QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
PRESIDENT

ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 28 ta' Jannar, 2021.

Numru 10

Rikors maħluf Numru 143/10/2 JA

***Tamarac Limited, Vitrex Limited*, *Finholdings Limited*, u Clement u Rose konjuġi Gauci**

v.

Cutrico Services Limited* ġà *Country Leatherware Limited

1. Dan huwa appell tas-soċjetajiet attriċi minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-30 ta' Jannar 2015 f'kawża dwar ir-regolament ta' konfini bejn art tal-atturi u art tas-soċjetà konvenuta.

2. Il-fatti li wasslu għal din il-kawża huma dawn: is-soċjetajiet attriċi huma sidien ta' biċċa art parti mill-għelieqi msejjħin *Tal-Frisk* jew *Tal-Lembuba* jew *Tal-Barumbara* fil-kontrada ta' Misraħ il-Barrieri,

f'Santa Venera, tal-kejl superfiċjali ta' bejn wieħed u ieħor sitt mija u żewġ metri kwadri (602 m^2), bla ma tqis il-parti stradali. Din l-art is-soċjetajiet attriċi kisbuha bis-saħħa ta' tliet kuntratti, kollha fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri, tas-26 ta' Frar 1986, tat-13 ta' Marzu 1990, u tad-29 ta' Marzu 1999.

3. Is-soċjetà konvenuta hija sidt art li tmiss ma' dik tal-atturi. Din l-art tal-konvenuta għandha kejl ta' bejn wieħed u ieħor tmien mija u tletin punt deċimali ħamsa sitta metri kwadri (830.56 mk) u l-konvenuta kienet kisbitha bis-saħħa ta' kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin tas-6 ta' Ottubru 1987.

4. Peress li l-partijiet ma qablux dwar il-konfini bejn il-proprjetajiet tagħhom, u billi lill-atturi dehrilhom ukoll illi l-konvenuta qiegħda żżomm art li hija tagħhom, l-atturi fetħu l-kawża tallum u talbu illi l-qorti:

> »1. tistabilixxi l-konfini bejn l-imsemmija proprjetà tal-kontendenti permezz ta' posti u sinjali permanti u dana jekk hemm bżonn bl-opra ta' periti nominandi;
>
> »2. tistabilixxi u tiddetermina dik il-parti tal-proprjetà li ġiet illegalment okkupata mis-soċjetà konvenuta;
>
> »3. tikkundanna lis-soċjetà konvenuta sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilha prefiss tiżgombra minn dik il-parti tal-proprjetà tal-atturi li hija okkupat abusivament; u
>
> »4. fin-nuqqas ta' eżekuzzjoni volontarja da parti tas-soċjetà konvenuta fit-terminu lilha prefiss, tawtorizza lill-atturi li jiżgombraw lis-soċjetà konvenuta mill-istess u li jneħħu kull forma ta' xkiel u ingombru fuq l-istess proprjetà tal-atturi, u dana a spejjeż tas-soċjetà konvenuta u taħt id-direzzjoni ta' perit nominandi.
>
> »Bl-ispejjeż … … …«

5. Is-soċjetà konvenuta ressqet dawn l-eċċezzjonijiet:

> »1. is-soċjetà konvenuta m'għandha ebda opposizzjoni li t-talba sabiex jiġu stabbiliti l-konfini minn din l-onorabbli qorti tiġi milqugħa;

»2. is-soċjetà konvenuta qatt ma vvantat ebda dritt fuq art tal-atturi iżda kien hemm u għad hemm nuqqas ta' qbil fuq il-posizzjoni tal-linja diviżorja u minħabba f'hekk is-soċjetà konvenuta b'dannu kbir għaliha u mingħajr ebda preġudizzju għad-drittijiet tagħha ma żviluppatx strixxa art ta' ċirka tmien piedi li qiegħda bejn l-art li s-soċjetà konvenuta żviluppat u l-art proprjetà tal-atturi u dan *nonostante* illi kif jirriżulta minn kontro-talba kienu l-atturi stess li invadew u illegalment okkupaw art tas-soċjetà konvenuta;

»3. l-atturi rrinunzjaw għal kwalunkwe pretensjoni li seta' kellhom *oltre* l-imsemmija strixxa art ta' ċirka tmien piedi;

»4. is-soċjetà konvenuta ma okkupat ebda parti mill-proprjetà tal-atturi u għaldaqstant it-tielet, ir-raba' u l-ħames talba attriċi għandhom jiġu miċħuda għaliex is-soċjetà konvenuta ma tista tiġi kkundannata tiż-gombra minn ebda parti minn art allegatament proprjetà tal-atturi. Bil-kuntrarju, kienu l-atturi li illegalment u abbużivament okkupaw art tas-soċjetà konvenuta u dan kif ser jirriżulta minn kontro-talba.

6. Il-konvenuta mbagħad b'rikonvenzjoni talbet illi l-qorti:

»1. tistabilixxi u tiddetermina dik il-parti tal-proprjetà li ġiet illegalment okkupata mir-rikonvenzjonati;

»2. tikkundanna lill-istess rikonvenzjonati sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom prefess jiżgombraw minn dik il-parti tal-proprjetà tas-soċjetà *Cutrico Services Limited* li huma preżentement illegalment u abbużivament jokkupaw illegalment;

»3. fin-nuqqas ta' eżekuzzjoni volontarja da parti tar-rikonvenzjonati fit-terminu lilhom prefiss, tawtorizza lil *Cutrico Services Limited* li tiżgombra lir-rikonvenzjonati mill-istess art li tiġi dikjarata abbużiva-ment u illegalment okkupata u li tneħħi hi stess kull forma ta' xkiel u ingombru fuq il-proprjetà tagħha, u dan a spejjeż tar-rikonvenzjonati u taħt id-direzzjoni ta' periti nominandi.

»Bl-ispejjeż … … … «

7. L-ewwel qorti ddeċidiet hekk:

»… … … salv dak li se jingħad, tilqa' l-ewwel talba attriċi billi tiddikjara li l-konfini bejn il-proprjetajiet tal-kontendenti għandha tkun kif indikat fil-pjanti … esebiti mill-periti addizzjonali fl-atti tal-kawża, u tilqa' r-raba' eċċezzjoni tas-soċjetà konvenuta, u allura tiċħad it-talbiet rimanenti l-oħra.

»Fir-rigward tal-kontro-talba tilqa' l-ewwel talba in kwantu konsistenti mal-akkoljiment tal-ewwel talba attriċi; iżda tiċħad it-talbiet l-oħra; *occorrendo* tinnomina lill-A.I.C. Alan Saliba sabiex tiġi esegwita s-sentenza.

»L-ispejjeż tal-kawża, biex jiġu evitati ratizzazzjonijiet komplikati, ikunu bla taxxa bejn il-partijiet.«

8. Il-konsiderazzjonijiet li wasslu lill-ewwel qorti għad-deċiżjoni tagħha ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

> »Illi din il-kawża hija espressament indikata mis-soċjetà attriċi bħala l-hekk imsejħa *actio finium regundorum* u dan għaliex it-talba attriċi essenzjalment hija li biex il-qorti tistabbilixxi l-konfini bejn żewġ proprjetajiet imissu ma' xulxin, u billi tordna lis-soċjetà konvenuta tirtira minn parti mill-istess proprjetà li s-soċjetà attriċi tallega li qed tokkupa llegalment; da parti tagħha s-soċjeta konvenuta pproponiet kontro-talba fejn qed titlob lis-soċjetà attriċi tiġi żgumbrata minn parti ukoll allegatament abbusivament okkupata minnha.
>
> »… … …
>
> »Illi stabbilit dan huwa normali għall-qorti li f'kawża simili taħtar espert tekniku … … …
>
> »Illi l-problema għal din il-qorti hija li quddiemha għandha diversi opinjonijiet esperti li ma jaqblux; dan hu rifless mhux biss minn dawk l-opinjonijiet ta' periti *ex parte* iżda addirittura mill-opinjonijiet tal-periti li ġew nominati f'din il-kawża stess u li wkoll konfrontati ma' dawk tal-periti nominati mill-qorti fl-ewwel kawża bejn il-partijiet jindikaw nuqqas ta' qbil importantissimu. Biex inkunu ċari l-konklużjonijiet rilevanti tal-abbli esperti nominati minn din il-Qorti, se jiġu ċitati l-partijiet konklussivi tagħhom.
>
> »… … …
>
> »Illi jirriżulta allura li l-periti addizzjonali ma qablux anke mal-periti li ġew nominati fl-ewwel kawża fir-rigward tal-entità tal-proprjetajiet tal-partijiet. Il-qorti wara li eżaminat l-atti estensivament jidhrilha li però għandha taqbel magħhom u ġiet konvinta speċjalment mill-mod kif huma rrispondew (anke verbalment) għad-domandi in eskussjoni. Fost affarijiet oħra fir-risposti bil-miktub huma qalu hekk:
>
>> »"Id-differenzi huma attribwibbli għall-fatt li r-rapporti preċedenti taw piż lid-distanza ta' 130 pied li tidher fil-pjanta tal-akkwist *fol*. 9 mentri l-esponenti periti addizzjonali taw ukoll piż fatturi oħra fosthom:
>>
>> »"1. il-kuntratti jagħmlu referenza għal kejl kwadrat u mhux għal kejl linejari;
>>
>> »"2. iċ-ċifra tal-istess kejl kwadrat imsemmija fil-kuntratti relattivi;
>>
>> »"3. il-fatt li l-pjanta *a fol.* 9 (fejn hemm imniżżel il-kejl linejari) mhix eżatta, kif tispeċifika l-istess pjanta fejn fuqha hemm imniżżel "*enlarged from survey sheets*".
>>
>> »"Kemm għar-raġunijiet indikati *supra* u kif ukoll billi huwa kontestat minn fejn għandhom jitkejlu l-130 pied, l-esponenti applikaw il-kejl ta' 1536 metri kwadri akkwistat mill-konvenuta u l-ante-kawża tagħha fuq is-*survey* li jirrappreżenta dak li hemm fuq il-post (li dwaru kemm is-*surveyor* tal-atturi u kif ukoll dak tal-konvenuti qed jaqblu) biex inħarġet il-linja medjana liema linja medjana tinsab f'distanza ta' 129'6" (jew madwar 130 pied) mill-linja li hemm fir-rokna man-naħa tal-majjistral kif jidher fuq il-pjanta redatta mill-esponenti periti addizzjonali Dok. PER3.

