot B") jikkorrispondi ghal 156 metri kwadri, u dan kif jemergi mid-diversi kuntratti esebiti fil- process;

3.3.2 Dan il-kejl ta' 156 metri kwadri ittiehed mit-triq kif kienet ezistenti dak in-nhar tal-kuntratt, u cioè fis-sena 1984, u allura mil-linja li tghaqqad ZZ sa Z'Z' kif muri fil-pjanta ***Dok RM2*** *annessa;*

3.3.3 Il-wisgha tal-"plots A, B u C" huma ekwivalenti ghal 21 pied (6.40 metri) , 21 pied (6.40 metri) u 24 pied (7.32 metri) u dawn jintrabtu mad- "division marks" li hemm ezistenti fuq is-sit (li qed jigu markati A1 u Z fil- pjanta ***Dok RM 2*** *hawn annessa);*

3.4 Isegwi li l-kejl ta' 156 metri kwadri, li jemergi mill-kuntratt ta' akkwist tas-sena 1984 li sar bejn Joseph Buhagiar u Grazzio Zerafa, ***"jitfghek" sal-linja li tghaqqad YY ma Y'Y' fuq in-naha retroposta tal-"plot B";***

3.5 Dan premess, isegwi li kif allegaw l-atturi, parti mill- kostruzzjoni fuq in-naha ta' wara tal- "plot B", u cioè ***dik il-parti li qed tigi imberfla bil-kulur ahdar tikkonfigura 'il barra mill-konfini stabbiliti fil-kuntratt ta' akkwist tas-sena 1984 li sar bejn Joseph Buhagiar u Grazzio Zerafa;***

3.6 Illi in fine, u dan b'riferenza ghall- kontrotalba tal- konvenuti, fejn inter alia kien espost li permezz ta' l-atti korrettorji bejn Ignatius sive Dennis Buhagiar proprio et nomine u Grezzju Buhagiar (fis-sena 1986) u bejn l- avukat Paul Gauci Maestre bhala mandatarju ta' Ignatius sive Dennis Buhagiar u hutu (fis-sena 1987), qed jigi allegat li l-atturi "ziedu l- kejl superficjali tal- proprjeta trasferita" bil- konsegwenza li "kienu qed joltrepassaw il- konfini ta' l-art proprjeta' taghhom, u fil- fatt kienu qed jittrasferixxu proprjeta appartenenti lil terzi, inklux proprjeta appartenenti lill- esponenti", ***ghandu jigi osservat li dan l-imsemmi kejl qatt ma jista' jincidi fuq il- konfini ta' plot B proprjeta tal- konvenuti, ghas-semplici raguni li kif inghad supra, il- plot B hi de facto icken minn dak li qed jippretendu l-konvenuti.****"*

Illi fuq ezami tal-provi prodotti, jirrizulta ampjament car illi *"fis-sittinijiet, ir-road alignment ta' Triq ix-Xghajra Zabbar kellha tinbidel, fis-sens illi, kellha titwessa' biex tigi madwar erbgha u tletin pied, u l-kantuniera ta' gnien il-hawli, li tinsab bejn Triq ix-Xghajra u Triq Wied il-Ghajn, kellha tigi bi splay"* (Affidavit ta' Giuseppe Buhagiar). Jirrizulta wkoll illi *"Grezzju Zerafa kien thalla jibni l-garaxx tieghu mal-linja tat-triq proposta, u mhux mal-linja tat-triq prezenti"* (Affidavit ta' Giuseppe Buhagiar).

