PRIM`AWLA TAL-QORTI CIVILI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT McKEON

Illum il-Hamis 18 ta` Marzu 2021

Kawza Nru. 6
Rik. Gur. Nru. 309/2018 JZM

Margaret Formosa (ID 296070M) u zewgha Emanuel Formosa (ID 510773M)

kontra

Vincent Farrugia (ID 82065M)

Il-Qorti :

I. <u>Preliminari</u>

Rat ir-rikors guramentat li kien prezentat fl-<u>4 ta` April 2018</u> li jaqra :–

1. Illi permezz ta` kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Lia tas-6 ta` Novembru 1993 l-esponenti xtraw u akkwistaw porzjoni diviza ta` art fabrikabbli fi Triq il-Gilju, Mqabba tal-kejl ta` 177.6m konfinanti

mill-Majjistral mal-imsemmija triq, mil-Lvant u mill-Punent ma` beni ta` Nikola Farrugia kif indikata bin-numru 3 fuq il-pjanta u fis-site plan annessi mal-istess kuntratt bhala Dokumenti A, B u C, liema plot kienet tifforma parti mill-gardina annessa mad-dar numru 77 Triq Santa Katerina, Mqabba u dan skont kif jirrizulta mil-kuntratt hawn anness Dokument A.

2. Illi huma akkwistaw din il-proprjeta` minghand Joseph Farrugia, liema Joseph Farrugia kien akkwista din il-proprjeta` minghand ommu Giuseppa Farrugia b`titolu ta` donazzjoni permezz ta` kuntratt fl-atti tal-istess Nutar Dr Joseph Lia tat-12 ta` Marzu 1993, ma` liema kuntratt hemm ukoll pjanta u site plan li huma hawn annessi bhala Dokument B, C, D u E.

3. Illi l-konvenut ircieva b`titolu ta` donazzjoni minghand l-imsemmija Giuseppa Farrugia porzjoni art konsistenti f`parti diviza minn gardina annessa mal-korp ta` bini accessibli mir-remissa numru 42 ga numru 77 fi Triq Santa Katarina, Mqabba tal-kejl, din il-parti diviza ta` cirka 281.5m permezz ta` kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Lia tal-10 ta` Jannar 2006.

4. Illi l-proprjeta` akkwistata mill-esponenti u dik akkwistata mill-intimat imissu ma` xulxin izda hemm dizgwit fejn ghandha tkun il-linja divizorja u dan stante li l-linja divizorja ufficjali bejn iz-zewg proprjetajiet qatt ma saret fuq il-post.

5. Illi apparti dan, l-intimat skava cisterna fil-proprjeta` man-naha tal-proprjeta` tieghu, liema cisterna hija entro d-distanza konsentita mill-Artikolu 439 tal-Kodici Civili.

6. Illi l-esponenti jridu li tigi definita l-linja divizorja bejn il-proprjetajiet rispettivi tal-partijiet u apparti dan, li jigi accertat li kwalsijasi cisterna li jaghmel l-intimat tkun oltre d-distanza ta` 76cm mil-lat estern tal-eventwali hajt divizorju kif stabbilit minn din l-Onorabbli Qorti.

Ghaldaqstant jghid l-intimat ghaliex din l-Onorabbli Qorti m`ghandhiex :

i. Tistabbilixxi l-pozizzjoni tal-linja medjana divizorja bejn il-proprjetajiet rispettivi tal-partijiet u dan tenut kont tal-kuntratti tal-akkwist rispettivi tal-partijiet.

ii. Tordna li jsiru marki fissi fil-post sabiex tigi delineata l-istess linja divizorja u dan jekk hemm bzonn billi jittella` hajt gdid fuq il-linja medja ta` gholi u ta` hxuna skont kif jigi definit mill-istess Qorti u dan jekk hemm bzonn b`opra ta` Periti nominandi.

iii. Tiddikjara u tikkonferma li l-intimat ghamel cisterna li hija f` distanza inqas minn dik konsentita fl-Artikolu 469 tal-Kap 16 u konsegwentement tordna lill-istess intimat sabiex permezz ta` materjal xieraq, jimla` kull spazju l-vojt relattiv sabiex tali distanza tigi debitament osservata u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi hekk lilu prefiss.

Bl-ispejjez kontra l-intimat li minn issa huwa ngunt ghas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda.

Rat id-dokumenti li kienu prezentati mar-rikors guramentat.

Rat ir-risposta guramentata li kienet prezentata fis-7 ta` Mejju 2018 li taqra :-

1. Illi l-linja medjana divizorja bejn il-proprjetajiet rispettivi tal-partijiet hija definita u delineata bil-hajt divizorju mibni mir-rikorrenti stess tal-gholi, hxuna u fil-lok fejn huma stess iddecidew li jibnuh.

2. Illi effettivament dan il-hajt divizorju gie kostruwit mir-rikorrenti oltre mil-linja medjana tal-hajt originali li kien ohxon u antik, ghal gol-proprjeta` tal-esponenti u ghalhekk jigi li r-rikorrenti ggwadanjaw wisa` aktar minn dak li kellhom qabel.

3. Illi ghalhekk ma hemm l-ebda htiega li tigi stabbilita linja medjana ohra u jittella` hajt divizorju gdid.

4. Illi kien biss snin twal wara li r-rikorrenti bdew jirreklamaw jeddijiet ta` proprjeta fuq strixxa art oltre l-hajt divizorju, kif jirrizulta mill-annessa ittra ufficjali prezentata mir-rikorrenti fl-4 ta` Ottubru 2017 (kopja ta` liema qed tigi hawn annessa u markata Dokument "A") u fl-ittra legali datata 1 ta` Dicembru 2017 (kopja ta` liema qed tigi hawn annessa u markata Dokument "C").

5. Illi tenut kont il-pretensjonijiet tar-rikorrenti hekk kif dedotti fl-imsemmija ittri, l-azzjoni odjerna mhijiex ammissibli.

6. llli ghar-ragunijiet fuq premessi, l-ewwel u t-tieni talba tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-drltt u jimmeritaw li jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

7. Illi ghar-rigward it-tielet talba in kwantu din hija bazata fuq l-artikolu 459 tal-Kapitolu 16, it-talba hija monka.

8. llli bla pregudizzju ghall-premess, ix-xoghlijiet rigwardanti c-cisterna li qed isiru u ghad iridu jsiru sabiex tigi kompletata c-cisterna huma legittimi u ser tigi osservata d-distanza regolamentari meta c-cisterna tkun kompletata, u ghalhekk tali talba hija intempestiva.

9. Illi fi kwalunkwe kaz, ir-rikorrenti qatt ma qanqlu xi lment dwar din ic-cisterna hlief recentement anke jekk it-thammil ghaliha sar aktar minn tliet snin ilu dwar liema kienu ben konxji l-istess rikorrenti.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri

Rat il-lista tax-xhieda.

