QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Illum il-Hamis, 14 ta' Lulju 2022

Kawza Numru: 6

Rikors Ġuramentat Numru:- 1086/2015 JVC

Joseph Galea (ID 0600846M) u martu Rita Galea (ID 0133447M)

vs

Walter Cutajar (ID 0130666M) u martu Maria Victoria Cutajar (ID 0340069M)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat fejn ir-rikorrenti Joseph Galea u Rita Galea ikkonfermaw bil-gurament u talbu kif isegwi:

‘1. Illi permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Carmel Mangion tat-22 ta’ Settembru 1992 (kopja annessa bħala Dok.JG1), l-esponenti xtraw u akkwistaw porzjon art tal-kejl ta’ ċirka 1,890 metru kwadru, delineata fil-pjanta annessa bħala dokument ‘X’, f’Birguma, San Pawl tat-Tarġa, limiti Naxxar, aċċessibbli minn Triq Harrison Smith, u tmiss mill-Punent ma’ proprjetà ta’ Borg and Borg Contruction Limited, Nofsinhar ma’ proprjetà ta’ David Borg u Lvant ma’ proprjetà tal-Familja Vella jew suċċessuri fit-titlu, libra u franka, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħha, u bil-pussess battal; illum il-ġurnata l-esponenti stabbilew fl-istess proprjetà r-residenza tagħhom bl-isem “Heatherville”;

2. Illi permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Margaret Heywood tal-5 ta’ April 2011 (Kopja annessa bħala Dok.WC), l-intimati xtraw u akkwistaw bi tpartit ma’ terzi persuni l-proprjetà adjaċenti, konsistenti f’villa mingħajr numru uffiċjali bl-isem ‘Spring Glory’, ġjà ‘Villa Togsuma;, ġjà ‘Villa Birguma’, illum ‘Everglades’, fi Triq Harrison Smith, San Pawl tat-Tarġa, Birguma, limiti Naxxar, li għandha ukoll entratura bin-numru 79 fi Triq Birguma, San Pawl tat-Tarġa, inklużi ġonna, garaxxijiet u swimming pool, bl-arja libera tagħħa, libra u franka, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħha, u bil-pussess battal, kif konfinanti mix-Xlokk ma’ proprjetà tal-familja Vella, mill-Punent ma’ Triq Harrison Smith u mill-Lvant ma’ passaġġ pubbliku li jiżbokka fi Triq Birguma, jew irjieħ verjuri;

3. Illi l-partijiet mhumiex qegħdin jaqblu dwar il-linja diviżorja li tifred iż-żewġ proprjetajiet adjaċenti, u in partikolari dwar il-linja li tifred il-*front gardens* rispettivi tal-partijiet fuq Triq Harrison Smith; tant illi l-intimati talbu l-ħruġ ta’ mandat ta’ inibizzjoni fil-

konfront ta' l-esponenti in konnessjoni max-xogħlijiet li qegħdin jagħmlu l-esponenti fil-*front garden* tagħhom;

4. Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża;

Jgħidu għaldaqstant l-intimati għaliex mgħandhiex dina l-Onorabbli Qorti, prevja kull dikjarazzjoni neċessarja u opportuna:

i. Tiddikjara li l-partijiet huma proprjetarji ta' proprjetajiet adjaċenti b'faċċata fuq Triq Harrison Smith, Birguma, limiti Naxxar;

ii. Tiddikjara, okkorrendo bl-għajnuna ta' periti nominandi, il-linja diviżorja li tifred iż-żewġ proprjetajiet;

iii. Tordna li jsiru x-xogħlijiet neċessarji sabiex jittella' ħajt diviżorju skond il-liġi fuq l-imsemmija linja diviżorja kif dikjarata, entro terminu qasir u perentorju bl-ispejjeż a karigu taż-żewġ naħat taħt is-sorveljanza ta' perit inkarigat minn dina l-Onorabbli Qorti, tawtorizza lir-rikorrenti jagħmlu x-xogħlijiet huma fin-nuqqas ta' l-intimati li jaderixxu ma' tali ordni, u tordna li l-intimati jħallsu dawk l-ispejjeż li jiġu stmati u ntaxxati mill-istess perit inkarigat minn dina l-Onorabbli Qorti li jissorvelja x-xogħlijiet.

Bl-ispejjeż, u bir-riżerva ta' kull azzjoni legali ulterjuri.'