A bazi tal-konkluzjonijiet tal-Perit Tekniku, isegwi dak li gie sottomess mill-atturi fin-nota finali taghhom, meta ssottomettew:

"Illi ghalhekk l-ipotezi ta' Grezzju Zerafa kienet li dak li ttihidlu minn quddiem (minhabba l-irtirar tal-'Building Line' mill-PAPB), hu haseb li setgha jiehdu minn wara, biex izomm il-kejl kollu supeficjali tal-bini (b'hekk l-art kollha tibqa' fabbrikabli)"

Ghaldaqstant, u ghar-ragunijiet hawn fuq premessi, l-Perit Legali kienet tal-fehma li l-Qorti ghandha tilqa' **<u>l-ewwel u t-tieni talbiet ta' l-atturi</u>** billi tiddikjara li l-konvenuti abbusivament u illegalment invadew u appropjaw rwiehhom minn parti tal-gardina maghrufa bhala "Il-Gnien tal-Hawli", liema beni illum jappartjenu lill-atturi; u konsegwentement ghandha tordna lill-konvenuti, a spejjez taghhom, u f'terminu qasir u perentorju, sabiex jirripristinaw il-proprjetà ta' l-atturi ghall-istat li kienet fih qabel ma ghamlu l-interventi ta' kostruzzjoni taghhom (taht is-supervizjoni ta' Perit Tekniku)u sabiex inehhu kwalsiasi materjal li setghu hallew fil-proprjetà ta' l-atturi; fin-nuqqas, il-Qorti ghandha tilqa' wkoll **<u>it-tielet talba ta' l-atturi</u>** billi tawtorizzahom sabiex fin-nuqqas jaghmlu dawk ix-xogholijiet li huma mehtiega a spejjez tal-konvenuti taht id-direzzjoni ta' Perit Tekniku.

Dwar **<u>ir-raba', il-hames u s-sitt talbiet ta' l-atturi</u>**, jinghad illi l-atturi ma ressqu l-ebda provi ta' xi danni li setghu sofrew. Bl-akkoljiment tat-tieni u t-tielet talba ta' l-atturi, huma ser jigu reintegrati fil-pussess shih tal-proprjetà taghhom, u ghalhekk, fic-cirkostanzi, u fl-umli opinjoni ta' l-Perit Legali, ir-raba', il-hames u s-sitt talbiet kellhom jigu michuda, fuq nuqqas ta' provi.

Rigward **<u>is-seba' talba ta' l-atturi</u>**, l-Perit Legali ssottomettiet illi l-konferma ta' mandat kawtelatorju in perpetwita' hija guridikament inammissibbli, billi l-mandati kawtelatorji minnhom infushom huma ta' natura kawtelari u ghandhom funzjoni sakemm jigi determinat id-dritt minnhom kawtelat. Ghalhekk mhux koncepibbli li mandat kawtelatorju jintlaqa' permanentement billi, fil-mument li jigi accertat id-dritt kawtelat bil-mandat, l-istess mandat isir superfluwu, vide ***Reverendu George Schembri vs Saqqajja Caterers Limited*** (deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-7 ta' Ottubru 2005) u ***Lawrence Tabone pro et noe et vs Raymond Tabone*** (deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-14 ta' Jannar 2002). Fil-kawza in

dizamina, id-dritt kawtelat qieghed jigi determinat bl-akkoljiment ta' l-ewwel zewg talbiet, u ghalhekk l-akkoljiment tas-seba' talba ikun ghal kollox superfluwu. Ghalhekk l-Qorti ghandha tichad is-seba' talba ta' l-atturi.

Illi, b'referenza ghall-**ewwel eccezzjoni tal-konvenuti**, l-Perit Legali umilment tissottometti illi l-validità tal-kuntratti tal-konvenuti mhux qed tigi b'xi mod dubitata, izda l-punt tal-kawza in ezami huwa iehor, u cioè jekk il-konvenuti bnewx fuq art akbar minn dik minnhom akkwistata. B'hekk, il-validità *per se* tal-kuntratti tal-konvenuti hija kwistjoni ghal kollox irrelevanti, ghaliex hawnhekk qed nistharrgu jekk il-konvenuti bnewx fuq art **akbar** minn dik minnhom mixtrija.

L-istess ragunament jghodd ghall-eccezzjoni li l-kuntratti tal-konvenuti huma antecedenti ghal dawk tal-atturi. Il-Perit Legali kienet tal-fehma li l-Qorti ghandha tichad l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti.