Rat id-dokumenti li kienu prezentati mar-risposta guramentata.

Rat illi fl-udjenza tat-22 ta` Mejju 2018 kien dikjarat illi l-azzjoni attrici hija l-*actio finium regundorum.*

Rat illi fl-udjenza tal-4 ta` Dicembru 2018 kien mahtur Peit Godwin Abela bhala perit tekniku. L-inkariku tieghu kien imfisser fil-verbal tal-udjenza fejn inghad hekk :-

Dr Peter Borg Costanzi jitlob in-nomina ta` perit tekniku sabiex wara li jiehu konjizzjoni tad-dokumenti tat-titolu tal-partijiet u l-pjanti relattivi, u jekk ikun il-kaz jaghmel survey tal-art tal-atturi u l-art tal-konvenut, biex b`hekk ikun jista` jistabilixxi l-linja divizorja bejn il-proprjeta` tal-partijiet.

Dr Josette Grech, filwaqt li taqbel li ssir in-nomina ta` perit tekniku ghar-raguni ndikata mill-atturi, titlob illi b`zieda ma` dak li qed jintalab mill-atturi, wara li l-perit tekniku jara l-pjanti tal-kuntratt ta` akkwist tal-atturi u jkejjel il-fond tal-atturi, jistabilixxi jekk hemmx diskrepanza ta` kejl, u jekk iva f`liema ammont.

Il-partijiet jaqblu fuq il-hatra tal-Perit Godwin Abela bhala perit tekniku.

Inghata digriet –

Il-Qorti :

Rat it-talba tal-atturi kif formolata, kif ukoll tal-konvenut ;

Tinnomina bhala perit tekniku lill-Perit Godwin Abela sabiex jirrelata fit-termini ta` dak li ntalab li jsir miz-zewg partijiet fil-verbal tal-udjenza tal-lum.

Mill-atti ghandu jiehu konjizzjoni biss tal-kuntratti u atti ohra li kienu pprezentati min-Nutar Dr Joseph Lia, u ghandu joqghod lura milli jirreferi ghal provi ohra.

Tidderigi lill-perit tekniku sabiex izomm seduta wahda sabiex jistrada l-perizja mal-partijiet u mal-avukati, bla ma jisma` provi.

Il-hatra qeghda ssir spejjez provizorjament tal-atturi.

Rat ir-relazzjoni li pprezenta l-perit tekniku liema rapport kien konfermat bil-gurament fl-1 ta` Lulju 2020.

Semghet ix-xhieda u rat il-provi l-ohra.

Semghet is-sottomissjonijiet tal-ahhar bil-fomm li saru mid-difensuri.

Rat illi l-kawza thalliet ghas-sentenza ghal-lum.

Rat l-atti l-ihra tal-kawza.

II. Xiehda

L-attrici Margaret Formosa xehdet illi qabel iz-zwieg l-atturi kienu xtraw u akkwistaw porzjon art fi Triq il-Madonna tal-Gilju, Mqabba, b`kuntratt tas-6 ta` Novembru 1993 fl-atti tan-Nutar Joseph Lia. L-art kellha kejl ta` 94 piedi u 4 pulzieri fuq naha u 88 pied fuq in-naha l-ohra. Dak z-zmien din il-porzjon art kienet wahda minn erba` plots li kienu jiffurmaw ghalqa li kienet livell mat-triq. Mal-faccata kellha hajt gholi mibni mat-triq u kienet imdawwra bis-sigar tal-frott. Wara din l-ghalqa kien hemm bitha u gnien ta` dar, liema dar tidhol ghaliha minn Triq Santa Katerina. Magenb il-bitha, wiehed kien jinzel madwar hames turgien ghal go gnien mimli sigar. Bejn l-ghalqa u l-gnien kien hemm hajt tas-sejjieh baxx. Fit-tarf tal-hajt, fil-kantuniera tan-naha tal-bitha, kien hemm ilqugh, li kien maghmul minn erba` gebliet fuq xulxin, li kienu qed jipprotegu sigra zghira. Din is-sigra u ilqugh kienu livell mal-ghalqa u mhux fil-hofra tal-gnien.

Kompliet tixhed illi meta hareg il-permess tal-bini, qalbu l-hajt tal-faccata, gabu gaffa u bdew inehhu l-hamrija. Minn hawn beda l-inkwiet. Tispjega li Mario Farrugia beda jghid li s-sigra li kien hemm fl-ilqugh kienet mal-gnien u mhux mal-ghalqa. Min-naha taghhom huma riedu jnehhu s-sigra ghaliex kienet fl-art taghhom. Ma nehhewhiex ghaliex sfaw mhedda.

Qalet li l-linja ma kenitx stabbilita u ma kienx hemm posti fuq in-naha ta` wara, izda hija deherilha li l-plot li kienu xtraw kienet testendi aktar lura minn dak li kien qed jghid Farrugia. Biex ma jinqalax glied, huma bnew aktar `il gewwa fl-art taghhom. In segwitu mar fuqhom Nicholas Farrugia u qalilhom biex jibnu l-appoggi fil-gnub,

kollox fil-proprjeta taghhom. Ghalhekk kull hajt gie mibni fl-art taghhom.

Stqarret li wara ftit zmien, il-gnien gie ghand il-konvenut, li beda jaqla` s-sigar u jnehhi l-hamrija. Meta kien resaq lejn l-art taghhom, qal lill-konvenut sabiex waqt ix-xoghol jippresta attenzjoni ghaliex kellhom il-bir halli ma ssirx hsara. Il-konvenuta baqa` ghaddej bix-xoghol u qattal-blat.

Qalet ukoll li huma nkarikaw lill-Perit Keith Schembri biex ikejjel d-dar u l-perit sab li kellhom in-nieqes meta mqabbel mad-daqs tal-art li kienu akkwistaw.

<u>Fil-kontroezami</u>, l-attrici kienet murija l-pjanta a fol 68. Meta kienet mistoqsija min hadem il-kalkoli li hemm ghat-tul tal-plot, wiegbet li dawk saru minn ohtha Doris Mallia. Huma wrew il-kalkoli li saru minn Doris Mallia lill-Perit Zammit ghalkemm ma kienx mar fuq il-post. Qabel huma akkwistaw, ma kienux hadmu l-area tas-sit. Ikkonfermat li qabel akkwistaw, l-art taghhom ma kenitx maqsuma bil-posti mill-plots l-ohra ta` ma` genbha.

Xehdet illi l-plots ta` ma genb l-art taghhom ma kienux mibnija. Fil-fatt kienu huma li bnew l-ewwel. Wara li xtraw ghamlu l-posti tal-gnubijiet bi ftehim ma` Nicholas Farrugia, li kellu z-zewg plots ta` ma` genb taghhom fuq kull naha, u mal-perit.