Rat ir-risposta guramentata ta' Walter Cutajar u Maria Victoria Cutajar li taqra kif isegwi:

'Illi l-ewwel talba tar-rikorrenti hija superfluwa u fl-istess hin guridikalment improponibbli f'kawza ta' din ix-xorta, peress illi

kif inhuwa komunament maghruf, f'azzjoni finium regundorum, it-titoli rispettivi tal-proprjeta' tal-partijiet ma' jkunux f'kontestazzjoni jew fi bzonn ta' accertament legali u hija prezunta u addirittura mehtiega ad validatem billi tali azzjoni ghandha titressaq biss meta ghad li jkun hemm zewg proprjetajiet ta' sidien differenti jmissu ma' xulxin, ikun jezisti dubbju dwar fejn tibda l-wahda u tintemm l-ohra;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-tieni talba tar-rikorrenti hija infondata kemm fil-fatt u kif ukoll fid-dritt stante illi kuntrarjament ghal dak li qed jallegaw, is-sinjal ta' delimitazzjoni huwa car u l-konfini bejn iz-zewg proprjetajiet huma certi, ghalkemm ir-rikorrenti, jew min minnhom, ghamlu li setghu sabiex joskuraw il-linja divizorja li tifred il-front gardens rispettivi tal-partijiet fi Triq Harrison Smith billi fix-xhur li ghaddew huma jew min minnhom jew haddiema ingaggati minnhom waqqghu hajt li kien ilu fil-post ghal ghexieren ta' snin. Effettivament ghalhekk dak li qed jitolbu r-rikorrenti huwa li jigu spustjati dik il-parti tal-konfini bejn iz-zewg proprjetajiet li diga kien hemm, xi haga li mhix proponibbli f'din l-azzjoni;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-tielet talba tar-rikorrenti taqa' fix-xejn stante illi hija bbazata u dipendenti fuq it-talba precedenti, liema talba kif eccepit hija infondata fil-fatt u fid-dritt. Inoltre, minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-tielet talba tar-rikorrenti hija ukoll guridikalment improponibbli peress illi dak li sid jista' jitlob f'azzjoni finium regundorum huwa biss li jsiru sinjali bi spejjez komuni u mhux li jittella' hajt divizorju, u jekk jinsisti ghal dan, fin-normalita' tal-kazi, u salv kemm ftehim bejn il-partijiet li ghandhom proprjeta' kontigwa ghal xulxin, u kemm disposizzjonijiet testimentarji, l-istess bini tal-hajt divizorju jsir a speijez tas-sid li jkollu interess, segwiti fl-gholi stabbiliti

skond l-artikolu 407 et sequitur tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u l-prezunzjonijiet dwar il-proprjeta' tal-istess hajt fl-istess artikoli;

4. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Bl-ispejjez kollha kontra r-rikorrenti li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni taghhom.'

Rat illi fil-verbal tat-2 ta' Frar, 2016 l-Qorti ordnat l-allegazzjoni tal-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni fl-ismijiet inversi bin-numru 1671/2015/LSO. Rat l-atti annessi.

Rat illi fl-istess verbal din il-Qorti diversament preseduta ghaddiet sabiex tinnomina lil Perit Tekniku Valerio Schembri a spejjez provvizorjament tar-rikorrenti, sabiex jaccedi fuq il-fond u jezamina l-kuntratti u l-pjanti esebiti u bil-fakolta' li jisma' x-xiehda sabiex jirrelata fuq l-aspetti teknici tal-kaz.

Rat illi fil-verbal tat-28 ta' Frar, 2019 l-Qorti fuq talba tal-Perit Tekniku ghaddiet sabiex innominat lis-surveyor Alan Micallef sabiex jassistih fl-inkarigu tieghu.

Rat ir-rapport tal-perit tekniku u l-eskussjoni bil-miktub tal-istess.

Semghet it-trattazzjoni finali da parti tal-Avukat tar-rikorrenti Galea.

Rat illi fil-verbal datat 24 ta' Marzu 2022 ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati Cutajar.

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti.

Ikkunsidrat;

Illi l-azzjoni odjerna tikkonfisti *f'actio finium regundorum* fejn ir-rikorrenti Joseph u Rita konjugi Galea bhala proprjetarji tal-fond 'Heatherville", Triq Harrison Smith, Birguma, Naxxar (il-proprjeta' fuq in-naha tal-lemin (li tidher fir-ritratti a fol. 4 tal-atti tal-mandat annessi) qed jitolbu li din il-Qorti tistabilixxi l-konfini bejn dik l-istess proprjeta u l-proprjeta' tal-intimati li tigi dik fuq in-naha tax-xellug fir-ritratt a fol. 4 tal-atti tal-mandat annessi. Il-kwistjoni bejn il-partijiet mhiex il-linja divisorja kollha bejn il-proprjetajiet izda biss dik li tibda mix-xatba tal-proprjetajiet rispettivi l-quddiem u cioe' l-porzjoni art bil-hamrija li tidher fir-ritratti a fol. 4 tal-process tal-mandat anness in parti cirkondata b'hajt tal-franka ghodli erba' filati. Ir-rikorrenti jsostnu li l-art kollha nkluz parti fejn hemm ic-cint bil-kantun lejn il-proprjeta taghhom hija kollha proprjeta tar-rikorrenti filwaqt li l-intimati jsostnu li x'imkien fejn llum hemm il-hamrija kien hemm hajt tas-sejjieh li kien ilu hemm snin u huwa fejn kien dan il-hajt li kienu gia jezistu l-konfini stabiliti bejn il-proprjetajiet.

