QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)
ĠURISDIZZJONI SUPERJURI
SEZZJONI ĠENERALI

MAĠISTRAT DOTTOR PAUL COPPINI LL.D.

Ċitazzjoni Numru: 25/1992 PC

Eucharist Gauci
vs

**Rose mart Carmelo Vella u b'digriet tas-27 ta' Marzu 2012,
il-ġudizzju ġie trasfuż f'isem Josephine xebba,
Lorenza xebba, Judith mart Noel Vella Zarb,
Salvu u Maria mart Raymond Xuereb aħwa Vella
minflok Rose Vella stante l-mewt tagħha
fil-mori tal-kawża;
u l-istess Carmelo Vella bħala amministratur
tal-beni parafernali ta' martu u għal
kull interess li jista' jkollu u b'digriet
tal-4 ta' Ottubru 1999, il-ġudizzju ġie trasfuż
f'isem Josephine xebba, Lorenza xebba,
Judith mart Noel Vella Zarb, Salvu u
Maria mart Raymond Xuereb aħwa Vella
minflok Carmelo Vella stante l-mewt
tiegħu fil-mori tal-kawża**

Illum il-Ġimgħa, 9 ta' Novembru 2018

Il-Qorti,

Rat iċ-Ċitazzjoni li permezz tagħha l-attur, wara li ppremetta:

Illi b' kuntratt fl-atti tan-Nutar Enzo Dimech tat-tnejn u għoxrin (22) ta' Jannar elf disa' mija tnejn u disgħin (1992), l-attur akkwista remissa fi Triq Ħamet, Xagħra, flimkien ma biċċa raba annessa magħha msejjħa "Ta' Sant' Anton"fil-limiti ta' Xagħra, Gozo tal-kejl ta' ċirka tlett mija u erbgħa u sebgħin metri kwadri (374m.k.) konfinanti mil-lvant ma' beni tiegħek konvenuta, nofsinhar ma' beni ta' Salvu Bonello u punent ma' beni illi hemm kontestazzjoni dwar il-proprjeta' tiegħu bejn il-konvenuti u Mary Jane Theuma iżda illi fil-pussess tagħkom konvenuti;

Illi l-konfini kollha ta' din l-art akkwistata mill-attur huma ċerti ħlief il-konfini tan-naħa tal-puntent; għaliex il-konfini fuq il-lvant u nofsinhar huma indikati bil-ħitan, mentri fuq it-tramuntana ir-raba tmiss ma remissa wkoll tal-attur illi hija antika u tmiss mat-triq;

Illi fuq il-punent kif ġia ingħad din ir-raba tmiss ma porzjon raba illi dwarha hemm kontestazzjoni bejn Giovanna Theuma u Rose Vella u l-konfini bejn l-art tal-attur u dik fil-pussess ta' Rose Vella ma humiex ċerti għaliex ma hux indikat b'sinjali ċari jew indelibbli fuq il-post;

Illi l-attur irid illi jiġu stabbiliti l-konfini veri u reali bejn ir-raba tiegħu u dik tal-konvenuta b'tali mod illi kull wieħed minnhom jieħu il-kejl ta' sigħan illi huma suppost għandhom skont il-kuntratti rispettivi tagħhom.

Talab lill-konvenuti jgħidu għaliex m'għandhiex din il-Qorti:

1. Tistabilixxi, okkorrendo ad opera ta' perit nominand, il-konfini veri u reali bejn ir-raba tal-attur msejħa "Ta' Sant' Anton" fil-limiti ta' Xagħra, Gozo tal-kejl ta' ċirka tlett mija u erbgħa u sebgħin metri kwadri (374m.k.) konfinanti mil-lvant ma' beni tiegħek konvenuta, nofsinhar ma' beni ta' Salvu Bonello u punent ma beni illi hemm kontestazzjoni dwar il-proprjeta' tiegħu bejnietkom il-konvenuti u Maryu Jane Theuma iżda illi hu fil-pussess tagħkom konvenuti fuq naħa; u r-raba fil-pussess tagħkom illi tiġi fuq in-naħa tal-punent ta' din l-ewwel biċċa raba deskritta, u illi suppost fiha kejl ta' ċirka sigħan tmiss tramuntana ma beni ta' Angela Attard, punent ma' beni ta' Giuseppe Grima u ma sqaq, nofsinhar ma beni ta' Loreto Bajada, u lvant ma beni ta' Giovanna Theuma fuq in-naħa l-oħra;

2. Tordna illi dawn il-konfini hekk stabbiliti jiġu mmarkati fuq il-post b'sinjali ċari u indelibbli.

Bl-ispejjeż inklużi dawk tal-ittra bonarja tat-23 ta' Jannar 1992 kontra tagħkom konvenuti u bl-inġunzjoni għas-subizzjoni illi għaliha minn issa intom imsejħa.

Rat id-Dikjarazzjoni tal-fatti tal-attur kkonfermata bil-ġurament tiegħu.