»"Naqblu li r-rapport tal-periti preċedenti kien ibbażat fuq *survey* tal-art fil-kwistjoni; madankollu jidher li ma qablux fejn kienet tinsab din ir-rokna mal-estrem tal-majjistral billi dan il-ħajt kien twaqqa' *oltre* li jiġi rilevat illi din ir-rokna mal-estrem tal-majjistral ma setgħat qatt tkun preċiża billi kienet iffissata fuq pjanta impreċiża.

»"Morna għall-kejl kwadrat għar-raġunijiet imsemmija fir-rapport u kif ukoll f'dawn ir-risposti, u ċjoè li l-kejl linejari huwa meħud minn pjanta impreċiża. Dan ma kienx il-każ li kien hemm żewġ punti fuq il-post, tkejjlet id-distanza ta' 130 pied u wara din id-distanza tniżżlet fuq il-pjanta, imma proprjament kien il-kontra, ċjoè ġie applikat il-kejl kwadrat fuq pjanta impreċiża u mill-istess pjanta impreċiża nħareġ il-kejl linejari. Għar-raġuni indikata fir-risposta preċedenti, ma naqblux illi f'kejl kwadrat l-avarija tista' tkun iżjed qawwija minn kejl linejari.

»Iva, konna a konjizzjoni tal-fatt illi lil-kawża Tamarac v. Country Leather sija l-perit tekniku inkarigat mill-qorti u kif ukoll il-periti addizzjonali qablu fuq il-qisien imsemmija u waslu għall-istess konklużjonijiet. Madankollu, jiġi mfakkar illi f'dawn ir-rapporti, wara li nżammet id-distanza ta' 130 piedi, il-kejl tal-art tal-konvenuta rriżulta 1444 metri kwadri, jew 6% inqas minn dak speċifikat fil-kuntratt relattiv."

»Punt importanti ħafna li fil-fehma tal-qorti kien skartat fil-konklużjonijiet preċedenti kien ukoll il-fatt li s-soċjetà konvenuta kienet akkwistat il-proprjetà tagħha qabel is-soċjetà attriċi u, jekk din tal-aħħar eventwalment skopriet illi kellha ineżattezzi f'dak illi akkwistat, hija kellha tara dan mal-venditur f'dak l-att. Ladarba ma hemm xejn li jindika li s-soċjetà konvenuta akkwistat ħażin, hija għandha l-liġi favur tagħha. Dan ifisser ukoll però li l-qorti taqbel ukoll mal-periti addizzjonali li t-tieni talba tas-soċjetà konvenuta ma għandhiex tiġi milqugħa.«

9. Is-soċjetajiet attriċi *Tamarac Limited*, *Vitrex Limited* u *Finholdings Limited* appellaw mis-sentenza appellata b'rikors tat-18 ta' Frar 2015 li għalih is-soċjetà konvenuta wieġbet fil-25 ta' Marzu 2015.

10. Fl-appell tagħhom is-soċjetajiet attriċi jgħidu illi l-ewwel qorti ma jmisshiex straħet fuq ir-relazzjoni tal-periti għax il-metodoloġija tagħhom kienet żbaljata. Iżidu jgħidu li ma setax jiġi applikat il-prinċipju ta' *prior in tempore potior in iure* fiċ-ċirkostanzi tal-każ tallum. L-aggravji ġew imfissra hekk:

»… … … il-prim'istanza kienet erronja meta skartat id-diversi rapporti peritali, inkluż ta' periti tekniċi maħtura minnha f'diversi proċeduri, li

wara li stabbilew il-linja diviżorja bejn il-proprjetajiet tal-partijiet ikkonkludew li kien sar invażjoni da parti tal-konvenuti fuq il-proprjetà tal-atturi, u, minflok, straħet kompletament fuq l-aħħar rapport tal-periti perizjuri li kienu l-uniċi li sabu l-oppost: u *cioè* li l-invażjoni seħħet mill-atturi kontra l-konvenuti.

»… … …

»L-unika diverġenza fil-fatt kienet bejn l-aħħar sett ta' periti perizjuri u l-periti tekniċi kollha preċedenti. Diverġenza risultanti minn metodoloġija erronja adoperata mill-aħħar periti perizjuri.

»Issa fejn periti ma jistgħux jaqblu bejniethom il-qorti trid bilfors jew (a) issib il-*via di mezzo* fejn dan huwa possibbli; u fejn bħal fil-każ odjern dan ma huwiex possibbli (b) tgħarbel liema perit jew set ta' periti kienu korretti billi tgħarbel kif waslu għall-konklużjoni tagħhom; żgur li ma huwiex leċitu li wieħed sempliċement jistrieħ fuq l-aħħar perizja.

»*Il-qorti ma setgħetx tapplika t-teorija tal-ewwel akkwirent favur l-intimati*

»Fil-każ odjern huwa ċar li d-differenza bejn l-aħħar periti u dawk kollha preċedenti [hija] l-metodoloġija adoperata: dawn l-aħħar periti essenzjalment, minflok ma ppruvaw jistabilixxu fejn kienu l-konfini bejn il-proprjetajiet, ippruvaw jaraw fejn seta' kien il-kejl akkwistat mill-intimati. Il-prim'istanza qablet magħhom billi sabet li s-soċjetà konvenuta kienet xtrat qabel l-atturi.

»Iżda bir-rispett kollu qatt ma seta' jiġi applikat il-prinċipju ta' *prior in tempore potior in iure* u dana għaliex kif ben stabbilit tul il-proċess effettivament it-titolu taż-żewġ partijiet titwieled mill-istess awtur u fir-realtà l-ewwel qasma li kienet saret mill-art kien propju dik ta' 602 metru kwadru li inxtara mill-awturi tad-dritt attriċi xhur qabel ma kienu akkwistaw l-intimati. Jiġifieri *se mai* wieħed kellhu jara' fejn seta' kienu dawn is-602 mk u mhux l-art tal-konvenuti. Lanqas ma kien għadda biżżejjed żmien qabel ma nbdew il-kwistjonijiet biex is-soċjetà konvenuta tkun tista' tivvanta xi preskrizzjoni favuriha (apparti li l-preskrizzjoni ma tista' qatt tiġi vantata f'każ ta' azzjoni għal konfini ta' proprjetà).

»*Il-metodoloġija tal-aħħar periti hija żbaljata*

»Iktar minn hekk però l-metodoloġija adoperata mill-aħħar periti tekniċi hija żbaljata.

»Jirriżulta li dawn il-periti, bid-differenza ta' dawk kollha preċedenti, skartaw il-pjanta li kienet tifforma l-qofol tat-titolu taż-żewġ partijiet u minflok ma użaw il-provi oġġettivi f'dik il-pjanta ibbażaw ruħhu fuq il-kejl, approssimattiv, tal-art.