Qalet illi meta qalghu l-hajt ta` wara bil-gaffa, kellu jmur il-perit biex jara l-kejl imma ma kienx mar. Ma setghux jaqblu safejn kellu jasal bil-kejl taghhom.

Mistoqsija jekk bnewx il-hajt l-gdid fejn kien il-hajt tas-sejjieh l-antik, l-attrici xehdet illi l-hajt tas-sejjieh kien wiesa`. Huma bnew fejn qalilhom Mario Farrugia. Qalet illi jekk tqis fejn kien il-hajt l-antik u fejn sar il-gdid, il-hajt il-gdid qieghed aktar in-naha taghhom.

Ipprezentat ritratt Dok R2. Stqarret li fejn hemm il-knaten hija proprjeta taghhom. Fejn hemm it-tank taz-zingu hemm huwa proprjeta` tal-konvenut. Ir-ritratt juri fejn kien hemm il-hajt tas-

sejjieh u s-sigra fil-kantuniera li huma jsostnu li kienet fil-proprjeta` taghhom. Il-konvenut ighid li hija tieghu.

Mistoqsija mill-qorti jekk meta bnew il-hajt, is-sigra gietx wara l-hajt, l-attrici wiegbet li s-sigra giet wara l-hajt.

Tghid li ma kienx hemm sigra tal-lumi fuq in-naha ta` wara mal-hajt.

Mistoqsija jekk meta waqqghu il-hajt inqalghetx xi sigra ohra, l-attrici wiegbet : *"imma liema wiehed ta` quddiem jew ta` wara ?"*

Xehdet illi l-hajt ghandu wisgha ta` kantun. Ikkonfermat li kien hemm dizlivell ta` madwar erbgha sa hames targiet u l-hajt kien ilu mibni madwar 24 sena jew ftit aktar.

L-attur Emanuel Formosa xehed illi qabel iz-zwieg taghhom, l-atturi kienu raw ghalqa ta` daqs ta` erba` plots fi Triq il-Madonna tal-Gilju, Mqabba. Wara l-ghalqa kien hemm gnien u dar.

Kompla jixhed illi huma xtraw plot wahda mill-ghalqa ; l-ewwel sar konvenju u wara sar kuntratt li kien ippubblikat min-Nutar Joseph Lia. Mal-kuntratt kienet annessa pjanta u l-kejl tal-art li kienu qeghdin jixtru.

Stqarr illi l-erba` plots kellhom hajt li jifridhom mill-bankina, u meta bdew jibnu hattew il-hajt sal-wisa`tal-faccata tal-plot taghhom, ghaliex huma kienu l-ewwel li kienu se jibdew jibnu. Fuq kull genb tal-plot taghhom, is-sid tal-art kien Nicholas Farrugia. Bdew ihammlu. Mar il-perit u saru l-posti tal-gnub u beda tiela` l-bini. Dak iz-zmien halla l-bini f`idejn martu u kienet tinfurmah dak li kien qed jigri. Meta beda l-inkwiet mal-girien, imma riedu jibnu, huma bnew aktar irtirati biex il-bini jkun jista jitla`, izda kienu jafu li fuq wara kellhom bicca nieqsa.

Kompla jixhed illi ghal habta tal-2006, il-konvenut beda jnehhi xi sigar li kienu fi gnien fuq in-naha ta` wara u haffer wara l-hajt ta`

wara. Huma marru il-Perit Keith Schembri li, wara li mar ikejjel il-plot taghhom, sab li kien hemm in-nieqes.

Perit Keith Schembri xehed illi fl-2017 kien inkarikat mill-atturi sabiex jaghmel survey tad-dar taghhom. Hu kien mgharraf illi l-kejl superficjali kien ta` 177.6 metri kwadri. Wara li ghamel pjanta, irrizulta li l-kejl fiziku okkupat mid-dar sal-hajt ta` wara kien ta` 174.8 metri kwadri. Ghalhekk l-atturi kellhom nieqes circa 2.8 metri kwadri min-naha ta` wara. Il-hajt ezistenti min-naha ta` lbic kien twil 28.07 metri u min-naha tal-grigal kien twil 26.55 metri. Huwa ghamel rapport datat 25 ta` Settembru 2017.

Fil-kontroezami, xehed illi huwa dahal fil-fond tal-atturi biss u ha l-kejl tal-bini. Ipprezenta *aerial photos* li ghamel referenza ghalihom fir-rapport tieghu. Abbazi taghhom seta` jistabilixxi li d-dar tal-attur inbniet wara l-1992 u qabel l-1998. Huwa ma dahalx fil-kwistjoni tal-hajt divizorju li bnew l-atturi. Meta ha l-kejl dan kien mill-bejt biex b`hekk dehru l-hitan ta` fuq, ic-cint tal-bejt tal-proprjeta` ta` wara safejn jasal, u hadu mit-tarf tieghu. Il-hajt ta` wara huwa nkluz fil-kejl tat-tul. Hu kkalkola li dak il-hajt kien kollu fil-proprjeta tal-atturi. Dwar it-triq stqarr li mill-*aerial photos* kien jidher li t-triq kienet diga` miftuha meta akkwistaw l-atturi.

Muri Dok KS 2, u mistoqsi x`ha in konsiderazzjoni biex ghamel dik l-pjanta, Perit Schembri wiegeb illi huwa ra l-kejl li kien hemm, u l-kejl tal-proprjeta ezistenti. Immarka wkoll il-bicca n-nieqsa tenut kont tal-kuntratt tal-akkwist tal-atturi. Fil-kuntratt kien hemm indikat it-tul tal-gnub kif inxtrat u l-arja. Id-differenza ta` 2.8 metri kwadri kienet id-differenza bejn dak miktub fuq il-pjanta u dak li kien mibni.

Rigward il-linja hamra, stqarr li ghamel offset tal-hajt ta` wara biex gab l-arja. Ipprezenta wkoll *super impostion* tal-pjanta Dok KS2 mas-survey li sar minn Alan Micallef. Mistoqsi mill-qorti jekk allura r-rikorrenti bnewx tajjeb huwa wiegeb li kien hemm parti mill-plot li ma kenitx utilizzata u allura l-atturi bnew binja izghar minn dak li kellhom jibnu. Mistoqsi dwar id-differenza bejn l-pjanta Dok KS2 u dik Dok KS7, fisser li d-differenza kienet tinsab fit-tixrita ta` wara : minn naha dahlet ftit, u minn naha ohra harget `l barra. Mistoqsi jekk fil-pjanta tal-kuntratt kienx hemm li varjazzjoni li minnha jirrizulta djuq jew le stqarr li fil-kuntratt ma kenitx tidher ; lanqas kien hemm il-wesghat.

Oliver Magro mill-Awtorita` tal-Ippjanar ipprezenta l-*aerial photos* tas-sit fi Triq il-Madonna tal-Gilju, Mqabba, mill-1957 `il quddiem.