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet tal-konvenuti li eċċepew:

1. Illi t-talbiet attriċi huma nfondati fid-dritt u fil-fatt u għalhekk għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-attur;

2. Illi hija proprjetarja assoluta ta' porzjon ta' raba b'xi mqajjel liema art hija kienet akkwistat mingħand Mary Said u Giuseppa Caruana fl-atti tan-Nutar Francesco Refalo tal-14 ta' Jannar 1955 li tmiss mil-lvant ma' lart akkwistata mill-attur;

3. Illi l-konfini tal-art li xtraw l-eċipjenti mingħand missier l-ecipjenti Rose Vella huma dawk ġa stabiliti u kif ġew indikati lill-Perit Arkitett Emanuel Vella fil-preżenza tal-attur u l-legali tiegħu Dottor Carmelo Galea, u fi kwalunkwe każ,

dawn il-konfini huma nake legalment stabilliti bil-preskrizzjoni ta' 'l fuq minn tletin sena;

4. Illi l-attur ma għandu ebda dritt validu skont il-liġi illi jipprova jippossessa ruħu minn art ħaddieħor sabiex ikollu l-kejk li mingħalih xtara, u jekk hemm xi diskrepanza mill-kejl li xtara għal dak li fil-fatt hemm, dan għandu jiġi solvut bejnu u bejn min biegħlu l-istess art;

5. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat id-Dikjarazzjoni tal-fatti tal-istess konvenuti kkonfermata bil-ġurament ta' Rosa Vella.

Rat id-digriet tagħha tal-10 ta' April 1992 fejn ħatret lill-A.I.C. Saviour Micallef bħala perit tekniku.

Rat id-digriet tagħha tal-15 ta' Jannar 1993 fejn ħatret lill-Avukat Dottor Grazio Mercieca bħala perit legali biex jassisti lill-perit tekniku.

Rat id-digriet tagħha tal-5 ta' Jannar 2001 fejn issostitwiet lill-Avukat Mercieca bl-Avukat Dottor Joseph Ellis bħala perit legali f'din il-kawża.

Rat id-digriet tagħha tat-12 ta' Novembru 2008 fejn awtorizzat korrezzjoni fit-tieni paragrafu tan-Nota tal-Eċċezzjonijiet u d-Dikjarazzjoni ġuramentata relattiva.

Rat ir-relazzjoni tal-periti ġudizzjarji ppresentata fis-7 ta' April 2014 u maħlufa fil-31 ta' Ottubru 2014 mill-perit legali u fit-13 ta' Frar 2015 mill-perit tekniku.

Rat id-domandi in eskussjoni li saru lil periti ġudizzjarji u r-risposti relattivi tagħhom.

Rat id-diversi Noti ta' sottomissjonijiet tal-kontendenti.

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża, inklużi l-verbali tax-xhieda prodotti u d-dokumenti esebiti.

Ikkunsidrat illi:

Din il-kawża hija naxxenti minn talba tal-attur għad-delimitazzjoni tal-konfini tal-proprjetajiet rispettivi tal-kontendenti, u speċifikament fejn l-art tal-attur tmiss minn naħa tal-punent ma' dik tal-konvenuti. L-attur akkwista l-proprjeta' tiegħu mingħand Mary Jane Theuma permezz ta' kuntratt ta' bejgħ tat-22 ta' Jannar 1992. Billi fil-kuntratt il-venditriċi ddikjarat li kien għad hemm konflitt dwar il-konfini, ġew annessi żewġ pjanti, waħda li turi kif oħtha Rosa Vella, konvenuta oriġinali f'din il-kawża, kienet qed tippretendi li kienu dawn il-konfini, u oħra kif l-istess venditriċi kienet tippretendi li suppost kellhom ikunu.[1] Kopji ta' dawn il-pjanti pero' baqgħu qatt ma

[1] Ara kopja ta' dan il-kuntratt, annessa maċ-ċitazzjoni bħala Dok. A a fol. 8 – 9 tal-proċess

ġew esebiti. Minn naħa l-oħra l-konvenuti akkwistaw il-proprjeta' tagħhom mingħand Maria Said u Giuseppa Curmi (oħt u omm Rosa Vella rispettivament), permezz ta' kuntratt ta' bejgħ tal-14 ta' Jannar 1955.[2] Il-konvenuti jinsistu li dawn il-konfini ġia ġew delimitati, u fi kwalunkwe każ huma akkwistaw il-parti kontestata bil-preskrizzjoni akkwiżittiva trentennali.

Fir-rigward tad-delimitazzjoni tal-konfini, il-liġi Maltija tipprovdi fl-artikolu 325 tal-Kap. 16 li:

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

L-awtur **Baudry-Lacantinerie** li jitkellem fuq artikolu kwazi identiku tal-Code Napoleon[3] jispjega li:

"*Il regolamento dei confine e' un operazione che ha per iscopo 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. Esso si pone in atto con pietre limitari che debbono essere disposte in modo che, andando in linea dritta da un confine all'altro, si segue esattamente la linea che separa i due fondi.*" [4]

Kif ifisser il-Professur **Felice Cremona** fin-Noti tiegħu:

"*The object of this action is (1) the ascertainment of the boundary line, and therefore (2) the establishment of such boundary by means of visible and permanent lines. This action is purely an 'actio finium regundorum' where there is confusion and uncertainty as to the boundary line, that is when the adjacent space is in possession of both the neighbouring owners promiscuously. In case an exclusive possession existed or was alleged to be existent on the part of one of the neighbouring owners in spite of the claims of the other owner that the area in question belongs partially or totally to him, the action assumes the character of an 'actio rivendicatoria', because the plaintiff alleges that part of the land possessed by his neighbour belongs to him. In opposition to such action, the party having exclusive possession can, if necessary circumstances exist, raise in his favour acquisitive prescription of the area in question.*"

L-istess prinċipji huma kkonfermati mill-ġuristi **Andrea Torrente** u **Piero Schlesinger** fis-sens 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; cio' che e' incerto e l'azione tende ad accertare e' l'estensione delle proprieta' contingue 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 ... e presenta alcune particolarita': ciascuna delle parti e', al*