»*(a) Ma huwiex korrett li l-linja diviżorja tiġi stabbilita mill-kejl*

»Il-periti kollha l-oħra mxew u bbażaw il-konklużjonijiet tagħhom fuq il-kejl lineari imsemmi fil-pjanta, liema kejl huwa fatt oġġettiv li jservi bħala prova konkreta tal-posizzjoni tal-linja diviżorja. Minn dik il-linja diviżorja huwa mbagħad possibbli li jitkejjel il-proprjetà u fejn il-kapaċità tal-art tkun anqas milli suppost ġie trasferit jitwieldu l-azzjonijiet rikonoxxuti mill-liġi ċivili dwar il-kapaċità ta' l-art fejn wieħed jista' jkollu azzjoni kontra l-venditur jekk tiġi lilu trasferita art nieqsa fil-kejl

jew *vice versa* azzjoni spettanti lill-venditur jekk il-kapaċità tal-art trasferita hija iżjed mill-kejl imsemmi.

»Iżda l-kapaċità superfiċjali tal-proprjetà hija biss indikativa u mhux determinanti tant li ġeneralment (kif anke jidher li ġara din id-darba) tiġi stabbilita f'termini ta' ċirka u li għalhekk tikkontempla l-possibbiltà t'avarija. Dan ifisser li jekk wieħed jiskarta provi oġġettivi u minflok juża l-kejl sabiex jiġi stabbilit il-linja diviżorja din tista' tvarja b'ħamsa fil-mija. Dik il-linja ma tista' qatt tkun determinata u preċiża; ħaġa li hija antiġuridika u tilledi l-konċezzjoni fid-dritt ċivili tal-proprjetà

»Jiġi notat dwar l-użu tal-kejl biex wieħed joħroġ il-linja diviżorja s-segwenti:

»1. il-kejl huwa indikat fil-kuntratti tal-kontendenti kollha biċ-ċirka għalhekk li huwa kejl approssimattiv u mhux kejl preċiż;

»2. jekk wieħed jkollu jakkumula żewġ approssimazzjonijiet (għaliex il-kejl tat-tnejn huwa deskritt biċ-ċirka) dan jgħati lok għal avarija ta' massimu ta' 5% 'il fuq jew 'l isfel. B'kollox ifisser li fuq iż-żewġ naħat hemm avarija possibili ta' 10%;

»3. il-periti stess jistqarru li l-kejl huwa skorrett għax il-kejl tal-pjanta ma tirriflettix il-kejl li hemm fil-lokalità;

»4. la darba dan huwa minnhu kif tista' tmur għall-kejl biex tistabilixxi il-linja tal-konfini?

»5. l-azzjoni li tagħti il-liġi fil-każ ta' defiċjenza fil-kejl tal-proprjetà trasferita mhux li tispostja il-linja diviżorja imma li tutilizza r-rimedji mogħtija fil-kamp ċivili u li għandhom x'jaqsmu biss mad-determin-azzjoni tal-prezz;

»6. loġikament huwa kontrosens li toħroġ il-linja diviżorja mill-kejl għaliex il-kejl ma huwiex fatt oġġettiv u definit iżda huwa approssi-mativ.

»*(b) Ma huwiex korrett li jiġi skartat il-pjanta tal-perit Richard Aquilina u mehmuża fil-kuntratti relattivi*

»Din il-pjanta, mehmuża mal-kuntratt fl-atti tan-nutar Dottor Marco Farrugia tad-29 ta' Marzu1985, serviet għall-akkwist tal-proprjetà miż-żewġ naħat. Il-pjanta, kif anke aċċettat mill-aħħar periti, hija l-pjanta komuni għaż-żewġ titoli, u bħala tali għandha valur vinkolanti fuq il-partijiet u wieħed irid joqgħod fuq dik il-pjanta. Huwa għalhekk evidenti li l-interpretazzjoni korretta hija determinanti għas-soluzzjoni tal-presenti vertenza. Dan ġie rikonoxxut mill-periti kollha preċedenti.

»Iżda l-aħħar periti ddeċidew li jiskartaw dina il-pjanta billi skond huma kienet skalata minn 1:2500 għal 1:500 u għalhekk jista' jkun hemm diskrepanza kbira bejn dak indikat fil-pjanta (bil-linji) u dak li jkun hemm fuq il-post:

»U soluzzjoni li twarrab kompletament il-pjanta biex timxi biss fuq il-kejl mogħti fil-kuntratt hija soluzzjoni monka u inkompleta.

»Illi l-qofol tal-metodoloġija ta' l-aħħar periti tinsab fil-paragrafi 23 u 24 tar-rapport tagħhom.

»F'dawn il-paragrafi l-aħħar periti l-ewwel jistabilixxu li l-pjanta tal-Perit Richard Aquilina hija l-qofol tat-titolu tal-kontendenti kollha u l-valur probatorju tal-istess billi juru x'provi oġġettivi tagħti din il-pjanta:

»… … …

»Minkejja dawn il-fatti oġġettivi il-periti skartaw dina l-pjanta billi skond huma "l-interpretazzjoni tal-linja medjana fuq il-post minn fuq dawn il-pjanti mhix daqstant *straightforward* billi jirriżultaw diskrepanzi sostanzjali meta wieħed ikabbar pjanta minn skala ta' 1:2500".

»Għalhekk minflok ma applikaw dawk il-provi oġġettivi li l-pjanta kienet tifforma, l-aħħar periti fittxew il-kejl li riedu (*cioè* 1536mk) u wara raw kif setgħet tiftehem il-pjanta biex tagħtihom raġun:

»… … …

»Jirriżulta ampjament għalhekk illi li ġara huwa li l-periti skartaw il-pjanta fuq imsemmija biex joqogħdu fuq il-kejl indikat. Dan kien eserċizzju evidentement fallaċi għaliex il-fatti oġġettivi fil-pjanta ma setgħux jiġu skartati u kellhom jittieħdu in konsiderazzjoni minnhom anke biex jaslu għal kejl.

»Il-periti fir-risposti għad-domandi ta' *Cutrico* żiedu is-segwenti:

> »"Nikkonfermaw illi f'każijiet ta' tqassim ta' art (fejn ma jkunx hemm xi ħitan jew punti oħra li jista' jsir qsim magħhom bħalma ma kienx hemm f'dan il-każ) l-ewwel kunsiderazzjoni tkun illi jingħata l-kejl kwadrat li tissemma fil-kuntratt u l-kejl lineari jservi biss għall-identifikazzjoni tal-istess art."

»Dan huwa raġunament stramb ħafna għaliex wieħed għandu jaħseb li kejl lineari marbut ma' ħajt esistenti huwa intiż li jistabbilixxi b'mod għalkollox vinkolanti l-linja medjana indipendentement mill-kejl.

»Iktar minn hekk wieħed ma jistax jifhem kif il-periti filwaqt li jammettu fir-rapport tagħhom li l-kejl muri mhux korrett (għaliex lit-terren in kwistjoni huwa filfatt 6% ikbar minn dik fil-pjanta) kif jistgħu jistrieħu fuq dak il-kejl biex jiddeterminaw il-linja diviżorja?

»*(ċ) Sabiex tiġi stabbilita l-linja kellhu jintuża l-prova oġġettiva fil-pjanta (u cioè l-kejl ta' 130 pied indikat fil-pjanta)*

»Finalment il-vertenza trid tiġi deċiża fuq liema valur għandu jingħata għall-kejl ta' 130 pied indikat fil-pjanta komuni għat-titoli taż-żewġ partijiet. L-aħħar periti perizjuri, għad-differenza tal-periti preċedenti, jiskartaw dak il-kejl għaliex jgħidu li l-pjanta in kwistjoni ma hijiex waħda preċiża u li anke linja ta' lapis timporta varjazzjoni sostanzjali. Dan ir-raġunament jidher mill-lewn tas-sewwa imma huwa verament fallaċi, għaliex il-kejl ta' 130 pied mhux kejl interpretat mill-pjanta imma huwa kejl speifikat f'numri fuq il-pjanta biex jindika u jistabilixxi bil-mod l-aktar ċert u definitiv fejn kellha tinsab il-linja medjana. Dik l-indikazzjoni voluta minn min kien qiegħed jagħmel it-trasferimenti ma tistax tiġi skartata.

»Kien ikun differenti l-argument kieku l-kejl ta' 130 pied ma ġietx indikata f'figuri fuq il-pjanta imma kienet biss interpretazzjoni tal-pjanta. Imma dan mhux il-każ.

»Il-pjanta tassattivament indikat li l-linja diviżorja kellha tkun 130 pied il-bogħod minn ħajt li fil-mument meta dak il-kejl kien ġie speċifikat kien għadu jesisti. Għalhekk l-indikazzjoni ta' dak il-ħajt, fuq il-pjanta, korretta jew skorretta, hija verament irrilevanti għaliex dak li kien qiegħed jiġi stabbilit kien li l-linja diviżorja kellha tkun 130 pied il-bogħod minn ħajt esistenti fit-territorju.