Il-Qorti taghmilha cara f'dan l-istadju li qed taghmel referenza ghar-ritratti a fol. 4 tal-process tal-mandat anness sabiex wiehed jifhem x'inhu in kontestazzjoni bejn il-partijiet u ma hi qed taghti l-ebda piz f'dan l-istadju ghal dak indikat fuq l-istess ritratti mill-Perit *ex parte*.

Ir-rikorrenti jitolbu li l-Qorti tistabilixxi li l-partijiet huma proprjetarji tal-artijiet rispettivi, tistabilixxi l-linja divizorja u tordna l-bini tal-hajt fuq il-linja divizorja. L-intimati da parti taghhom isostnu li l-*actio finium regundorum* tassumi li min qed

jitlob l-istess qed jaccetta li kull parti hija s-sid tal-fondi adjacenti u ghalhekk ma hemmx bzonn dikjarazzjoni dwar l-istess proprjeta' u jsostnu li kienu r-rikorrenti stess li nehhew minn fuq is-sit hajt tas-sejjieh li kien jimmarka b'mod car id-delinjazzjoni bejn iz-zewg proprjetajiet u huwa f'dan il-punt fejn se mai ghandu jerga' jinbena l-hajt.

Bazi legali:

Illi l-azzjoni *actio finium regundorum* hija dik kontemplata taht l-artikolu 325 tal-Kap 16 li jipprovdi li:-

> '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'.

Gie ritenut mill-Qorti tal-Appell fid-decizjoni tas-27 ta' Marzu, 1996 fl-ismijiet **Albert Mizzi noe -vs- Rita Azzopardi et** li l-actio finium regundorum hija:

> '…azzjoni illi tista' tkun tentata b'success biss fil-kazijiet fejn jirrizulta li hemm xi dubbji dwar il-konfini bejn proprjeta` u ohra'.

Imbaghad fid-decizjoni tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tat-28 ta' April, 2003 fl-ismijiet **Maria Dolores Debono et -vs- Joseph Grech et** inghad illi:

> '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, fil-kaz li l-attur ikun irid jelimina l-

> konflittwalita`, bhal f'dan il-kaz hawn trattat, jew biex jevita l-possibilita` ta' uzurpazzjoni ta' xi parti mill-art tieghu. Ir-rizultat ta' indagini hi wahda purament dikjarattiva ta' accertament;
> Jinghad ukoll bhala materja ta' dritt illi f'din ix-xorta ta' azzjoni l-principju risalit ghad-dritt Ruman - "actore non probante reus absolvitur" - ma japplikax. Dan ghaliex iz-zewg kontendenti ghandhom l-oneru li jippruvaw l-estensjoni tal-fond rispettiv taghhom;
> Il-prova tista' ssir bi kwalunkwe mezz. F'dan il-kaz il-prova saret l-aktar permezz ta' dokumenti u verifika teknika bazata fuq l-istess dokumenti;'

Illi fid-decizjoni tat-23 ta' April, 1951 fl-ismijiet **Francesca Debattista -vs- Antonio Grech** inghad li:

> 'Illi l-azzjoni prezenti, kif jidher mic-citazzjoni u kif espressament qalet l-appellanti tinsab bazata fuq l-artikolu 362 (illum 325) li jistabilixxi li 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. Izda meta dawk il-konfini jkunu gew stabbiliti bejn il-partijiet, sija bi ftehim sija b'sentenza, l-azzjoni 'finium regundorum' tkun ezawrita, u ma tistax tigi ezercitata mill-gdid, jekk mhux fil-kaz li dawk il-konfini jkunu gew 'rimossi da forza maggiore o guasti dall' azjone del tempo in giusa che non siano riconoscibili. Ma se i termini tutt'ora sussistono non puo` l'una parte chiedere una nuova apposizione, perche` le convenzioni, come i gudicati, formano legge tra le parti (Ricci Vo. II pag 114 –115)'.'.