[2] Ara kopja tiegħu, annessa maċ-ċitazzjoni bħala Dok. C a fol. 12 - 14 tal-proċess
[3] Art. 646
[4] Trattato Teorico-Pratici di Diritto Civile, dei Beni para.900, pag. 647

tempo stesso, attore e convenuto; ogni mezzo di prova e' ammesso; ... Anche l'azione di regolamento di confini, essendo posta a tutela del diritto di proprieta', e' impresrcrittibile;" [5]

Fil-kitba tiegħu l-Imħallef **Giuseppe Cremona** jagħti spjegazzjoni profonda ta' din l-azzjoni ġudizzjarja:

"*Se tra possessori di fondi conterminati nasce una confusion di confine, compete ad ognuno di essi l'azione finium regundorum, sempreche' la confusione derivi dal caso o da un'azione illecita del vicino.*

Non e' ammisibile quest'azione nel caso che qualunque sappia precizamente i propri confini, e sostenga che il vicino gli abbia oltrepassati, poiche' in tal caso ha luogo l'azione rivendicatoria; quest'azione tende in principalita' a rettificare i confini, e percio' il giudice deve spedire agrimensori, e cercare di verificare i vecchi confini per mezzo di testimoni, documenti e marchie di confine. Se cioe' non e' possible, sta in arbitrio del giudice di definire la lite mediante aggiudicazione di proprieta' – Hainberger, Diritto Romano Priv. e Puro para.588.

Il giudizio 'finium regundorum' principalmente nasce dal condominio, essendo un dopio giudizio , poiche; ciascuno pretende sua essere la cosa, desiderando estendere i nuovi confini... Utilmente quest'azione si estende agli altri, i quali hanno nella cosa o l'utile dominio o altro diritto conforme il feudatario, l'enfiteuta e l'usufruttuario.

Ond'e' che quest'azione non e' ne' puramente personale, ne' mista, e percio' si dice congiunta colla proprieta'...Nel giudizio finium regundorum si richiede una prova piena e concludente (C.G.[6] *18 novembre 1896, Farrugia c. Camilleri, Vol. Sent. Anno 1896, Sess, Vittoria, pag.113).*

Quando non si tratta di proprieta' gia divise o di due distinte proprieta', non puo' trattarsi di azione di stabilimento di termini, o di regolamento di confine, ma di un giudizio di divisione di beni comuni, trattandosi di un fondo in proprieta' indivisa tra contendenti, sebbene a quote ineguali e determinate. (C.G. 9 dicembre 1903, Grima c. Galea, Vol. Sent. Anno 1903 Sess.Vittoria, pag.92, tergo). [7]

L-*actio finium regundorum* għalhekk ittendi biex telimina l-inċertezzi tad-demarkazzjoni bejn iż-żewġ porzjonijiet tal-partijiet u tagħmel is-sitwazzjoni ta' fatt kompatibbli għal dak id-dritt. Fi kliem ieħor għandha bħala skop u finalita' tagħha d-determinazzjoni oġġettiva tal-fond u l-aċċcertament tal-estensjoni tad-dritt.[8] Fid-deċiżjoni tagħha tas-27 ta' Marzu 1996, il-Qorti tal-Appell irriteniet li "*l-actio finium regundorum hi azzjoni li tista' tigi tentata b'success biss fil-każijiet fejn jirrizulta li hemm xi dubbju dwar il-konfini bejn proprjeta' u ohra.*"[9]

Applikati dawn il-prinċipji għall-każ in eżami, nsibu li l-attur wasal biex jittenta din l-azzjoni minħabba l-inċertezza dwar il-konfini tal-proprieta' li kien xtara, kif dikjarat fil-kuntratt ta' akkwist tiegħu, u in partikolari għax hekk kif xtara irriżultalu li bil-konfini kif qed jippretendu li kienu l-konvenuti, kien sejjer ikollu inqas miż-żewġ

[5] Manuale di Diritto Privato, VII ed. (Milano) 1974, para. 179 (3), pag. 314 - 315
[6] C(orte) G(ozo)
[7] Raccolta della Ġiurisprudenza sul Codice Civile vol. 2 (Malta) 1936 p. 126
[8] P.A. Maria Dolores Debono et v. Joseph Grech et: 28.04.2003
[9] Albert Mizzi noe v Rita Azzopardi noe: 27.03.1996; ara wkoll Kollez. vol. XXXVII.i.218

sigħan jew 374 metri kwadri ndikati fil-kuntratt. Mill-provi miġbura rriżulta li ftit qabel ma xtara l-attur, il-venditriċi tiegħu u Rosa Vella, kienu ltaqgħu fuq il-post fil-presenza tal-perit Emanuel Vella u l-avukati tagħhom,[10] f'tentattiv li jiġu stabiliti l-konfini bejn il-proprietajiet rispettivi. Ġew indikati mill-familjarji tal-konvenuta xi ġebel fil-ħamrija bħala uħud mill-qsami li allegatament kienu jindikaw dawn il-konfini. Dawn ġew imbagħad immarkati mill-perit Vella u jinsabu indikati fuq il-pjanta Dok. A annessa mar-rapport tal-periti ġudizzjarji.[11]

Il-konvenuti jikkontendu li Mary Jane Theuma u wliedha dakinhar qablu fuq il-post dwar dawn il-qsami, ħaġa li pero' baqgħet tiġi kontestata mill-venditriċi. In sostenn tat-teżi tagħhom il-konvenuti xehdu huma u ressqu lil uliedhom biex jikkonfermaw li dakinhar kien hemm qbil li l-ġebel li ġie muri lill-perit Vella kien attwalment jirrappreżenta l-qsami bejn il-proprjetajiet rispettivi.[12] Ressqu wkoll xi xhieda 'ndipendenti' biex jgħidu li qsami kienu ġia jeżistu.[13] Imma din il-Qorti tħoss li ma tantx tista' toqgħod fuq dawn ix-xhieda, billi dak li qalu xejn ma jidher verosimili.