»Għal dak li jingħad fir-risposti li dan il-ħajt ma għadux jesisti għandu jiġi rilevat li s-*survey* li saret minn Mario Attard torbot dak il-ħajt b'mod preċiż u inkontrovertibbili fuq it-territorju u dak kollu li kellhom jagħmlu l-periti huwa li jkejlu d-distanza ta' 130 pied minn dak il-ħajt biex jistabbilixxu x'inhija l-linja diviżorja. Fil-fatt dan l-eserċizzju sar u sar sewwa u korrettement mill-periti li ppreċedew l-aħħar tliet periti. Għalhekk hija din il-linja li għandha tiġi segwita, u mhux xi linja immaġinarja oħra li ma torbotx ma dak speċifikat mill-vendituri.

»*(d Il-metodoloġija użata mill-periti tekniċi kollha l-oħra*

»Il-metodoloġija tal-periti l-oħrajn kienet bir-rispett ferm iżjed għaqlija għas-segwenti raġunijiet:

»1. kejl lineari huwa ferm iżjed ċert u faċili li tkejlu minn kejl kwadrat;

»2. il-punt minn fejn wieħed kellu jieħu dak il-kejl kien wieħed ċert u marbut mat-topografija tal-art u dan anke per mezz tas-*survey* ta' Mario Attard li saret meta l-art kienet għada verġini u l-ħajt ma liema huwa marbut il-kejl lineari kien għadu jesisti;

»3. l-ingrandiment tal-pjanta huwa kompletament irrilevanti għaliex il-kejl rikjest u d-distanza f'liema kellha tiġi stabbilita l-linja diviżorja kienet ġiet speċifikata f'ċifri fuq l-istess pjanta u għalhekk ma kienx il-każ li wieħed jestrapola mill-pjanta mill-kejl għaliex dak il-kejl ġie speċifikatament stabbilit mill-partijiet;

»4. fl-interpretazzjoni tar-rieda tal-partijiet trid tingħata sens lill-fatt li l-partijiet speċifikaw f'ċifri d-distanza f'liema kellha tkun il-linja diviżorja u *cioè* 130 pied minn punt stabbilit. Dan huwa rbit kontrattwali u ma jistax jiġi leġġerment injorat; Il-fatt li l-pjanta ma kinitx suffiċjenti huwa irrilevanti għaliex il-fatt dejjem jibqa' li l-partijiet speċifikaw testwalment fid-dokument minnhom iffirmat distanza ta' 130 pied u dik id-distanza trid tiġi rispettata u ma għandhiex tiġi varjata.«

11. Is-soċjetà konvenuta wieġbet hekk għal dan l-appell:

»L-aggravji mressqa huma tista' tgħid tnejn u *cioè* illi s-skond is-soċjetajiet appellanti (i) il-prinċipju ta' *prior in tempore potior in iure* ma kellux jiġi applikat f'dan il-każ u (ii) il-konklużjoni tal-ewwel onorabbli qorti, li abbraċċjat ir-relazzjoni dwar il-linja diviżorja skond kif stabbilita mill-periti perizjuri, hija żbaljata.

»… … …

»*Prior in tempore potior in iure*

»L-ewwel onorabbli qorti, wara li għamlet analiżi sħiħa dwar il-konklużjonijiet tal-periti tekniċi, ikkonkludiet ir-raġunament tagħha billi sostniet ulterjorment illi s-soċjetà appellata kienet xtrat qabel is-soċjetajiet appellanti u kwindi jekk dawn ta' l-aħħar kellhom xi ineżattezzi f'dak illi ġie akkwistat, huma kellhom jaraw dan mal-venditturi tagħhom. Ladarba ma hemm xejn x'jindika illi s-soċjetà appellata xtrat ħażin, hi għandha l-liġi favur tagħha.

»Is-soċjetajiet appellanti jilmentaw li l-ewwel onorabbli qorti ma setgħetx tapplika dan il-prinċipju u dan – skond huma – għaliex it-titolu taż-żewġ partijiet twieled mill-istess awtur u jgħidu wkoll li skond huma

l-ewwel akwist kien dak ta' 602 metri kwadri li nxtara mill-awturi tas-soċjetajiet appellanti.

»Għalkemm jidher li huwa minnu li t-titolu taż-żewġ partijiet twieled mill-istess awtur, madankollu l-asserzjoni li l-ewwel bejgħ sar lill-awturi tas-soċjetajiet appellanti hija fattwalment skorretta. Is-soċjetajiet appellanti – konvenjentement – ma jelenkawx il-kuntratt tat-28 ta' Frar 1984 li jirregola l-akkwist tal-awturi tas-soċjetà appellata.

»Dan jippreċedi l-akkwist ta' l-awturi tas-soċjetajiet appellanti b'dan il-mod:

»1. Alfred Paul Farrugia fil-kwalità tiegħu ta' amministratur tal-eredita-jiet ta' Helen u Maria Carmela xebbiet aħwa Grech, bigħ lil Francis Pace l-art ta' 1536 metri kwadri permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia fit-28 ta' Frar 1984;

»2. Francis Pace sussegwentement bigħ lil *Cutajar Limited* u lis-soċjetà appellata l-istess art u dan fl-atti ta' l-istess nutar fit-30 ta' April 1985. Mhux għaliex għandha xi rilevanza partikolari, iżda iktar għal finijiet ta' kompletezza jingħad illi *Cutajar Limited* u s-soċjetà appellata huma żewġ soċjetajiet rappreżentati mill-aħwa Cutajar rispettivament.

»Mill-banda l-oħra, il-porzjoni ta' art ta' 602 metri kwadri, proprjetà tas-soċjetajiet appellanti, inxtrat hekk:

»1. Alfred Paul Farrugia fil-kwalità tiegħu ta' amministratur tal-eredita-jiet ta' Helen u Maria Carmela xebbiet aħwa Grech, bigħ lil Alfred Borg f'ismu proprju u lil *Miclar Limited* u *AB Enterprises Limited* l-art ta' 602 metri kwadri permezz ta' kuntratt fl-atti tan-nutar Marco Farrugia fid-29 ta' Marzu 1985.

»2. Sussegwentement dawn biegħu lis-soċjetajiet appellanti u dan permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri tas-26 ta' Frar 1986.

»Kwindi, jekk wieħed kellu jħares lejn id-dati kif sottolineati jirriżulta illi l-art tas-soċjeta appellata nxtrat qabel mhux biss minnha stess, iżda wkoll jekk wieħed kellu jqabbel meta xtraw l-awturi rispettivi tal-partijiet.

»Fi kwalunkwe każ, hija l-fehma tas-soċjetà esponenti li dak li wieħed għandu jħares lejh huwa l-mument tal-akkwist mill-partijiet infushom u mhux mill-awturi tagħhom; però dan kollu ġie espost sabiex jintwera li anke mill-perspettiva tal-awturi tal-partijiet, l-awturi tas-soċjetà appellata xtraw qabel l-awturi tas-soċjetajiet appellanti.

»U għaldaqstant kienet korretta l-ewwel qorti li ssib li kemm-il darba s-soċjetajiet intimati dehrilhom li kien hemm ineżattezzi kienu huma li kellhom jaraw x'rimedji kellhom fil-konfront tal-vendituri tagħhom għaliex is-soċjetà appellata – peress li akkwistat id-drittijiet tagħha qabel – tgawdi minn drittijiet aktar sodi.

»Is-soċjetà appellata issa ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji mressqa mill-konklużjoni teknika milħuqa mill-periti addizzjonali.

»6. *L-analiżi peritali*

»Kif ingħad, l-ewwel onorabbli qorti abbraċċjat it-teżi mressqa mill-periti addizzjonali dwar fejn għandha tiġi l-linja diviżorja bejn il-proprjetajiet in kwistjoni.

»Kif ukoll diġà rilevat, huwa biss f'ċirkostanzi [*sc.* eċċezzjonali] illi l-qorti mhix konvinta li l-konklużjoni peritali mhix ġusta jew korretta illi għandu jkun hemm partenza mill-konklużjonijiet tekniċi. *Inoltre*, f'dan il-każ, ir-raġuni għaliex qorti ma tabbraċċjax il-konklużjonijiet peritali għandha tkun ibbażata fuq raġunament tekniku.

»6.3 Hija l-fehma umli tas-soċjetà appellata li l-ewwel onorabbli qorti ma kellhiex raġuni li ma tkunx konvinta mill-konklużjoni peritali tal-periti addizzjonali. Bil-kuntrarju għal dak li jallegaw is-soċjetajiet appellanti, l-ewwel onorabbli qorti tistqarr illi għandha diffikultà fis-sens illi ebda waħda mir-relazzjonijiet peritali ma taqbel mal-oħra però tgħid ukoll illi wara li eżaminat l-atti estensivament jidrilha li għandha taqbel mal-periti addizzjonali u ġiet konvinta speċjalment mill-mod kif huma rrispondew anke (verbalment) għad-domandi in eskussjoni.

» … … … din hija diskrezzjoni li din l-onorabbli Qorti tal-Appell m'għandhiex tiddisturba.