Regward, it-**tieni eccezzjoni tal-konvenuti**, u cioè, l-ineffikacia fil-konfront tal-konvenuti tat-titolu ta' l-art, din l-eccezzjoni ghandha tigi michuda, propju ghaliex mir-relazzjoni teknika rrizulta li l-konvenuti bnew fuq art ta' l-atturi. Dan ghandu jghodd ukoll ghat-**tielet eccezzjoni tal-konvenuti**, u cioè t-titolu ahjar tal-konvenuti minn dak ta' l-atturi, li ghalhekk ghandha tigi michuda wkoll.

Dwar ir-**raba' eccezzjoni tal-konvenuti**, u cioè l-preskrizzjoni akkwizittiva ta' ghaxar snin a bazi ta' titolu in bona fide, l-Perit Legali ssottomettiet illi din l-eccezzjoni ma tistax tigi milqugha. Il-preskrizzjoni decennali, tirrikjedi s-segwenti elementi: (a) titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjetà; (b) pussess *animo domini* ghal ghaxar snin; (c) il-bona fidi tal-possessur tul il-perjodu tal-pussess. (*vide* Artikolu 2140 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta). Vide is-sentenza fl-ismijiet ***Sebastian sive Bastjan Vella et vs Charles Curmi*** (deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell, fit-28 ta' Frar 2014). Il-konvenuti ma setghu qatt akkwistaw bil-preskrizzjoni decennali **dak li ma kienx inkluz fil-kuntratti minnhom citati**, u dan propju ghaliex huwa mankanti, fir-rigward ta' dak li mhux inkluz fit-trasferiment, l-element tat-titolu rikjest mill-Artikolu 2140 tal-Kodici Civili.

Illi, fir-rigward tal-**<u>kontro-talba</u>** pprezentata mill-konvenuti, l-Perit Legali kienet tal-fehma li l-ewwel, it-tieni, ir-raba' (erroneament indikata bin-numru III fir-Rikors Guramentat rikonvenzjonali), il-hames (erroneament indikata bin-numru IV) u s-sitt talbiet (erroneament indikata bin-numru V) kellhom jigu michuda ghar-ragunijiet diga' esposti aktar 'l fuq f'dan ir-rapport.

Dwar l-atti korrettorji, u cioè it-tielet talba (korrettement indikata bin-numru III) tal-konvenuti, **jinghad illi dawk huma *res inter alios acta* bejn il-partijiet kontraenti fuq l-istess atti korrettorji**. L-istess atti korrettorji ma jippregudikaw bl-ebda mod lill-konvenuti, **billi ma ttehdilhom xejn minn dak li huma akkwistaw permezz tal-kuntratt datat 10 ta' Jannar 1984 fl-atti tan-Nutar Dr George Bonello Du Puis** – u dan kif jirrizulta mill-konkluzjonijiet fi hdan ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku. Illi ghalhekk, il-konvenuti ma jistghu jqajmu l-ebda nullità ta' l-istess kuntratt. Ghalhekk il-Perit Legali kienet tal-fehma, illi din it-talba ghandha tigi michuda wkoll.

Finalment il-Perit Legali ssottomettiet illi l-Qorti ghandha tilqa' l-ewwel, it-tieni u t-tielet talbiet ta' l-atturi, u tichad ir-raba', il-hames, is-sitt u s-seba' talbiet ta' l-atturi; filwaqt li ghandha tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti. Fir-rigward tal-kontro-talba tal-konvenuti, l-Perit Legali ssottomettiet illi l-Qorti ghandha tichad it-talbiet rikonvenzjonali kollha proposti mill-konvenuti, filwaqt li ghandha tilqa' l-eccezzjonijiet kollha ta' l-atturi rikonvenzjonati.