Minn naħa l-oħra Mary Jane (Ġanna) Theuma, l-venditriċi tal-attur, kontra dak li allegaw il-konvenuti, ċaħdet li hija jew xi ħadd minn uliedha qatt aċċettaw li dawk indikati minn Rosa Vella kienu l-qsami li jirrapresentaw il-konfini tal-art rispettiva tagħhom.[14] Il-perit Emanuel Vella, għalkemm ikkonferma li huwa kien immarka biż-żebgħa xi qsami li ġew indikati lilu fuq il-post minn Rosa Vella, ma setgħax jgħid li kien hemm qbil dwarhom, għax kien hemm ħafna għajjat u argumenti.[15]

Il-periti ġudizzjarji, li marru fuq il-post, iżjed minn darba, "*ma rriżultalhomx li għad hemm xi marki li jiddelinejaw il-porzjonijiet rispettivi tal-partijiet fuq is-sit de quo.*" Wara li flew ix-xhieda, anqas irriżultalhom li kien hemm xi qbil kif kellha ssir il-qasma meta l-partijiet iltaqgħu fuq il-post fil-presenza tal-perit Emanuel Vella. Madankollu, wara li l-perit tekniku ttraċja fuq il-pjanta Dok. A annessa mar-rapport il-marki illi kienu saru mill-perit Vella, setgħu "*ab initio*" jeskludu illi dawn il-marki jirrappreżentaw il-linja ta' qasma bejn il-fondi rispettivi. Dan għas-segwenti raġunijiet:

(i) "*hija llogika għall-aħħar u nieqsa minn kwalunkwe bażi razzjonali*", u

(ii) "*tali qasma tfisser illi jkun hemm diskrepanza sostanzjali bejn il-fondi rispettivi, b'dak tal-konvenuta jkollu wiċċ ta' 374.6 metri kwadri, dak tal-attur b'wiċċ ta' 316.9 metri kwadri, jiġifieri 57.7 metri kwadri ossia ftit aktar minn tlett kejliet, diskrepanza qajla traskurabbli.*"[16]

---

[10] Stranament l-avukati Dottor Carmelo Galea u Dottor Michael Caruana li dakinhar kienu qed jippatroċinaw lill-partijiet rispettivament, baqgħu ma tressqux biex jixhdu dwar x'ġara verament

[11] A fol. 409 tal-proċess

[12] Ara deposizzjoni ta' Rosa Vella fis-seduta peritali tal-4.12.1993; dik tar-raġel tagħha Karmnu Vella fl-istess seduta; ta' wliedhom Gudith Vella Zarb u Maria Xuereb fis-seduta tat-22.01.1994; ta' Raymond Xuereb, ir-raġel ta' Gudith, fis-seduta tad-9.08.1994; u ta' Salvu Vella, bin il-konvenuti, fis-seduta tal-5.07.1994.

[13] Ara deposizzjoni ta' Giuseppi Attard fis-seduta peritali tat-22.01.1994; u ta' Toni Attard u Carmen Mifsud, ipparentati mal-konvenuta Rosa Vella, fis-seduta tad-9.08.199

[14] Ara deposizzjoni tagħha fis-seduta peritali tad-9.10.1993; u dik ta' binha Karmnu fis-seduti peritali tal-5.11.1993 u tas-27.11.1993

[15] Ara deposizzjoni tiegħu fis-seduta fis-27.11.1993

[16] Ara Konsiderazjonjiet tal-periti ġudizzjarji fir-relazzjoni tagħhom, para. 9. a fol. 403 tal-proċess. Id-diskrepanza fil-kejl taż-żewġ *plots* issemmiet fid-dawl tal-fatt li l-periti ġudizzjarji kienu qed jikkunsidraw li

Dwar l-ewwel raġuni għala ma qablux li l-marki ndikati minn Rosa Vella kienu tassew qsami, il-perit tekniku kompla jispjega in eskussjoni li, għalkemm ġieli ra fl-esperjenza tiegħu qsami li ma jkunux kompletament dritti, qatt ma ra qsami forma ta' "S" bħal ma huma l-marki li ndikat Rosa Vella. Terġa' l-ġebel li ra fuq il-post ma dehrux li kienu fissi u ċioe' imdeffsin jew "*imħawlin*" biżżejjed fil-ħamrija biex setgħu jitqiesu bħala qsami.[17]

Din il-Qorti, wara li kkunsidrat iċ-ċirkostanzi kollha, taqbel mal-periti ġudizzjarji li ma kienx hemm qsami jifirdu l-art tal-attur minn dik tal-konvenuti. Il-fehma tal-Qorti tkompli tissaħħah b'dak li hemm dikjarat f'ittra responsiva mil-legali ta' Rosa Vella lill-Avukat Carmelo Galea, datata d-9 ta' Diċembru 1991, fejn ġie dikjarat li Rosa Vella "*ma topponix li għandhom jigu delimitati l-konfini bejn ir-raba' tal-kontendenti*..."[18] Il-konvenuti ttentaw joħolqu dubbju dwar kemm din l-ittra kienet tassew qed tirreferi għall-kwistjoni dwar il-konfini bejn ir-raba' dakinhar ta' Ġanna Theuma u r-raba ta' Rosa Vella, imma tenut kont il-prossimita' tad-data ta' din l-ittra għad-data tal-kuntratt li bih Theuma biegħet il-proprjeta' tagħha lill-attur, u meta huwa magħruf li dik il-ħabta kienu qed isiru tentattivi biex tinstab soluzzjoni għall-kwistjoni dwar dawn il-konfini billi Theuma kienet waslet biex tbiegħ, m'għandux jibqa' dubbju li din l-ittra kienet qed tirreferi għal din il-kwistjoni. Għalhekk l-eċċezzjoni tal-konvenuti fis-sens li ma kellhiex għalfejn issir din il-kawża billi ġia jeżistu tali qsami għandha tiġi miċħuda.