»*Inoltre*, r-raġunijiet tekniċi għaliex qablet mal-periti addizzjonali huma speċifikatament indikati anke fis-sentenza stess, u huma naturalment riflessi fir-rapport peritali u r-risposti li ngħataw kemm verbalment u kif ukoll bil-miktub.

»Dwar dan is-soċjetà appellanti tgħid illi l-kwistjoni kollha tiċċirkonda l-linja diviżorja li tidher fuq il-pjanta dokument "X" … … … Din il-pjanta hija ingrandiment ta' *survey sheet*. Fl-ewwel lok jingħad illi huwa prinċipju tekniku stabbilit illi meta pjanta tkun saret permezz ta' ingrandiment minn *survey sheet*, wieħed irid joqgħod attent ħafna milli jużaha sabiex jistabbilixxi kejl minn fuqha. Dana għaliex fil-proċess tal-ingrandiment isir *distortion* tal-pjanta sia fuq l-assi vertikali kif ukoll fuq l-assi orizzontali. Fil-fatt kien għalhekk illi il-Perit Aquilina niżżel il-kliem '*enlarged from survey sheet*' fuq il-pjanta tiegħu, sabiex jallerta lil dak li jkun ser jużaha għal riferenza illi ma kienitx pjanta li tista' torbot fuqha għall-eżattezza ta' qisien. F'sitwazzjoni bħal din, ikun bilfors meħtieġ illi isir *cross checking* qabel ma jiġu stabbiliti xi qisien, ħaġa illi f'dawn il-proċeduri il-periti addizzjonali odjerni biss għamlu, u fil-fatt sabu id-diskrepanzi illi irrelataw fuqhom.

»Fuq din il-pjanta dokument "X" hemm indikat li l-linja diviżorja għandha tkun fuq bogħod ta' 130 pied lil hinn minn punt ta' ikroċju. Dan il-punt ta' inkroċju huwa l-qofol tal-problema għaliex mhemmx qbil dwar fejn jinsab preċiżament dan il-punt ta' inkroċju. Naturalment, il-konsegwenza hi li jekk wieħed jispostja dan il-punt ta' inkroċju, jersaq ukoll il-130 pied u per konsegwenza l-linja diviżorja.

»Mill-banda l-oħra hemm il-metri kwadri ta' l-artijiet in kwistjoni speċifikatament imsemmija fuq il-kuntratti u *cioè* 602 metru kwadru tas-soċjetajiet appellanti u 1536 metru kwadru għas-soċjetà appellata.

»Huwa proprju dawn li kellhom jittieħdu in konsiderazzjoni biex wieħed jasal għal-linja diviżorja u mhux il-130 pied li wieħed ma jistax jistabilixxi b'ċertezza minn fejn jibda.

»Il-metri kwadri għandhom jipprevalu fir-rilevanza tagħhom f'dan il-każ proprju għaliex, fl-ewwel lok, jirriżultaw diskrepanzi sostanzjali meta wieħed ikabbar pjanta, kif inhu l-każ odjern. Fil-fatt il-periti addizzjonali jirrimarkaw illi meta tkabbar pjanta minn skala ta' 1:2500, il-ħxuna ta' lapes ukoll tagħmel differenza għaliex dik il-ħxuna ta' madwar 0.4mm tissarraf f'madwar metru. Applikat dan għal każ odjern, jirriżulta li meta

wieħed ikejjel l-art kollha li tidher fuq il-pjanta hekk kif skalata 1:500 wieħed isib li din fiha madwar 2900 metri kwadri, mentri meta wieħed jieħu l-kejl ta' l-istess art minn fuq il-*mapserver* tal-*MEPA* wieħed isib li din l-art fil-fatt fiha madwar 3070 metru kwadru jew sitta fil-mija aktar. … … …

»... … …

»Fit-tieni lok u minbarra l-problema tal-pjanta ineżatta, jirriżulta wkoll li l-130 pied li joħroġ fuq il-pjanta tal-Perit Aquilina huwa kejl li – fi kliem il-periti addizzjonali – jirriżulta wara li wieħed japplika l-kejl oriġinali akkwistat mis-soċjetà appellata fuq l-istess pjanta – u mhux bil-kontra. U dan proprju għaliex l-*base map* murija fuq din il-pjanta ma tirrispekkjax dak li hemm fuq il-post.

»Il-metri kwadri jinsabu mniżżla fil-kuntratt u huwa mhux biss naturali iżda wkoll loġiku li fuq medda ta' art wieħed l-ewwel jimposta l-metri kwadri u sussegwentement jiġbed id-distanza lineari. Kwindi kif tajjeb sabu l-periti addizzjonali, ir-riferenza għal 130 pied hija konsegwenza u riżultat tal-imposizzjoni tal-metri kwadri u mhux bil-kontra.

»Kif ingħad, fil-kuntratt ta' l-akkwist, jissemma l-kejl kwadrat, u cioe l-area, mentri fuq il-pjanta jissemmew kemm il-kejl kwadrat u kif ukoll il-kejl lineari ta' 130 pied. Il-periti addizzjonali jixhdu mingħajr tlaqliq illi l-kejl kwadrat, *cioè* l-area, huwa iktar preċiż mill-kejl lineari:

»... … …

»Meta persuna tixtri art, din l-art tiġi indikata permezz ta' kejl kwadrat fuq il-kuntratt. Il-pjanta memużha mal-kuntratt hija żbaljata u għaldaqstant ma tistax sempliċement tuża l-130 pied iżda trid tiżgura li l-art li xtraw il-partijiet tiġi verament okkupata minnhom.

»... … …

»Dan l-aħħar punt huwa interessanti u wieħed jistaqsi jekk is-soċjetajiet appellanti huma tant ċerti mill-pjanta, dan ifisser li allura huma għandhom 502 metru kwadru u mhux 602 metru kwadru? Dan għaliex fil-waqt illi fil-kuntratt hemm riferenza għal 602 metru kwadru, fuq il-pjanta hemm riferenza għal 502 metru kwadru.

»Hija s-sottomissjoni umli tas-soċjetà appellata illi naturalment huwa dak is-602 metru kwadru li japplika skond il-kuntratt u dan għaliex meta hemm konflitt bejn id-diċitura tal-kuntratt u dak imniżżel fuq il-pjanta, huwa dak mniżżel fil-kuntratt li jorbot lill-partijiet 'il fuq minn kull ħaġa oħra. Pjanta hija intiża biex tgħin iżda l-parti dispożittiva tal-kuntratt torbot lill-partijiet. U filwaqt li l-ewwel għandha tiġi impustata l-area skond kif tirriżulta kuntrattwalment, wara tinġibed il-linja medjana b'konformità wkoll mal-qisien lineari.

»Is-soċjetajiet appellanti jsostnu ulterjorment illi l-130 pied jistgħu jitkejjlu minn punt speċifiku. Dan però ma jistax ikun il-każ, proprju għar-raġunijiet fuq esposti u *cioè* li l-pjanta hija waħda ineżatta. L-ineżattezzi fil-pjanti irriżultaw mhux biss lill-periti addizzjonali iżda huma wkoll esposti b'mod l-aktar ċar mill-Perit David Pace fid-dokument "DP3" u "DP4" annessi mar-rapport tiegħu minn fejn jirriżultaw ineżattezzi sinjifikanti. Anke meta mistoqsija dwar dan in eskussjoni, il-periti addizzjonali jirrispondu hekk:

> »"Aħna rrispettajna kollox, kemm l-area, 130 pied, il-kwistjoni kienet fejn kienet ser titkejjel, il-periti l-oħra qalu li titkejjel mill-ħajt

> tas-sejjieħ pero l-130 pied fuq dik il-pjanta li għidna kienet, biex ma ngħidx fażulla, kienet ħażina, ma kinetx tindika l-ħajt tas-sejjieħ eżatt."

»Dan ifisser – u mhemmx dubbju dwar dan – li l-130 pied, il-periti addizzjonali ħaduha in konsiderazzjoni u mhux, kif jgħidu is-soċjetajiet appellanti, skartawha. Anzi tant ħaduha in konsiderazzjoni li meta raw sa fejn twassal il-linja diviżorja bl-area, huma wkoll raw li l-130 pied jiġi rispettat u fil-fatt dan huwa rispettat ukoll.