Il-konvenut xehed li ftit qabel izzewweg kienet kellmitu ommu u qaltlu li riedet thallilu l-post 42, Triq Santa Katerina, Mqabba. Ommu qaltlu li fl-ghalqa li kien hemm fuq in-naha ta` wara tal-gardina, kienu jidhlu tliet plots u li kienet se ttellaghhom bix-xorti bejn l-ahwa. Din l-ghalqa kellha hajt fil-faccata ghal fuq Triq il-Madonna tal-Gilju u kienet mdawwra bis-sigar. Fil-kantuniera li tmiss mal-gardina, kien hemm sigra tat-tut kbira. Kien hemm ukoll hajt tas-sejjieh fuq in-naha ta` wara tal-ghalqa li kien imiss mal-gardina tad-dar.  Il-hajt kien wiesa`u antik.

Kompla jixhed illi ommu qaltlu li meta jinbnew l-plots, kellu jinzamm il-hajt tas-sejjieh bhala linja stabbilita fil-kuntratti li kienet ghamlet. Wahda minn dawn l-plots inbieghet lill-atturi. Fiha ma kienx hemm sigar ghaliex kienet tigi fin-nofs tal-ghalqa. Meta gew biex jibnu, l-atturi waqqghu l-hajt tas-sejjieh u bnew hajt divizorju fil-wisgha tal-hajt tas-sejjieh fis-sens illi wzaw favur taghhom il-hxuna kollha tal-hajt. Jiftakar li l-atturi kienu ltaqghu ma` huh Nicholas Farrugia li ghandu plot fuq kull naha tal-plot tal-atturi, u kienu hargu l-posti tal-gnubijiet ta` dawn l-plots.

Stqarr illi wara li mietet ommu, beda jnaddaf il-gardina u jnehhi xi sigar li kienu qed imutu. Meta kien se jaqla` s-sigra taz-zebbug, marru l-pulizija u waqfuh ghaliex qalu li ma kellux permess tal-MEPA. Applika mal-MEPA u nghata permess.  Qala` s-sigra u hawwilha post iehor l-Mqabba stess. Intant applika sabiex jizviluppa l-gardina. Inghata l-permess, hammel il-hamrija u nehha s-sigar. Wara ftit l-attrici qabdet u dahlet fi hwejgu u qaltlu biex huwa ibieghhilhom dik il-parti tal-art li kien hammel. Hu qalilha li ma riedx ibiegh u minn hemm beda l-inkwiet.

Fisser illi kienu diga ghaddew 25 sena minn meta l-atturi bnew il-hajt divizorju u qatt ma nqala` inkwiet dwar l-linja divizorja. Dwar ic-cisterna, stqarr illi meta din titlesta tkun fid-distanza li trid l-ligi.

Josette Farrugia (li tigi mart il-konvenut) xehdet (bhal zewgha) li ftit qabel iz-zwieg taghhom, omm il-konvenut, Guzeppa Farrugia, kienet qaltilhom li kienet se thallilhom d-dar u li kienet se taqsam l-ghalqa f`erba` plots u ttellaghhom bix-xorti bejn l-ahwa. Din l-ghalqa

kellha hajt fuq il-faccata li taghti ghal Triq il-Madonna tal-Gilju, Mqabba, u fuq in-naha li tmiss mal-gardina, kien hemm hajt tas-sejjieh ezatt mat-tarf tal-hamrija tal-ghalqa. Kienet imdawra bis-sigar u f`kantuniera li tmiss mal-gardina kien hemm sigra tat-tut. Il-gardina kienet f`dizlivell ta` madwar seba` filati mill-ghalqa.

Xehdet illi wara li l-atturi xtraw il-plot li kienet tinsab bejn zewg plots proprjeta` ta` Nicholas Farrugia ghamlu l-posti. Meta beda jibni Nicholas Farrugia tlewmu kemm –il darba u kienu anke spiccaw il-qorti. L-atturi bnew hajt divizorju gdid fil-parti fejn kien hemm il-hajt tas-sejjieh. Il-hajt tas-sejjieh kien ohxon u antik, izda meta l-atturi bnew il-hajt divizorju, dan inbena mat-tarf sabiex b`hekk hadu favur taghhom il-hxuna kollha tal-hajt.

Stqarret li wara mietet omm ir-ragel, iddecidew li jirrangaw d-dar. Zewgha beda jnaddaf il-gardina u meta mar biex jaqla` sigra taz-zebbug, beda l-inkwiet. Skont zewgha, kienu marru l-pulizija u waqqfuh ghaliex ma kellux permess. Ghalhekk applika ghall-permess. Wara li hareg il-permess, zewgha qala` s-sigra taz-zebbug u thawwlet go post iehor l-Mqabba stess.

Kompliet tixhed illi huma applikaw biex jizviluppaw l-gardina. Hareg il-permess. Zewgha hammel il-hamrija u nehha s-sigar. Billi kienu ghaddew hames snin, rega` applikaw u meta hareg it-tieni permess, zewgha kompla bix-xoghol. Zewgha kien qalilha li l-attrici kienet dahlet fil-proprjeta` taghhom u talbitu jbiegh lilhom il-bicca mill-gardina li kien qed ihammel. Hu qalilha li ma riedx ibiegh. Huma qatt ma fittxew mal-atturi. Tant hu hekk li ma komplewx bix-xoghol u bieghu d-dar.

<u>Fil-kontroezami</u>, xehdet illi qabel l-atturi bdew jibnu hija kienet tghaddi mill-plot taghhom. Mistoqsija jekk tiftakarx li kien hemm is-sigar, wiegbet li kien hemm hafna sigar ; kien hemm zgur sigra tat-tut kbira ; u sigar tac-citru mal-hajt ta` barra lejn Triq il-Madonna tal-Gilju. Ikkonfermat li kien hemm dizlivell bejn l-ghalqa u l-gardina ta` minn hamsa sa sitt piedi. Tiftakar li kien hemm hajt ohxon antik tar-raba` bejn l-ghalqa u l-gardina.

<u>Nicholas Farrugia</u> xehed li huwa xtara u akkwista minghand ommu z-zewg plots li qeghdin fuq naha u fuq ohra tal-plot tal-atturi. Il-pjanta li ntuzat ghall-kuntratt kienet dejjem l-istess wahda. Meta

akkwista, iz-zewg plots ma kienux mibnija. Bejn il-plots u l-gardina kien hemm hajt tas-sejjieh wiesa` madwar tnejn jew tliet piedi. Kien hemm dizlivell ta` bejn hames jew sitt filati bejn il-gardina u l-plots. Meta bena l-plots huwa xtaq li kulhadd jibni qoxra fuq il-gnubijiet tal-plot. Fil-fatt l-atturi bnew qoxra go taghhom u hu go tieghu. Meta bena u kien wasal safejn kien hemm il-hajt tas-sejjieh u gie biex jaghmel il-hajt l-gdid fuq in-naha ta` wara huwa segwa l-linja li fuqha kienu bnew l-atturi. L-attur bnew il-hajt fil-wisa` kollu tal-hajt l-antik.