Il-konvenuti jikkontendu wkoll illi, anke jekk jiġi deċiż li ma hemmx qsami, il-parti kontestata bejn il-proprjetajiet rispettivi xorta waħda saret tagħhom bis-saħħa tal-preskrizzjoni akkwiżittiva trentennali. Huwa minnu illi ma jirriżultax illi ttieħdet xi azzjoni oħra dwar din il-kwistjoni minn meta Rosa Vella akkwistat il-proprjeta' tagħha fl-1955 sa meta ġiet istitwita din il-kawża fl-1992. Imma kif huwa magħruf, waħda mir-rekwiżiti għas-suċċess ta' din il-preskrizzjoni hija l-pussess univoku, u kif qalet il-Qorti tal-Appell:

"*L-azzjoni finium regundorum, kif sewwa qalet l-ewwel qorti, hija min-natura taghha impreskrittibbli. Hija azzjoni accessorja ghad-dritt ta' proprjeta' u ghalhekk tintilef biss meta tintilef il-proprjeta'. Il-proprjeta' ma tintilifx bi preskrizzjoni; tintilef biss jekk tkun inkisbet minn haddiehor b'uzukapjoni, i.e. bil-pusess u l-moghdija ta' zmien. Billi l-premessa tal-azzjoni finium regundorum hija illi ma hemmx pussess univoku ghax ma hemmx konfini precizi, u illi ghalhekk il-gar ma kisibx il-proprjeta' b'uzukapjoni, isegwi inevitabilment illi din l-azzjoni hija min-natura taghha, kif qalet l-ewwel Qorti, impreskrittibli. Naturalment, jekk il-premessa tkun zbaljata, ghax ikun hemm konfini precizi, l-azzjoni tfalli minhabba nuqqas ta' wiehed mill-elementi taghha, izda mhux ghax tkun waqghet bi preskrizzjoni.*" [19]

Ġialadarba rriżulta li l-marki ndikati minn Rosa Vella ma kenux tassew qsami, u wisq inqas ġie pruvat li kien hemm pusess esklussiv u univoku tal-parti kontestata, taqbel

Lorenzo Curmi, missier Ganna Theuma u Rosa Vella, ried iqassam l-għalqa ta' wara d-dar tiegħu b'mod kemm jista' jkun ugwali bejn uliedu, kif sejjer jiġi spjegat iżjed 'l isfel f'din is-sentenza

[17] Ara xhieda in eskussjoni tal-perit tekniku tat-13.11.2015 a fol. 441 tal-proċess

[18] Ara din l-ittra, esebita bħala Dok. A 1 a fol. 256 tal-proċess

[19] David Vella u martu Diane Vella Bianco Bonaci v. Victor u Juliette Mercieca: 5.04.2013

ukoll mal-konklużjoni peritali li ma seta' kien hemm ebda preskrizzjoni akkwiżittiva applikabbli a favur tagħha f'dan il-każ.[20]

Jibqa' biss għalhekk sabiex jiġi determinat fejn għandhom ikunu ffissati l-konfini bejn il-proprjetajiet rispettivi tal-kontendenti. Il-periti ġudizzjarji bbażaw il-konklużjoni tagħhom f'dan ir-rigward fuq dak li ħareġ mid-diversi dokumenti esebiti fil-kawża. Dawn huma:

1. Kuntratt ta' diviżjoni u assenjazzjoni in atti Nutar Francesco Refalo tal-28 ta' Ottubru 1918, li permezz tiegħu Lorenzo Curmi missier Mary Jane Thuema, il-venditriċi tal-art akkwistata mill-attur, kif ukoll ta' Rosa Vella, il-konvenuta, ġie assenjat: "*... il luogo di case posto nel Casale Caccia Strada Caccia sive Hamed marcato col numero trentacinque con mandretta seco annessa della capacita' di circa <u>quattro mondelli e mezzo</u> confinante da ponente con beni di Salvatore Grima e Giuseppe Grima, tramontana con strada, da levante beni di Paolo Sultana, da mezzodi' con beni di Lorenzo Bajada soggetta in lire sterline una xellino uno e soldi sei annuo canone perpetuo verso il padone diretto.*"[21]

2. Kuntratt in atti l-istess nutar tat-23 ta' Jannar 1941 li sar fl-okkazzjoni taż-żwieġ ta' Ganna Curmi ma' Francesco Theuma, u li permezz tiegħu Lorenzo Curmi assenja lil din bintu: "*... a plot of ground designated ta' Sant'Anton situate Strada Sant Anton of Casal Caccia Gozo measuring two mondelli bounded on the north by property of Lorenzo Curmi, on the east by property Giuseppe Sultana, on the west by a street and on the south by property of Maria Curmi, subject to the annual perpetual canon or ground rent of 5 shilling, <u>with the servitude of passageway for the remaining part of the said plot of ground ta' Sant'Anton</u>.*"[22]