Ikkonsidrat;

Mill-fatti li johorgu mill-atti tal-kawza, jirrizulta illi l-kwistjoni principali f'din il-kawza tirrigwarda l-estensjoni tal-proprjeta' appartenenti lill-intimati, u cioè Plot B, jew ahjar id-determinazzjoni tal-konfini partikolarment fuq in-naha ta' wara tal-imsemmi Plot B proprjeta' tal-intimati. Ir-rikorrenti qed jallegaw illi meta l-intimati Grezzju Zerafa zviluppa l-porzjon diviza ta' art tal-kejl superficjali ta' 156m², u cioè Plot B, huwa zviluppa oltre minn dak li akkwista, ghaliex waqt li zamm tajjeb il-wisgha ta' Plot B, huwa bena l-faccata il-gewwa mill-linja tat-triq ezistenti u pprova jibni binja ta' kejl superficjali ta' 156m² billi mexxa l-binja shiha l-gewwa u ghalhekk invada l-proprjetà taghhom, konsistenti fi gnien retropost. Minn naha

taghhom, l-intimati qed jecepixxu in-nuqqas ta' validita u effikacja tat-titolu tar-rikorrenti, il-fatt l-intimati akkwistaw qabel ir-rikorrenti u l-preskrizzjoni akkwizittiva decennali.

Il-Qorti tikkondividi mal-opinjoni tal-Perit Legali illi huwa necessarju illi jsir ezercizzju sabiex jigu stabbiliti l-konfini tal-proprjetajiet sabiex tigi determinata t-talba tar-rikorrenti. Il-Qorti taghraf illi filfatt it-titolu tal-intimati fuq Plot B m'huwiex ikkontestat mir-rikorrenti u lanqas ma huwa kkontestat mill-intimati it-titolu tar-rikorrenti fuq il-gnien retropost ghal Plot B, salv ghal kontestazzjoni rigward il-validita tal-atti korrettorji, li skont l-intimati estendew abbuzivament il-konfini tal-proprjeta tar-rikorrenti. Ghalhekk huwa car li l-pern ta' din l-azzjoni tirrigwarda l-konfini tal-proprjetajiet rispettivi tal-partijiet.

Il-Qorti ghalhekk taghmel referenza ghas-sentenza fl-ismijiet ***George Curmi et vs Angelo Xerri et*** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-30 ta' Novembru 2012, fejn saret referenza ghal dak li gie ritenut mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili:

> ***""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;***
>
> ***"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". 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.""

F'din il-kawza, sabiex jigu accertati l-konfini tal-proprjetajiet tal-partijiet, il-Qorti kienet nominat lil Perit Tekniku sabiex jirrelata dwar il-kwistjoni, stante in-natura teknika tal-kompitu. Fir-relazzjoni tieghu, il-Perit Tekniku ikkonkluda illi huwa minnu li l-intimati invadew il-proprjeta tar-rikorrenti u dan billi bnew oltre l-linja divizorja ta' bejn il-partijiet.
Fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom, l-intimati jikkritaw din il-konkluzjoni tal-Perit Tekniku, u jghidu illi l-istess Perit kien zbaljat meta ibbaza d-determinazzjoni tieghu fuq il-linja tat-trieq ezistenti ghaliex galadarba l-partijiet li dehru fuq il-kuntratt kienu jafu li din il-linja ta' triq kienet ser tinbidel mill-Awtoritajiet, huwa ovvju li l-kejl imsemmi fil-kuntratt kellu jibda jitqies mill-linja ta' triq proposta/ufficjali, u mhux dik ezistenti. Ghalhekk, fuq din il-bazi l-intimati stiednu lil Qorti sabiex tiskarta l-konkluzjoni tal-Perit Tekniku.

Huwa principju kostantament abbracjat fil-gurisprudenza tal-qrati Maltin illi r-rapport ta' perit tekniku ma jigix facilment skarat. Kif jinghad fis-sentenza fl-ismijiet **Mark Farrugia et vs Michael Arthur Williams et noe** deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-28 ta' Jannar 2005:

> "...*f' materja ta' valur ta' prova dwar ir-rapport tekniku l-insenjament gurisprudenzjali huwa fis-sens li, ghalkemm ir-rapport tekniku huwa kontrollabbli mill-gudikant bhal kull prova ohra u l-Qorti mhix tenuta li taccetta l-konkluzzjonijiet peritali kontra l-konvinzjoni taghha,* ***il-giudizzio dell'arte kif espress mill-perit tekniku m'ghandhux jigi skartat sakemm ma jkunx jidher sodisfacentement illi l-konkluzzjonijiet peritali huma, fil-kompless kollu tac-cirkostanzi rragjonevoli. Il-Qorti***