»Inutli għas-soċjetajiet appellanti li jinsistu dwar is-*survey* ta' Mario Attard u jgħidu li dan kellu jorbot. Fi kliem il-Perit Paul Camilleri stess (il-perit ingaġġjat mis-soċjetajiet appellanti), ma hemmx distinzjonijiet bejn is-*survey* ta' Mario Attard u s-*survey* ta' Randolph Camilleri, ingaġġjat mis-soċjetà appellata. Anzi l-Perit Paul Camilleri jistqarr hekk: "*The two surveys (*i.e. *carried out by Mario Attard and Randolph Camilleri respectively) are practically identical*". Kwindi ma hemmx diskrepanzi bejn it-tnejn. Id-diskrepanzi jirriżultaw meta dawn is-*surveys* jiġu *superimposed* fuq il-pjanta, ossia ingrandiment ta' *survey sheet*, tal-Perit Aquilina proprju għaliex, kif ingħad mingħajr tlaqliq mill-periti addizzjonali, il-pjanta tal-Perit Aquilina mhix pjanta preċiża. Mhuwiex għalhekk korrett li jingħad li kull ma kellhom jagħmlu l-periti addizzjonali huwa li jorbtu dak il-ħajt li jidher fuq is-*surveys* fuq it-territorju u jkejjlu minn hemm il-130 pied proprju għaliex il-ħajt li jirriżulta – fuq iż-żewġ *surveys* – mhuwiex l-istess ħajt li jidher fuq il-pjanta tal-qasma Dokument "X". Minħabba f'dawn l-ineżattezzi wieħed jeħtieġ li jkun kawt ħafna qabel ma jistrieħ fuq il-pjanta li hija ingrandiment ta' *survey sheet*. Kien għalhekk li l-periti addizzjonali ħarsu lejn l-area fil-kuntratt u raw li din tiġi *superimposed* fuq l-art in kwistjoni, filwaqt li jiġi wkoll rispettat il-kejl lineari. In sostenn ta' dan sar ukoll *cross checking* estensiv li jirriżulta kemm mir-rapport tal-perit David Pace u kif ukoll mill-*affidavit* ta' Randolph Camilleri.

»F'dan ir-rigward jingħad ulterjorment illi f'ċirkostanzi simili tal-*actio finium regundorum* il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili enfasizzat illi dak li kellu jittieħed in konsiderazzjoni kienet l-area u l-qisien u mhux il-posizzjoni ta' ħajt meta l-ħajt fejn kien fil-verità ma kienx rifless hekk fuq il-pjanta:

»... … …

»Dan kien preċiżament li għamlu l-periti addizzjonali fil-fatt meta raw li l-posizzjoni tal-ħajt li tant jistrieħu fuqu s-soċjetajiet appellanti ma kienx tassew rifless fir-realtà minħabba fil-problemi ta' ineżattezzi fil-pjanta. Fil-fatt, kif fuq ingħad, kellha tittieħed l-area (kif ġara) u l-qisien (kif ġara) bir-riżultat li xorta waħda l-periti addizzjonali waslu – fi kliem il-Prim'Awla fil-kawża fuq ċitata – għad-daqs u għall-posizzjoni ta' kull *plot* fil-konfront tal-plo*ts* l-oħra.

»Finalment, l-ilment tas-soċjetajiet appellanti huwa dwar il-bqija tar-rapporti peritali li ġew eżebiti u jgħidu li dawk ġew skartati.

»Din hija allegazzjoni li ġiet miċħuda mill-periti addizzjonali stess u ta' xejn is-soċjetajiet appellanti jkomplu jgħidu li dan kien il-każ. *Inoltre*, ta' min jirreleva li ebda wieħed minn dawn ir-rapporti ma wassal għall-istess konklużjoni, Dan proprju għaliex kulħadd kien qiegħed jipprova jkejjel il-mija u tletin pied minn punt ineżatt fuq pjanta skorretta. Kien Andrew Ellul, l-ewwel perit fil-kawża preċedenti, li identifika biċ-ċar il-kwistjoni problematika jekk wieħed kellux iħares lejn l-area jew jekk

wieħed kellux iħares lejn il-kejl lineari. Hu jikkonkludi fil-fatt li jekk wieħed kellu jħares lejn il-kejl lineari, il-konsegwenza hi li l-area ma tiġix rispettata.

»Kien biss *tramite* r-rapport tal-periti addizzjonali li l-area – taż-żewġ partijiet – ġiet rispettata u dan *stante* li fuq l-art kif impustata hemm biżżejjed metri kwadri biex joqogħdu ż-żewġ *plots* in kwistjoni.

»Mhuwiex minnu dak li però qed jgħidu s-soċjetajiet appellanti u *cioè* li sabiex jaslu għal din il-konklużjoni il-periti addizzjonali raw kif għamlu u skartaw il-perizji preċedenti u l-kejl lineari.

»Anzi l-periti addizzjonali ġew speċifikatament mistoqsija jekk rawx ir-rapporti l-oħra, jekk ħaduhomx in konsiderazzjoni u jekk ħadux ukoll in konsiderazzjoni l-kejl lineari. Il-periti addizzjonali jirrispondu fl-affermattiv però jsostnu wkoll li l-metodoloġija użata kienet żbaljata u dan proprju għaliex il-kejl lineari kien prodott tal-area – u mhux bil-kontra. … … …

»… … …

»Mhuwiex għalhekk minnu li l-perizji preċedenti ma ġewx ikkunsidrati. Madankollu, dawn ġew kontradetti b'raġunijiet sodi kif fuq muri.

»Ta' min jirrileva wkoll li l-periti kollha fuq imsemmija ma waslux, kif donnu jimplikaw is-soċjetajiet appellanti, għal deċiżjoni uniformi dwar il-linja ta' diviżjoni. Anzi kif sewwa qalet l-ewwel onorabbli qorti, dawn kollha waslu għal diversi linji diviżorji, liema posizzjonijiet mhux biss ma qablux ma' dawk tal-periti mressqa *ex parte*, iżda lanqas ma jaqblu bejniethom il-periti ingaġġjati mill-ewwel qorti stess. Dan, fil-fehma tas-soċjetà appellata, jkompli jikkonferma biss kemm fil-fatt il-130 pied huwa qies skorrett imfassal fuq pjanta ineżatta. B'konklużjoni dwar dan il-punt … id-diskrezzjoni tl-ewwel onorabbli Qorti – fis-sens li wara li rat u eżaminat l-atti u semgħet anke lill-periti addizzjonali in eskussjoni – m'għandhiex tiġi disturbata.

»Għaldaqstant, hija l-umli fehma tas-soċjetà appellata li anke mill-punt tekniku, l-appell tas-soċjetajiet appellanti għandu jiġi miċħud.«

12. Din il-qorti tibda billi tosserva illi, għalkemm huwa minnu illi fejn hemm konflitt bejn it-titolu tal-partijiet, partikolarment meta ż-żewġ partijiet għandhom l-istess awtur, huwa t-titolu li jiġi l-ewwel fiż-żmien li għandu jegħleb, għax min ikun bigħ bis-saħħa tat-titolu li jiġi wara jkun qiegħed effettivament ibigħ dak li ma jkunx għadu tiegħu, madankollu dan il-prinċipju jgħodd biss fejn hemm konflitt jew *overlap* bejn it-titoli; jekk bejn it-titoli, interpretati sew, ma hemmx konflitt, il-pretensjoni ta' parti ma għandhiex tegħleb sempliċement għax it-titolu ta' dik il-parti jiġi qabel it-titolu tal-parti l-oħra fiż-żmien.

13. Ngħaddu issa għall-qofol tal-appell, *viz.* jekk ir-relazzjoni tal-periti addizzjonali hijiex ta' min joqgħod fuqha aktar minn dik tal-periti ġudizzjarji l-oħra. Sewwa jgħidu l-appellanti illi l-qorti ma għandhiex toqgħod awtomatikament fuq l-aħħar relazzjoni li tkun saret, u fejn, bħal fil-każ tallum, hemm konflitt bejn il-fehmiet ta' diversi esperti, aktar u aktar il-qorti ma għandhiex tabdika mid-dmir tagħha li tifli l-prova u aktar u aktar din il-qorti ma għandhiex toqgħod fuq is-soluzzjoni faċli tar-ritornell illi "ma tiddisturbax id-diskrezzjoni tal-ewwel qorti", kif trid il-konvenuta.

14. Sabiex taqdi dan id-dmir tagħha ta' qorti ta' reviżjoni din il-qorti kellha bilfors tgħarbel l-atti proċesswali kollha, fosthom dak fl-ismijiet *Tamarac Limited et v. Country Leatherware Ltd* (rik. nru 3207/1996), li kien mehmuż mal-atti tal-kawża, biex tifli kemm il-konsiderazzjonijiet kif ukoll il-konklużjonijiet li waslu għalihom id-diversi periti, kemm dawk li nħatru mill-qorti u kemm dawk *ex parte*.