<u>Fil-kontroezami</u>, xehed li l-linja tal-bini hija dritta u ma hemmx tfixkil. Kulhadd bena go tieghu anke l-appoggi. Bejn il-lots u l-gardina kien hemm dizlivell. Kemm il-hajt tas-sejjieh kif ukoll il-linja kienu dritti. Il-plots kienu jaslu sal-hajt tas-sejjieh.

Stqarr illi huwa xtaq ipartat wahda miz-zewg plots tieghu ma` dik tal-atturi sabiex ikollu zewg plots hdejn xulxin. Ried jaghtihom il-kbira fis-sens dik aktar wiesa`imma maghhom ma wasalx. Sahaq li l-plots kollha kellhom l-istess tul.

Stqarr illi meta gew biex jibnu l-appoggi kulhadd bena go tieghu. L-ewwel ma bnew kienu l-atturi.

<u>Nutar Dr. Joseph Lia</u> xehed illi meta saru l-kuntratti tat-12 ta` Marzu 1993 u tas-6 ta` Novembru 1993, it-triq kienet diga` miftuha. Mistoqsi ghaliex fl-ahhar kuntratt il-kelma "*cirka*" kienet tnehhiet, qal li ma jiftakarx billi kien ghadda wisq zmien. Dwar il-*workings* li hemm fit-tieni pjanta, ma hemmx firma ta` perit u ma jafx min hadimhom.

<u>Fil-kontroezami</u>, meta muri l-pjanta a fol 66 u a fol 59, xehed illi l-kitba ma k nitx tieghu.

III. <u>Il-konkluzjonijiet tal-perit tekniku</u>

Fir-relazzjoni, il-perit tekniku wasal ghal dawn **<u>il-konkluzjonijiet</u>** abbazi tal-kostatazzjonijiet u tal-osservazzjonijiet tieghu :-

1. Dwar il-linja divizorja bejn il-proprjetajiet tal-partijiet fil-kawza, din ittiehdet fin-nofs il-hajt divizorju ezistenti bejn il-fond tal-atturi u l-gnien tal-konvenut. Dan il-hajt hu wiesgha 230 millimetri (9 pulzieri).

2. Dwar xi hxuna kellu dan l-istess hajt divizorju qabel ma sar l-izvilupp tal-plot akkwistata mill-atturi, ma hemmx record u mis-survey sheet tas-sena 1968 ma jistax jigi mkejjel jew rilevat il-hxuna tal-hajt in kwistjoni kif indikat fil-parti tas-survey sheet sovvraposta fuq is-survey sheet attwali hawn taht riprodotta ghal finijiet ta` identifikazzjoni tal-hajt li hu indikat bil-vlegga. ***Jigi rilevat illi l-linja tal-hajt tal-fond tal-atturi, muri bil-blu, jikkoincidi mal-linja originali tal-hajt l-antik.***

3. Dwar il-kejl superficjali tal-fond tal-atturi, dan irrizulta li kien ta` 174.80 metri kwadri waqt li l-plot li akkwistaw l-atturi kienet tal-kejl ta` 177.6 metri kwadri. L-esponent ma jistax jiddentifika jew jattribwixxi raguni ghad-diskrepanza fil-kejl ta` 2.80 metri kwadri, dan il-kejl seta` intilef meta giet iffurmata t-triq.

IV. <u>L-eskussjoni tal-perit tekniku</u>

L-atturi talbu li jeskutu lill-perit tekniku.

Il-qorti akkordat it-talba.

Mistoqsi dwar it-tulijiet tal-post li jirrizultaw mis-survey, xehed illi l-appogg konfinanti mill-Grigal kien ta` 26.46 metri jew 86.80 piedi, u l-appogg konfinanti mil-Lbic kien ta` 27.90 metri jew 91.53 piedi.

Ikkonferma li fir-relazzjoni tieghu, paragrafu 5.03, il-binja tal-atturi ghandha kejl superficjali ta` inqas minn dak indikat fil-kuntratt.

Ikkonferma li fir-relazzjoni tieghu, paragrafu 4.03, l-art tal-konvenut ghandha kejl superficjali akbar minn dak indikat fil-kuntratt.

Ikkonferma li d-daqs superficjali tal-plot tal-atturi huwa ta` 174.80 metri kwadri mhux 177.6 metri kwadri, diskrepanza ta` 2.80 metri kwadri.

Jekk jitnaqqas l-kejl ta` 2.80 metri kwadri mill-kejl superficjali tal-konvenut, u cioe` minn 363.20 metri kwadri ghal 360.40 metri kwadri, dan il-kejl jaqa` fil-paramentri tal-kejl superficjali li kellu l-konvenut fil-kuntratt u cioe` 357.20 metri kwadri.

Mistoqsi jekk allura dan il-kejl huwa nieqes mill-plots ta` magenb ir-rikorrenti, il-perit tekniku wiegeb li ma setax jasal ghall-konkluzjoni li l-kejl nieqes mill-plot tar-rikorrenti jinsab fil-proprjeta` tal-intimat ghaliex mis-survey li sar, **<u>il-linji konfinanti ma nbidlux, anzi dawn qablu f`kull sovvraimposizzjoni</u>**.

V. <u>Il-piz probatorju tal-konsiderazzjonijiet teknici</u>

Fis-sentenza taghha tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawza **"<u>Calleja v. Mifsud</u>"**, il-Qorti tal-Appell qalet hekk -

***Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tieghu jikkostitwixxu skond il-ligi <u>prova ta` fatt</u> li kellhom bhala tali jigu meqjusa mill-Qorti.*** *Il-Qorti ma kenitx obbligata li taccetta r-rapport tekniku bhala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setghet tiskarta kull prova ohra. Mill-banda l-ohra pero` huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jinghata piz debitu lill-fehma teknika tal-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leggerment tinjora dik il-prova. Hu manifest …. illi l-mertu tal-prezenti istanza kien kollu kemm hu wiehed ta` natura teknika li ma setax jigi epurat u deciz mill-Qorti minghajr l-assistenza ta` espert in materja. B`danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex thares b`lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex tezita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx wahda sodisfacentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konkluzjoni ma kenitx sewwa tirrizolvi l-kwezit ta` natura teknika.* (enfasi u sottolinear ta` din il-qorti)

Ghalkemm qorti mhix marbuta li taccetta l-konkluzjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni taghha (*dictum expertorum numquam transit in rem judicata*), fl-istess waqt dak *ma jfissirx pero` illi qorti dan tista` taghmlu b` mod legger jew kapriccjuz. Il-*

*konvinzjoni kuntrarja taghha kellha tkun ben informata u bazata fuq ragunijiet li gravament ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b` ragunijiet li ma ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni tal-aspett tekniku tal-materja taht ezami* ("**Grima v. Mamo et noe**" **–** Qorti tal-Appell – 29 ta` Mejju 1998)**.**

Jigifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konkluzjoni ta` tali relazzjoni ma kienetx gusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun wahda motivata minn gudizzju ben informat, anke fejn mehtieg mil-lat tekniku. ("**Cauchi v. Mercieca**" **–** Qorti tal-Appell – 6 ta` Ottubru 1999 **; "Saliba v. Farrugia**" – Qorti tal-Appell – 28 ta` Jannar 2000).