> ***m' ghandhiex tiskarta il-konkluzzjonijiet tal-espert, specjalment fuq materja purament teknika, b' mod legger jew kappricciuz. Il-konvizjoni kuntrarja taghha ghandha tkun "informata u bbazata fuq ragunijiet li gravament ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika"*** *[App.C.Giswarda Bugeja vs Emanuele Muscat [1967] Vol.LI.I.390; u App.C. Philip Grima vs Carmelo Mamo – 29 Mejju 1998]. Multo magis meta, bhala fil-kaz prezenti, fl-assenza ta' rapport ta' perizji perizjuri li jghid il-kuntrarju, jew idghajjef il-konkluzzjonijiet tal-perit tekniku.*"

Fuq l-istess linja ta' hsieb, fis-sentenza fl-ismijiet **Perit Arkitett u Inginier Civili Frank Giordemaina Medici noe vs Pio Camilleri** deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-30 ta' Ottubru 2003 intqal illi:

> "*...f'materja ta' perizja teknika japplika l-principju li "**sakemm ma jigux indikati oggezzjonijiet gravi u serji ta' piz li jinducuha li tissostitwixxi l-gudizzju taghha ghal dak tekniku, dan ma taghmlux**" - "Dingli Estates & Co. vs Mangion", deciza minn din il-Qorti fit-30 ta' Mejju, 2002.*"

Bl-istess mod, fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Schembri vs Emanuel Caruana** deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fid-9 ta' Ottubru 2003 gie rrilevat illi:

> "*...**l-opinjoni teknika m'ghandhiex facilment tigi skartata mill-Qorti** (ara " Calleja vs Mifsud", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fid-19 ta' Novembru, 2001), u, kif qalet din il-Qorti fil-kawza "Borg vs Falzon", deciza fil-31 ta' Jannar, 2003, **"konvinzjoni kuntrarja kellha tkun ben informata u bazata fuq ragunijiet li gravament ipoggu fid-dubbju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'ragunijiet li m'ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta' l-aspett tekniku tal-materja taht ezami"** (ara, fl-istess sens, is-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza "Saliba vs Farrugia", deciza fit-28 ta' Jannar, 2000).*"

Fis-sentenza fl-ismijiet **Emanuel Grech vs Carmelo sive Charles Farrugia et** deciza mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta' dicembru 1994 gie irrilevat illi:

> "[i]*l-kumpanija appellanti ma tistax tippretendi li din il-Qorti, xjenza proprja, tista' tiddipartixxi minn dak il-metodu li adotta l-perit tekniku nominat mill-ewwel Qorti.....**Kien l-obbligu preciz taghha li taghmel il-provi teknici necessarji...ghaliex meta taghmilhom...il-Qorti tkun f'posizzjoni li tipparaguna u taghzel.***"

Fuq vena simili, fis-sentenza fl-ismijiet **Paul Grech et vs Lawrence Grech et** deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-25 ta' Settembru 2003 intqal illi:

> "*...bil-ligi u b'harsien tal-massima dictum expertorum numquam transit in rem judicatam, il-Qorti mhix marbuta li taccetta l-konklużjonijiet tar-rapport tal-perit mahtur minnha kontra l-konvinciment taghha nfisha. Imma **l-fehmiet ta' perit mahtur minn qorti u maghmula f'rapport imressaq minnu m'humiex semplicement opinjonijiet iżda jikkostitwixxu prova ta' fatt, specjalment f'oqsma fejn il-hatra tkun dwar hwejjeg teknici. Fehmiet bhal dawk m'ghandhomx, l-aktar fejn parti ma tkunx irrikorriet ghall-hatra ta' periti addizzjonali, tigi mwarrba kif gieb u lahaq, sakemm ma jkunx jidher soddisfacentement li tali fehmiet huma, fil-kumpless kollu tac-cirkostanzi, irragonevoli.***"