15. Wara li għamlet dan l-eżerċizzju din il-qorti hija moralment konvinta illi l-konklużjonijiet li waslu għalihom il-periti addizzjonali u li fuqhom straħet l-ewwel qorti ma humiex ġusti u korretti fiċ-ċirkostanzi. Fil-fehma tagħha hemm raġunijiet serji għaliex din il-qorti ma għandhiex toqgħod fuq il-konklużjonijiet tal-periti addizzjonali, fosthom:

    i. il-periti addizzjonali ma tawx biżżejjed importanza lill-pjanta tal-Perit Richard Aquilina. Din il-pjanta, anzi, ġiet injorata kważi għal kollox mill-istess periti[1]. Fil-fehma ta' din il-qorti din il-

[1] Ara *foll.*323, 324, 327 tal-proċess.

pjanta, minkejja n-nuqqasijiet tagħha, kellha tingħata aktar importanza peress li serviet kemm għall-akkwist tal-proprjetà tas-soċjetajiet attriċi kif ukoll għall-akkwist tal-proprjetà tas-soċjetà konvenuta, u għalhekk għandha valur vinkolanti fuq il-partijiet. Il-periti l-oħra maħtura mill-qorti kif ukoll il-Perit David Pace (il-perit *ex parte* tas-soċjetà konvenuta) fil-fatt kollha qablu dwar l-importanza ta' din il-pjanta[2];

ii. din il-qorti lanqas ma' taqbel mal-periti addizzjonali illi l-pjanta tal-Perit Richard Aquilina ma turix b'mod ċar illi l-mija u tletin (130) pied għandhom jitkejjlu mill-ħajt tas-sejjiħ. Il-periti l-oħra, fosthom il-perit *ex parte* tas-soċjetà konvenuta[3], fil-fatt kollha qablu dwar dan il-punt[4]. Għalkemm fiha diversi ineżattezzi, prinċipalment peress li hija "*enlarged from survey sheets*" u *cioè* "*mkabbra minn skala ta' 1:2500 għal skala 1:500*"[5], din il-pjanta xorta waħda tistabbilixxi, b'mod ċar, illi l-linja diviżorja għandha tkun 130 pied il-bogħod minn ħajt ezistenti fit-territorju. Meta l-partijiet iddeċidew u qablu li jistabilixxu fejn kellha tiġi l-linja diviżorja permezz ta' kejl speċifikat f'numru ta' piedi fuq l-istess pjanta din żgur ma tistax tiġi injorata. Il-periti addizzjonali għalhekk ma għamlux sew meta ppruvaw jinterpretaw huma stess minn fejn kellhom jitkejjlu l-130 pied

2 Ara *foll.*189, 276, 277 tal-proċess. Ara wkoll *foll.* 88, 161, 190, 191, 277, 278 tal-atti tal-proċess 3207/1996.

3 Ara *fol.*202 tal-proċess.

4 Ara *fol.* 277 tal-proċess. Ara wkoll *foll.* 63, 158, 190, 250C, 302 tal-atti tal-proċess 3207/1996.

5 Ara *foll.* 300 sa 302 tal-proċess.

fuq il-pjanta in kwistjoni [6] mingħajr ma kkonsultaw mal-pjanta tal-Perit Richard Aquilina sabiex jaslu għall-konklużjoni tagħhom, għaliex dan il-punt kien indikat b'mod ċar fuq l-istess pjanta[7];

iii. din il-qorti tinnota, fil-fatt, li l-periti addizzjonali ma kinux konsistenti dwar jekk il-kejl ta' 130 pied kienx meħud mill-ħajt tas-sejjiħ in kwistjoni jew le. Fin-nota tagħhom tas-27 ta' Mejju 2014 fejn wieġbu għall-mistoqsijiet magħmula lilhom in eskussjoni[8] huma ddikjaraw illi "il-punt minn fejn jibda l-130 pied kien ħajt li però ma kienx stabbilit bl-eżatt fuq il-pjanta għar-raġuni li l-pjanta ma kenitx korretta u mkabbra minn skala 1:2500"[9]. Madanakollu, fix-xiehda tagħhom mogħtija fis-seduta quddiem l-ewwel qorti fit-30 ta' Ġunju 2014 huma ċaħdu li l-punt minn fejn jibdew l-130 pied kien ħajt. Fix-xiehda tagħhom qalu hekk:

> »Mistoqsija: … minn *survey* jirriżulta il-ħajt tas-sejjiħ fejn qiegħed u s-*survey* hija preċiża. Dan il-ħajt tas-sejjiħ *b'survey* jirriżulta marbut perfettament. Issa inti qed tgħid li dawn il-130 pied ma stajtx torbothom mal-ħajt tas-sejjiħ. Imma jagħmel sens li xi ħadd ibigħ 130 pied u jibda jkejjel il-130 pied *oltre* l-proprjetà tiegħu? Il-ħajt tas-sejjiħ – taqbel miegħi, ma naħsibx ma tistax taqbel miegħi – il-ħajt tas-sejjiħ kien qed jimmarka il-linja diviżorja tal-proprjetà ta' min kien qed ibigħ.
>
> »... … …

---

6 Ara *foll* 351, 352 tal-proċess.

7 Il-fatt li l-kejl ta' 130 pied huwa "meħud minn fuq ħajt tas-sejjiħ" ġie wkoll ikkonfermat mill-perit *ex parte* tas-soċjetà konvenuta, il-Perit David Pace, fir-rapport tiegħu li jinsab *a foll.* 201 *et seqq.* tal-proċess. Ara, b'mod partikolari, *fol.* 202 tal-proċess. Dan il-fatt ġie wkoll ikkonfermat mill-Perit Tekniku AIĊ Mario Cassar meta wieġeb għall-mistoqsijiet magħmula lilu in eskussjoni. Ara, b'mod partikolari, *fol.* 277 tal-proċess. Ara wkoll ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku Andrew Ellul *a fol.* 63 tal-atti tal-kawża rik. nru 3207/1996. Ara wkoll ix-xiehda tal-istess Perit Tekniku Andrew Ellul *a foll.* 158 u 250C tal-istess proċess. Ara wkoll ix-xiehda tal-Periti Addizzjonali Valerio Schembri, Edward Benċini u Godwin P. Abela dwar dan il-punt li tinsab *a fol.* 302 tal-proċess.

8 Ara *fol.*345 tal-proċess.

9 Ara *fol.*345 tal-proċess.

»Tweġiba: Minn imkien ma toħroġ din.

»... … …

»Tweġiba: Jien mhu qed naqbel miegħek xejn. Li l-pjanta l-ħażina tindika l-ħajt tas-sejjiħ u kien hemm il-ħajt tas-sejjiħ mhux jien għidtha. Jien li qed ngħid huwa li l-pjanta l-ħażina tindika kejl ta' 130 pied, ma jistax ikun mill-ħajt tas-sejjiħ għax il-ħajt tas-sejjiħ ma jistax ikun immarkat fuq pjanta li hemm *capacity* 1500 ...«[10]

iv. Jidher li l-periti addizzjonali waslu għall-konklużjonijiet tagħhom wara li qiesu li ma kienx hemm "xi ħitan jew punti oħra" li seta' jsir qsim magħhom[11]. Madanakollu, kif ingħad aktar 'il fuq, mill-atti proċesswali, b'mod partikolari mill-pjanta tal-Perit Richard Aquilina kif ukoll mill-konklużjonijiet li waslu għalihom il-periti tekniċi l-oħra maħtura mill-qorti, jirriżulta biċ-ċar illi l-punt minn fejn jibdew il-130 pied kien ħajt tas-sejjiħ;

v. din il-qorti wkoll ssibha diffiċli sabiex taċċetta r-raġunament addottat mill-periti addizzjonali li jiskartaw il-pjanta tal-Perit Richard Aquilina – dokument kuntrattwali għaż-żewġ partijiet – sabiex jiddeterminaw diversi kwistjonijiet relatati mal-mertu tal-każ iżda imbagħad jistrieħu fuq il-kejl ta' 130 pied miktub fl-istess pjanta sabiex jiddeterminaw il-linja diviżorja;

vi. jidher li l-periti addizzjonali ħassewhom aktar komdi li jaddottaw il-metodoloġija msemmija fir-relazzjoni tagħhom[12] – u mhux dik li għażlu l-periti tekniċi l-oħra – prinċipalment peress li fir-relazzjoni tal-periti tekniċi l-oħra "wara li nżammet id-distanza ta' 130 piedi, il-kejl tal-art tal-konvenuta rriżulta 1,444 metri

[10] Ara *foll.* 354 tal-proċess. Ara wkoll *foll.* 351 *et seq.*

[11] Ara *fol.* 346 tal-proċess.

[12] Ara *foll.* 302, 303, 351 tal-proċess,

kwadri, jew 6% inqas minn dak speċifikat fil-kuntratt relattiv"[13]. Din il-qorti ma tistax taqbel ma' raġunament bħal dan. Jekk jirriżulta li hemm xi nuqqas fil-kejl tal-proprjetà trasferita lil xi parti f'din il-kawża s-soluzzjoni ma għandhiex tkun li tispostja l-linja diviżorja biex l-akkwirent jikseb il-kejl nieqes minn proprjetà ta' ħaddieħor iżda l-parti li ngħatat inqas art għandha tinqeda bir-rimedji mogħtija lilha fil-liġi kontra l-bejjigħ.