3. Kuntratt ieħor in atti l-istess nutar tat-13 ta' Diċembru 1943, li permezz tiegħu Lorenzo Curmi u martu Giuseppa assenjaw liż-żewġ uliedhom: (a) Ġ<u>anna</u> mart Francesco Theuma – "*...remissa with mandretta adjoined to measuring two mondelli situate Strada Caccia via Hamed number forty of Casa; Caccia Gozo bounded on the West by property of Angela Attard, on the North by a steet, on the East and South by property of Rosa Curmi, subject to five shillings annual perpetual canon...*"; u (b) lil <u>Maria</u> mart Emanuel Said: " *... three rooms with mandretta adjoined to measuring two mondelli situate Strada Sant'Antonio of Casal Caccia Gozo, bounded on the North by property of Angela Attard, on the West by property of Giuseppe Grima, on the South by property of Giovanna Teuma, subject to five shillings annual perpetual canon...*"[23]

4. Testament ta' Lorenzo u Giuseppa konjuġi Curmi tal-istess ġurnata, dejjem in atti nutar Francesco Refalo, li permezz tiegħu ddisponew inter alia: "*... by title of legacy in full ownership to <u>Giovanna wife of Francesco Teuma</u>, their common daughter, remissa situate Strada Caccia with mandretta measuring two mondelli adjoined to, bounded on the west by*

[20] Ara rapport peritali a fol. 404 tal-proċess
[21] Ara kopja ta' dan il-kuntratt, esebita bħala Dok. E a fol. 17 - 20 tal-proċess
[22] Ara kopja ta' dan il-kuntratt, esbita bħala Dok. D a fol. 15 – 16 tal-proċess, u kopja dattilografata tiegħu Dok. A 2 a fol. E9/B ma' d-dokumenti esebiti quddiem il-periti ġudizzjarji
[23] Ara kopja ta' dan il-kuntratt, esebita bħala Dok. B a fol. 10 - 11 tal-proċess, u kopja dattilogafata tiegħu Dok. EG3/B ma' d-dokumenti esebiti quddiem il-periti ġudizzjaji. Stranament l-art assenjata lil Maria Said b'dan il-kuntratt kienet l-istess waħda assenjata lil Giovanna Teuma bil-kuntratt tal-1941.

property of Angela Attard, on the North by a street, on the East by property of Rosa Curmi, on the South by property of Rosa Curmi, and to Maria wife of Emmanuele Said, their common daughter, three rooms with mandetta adjoined to measuring two mondelli, situate Strada Sant'Antonio of Casal Caccia, Gozo, bounded on the North by property of Angela Attard, on the East by property of Giovanna Teuma; and to Rosa Curmi, spinster, their common daughter, (il-konvenuta Rosa Vella), *the dwelling house situate Strada Caccia, via Hamed of Casal Caccia, Gozo, number forty, bounded on the North by the street, on the West by property of Giovanna Teuma, on the East by property of Giuseppe Sultana... The said testators order and direct that Giovanna Teuma must turn back and revert the two mondelli ta' Sant'Anton, which they had given to her on the occasion of her contracting marriage*."[24]

5. Kuntratt ieħor in atti Nutar Francesco Refalo tal-14 ta' Jannar 1955, li permezz tiegħu Maria Said u ommha Giuseppa Curmi biegħu lil Rosa Vella (l-konvenuta) fost beni oħra: "... *two mondelli called ta' San'Antonio of Caccia, Gozo, with three chambers, bounded on the North by Angela Attard, on the West by Giuseppe Grima and the alley, on the South by Loreto Bajada, on the East by Giovanna Curmi...*" [25];

6. Kuntratt in atti nutar Dr. Enzo Dimech tat-22 ta' Jannar 1992 li permezz tiegħu l-attur xtara mingħand Mary Jane Theuma (l-istess Giovanna Theuma msemmija fil-kuntratti hawn fuq deskritti): "... *r-remissa bla numru u bla isem, dari bin-numru erbghin (40) f'Hamet Road, Xaghra, Ghawdex u l-bicca raba' adjacenti maghha maghrufa bhala "ta' Sant'Anton", l-imsemmija raba' tal-kejl ta' cirka sighan ekwivalenti ghal cirka tlett mija u erbgha u sebgin metri kwadri (374m.k.); konfinanti lvant ma' beni ta' Rosa Vella (l-konvenuta), punent ma' raba' illi dwaru hemm kontestazzjoni jekk hijiex proprjeta' tal-venditrici jew ta' Rosa Vella, u nofsinhar ma' beni ta' Salvu Bonello...*" [26]

7. Skrittura privata datata – 23 ta' Lulju 1977, bi pjanta annessa, redatta bejn l-Arċipriet tax-Xagħra u r-rettur tal-knisja ta' Sant'Anton minn naħa u Karmelo Vella (il-konvenut) minn naħa l-oħra, rigward tpartit bejniethom ta' żewġ qatgħat żgħar ta' raba wara l-knisja ta' Sant'Anton, ix-Xagħra. F'din l-iskrittura hemm imniżżel illi ta' 45.9 pied kwadru li Vella kellu jċedi lill-Knisja, huwa kien sejjer jingħata 22.5 pied kwadru, u dritt li jgħaddi mill-passaġġ ta' wara l-knisja.[27] Kuntratt baqa' qatt ma sar, għalkemm il-ftehim ġie attwat, bil-konvenuta tinsisti pero' li t-tpartit kien għal porzjonijiet ugwali.[28]