Rigward l-oneru ta' prova f'dawn it-tip ta' azzjonijiet, gie irrilevat fis-sentenza fl-ismijiet **Victor Mangion et vs Raphael Aquilina et** deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fid-9 ta' Marzu 2005 illi:

> "[m]*ill-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 il-karattru "vindicatio duplex incertae partis", il-konfini jrid jigi determinat in relazzjoni ghal dawk l-elementi probatorji li jkunu jidhru attendibbli."*

Fid-dawl ta' dawn il-principji elenkati, il-Qorti thoss illi m'hemmx raguni valida sabiex tiskarta l-konkluzjoni tal-Perit Tekniku, l-opinjoni ta' liema hija pjenament kondiviza mill-Qorti. Il-Qorti hija tal-fehma li l-argument tal-intimati fuq x'setghat kienet l-intenzjoni tal-partijiet fuq il-kuntratt rigward minn fejn ghandu jibda l-kejl tal-Plot B hija huwa nfondat, u dan ghaliex, kif sewwa irrileva l-Perit Tekniku, **fil-pjanta annessa mal-kuntratt issir referenza ghal "*existing street alignment*" kif jidher min Dok A ezebit mill-intimati a fol 56. Ghalhekk il-Qorti hija moralment konvinta illi l-kejl ta' Plot B kellu jibda jsir mill-linja ta' triq ezistenti, u mhux irtirat il-gewwa skont il-linja ta' triq il-gdida**, ghaliex galadarba il-pjanta annessa mal-kuntratt stess taghmel referenza ghal "*existing street alignment",* a bazi tal-principju ***contra scriptum testimonium non scriptum testimonium non fertur,*** l-interpretazzjoni tal-kuntratt moghtija mill-intimati ma jistax ikollha is-sahha probatorja li ghandha id-dikjarazzjoni maghmula mill-partijiet tal-kuntratt stess fuq il-pjanta annessa mieghu.

Ghalhekk il-Qorti tikkondividi il-konkluzjoni tal-Perit Tekniku illi l-intimati bnew oltre l-linja divizorja ta' bejn Plot B proprjeta taghhom u l-gnien retropost proprjeta tar-rikorrenti u taghmilha taghha. F'dan ir-rigward il-Qorti tqis illi hija nfondata il-kritika tal-intimati fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom ghal fatt illi l-Perit Legali ibbazat il-konkluzjonijiet taghha fuq ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku galadarba din kienet kwistjoni fi gran parti ta' natura tekniku u ghalhekk naturalment il-Perit Legali ma setghatx taqbad u tiskarta ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku.

Hija nfondata ghalhekk l-eccezzjoni tal-intimati illi huma ghandhom titolu ahjar minn tar-rikorrenti peress illi mill-konkluzjoni tal-Perit Tekniku isegwi illi filfatt huma ma kellhom l-ebda titolu fuq din il-parti tal-proprjeta tar-rikorrenti li huma nvadew meta bnew oltre l-linja divizorja.

Minn dan isegwi illi l-ewwel talba tal-intimati rikonvenzjonanti, u cioe li jkun hemm dikjarazzjoni mill-Qorti li huma l-proprjetarji esklussivi tal-proprjeta immobbli in kwistjoni ma tistghax tigi milqugha, galadarba jirrizulta illi filfatt l-intimati bnew fuq art illi ma kienetx

taghhom billi bnew parti mill-izvilupp taghhom oltre l-linja divizorja ta' bejn il-proprjeta taghhom u l-proprjeta tar-rikorrenti rikonvenzjonati.

Ikkonsidrat;

Fir-rigward tal-eccezzjoni tal-intmati illi l-kuntratt taghhom kien antecedenti ghal kuntratt tar-rikorrenti, il-Qorti hija tal-fehma illi din il-konsiderazzjoni m'ghandha l-ebda relevanza ghal fatt illi l-intimati bnew oltre l-linja divizorja ta' bejn il-proprjetajiet in kwistjoni ghaliex ma tibdel xejn mill-fatt illi l-intimati estendew il-bini taghhom fuq art appartenenti lir-rikorrenti, liema art huma ma kienux akkwistaw bil-kuntratt taghhom, irrispettivament mill-fatt li kien antecedenti ghall-kuntratt tar-rikorrenti.