Il-*giudizio dell`arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma ghandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruhha mill-fakolta` lilha moghtija ta` talba ghan-nomina ta` periti addizzjonali, jigi skartat facilment, ammenokke` ma jkunx jidher sodisfacentement illi l-konkluzjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha tac-cirkostanzi, irragonevoli*" – ("**Bugeja v. Muscat et**" **–** Qorti tal-Appell – 23 ta` Gunju 1967).

Fil-kaz tal-lum, jirrizulta bhala fatt li wara li kienet prezentata u mahlufa r-relazzjoni mill-perit tekniku, il-partijiet ma ghamlux talba ghall-hatra ta` periti addizzjonali.

VI. Sottomissjonijiet

Fil-kaz tal-lum, wara li nghalaq il-gbir tal-provi, il-partijiet ghazlu li ma jipprezentawx noti ta` osservazzjonijiet izda ghazlu minflok li jaghmlu sottomissjonijiet bil-fomm, liema sottomissjonijiet kienu registrati u traskritti. Dan li gej huwa riassunt ta` dak li nghad mid-difensuri tal-partijiet.

1. L-atturi

Jinghad mill-atturi illi skont ir-rizultanzi teknici fil-plot tal-atturi hemm in-nieqes waqt li mill-art tal-konvenut hemm iz-zejjed : l-atturi ghandhom nieqes 2.8 metri kwadri waqt li l-konvenut ghandu 2.8 metri kwadri aktar.

L-atturi jikkontestaw l-ezercizzju ta` superimposizzjoni tal-pjanti ghaliex fil-kaz ta` pjanti bi skala zghira, il-linji jigu fuq xulxin u d-differenza mhux se tirrizulta. Fil-kaz taht ezami, tirrizulta differenza ta` 0.46 metri fuq naha u 0.86 metri fuq ohra. Bis-superimposizzjoni li saret fil-kawza odjerna qed jinghad illi l-hajt ezistenti illum jaqbel mal-pjanti. Dan pero` mhuwiex korrett. Meta sar il-kuntratt tal-atturi, kienu annessi pjanti bil-kejl dettaljat, it-tul ta` kull naha u l-wisgha. Meta isir il-kalkolu skont dawn il-mizuri, tohrog l-arja preciza tal-plot. Apparti dan, meta sar il-bejgh diga` kien hemm il-linja tat-triq li allura kienet stabbilita`. Inoltre kien hemm ukoll hajt mal-bankina. Ghalhekk it-tesi tal-atturi hija li ladarba kien hemm l-alignment, kien hemm il-hajt ezistenti mal-faccata mat-triq u kien hemm il-kejl tal-plot. Allura l-mizuri li hemm fuq l-pjanta ghandhom jittiehdu mill-hajt tal-faccata.

Dwar il-hajt divizorju kostitwit mill-hajt tas-sejjieh u dwar l-kwistjoni tas-sigra, kien rilevat illi mir-ritratt li kien ezebit jidher bic-car li s-sigra kienet fil-parti gholja tal-art u mhux fil-parti il-baxxa ; allura kienet parti mill-ghalqa u mhux mill-gardina.

L-atturi jikkontendu li huma bnew `il gewwa mis-sigra ghaliex kien hemm kwistjoni ma` Mario Farrugia (hu l-konvenut). Billi riedu jibnu minghajr inkwiet bnew b`bicca nieqsa mill-art. Illum il-bicca nieqsa minn taghhom qeghda fuq in-naha ta` wara u mhux fil-faccata.

L-atturi jissottomettu li r-rapport tal-perit tekniku ghandu jigi skartat ghaliex il-perit tekniku kkonkluda li huma suppost ghandhom fuq naha 28.76 metri kwadri meta fil-fatt ghandhom 27.9 metri kwadri u fuq in-naha l-ohra suppost ghandhom 26.82 metri kwadri meta fil-fatt ghandhom 26.46 metri kwadri.

2. **Il-konvenut**

Il-konvenut jirrileva li l-azzjoni kif proposta hija l-*actio finium regundorum*. Propju ghalhekk, u in linea mar-raba` u mal-hames eccezzjonijiet tieghu, l-azzjoni mhijiex ammissibbli ghaliex l-atturi dejjem insistew li l-bicca art kontestata li tifforma parti integrali mill-proprjeta tal-konvenut hija proprjeta taghhom. Irrefera ghal ittra ufficjali tal-atturi li kienet prezentata fl-4 ta` Ottubru 2017. Skont il-

gurisprudenza, l-*actio finium regundorum* hija totalment distinta minn sitwazzjoni fejn l-attur jinsisti li l-proprjeta hija tieghu. F`dak il-kaz l-azzjoni li kellha tkun proposta hija l-*actio rei vindicatoria* mhux din tal-lum.

Il-konvenut kompla jissottometti li kieku l-qorti kellha taccetta li l-*actio finium regundorum* setghet tigi proposta, xorta wahda l-azzjoni ma tistax tirnexxi. L-atturi akkwistaw minghandu. Fil-kuntratt ta` donazzjoni li bih akkwista hu, il-kejl kien deskritt bhala ta` *circa* 177.6 metri kwadri, mentri meta mbaghad akkwista l-attur il-kelma *circa* tnehhiet. Ghalhekk l-atturi qatt ma setghu jakkwistaw aktar milli kellu hu. Dan il-fatt kien qed jigi rilevat ghaliex l-allegat nuqqas ta` 2.8 metri kwadri jaqa` fil-parametri tal-hames fil-mija (5%) avarija assocjata mal-kelma *circa.*

Kompla jinghad mill-konvenut illi l-provi fl-assjem taghhom jikkonfortaw it-tesi tieghu. Ghalkemm l-atturi jikkontendu li n-nieqes qieghed fuq in-naha ta` wara, ma kien hemm xejn li effettivament jipprova dan. Il-hajt divizorju nbena mill-atturi stress. Inbena ghoxrin sena ilu fl-istess post fejn kien hemm il-hajt tas-sejjieh antik. Ghalhekk kienu l-atturi stess li stabbiliew il-konfini tal-art taghhom.