Wara li eżaminaw dawn id-dokumenti, l-periti ġudizzjarji waslu għas-segwenti konklużjonijiet:

---

[24] Ara kopja dattilografata ta' dan it-testment esebit bħala Dok. EG 4 quddiem il-periti ġudizzjarji. Ta' min jinnota li Giovanan Theuma, minkejja l-kuntratt preċedenti tal-1941, eventwalment onorat ir-rieda tal-ġenituri tagħha u rrilaxxjat l-art li kienet ġiet assenjata lilha permezz ta' dak il-kuntratt lill-oħtha Maria Said

[25] Ara kopja tiegħu esebita bħala Dok. C a fol. 12 – 14, u kopja dattilografata tiegħu bħala Dok. EG 9 /B quddiem il-periti ġudizzjarji

[26] Ara kopja tiegħu esebita bħala Dok. A maċ-ċitazzjoni a fol. 8 – 9 tal-proċess. Il-konfini li jridu jiġu stabiliti huma dawk li jmissu min-naħa tal-punent mal-art li Rosa Vella kienet xtrat fl-1955 mingħand oħtha Maria Said

[27] Ara kopja ta' din l-iskrittura a fol. 268 tal-proċess u ritratti tal-isqaq a fol. 305

[28] Ara affidavit tagħha a fol. 278 – 280 tal-proċess

"...mill-kuntratt sucitat tal-1955, illi fl-opinjoni tal-esponenti ghandu jinghata piz mhux hazin, johrog car illi l-konvenuta akkwistat zewg sighan raba illi kienu jinkludu tlett ikmamar u li jmissu ma' l-isqaq illi hemm mal-knisja ta' Sant'Anton. Kieku l-konvenuta akkwistat tlett ikamar flimkien ma' sighan raba, kieku l-konkluzjoni adoperata kienet certament tkun differenti. Illi l-esponenti madankollu jikkonkludi illi kuntrarjament ghal dak li allega l-attur, tali sqaq qatt ma kien jaghmel parti mill-ghalqa illi llum ghandha l-konvenuta, ghalkemm jista' jkun illi llum l-istess konvenuta qieghda tuzupa l-pussess taghha. Ghaldaqstant tali sqaq ma tttehidx in kunsiderazzjoni fil-kalkoli u kejl illi saru mill-perit tekniku.

Mill-banda l-ohra, l-esponenti hadu in konsiderazzjoni t-tpartit illi sar bejn il-konvenuta u l-knisja msemmija, liema tpartit huwa ndikat fid-dokument "RV" u dana minkejja illi kuntratt notarili ta' trasferiment qatt ma sar. L-esponenti njuraw dan it-tpartit ghall-fini ta' ezercizzju tal-kejl illi kellu jsir sabiex jippruvaw jistabilixxu l-linja ta' qasma bejn il-porzjonjiet rispettivi u l-kejl tal-wicc tal-istess porzjonijiet.

Illi mill-interpretazzjoni tal-kuntratti sucitati, l-esponenti jidrilhom illi l-aktar interpretazzjoni logika tal-konfuzjoni illi wiehed isib fl-imsemmja atti hija illi l-intenzjoni ta' Lorenzo u Giuseppa Curmi kienet illi jaghtu zewg porzjonijiet ta' zewg sighan il-wahda liz-zewg uliedhom u tali kejl kellu jinkludi l-kmamar u r-remissa illi kienu jinstabu go fihom. In vista ta' tali kunsiderazzjoni, l-esponenti qed jikkonkludu illi l-aktar demarkazzjoni logika illi taghmel sens hija dik illi giet immarkata bhala "Option 2" u allegata bhala "Dok. C".[29] Illi permezz ta' dan l-ezercizzju, kull parti ser ikollha porzjon ta' art ta' circa 380 metri kwadri jigifieri, ftit aktar mnn zewg sighan. Il-konkluzjoni tal-esponenti hija konfortata mill-fatt illi tali linja ta' demarkazzjoni tghaddi ezatt mal-kmara illi skond Guzepp Attard inbniet minn Manweli Said, ir-ragel ta' Marija Said qabel ma siefer.[30] Huwa ferm verosimili illi tali kamra inbniet ezatt fit-taf tal-ghalqa illi hija llum tal-konvenuta u nbniet b'tali mod u manjera sabiex tiddelimita l-konfini tal-ghalqa in kwistjoni. Ma jagmilx sens illi meta nbniet dina l-kmara, jithalla spazju vojt bejnha u bejn il-linja tal-qasma kif qed tallega l-konvenuta.

Illi jekk wiehed jeskludi l-kmamar u r-remissa u jipprova jaqsam l-art li jkun baqa', wiehed jasal ghal-linja ta' demarkazzjoni li giet indikata bhala "Option 1" u allegata bhala "Dok. B".[31] L-esponenti ma jistghux jeskludu definittivament illi dina l-linja ta' demarkazzjoni ghandha tigi adottata bhala r-rizuluat ta' l-intenzjoni tal-partijet, imma jhossu illi huwa ferm aktar probabbli illi l-linja ta' qasma ghandha tkun dik indikata fid-"Dok. C" kif diga ntqal.
Illi l-esponenti madankollu jistghu definittivament jeskludu l-linja ta' demarkazzjoni illi giet traccjata mill-perit Emmanuel Vella fuq indikazzjoni tal-konvenuta illi giet indikata f' "Dok. A."[32] Tali linja ta' demarkazzjoni assolutament ma taghmilx sens u hija llogika ghall-ahhar." [33]