Fir-rigward tal-eccezzjoni tal-validita tat-titolu, il-Qorti taghraf illi l-intimati qed jaghmlu referenza **mhux ghall-kuntratt ta' akkwist originali tal-awtur tar-rikorrenti**, izda ghal atti korrettorji li saru sussegwentement ghalih. Marbuta ma' din l-eccezzjoni, u ghalhekk ser jigu kkonsiderati flimkien, hija t-tielet talba tal-intimati rikonvenzjonanti fir-rikors guramentat taghhom fejn qed jitolbu li dawn l-atti korrettorji jigu dikjarati nulli fil-fatt u fid-dritt.

Fuq din il-kwistjoni, il-Perit Tekniku irrelata illi din il-kontrotalba "…*ma tista' qatt issib sostenn ghas-semplici raguni li* (…), ***il-"plot B" tal-konvenuti hi icken minn dak li effettivament qed jippretendu l-konvenuti.****"*

Fid-dawl ta' dan, il-Qorti tikkondividi l-opinjoni tal-Perit Legali illi l-atti korrettorji in kwistjoni huma *res inter alios acta,* l-validita ta' liema ma tistghax tigi impunjata mill-intimati rikonvenzjonanti f'dawn il-proceduri, galadarba m'ghandha l-ebda relevanza ghalihom. Filfatt il-Qorti, a bazi tar-relazzjoni tal-Perit Tekniku, diga sabet illi l-intimati invadew il-proprjeta tar-rikorrent billi bnew oltre l-linja divizorja ta' bejn il-proprjetajiet, liema linja divizorja giet mahluqa permezz tal-kuntratt ta' akkwist taghhom stess, skont il-kejl moghti fil-kuntratt, meqjus mill-linja ta' triq li kienet ezistenti dak iz-zmien meta sar il-kuntratt. Ghalhekk l-atti korrettorji impunjati mill-intimati m'ghandhom l-ebda relevanza ghal kwistjoni li qieghda quddiem din il-Qorti llum.

Konsegwentement din l-eccezzjoni, u t-tielet kontro talba tal-intimati rikonvenzjonanti qed jigu michuda.

Ikkonsidrat;

F'dan il-punt issa jrid jigi determinat hija fondata l-eccezzjoni tal-intimati illi dik il-parti tal-gnien tar-rikorrenti li giet invaduta mill-intimati saritx proprjeta tal-intimati bid-dekors taz-zmien minhabba l-applikazzjoni tal-preskrizzjoni akkwizittiva decennali. L-istess konsiderazzjoni japplikaw ghat-tieni talba rikonvenzjali tal-intimati rikonvenzjonanti.

Kif inhu risaput il-preskrizzjoni decennali, tirrikjedi s-segwenti elementi: (a) titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjetà; (b) pussess *animo domini* ghal ghaxar snin; (c) il-bona fidi tal-possessur tul il-perjodu tal-pussess. (*vide* Artikolu 2140 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta).[1]

Kif sew irrelatat il-Perit Legali, **l-intimati ma setghu qatt akkwistaw bil-preskrizzjoni decennali dak li ma kienx inkluz fil-kuntratti minnhom citati**, u dan propju ghaliex huwa mankanti, fir-rigward ta' dak li mhux inkluz fit-trasferiment, l-element tat-titolu rikjest mill-Artikolu 2140 tal-Kodici Civili. Ghalhekk, galadarba gie determinat illi l-intimati invadew il-proprjeta tar-rikorrenti meta bnew oltre l-linja divizorja, dik il-parti li huma invadew ma setghatx issir taghhom permezz tal-preskrizzjoni decennali **stante illi il-pussess taghhom ma kienx ibbazat fuq titolu tajjeb li jitrasferixxi l-proprjeta.**

Ghalhekk din l-eccezzjoni tirrizulta nfondata u qed tigi michuda.