Il-fondatezza tal-posizzjoni tieghu ssib konferma fl-accertamenti li ghamel il-perit tekniku li kien car hafna f`paragrafu 4.02 tar-relazzjoni tieghu illi l-outline tas-survey qablet perfettament mas-survey sheet ufficjali. Inoltre fil-paragrafu 5.02, il-perit tekniku rrileva li l-linja tal-hajt tal-fond tar-rikorrenti muri bil-blu jikkoincidi mal-linja originali tal-hajt l-antik. Fl-eskussjoni, il-perit tekniku afferma li ma setax jasal ghal konkluzjoni li l-allegat kejl nieqes mill-art tal-atturi jinsab fil-plot tal-intimat.

3. **L-atturi**

L-atturi ghamlu sottomissjonijiet ulterjuri.

Sostnew li l-azzjonijiet petitorji huma erbgha : *actio rei vindicatoria* ; *actio negatoria servitutis* ; *actio damni infecta* ; u *actio finium regundorum*.

Fl-*actio rei vindicatoria*, l-intimat mhux bilfors isostni li huwa sid. Kemm ighid li huwa possessur. Min-naha tieghu l-attur irid jaghmel il-prova li huwa s-sid.

L-atturi jirreferu ghal artikoli 950 u 951 tal-Kodici Civili Taljan li jsostnu li din t-tip ta` azzjoni tista` tigi promossa kemm meta hemm incertezza dwar l-linja divizorja u kif ukoll meta l-marki jkunu tnehhew. Huma kienu jafu mill-bidu nett li l-konfini ezistenti ma kienux korrett.

VII **<u>Konsiderazzjonijiet</u>**

Fir-raba` u l-hames eccezzjonijiet, il-konvenut jikkontendi li stante li l-atturi dejjem ddikjaraw li l-bicca art ta` 2.8 metri kwadri tappartjeni lilhom ma setghux jipproponu l-*actio finium regundorum* izda kellhom se mai l-*actio rei vindicatoria*. Kien eccepit ukoll illi kienu l-atturi stess illi ghoxrin sena qabel saret il-kawza tal-lum bnew il-hajt il-gdid fl-istess sit fejn kien il-hajt tas-sejjieh li kien il-hajt divizorju bejn l-plot tal-atturi u l-gardina tal-konvenut.

L-**<u>Art 325 tal-Kap 16</u>** ighid :-

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

Fir-**<u>Raccolta della Giurisprudenza sul Codice Civile</u>** (Volum II) l-**<u>Imhallef Giuseppe Cremona</u>** ighid :-

" se tra possessori di fondi conterminati nasce una confusione di confine, compete ad ognuno di essi l`azione finium regundorum, sempreche la confusione derive dal caso e dan un`azione illecita del vicino.

Non e ammissibile quest`azione nel caso che qualunque sappia precisamente i propri confine, e sostenga che il vicino gli abbia oltrepassati, poiche in tal caso ha luogo l`azione rivendicatoria; quest` azione tende in principalita a rettificare il confine, e percio il Giudice deve spedire agrimensori, e cercare di verificare I vecchi confini per mezzo di testimoni, documenti u marche di confine."

Fis-sentenza li tat din il-qorti diversament presjeduta fit-3 ta` Frar 2005 fil-kawza **Markiza Beatrice Cremona Barbaro v. John Polidano** inghad hekk :–

L-azzjoni ghall-iffissar tal-konfini hija msejsa fuq il-jedd li kull sid ta` proprjeta` ghandu fil-ligi li jgieghel lil gar tieghu jaghmel sinjali li jidhru u li jibqghu biex hwejjighom jingharfu minnta` xulxin. Din l-azzjoni tista` titressaq biss fejn zewg proprjetajiet ta` sidien differenti jkunu jmissu ma` xulxin u fejn hemm dubju dwar fejn tibda l-wahda u tintemm l-ohra. L-ghan tal-actio finium regundorum huwa dak tad-"determinazzjoni oggettiva tal-fond u l-accertament tal-estensjoni tad-dritt ... u ghalhekk ittendi li telimina l-incertezzi tad-demarkazzjoni bejn zewg fondi u taghmelis-sitwazzjoni ta` fatt kompatibbli ghal dak tad-dritt". Tali incertezzi gew imfissra li jistghu jkunu kemm oggettivi (fejn ma jkunux jezistu sinjali apparenti li jidhru) jew kif ukoll suggettivi (fejn min jiftah il-kawza jkun irid iwarrab il-bizgha ta` kwestjonijiet mas-sid gar tieghu jew iwarrabil-possibilita` li tittehidlu bicca minn hwejgu).

Huwa siewi wkoll li wiehed izomm quddiem ghajnejh li f`azzjoni bhal din id-dritt ta` proprjeta` tal-kontendenti rispettivi ma jkunx in kontestazzjoni l-azzjoni hija biss intiza sabiex jigi determinat il-konfini bejn zewg proprjetajiet.

Din l-azzjoni ghandha n-natura ta` rivendika parzjali u tipprezenta xi partikolaritajiet: kull wahda mill-partijiet hija fl-istess hin attur u konvenut, kull mezz ta` prova huwa ammess, fin-nuqqas ta` elementi ohra l-imhallef jistrih fuq il-mapep katastali.

Il-ligi taghti jedd lil sid ta` gid li jitlob lil gar jaghmel marki jew sinjali li jidhru biex juru l-limiti tal-gid rispettiv taghhom, u li dawn il-marki jew sinjali jsiru bi spejjez komuni.

Rilevanti ghall-mertu tal-kawza odjerna kienet is-sentenza li tat din il-qorti diversament presjeduta fl-10 ta` Dicembru 2009 (u kkonfermata b`sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta` April 2013) fil-kawza fl-ismijiet **David Vella et v. Victor Mercieca et** fejn inghad hekk :-

Illi irid jinghad illi kif il-Qrati f`diversi okkazjonijiet osservaw, sabiex kawza ta` din in-natura tirnexxi jehtieg illi l-konfini tal-proprjetajiet rispettivi tal-partijiet ma jkunux diga` stabbiliti. F`kaz li jkunu hekk stabbiliti u l-vertenza tal-partijiet tkun dwar spustar ta` dawn l-istess konfini, jezistu azzjonijiet ohra li jistghu jigu ezercitati,

izda certament m`ghandhiex tkun l-azzjoni ai termini tal- artikolu 325 tal-Kap. 16 illi ghandha tigi ezercitata (ara "Francesca Debattista vs Antoine Grech" (A.C. – 23 ta` April 1951); "Paul Camilleri et vs Joseph Camilleri" (P.A. (R.C.P) – 4 ta` Ottubru 2001); "Markiza Beatrice Cremona Barbaro vs John Polidano" (P.A. (J.R.M.) – 3 ta` Frar 2005); "Paolo Camilleri vs Alfred Cassar et" (P.A. (J.R.M.) – 22 ta` Jannar 2009); "Carmelo Wismayer noe et vs Carmela Dalli et" (A.C. – 3 ta` Frar 2009).