16. Wara li qieset ir-rapporti peritali kollha li ġew ippreżentati, kemm f'din il-kawża u kemm fl-atti tal-kawża *__Tamarac Limited et v. Country Leatherware Limited__* (rik. nru 3207/1996), din il-qorti hija tal-fehma illi l-konsiderazzjonijiet u l-konklużjonijiet li wasal għalihom il-Perit Andrew Ellul fir-relazzjoni peritali tiegħu tad-19 ta' Frar 2001 huma l-aktar ġusti fiċ-ċirkostanzi. Il-Perit Andrew Ellul:

    i. għaraf illi "l-pjanta [tal-Perit Richard Aquilina] tindika konfini iżda wieħed ma għandux jibbaża qisien fuq din il-pjanta"[14]. Hu għalhekk ma straħx esklużivament fuq din il-pjanta qabel ma wasal għall-konklużjonijiet tiegħu – appuntu għax għaraf illi kien fiha ineżattezzi[15]– iżda xorta waħda taha l-importanza li jistħoqqilha fiċ-ċirkostanzi. Hu fisser illi għalkemm pjanta hija *enlarged from survey sheets* wieħed għandu jżomm fuq dawk il-qisien li hemm stabbiliti u "ma tistax titlaq u tgħid isma ħa

---

[13] Ara *fol.* 344 tal-proċess. Ara wkoll *foll.* 354 *et seq.* tal-proċess.

[14] Ara fol. 191 tal-atti tal-proċess 3207/1996.

[15] Ara fol. 59 tal-atti tal-proċess 3207/1996.

nieħu qies ieħor minn x'imkien ieħor"[16]. Fisser ukoll illi l-"qies ċar ta' 130 pied mill-kantuniera … hu l-aktar qies importanti fuq il-pjanta u l-uniku qies li wieħed jista' jorbot fuqu"[17];

ii. qies il-fatt illi fuq il-pjanta li saret mill-Perit Richard Aquilina kien hemm indikat li "l-kejl hu stabilit minn qies ta' 130 pied mill-linja ta' wara tal-bini meħud minn fuq ħajt tas-sejjiħ;"[18]

iii. qies kemm is-*survey* ta' Randolph Camilleri (li tqabbad mis-soċjetà konvenuta) kif ukoll dik ta' Mario Attard (li tqabbad mis-soċjetajiet attriċi), fost affarijiet oħra, qabel ma wasal għall-konklużjonijiet tiegħu[19], iżda straħ l-iktar fuq is-*survey* ta' Mario Attard, l-aktar għax din saret qabel dik ta' Randolph Camilleri[20] u anke għax Mario Attard kien ikkonsulta mal-Perit Richard Aquilina qabel ma' wasal għall-konklużjonijiet tiegħu[21]. Din il-qorti taqbel ma' din id-deċiżjoni tal-Perit Andrew Ellul u hija tal-fehma illi s-*survey* ta' Mario Attard hija aktar ta' min jorbot fuqha, ukoll għax Randolph Camilleri ddeċieda li jinjora kemm il-130 pied fil-pjanta tal-Perit Richard Aquilina[22] kif ukoll l-angolatura tal-ħajt fis-*survey* tiegħu peress li qies li jekk jimxi mal-ħajt b'dik l-angolatura kien jispiċċa li "s-sur Cutajar ... jkollu

[16] Ara fol. 250D tal-atti tal-proċess 3207/1996.

[17] Ara foll.161, 191 tal-atti tal-proċess 3207/1996.

[18] Ara *fol.*59 tal-atti tal-proċess 3207/1996.

[19] Ara *foll.*59, 158 tal-atti tal-proċess 3207/1996.

[20] Ara *foll.*69 u 101 tal-atti tal-proċess 3207/1996.

[21] Ara *foll.*70, 85, 89, 102 tal-atti tal-proċess 3207/1996i.

[22] Ara *fol.*106 tal-atti tal-proċess 3207/1996.

area ħafna inqas milli għandu u l-*plots* l-oħra ħafna iżjed"[23], kunsiderazzjoni li fil-fehma ta' din il-qorti, kif ingħad aktar 'il fuq[24], ma hijiex rilevanti fiċ-ċirkostanzi;

iv. stabilixxa, b'mod ċar, illi l-partijiet qablu dwar "il-punti prinċipali ta' dak li hemm fuq il-post, ħlief għad-diviżjoni tal-propjeta"[25];

v. għamel użu minn punti magħrufa, bħal dawk tal-barumbara u tal-ħajt tas-sejjiħ, sabiex jasal għall-pożizzjoni tal-linja diviżorja bejn il-proprjetà tas-soċjetajiet attriċi u dik tas-soċjetà konvenuta[26];

vi. stabilixxa b'mod ċar illi "biex jiġu determinati l-konfini ta' art l-iktar ħaġa li wieħed juża hu l-kejl linejari minn punti magħrufa" u li f'dan il-każ "jidher ċar li l-intenzjoni kienet li l-kejl isir 130 pied mill-ħajt tas-sejjiħ u wara 65 pied"[27].

17. Peress li l-Perit Tekniku Andrew Ellul għamel analiżi dettaljata dwar il-mertu tal-każ tallum[28] u sejjes l-konklużjonijiet tiegħu fuq konsiderazzjonijiet konsistenti, konkreti u ġusti, li qablu magħhom ukoll il-Periti Valerio Schembri, Edward Bencini u Godwin P. Abela[29], din il-

---

23 Ara *fol.*103 tal-atti tal-proċess 3207/1996.

24 Para. 15.vi, *supra.*

25 Ara *fol.*59 tal-atti tal-proċess 3207/1996.

26 Ara *foll.* 60, 63, 158, 180, 181, 190, 234 tal-atti tal-proċess 3207/1996.

27 Ara *fol*. 63 tal-atti tal-proċess 3207/1996.

28 Il-Perit Andrew Ellul kien tqabbad ukoll mill-qorti sabiex jagħmel *survey* u studju dwar l-art kollha li minnha l-proprjetajiet tal-partijiet kienu jifformaw parti (ara *foll*. 212 *et seqq.* tal-atti tal-proċess 3207/1996). Kien tqabbad ukoll biex jagħmel *survey* ieħor ibbażat fuq *survey sheets* tad-Dipartiment tal-Art jew Agrikoltura biex jindika kif kienet l-art tal-kontendenti qabel ma nbena l-isptar u dik li ntużat għat-triq pubblika (ara *foll.* 243 *et seqq.* tal-atti tal-proċess 3207/1996).

29 Ara *foll.* 278, 279, 301, 302 tal-atti tal-proċess 3207/1996.

qorti hija tal-fehma illi jkun għaqli li tistrieħ fuq ir-relazzjoni peritali tiegħu tad-19 ta' Frar 2001 u għalhekk tiddikjara illi l-"linja ta' diviżjoni bejn *Tamarac Ltd* u *Country Leatherware* għandha tiġi dik immarkata EF fuq Pjanta REP1"[30] u l-punt minn fejn irid isir l-kejl huwa indikat bl-ittra "S" fl-istess pjanta REP1[31]. Peress li fit-tieni relazzjoni tiegħu l-Perit Andrew Ellul sab li s-soċjetà konvenuta daħlet bil-bini tagħha lil hemm mil-linja diviżorja, billi parti mill-bini tas-soċjetà konvenuta inbniet fil-proprjetà tas-soċjetajiet attriċi, "min-naħa qiegħed *1.09 metres* u min-naħa l-oħra *1.21 meters*"[32] din il-qorti tgħid illi s-soċjetà konvenuta għandha tirtira mill-art li tiġi lil hemm mil-linja ta' qsim hekk stabilita.

18. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tilqa' l-appell, tħassar is-sentenza appellata mogħtija mill-ewwel qorti fit-30 ta' Jannar 2015 u, minflok, tiddikjara li l-linja li taqsam il-proprjetà tal-appellanti minn dik tas-soċjetà konvenuta hija dik immarkata EF fuq Pjanta REP1 tal-Perit Andrew Ellul u l-punt minn fejn irid isir l-kejl huwa indikat bl-ittra "S" fuq l-istess pjanta REP1. Is-soċjetà konvenuta għandha fi żmien xahrejn tirtira definittivament mill-art li tiġi lil hemm mil-linja ta' qsim hekk stabilita.

---

30 Ara *fol.* 60 tal-atti tal-proċess 3207/1996.

31 Ara *fol.* 63 tal-atti tal-proċess 3207/1996.

32 Ara *fol.* 224B tal-atti tal-proċess 3207/1996.

19. L-ispejjeż tal-ewwel grad, peress illi r-regolament tal-konfini jsir fl-interess taż-żewġ partijiet, jinqasmu bin-nofs bejn il-partijiet. L-ispejjeż tal-appell tħallashom is-soċjetà konvenuta.

Giannino Caruana Demajo President	Tonio Mallia Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
rm