Ikkonsidrat;

---

[1] Ara f'dan is-sens is-sentenza fl-ismijiet ***Sebastian sive Bastjan Vella et vs Charles Curmi,*** *Qorti tal-Appell, deciza 28 ta' Frar 2014.*

Fir-rigward tat-talba ghad-danni tar-rikorrenti, il-Qorti tikkondividi l-opinjoni tal-Perit Legali illi ma tressqu l-ebda provi li juri li r-rikorrenti soffrew xi danni minhabba l-agir tal-intimati, u ghalhekk ir-raba', hames u sitt talba tar-rikorrenti qed jigu michuda.

Ikkonsidrat;

Finalment ir-rikorrenti talbu l-konferma tal-mandat ta' inibizzjoni fl-istess ismijet bin-numru 1535/2008. Hawnhekk ukoll il-Qorti tikkondividi l-opinjoni tal-Perit Tekniku illi l-konferma ta' mandat kawtelatorju in perpetwita' hija guridikament insostenibbli, billi l-mandati kawtelatorji minnhom infushom huma ta' natura kawtelari u ghandhom funzjoni u jibqghu in esistenza sakemm jigi determinat id-dritt minnhom kawtelat. Ghalhekk mhux koncess li mandat kawtelatorju jintlaqa' permanentement billi, fil-mument li jigi accertat id-dritt kawtelat bil-mandat, l-istess mandat isir superfluwu.[2] F'dan il-kaz ghaldaqstant, galadarba l-Qorti laqghet l-ewwel zewg talbiet tar-rikorrenti, is-sebgha talba saret superfluwa u qed tigi michuda.

Ghal dawn il-motivi il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi filwaqt illi tichad ir-raba', il-hames, is-sitt u is-sebgha talba tar-rikorrenti, tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-intimati u tilqa' l-ewwel, tieni u t-tielet talba tar-rikorrenti u ghalhekk:

1. Tiddikjara illi l-intimati abbuzivament u illegalment invadew u approprjaw rwiehhom minn parti tal-gardina maghrufa bhala Gnien tal-Hawli appartenenti lir-rikorrenti, kif muri fuq il-pjanti redatti mill-Perit Tekniku;

2. Tordna lill-intimati sabiex fi zmien tliet xhur mid-data ta' din is-sentenza jirripristinaw a spejjez taghhom il-proprjeta tar-rikorrenti ghall-istat li kienet fiha qabel ma ghamlu l-interventi ta' kostruzzjoni taghhom, u

3. Fin-nuqqas qeghda minn issa tawtorizza lir-rikorrenti sabiex jaghmlu dawk ix-xogholijiet

---

[2] Ara f'dan is-sens ***Reverendu George Schembri vs Saqqajja Caterers Limited,*** Qorti tal-Appell deciza 7 ta' Ottubru 2005; u ***Lawrence Tabone pro et noe et vs Raymond Tabone,*** Qorti tal-Appell deciza14 ta' Jannar 2002.

mehtiega a spejjez tal-intimati, jekk hemm bzonn bl-ghajnuna tal-marixxali tal-Qorti u l-Pulizija Esekuttiva, u ghal dan il-ghan qed tahtar lil Perit Alan Saliba sabiex ix-xogholijiet isiru taht is-sorveljanza tieghu.

Fir-rigward tal-kontro-talba tal-intimati rikonvenzjonanti, il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-eccezzjonijiet kollha tar-rikorrenti rikonvenzjonati u konsegwentement tichad it-talbiet kollha tal-intimati rikonvenzjonanti.

Il-Qorti tordna li kopja ta' din is-sentenza tigi notifikata lill-Perit Alan Saliba.

L-ispejjez kollha, inkluz tal-kontro-talba ghandhom ikunu a karigu tal-intimati.

Moqrija.

Mhallef Jacqueline Padovani Grima LL.D. LL.M. (IMLI)

Lorraine Dalli
Deputat Registratur