…

Din l-azzjoni ghalhekk tippresupponi l-incertezza jew d-dubju tal-konfini. Incertezza li tista` tkun oggettiva jew soggettiva. Oggettiva fis-sens fejn ma jkunux jezistu sinjali apparenti cari; soggettiva, fl-kaz li l-attur ikun irid jelimina l-konflittwalita`. Fil-kazijiet fejn is-sinjali ta` delimitazzjoni jkunu ovvji, lanqas ma ghandha tigi ammessa l-azzjoni ta` regolament ta` konfini meta, permezz ta` tali sinjali, il-konfini jkunu certi (ara "Pawlu Vella vs Alfred Vella" (P.A. (L.F.S.) – 15 ta` Dicembru 2008)). F`kaz li dawn ikunu diga` stabbiliti u l-vertenza tal-partijiet tkun dwar spustar ta` dan l-istess konfini, jezistu azzjonijiet ohra li jistghu jigu ezercitati, izda certament m`ghandhiex tkun l-azzjoni ai termini tal- artikolu 325 tal-Kap. 16 (ara "Francesca Debattista vs Antoine Grech" (A.C. – 23 ta` April 1951).

Irrizulta mill-provi illi qabel akkwistaw l-atturi kien hemm hajt tas-sejjieh li kien jifred l-ghalqa (li wara nqasmet f`erba` plots) u l-gardina li kienet annessa mad-dar proprjeta` tal-konvenut. L-atturi stess jaccettaw illi meta gew biex jibnu l-plot huma hattew dan il-hajt tas-sejjieh u bnew hajt gdid. L-atturi bnew il-hajt il-gdid ghoxrin sena qabel saret il-kawza ; il-hajt ghadu fil-post sal-lum.

Mir-rapport tal-perit tekniku jirrizulta li dan l-hajt l-gdid inbena fl-istess posizzjoni li kien l-hajt tas-sejjieh. Fil-paragrafu 4.02 tar-rapport jinghad : *"Dok B – din hija sovvraposizzjoni tas-survey fuq is-survey sheet ufficjali tal-Awtorita tal-Ippjanar. Jirrizulta li l-outline jew profil tas-survey qablet perfettament mas-survey sheet ufficjali mill-aspetti kollha."* Fil-paragrafu 5.02, il-perit tekniku jafferma " *… illi l-linja tal-hajt tal-fond tal-atturi, muri bil-blu, jikkoincidi mal-linja originali tal-hajt l-antik"*

Il-qorti tosserva li mill-kejl li jissemma fil-kuntratt tal-akkwist tal-atturi, jigifieri 177.6 metri kwadri, ghal dak li effettivament hemm illum jigifieri 174.80 metri kwadri, hemm diskrepanza ta` 2.8 metri

kwadri. Kif xehed fl-eskussjoni, il-perit tekniku **ma setax** jikkonkludi li dawk it-2.8 metri kwadri kienu qeghdin ghand il-konvenut ghaliex skont is-surveys il-linji konfinanti jaqblu. B`referenza ghal dan u ghall-"workings" li hemm miktuba fuq il-pjanta li hija annessa mal-kuntratt tal-atturi, il-qorti tinnota li dawn l-workings ma sarux minn perit izda minn Doris Mallia li tigi oht l-attrici. In-Nutar Joseph Lia xehed illi huwa sabhom hemm mhux kitibhom hu. Ma rrizultax illi Doris Mallia hija xi perit jew persuna professjonali fil-qasam bhal land surveyor jew draughtman. Il-qorti ma tistax tikkontrolla jekk il-qisien li ttiehdu minn Doris Mallia ttiehdux tajjeb u kif ittiehdu. Inoltre l-istess Doris Mallia ma tressqitx bhala xhud mill-atturi.

Il-kostatazzjonijiet, accertamenti u konkluzjonijiet tal-perit tekniku kif riflessi fir-relazzjoni jikkonfermaw illi ma kienx hemm caqlieq fil-posizzjoni tal-hajt. L-insistenza tal-atturi kienet dejjem dwar il-hajt divizorju ta` wara u mhux dwar konfini ohra tal-plot taghhom.

Mill-provi u konsiderazzjonijiet tal-perit tekniku jirrizulta fl-ewwel lok illi dejjem kien hemm hajt li kien jifred kjarament iz-zewg proprjetatjiet u li dan il-hajt il-gdid ilu hemm ghoxrin sena u l-hajt antik kien hemm ferm qabel, fit-tieni lok li hemm dizlivell sostanzjali bejn iz-zewg proprjetajiet u fit-tielet lok li kienu l-atturi stess li bnew il-hajt il-gdid fuq l-istess linja fejn kien il-hajt tas-sejjieh antik.

In-natura ta` *action finium regundorum* hija sabiex tkun deliminata art minn ohra, jigifieri sabiex isiru sinjali li jidhru u li jibqghu u li juru l-limiti u l-konfini ta` fondi li jmissu ma` xulxin. L-azzjoni tippresupponi incertezza jew dubju tal-konfini. Din l-incertezza tista` tkun oggettiva jew soggettiva : oggettiva meta ma jkunux jezistu sinjali apparenti cari ; soggettiva meta l-attur ikun irid iwarrab il-konflittwalita. Fil-kaz fejn is-sinjali ta` delimitazzjoni jkunu jidhru u jkunu ovvji mhijiex proponibbli l-*actio finium regundorum* (ara : **Pawlu Vella v. Alfred Vella** : Prim Awla tal-Qorti Civili : 15 ta` Dicembru 2008). F`kaz li jkunu diga` stabbiliti u l-kwistjoni bejn il-partijiet tkun dwar spustar tal-istess konfini, bhalma huwa dan il-kaz tal-lum, hemm azzjonijiet ohra li jistghu jigu ezercitati, izda certament mhux l-*actio finium regundorum* (ara : **Debattista v. Grech** : 23 ta` April 1951). Dawn il-konsiderazzjonijiet huma sorretti mir-rapport tekniku. Din il-qorti mhijiex sejra tiddiskosta ruhha mir-rapport tal-perit tekniku anzi sejra taghmel taghha l-kostatazzjonijiet, l-osservazzjonijiet u l-konkluzjonijiet tal-perit tekniku.

Ghar-rigward tac-cisterna allegatament sitwata mhux fid-distanza legali, ma saret ebda prova ta` din il-pretensjoni. Ghalhekk tibqa` biss allegazzjoni mhux ippruvata.

<u>Decide</u>

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi :-

Tilqa` r-raba` (4) u l-hames (5) eccezzjonijiet tal-konvenut.

Tichad it-talbiet kollha tal-atturi.

Tordna lill-atturi sabiex ihallsu l-ispejjez kollha tal-kawza.

Onor. Joseph Zammit McKeon
Imhallef

Amanda Cassar
Deputat Registratur