Il-Qorti taqbel ma' dawn il-konklużjonjiet peritali, u żżid is-segwenti raġunijiet magħhom biex tikkonferma li fiċ-ċirkostanzi l-iktar soluzzjoni ekwa u ġusta għandha tkun li tiġi adottata t-tieni ozzjoni adoperata mill-periti ġudizzjarji biex il-kontendenti jkollhom bejn wieħed u ieħor l-istess estensjoni ta' proprjeta':

[29] Ara pjanta annessa mar-rapport a fol. 411 tal-proċess
[30] Ara xhieda mogħtija minn Guzeppi Attard fis-seduta tal-4 ta' Ġunju 1994
[31] Ara pjanta annessa mar-rapport a fol. 410.
[32] Ara pjanta a fol. 409 tal-proċess
[33] Ara dawn il-konklużjonijiet peritali a fol. 406 - 408 tal-proċess

1. Mill-kuntratt tal-1918 joħroġ li Lorenzo Curmi ġie assenjat dar b'ċirka erba' sigħan u nofs raba' annessi. Meta fit-testment tiegħu tal-1943, ħalla din id-dar b'nofs siegħ raba' magħha lil bintu Rosa,[34] ried jaqsam bejn iż-żewġ uliedu l-oħra l-area rimanenti mill-proprjeta' tiegħu, u ċioe' l-erba' sigħan raba' l-oħra li kienu jiċċirkondaw id-dar tiegħu. Għalhekk ħalla lil Ganna u lil Maria area ta' żewġ sigħan kull wieħed, li allura kienu jinkludu r-remissa fil-parti ta' Ganna u t-tlett ikmamar fil-parti ta' Maria. M'hemm l-ebda prova konkreata li r-remissa, llum fil-parti tal-attur, kienet ġia eżistenti meta saret l-assenjazzjoni tal-1918, u li din ma nbnitx minn Lorenzo Curmi sussegwentement.

2. Meta fl-1941 fl-okkazzjoni taż-żwieġ tagħha Ganna ngħatat żewġ sigħan raba milli kellu missierha, t-tlett ikmamar ma kienux għadhom inbnew, għax kieku kienu jissemmew fil-kuntratt.

3. Il-passaġġ imsemmi fil-kuntratt tal-1941 ma kienx dak ta' wara l-Knisja, għax dan kellu jinħoloq minn fuq l-art dakinhhar assenjata lil Ganna Theuma biex jitħalla aċċess għall-art rimanenti ta' Lorenzo Curmi wara d-dar tiegħu. Terġa' fil-kuntratt tal-1941 jingħad li din l-art mil-punent kienet tmiss mat-triq, u f'dak tal-1955 hemm li tmiss ma' sqaq, li allura ma kienx jifforma parti mill-art trasferita. Il-pretensjoni tal-Knisja ta' Sant' Anton li l-isqaq kien tagħha, u allura li ma jiffformax parti mill-art ta' Rosa Vella, ġiet ribadita sew fil-ftehim tal-1977, kif ukoll fl-ittra mibgħuta minn Dun Gwann Bartolo lill-Kurja biex ma jiġix ostakolat il-passaġġ.[35]

4. Jagħmel aktar sens li tiġi adottata t-tieni ozzjoni tal-periti ġudizzjarji, għax b'hekk ma jitħalla ebda spazju nutili wara l-kamra li hemm fit-tarf tal-art ta' Rosa Vella.

Għaldaqstant tiddeċidi l-kawża billi, filwaqt illi tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa' t-talbiet attriċi u:

1. Tistabilixxi l-konfini veri u reali bejn ir-raba' tal-attur msejha "ta' Sant' Anton" fil-limiti tax-Xagħra, Gozo, tal-kejl ta' ċirka tlett mija u sebgħa u sebgħin metri kwadri (374m.k.) konfinanti mil-lvant ma' beni tal-konvenuti, nofsinhar ma' beni ta' Salvu Bonello u punent ma' beni fil-pussess tal-konvenuti fuq naħa, u r-raba' fil-pussess tal-konvenuti fuq in-naħa l-oħra, billi tiddikjara li dawn għandhom ikun kif stabilit mill-perit tekniku nominat fil-kawża fit-tieni ozzjoni ndikata fuq il-pjanta Dok. C annessa mar-rapport peritali a fol. 411 tal-proċess; u

2. Tordna illi dawn il-konfini, kif hekk stabiliti jiġu mmarkati fuq il-post b'sinjali ċari u ndelibbli li għadhom isiru mill-perit Saviour Micallef li qed jerġa' jiġi nominat għal dan il-fini.

---

[34] Ara f'dan ir-rigward kopja tas-sentenza ta' din il-Qorti (diversament ippresjeduta) tal-20.04.2006, a fol. 199 – 203, fejn ġie konfermat li d-dar kellha 160 metri kwadri raba annessa magħha.
[35] Ara deposizzjoni tiegħu fis-seduta tat-10.02.2010 quddiem il-periti ġudizzjarji u d-Dok. GB 1 minnu esebit fl-istess seduta

L-ispejjeż kollha, inklużi dawk tan-nomina presenti tal-perit Micallef, minħabba tan-natura partikolari ta' din it-tip ta' kawża, għandhom jiġu ssoportati ugwalment bejn l-attur minn naħa u l-konvenuti minn naħa l-oħra.

(ft) Paul Coppini
Maġistrat

(ft) Silvio Xerri
D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur

09.11.2018 – Sup25.1992 – Gauci Eucharist vs Vella Rosa et noe
4931