Illi kif inghad fit-**Torrente – Manuale di Diritto Privata**:-

'l-azione di regolamento di confini: presuppone l'incertezza del confine tra due fondi. I rispettivi titoli di proprjeta` delle parti non sono contestati; cio` che e` incerto e che l azione tande ad accertare e` l-estensione delle proprieta` contigue, e`, quindi il confine. Non ha importanza se la zona intermedia sia posseduta da uno solo o promiscuamente da entrambi i proprietari confinanti. Questa azione ha la natura di una revendica parziale (vindicatio duplex incertae partis) e presenta alcune particolarita`: ciascuna delle parti e, al tempo stesso, attore e convenuto; ogni mezzo di prova e` ammesso; in mancanza di altri elementi, il guidice si attiene al confine delineato dalle mappe catastali'.

Mertu:

Illi l-ewwel talba ta-rikorrenti taqra kif isegwi:

'Tiddikjara li l-partijiet huma proprjetarji ta' proprjetajiet adjaċenti b'faċċata fuq Triq Harrison Smith, Birguma, limiti Naxxar.'

Ghal din it-talba l-intimata jeccepixxu kif isegwi:

'Illi l-ewwel talba tar-rikorrenti hija superfluwa u fl-istess hin guridikalment improponibbli f'kawza ta' din ix-xorta, peress illi kif inhuwa komunament maghruf, f'azzjoni finium regundorum, it-titoli rispettivi tal-proprjeta' tal-partijiet ma' jkunux f'kontestazzjoni jew fi bzonn ta' accertament legali u hija prezunta u addirittura mehtiega ad validatem billi tali azzjoni ghandha titressaq biss meta ghad li jkun hemm zewg proprjetajiet ta' sidien differenti jmissu ma' xulxin, ikun jezisti dubbju dwar fejn tibda l-wahda u tintemm l-ohra;'

Il-Qorti rat minn analizi tal-provi kollha fl-atti u anki mill-konkluzjonijiet tal-Perit Tekniku nominat mill-Qorti li fl-atti tqajjem dubju dwar kemm il-proprjeta' tal-intimati Cutajar effettivament tasal sa Triq Harrison Smith, Birguma jew bhala proprjeta' tigi rtirata ftit il-gewwa sax-xatba taghha b'dan li allura jitqajjem dubju dwar kemm verament il-proprjeta' li r-rikorrenti jsostnu li hija taghom f'dik il-parti in kontestazzjoni tmiss ma' proprjeta' tal-intimati.

Illi gie stabilit fl-atti li l-proprjeta' tal-intimati ilha diversi snin mibnija filwaqt li almentu f'dik il-parti in kontestazzjoni r-rikorrenti kien biss ftit qabel li kawza li komplew l-izvilupp billi iddecidew li jaghmlu il-*boundary wall* kif jixhed fl-atti r-rikorrent. Jirrizulta wkoll lill-Qorti li l-istat ta' fatt tal-proprjeta' tal-intimati ilu ezistenti ghal numru twal ta' snin, anki meta wiehed jara n-numru ta' drabi li din il-proprjeta' giet trasferita minn sid ghall-iehor dawk tal-ahhar ikunu l-inimati u wkoll li l-permess ta' zvilupp fuq din l-art inhareg lura fis-sena 2002 u l-intimati xtraw il-proprjeta' kif inhi llum bix-xoghlijiet li ghamlu huma ilhom lesti ghal diversi snin kif jixhed l-intimat fejn isostni li hu lesta x-xoghlijiet fis-sena 2011.

Illi kif inghad aktar il' fuq skont l-awtur awtorevoli **Torrente**:

'l-azione di regolamento di confini: presuppone l'incertezza del confine tra due fondi. **I rispettivi titoli di proprjeta` delle parti non sono contestati;** cio` che e` incerto e che l azione tande ad accertare e` l-estensione delle proprieta` contigue, e`, quindi il confine.' (emfazi ta' din il-Qorti)

Ghaldaqstant jirrizulta li l-eccezzjoni tal-intimati hija wahda legalment korretta. Isegwi li sabiex ir-rikorrenti jkunu jistghu

iressqu l-*actio finium regundorum* b'success ma jistghux fl-istess nifs iqajjmu dubju dwar it-titolu tal-proprjeta tal-intimati. La darba r-rikorrenti talbu lil din il-Qorti tistabilixxi l-konfini bejn iz-zewg proprjetajiet iridu bilfors jaccettaw li wahda mill-kundizzjonijiet sabiex din l-azzjoni tirnexxi hi li jirrikonoxxu t-titolu tal-intimati.

Ghaldaqstant in vista' ta' dak kollu suespost, il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad l-ewwel talba tar-rikorrenti.

Illi t-tieni talba tar-rikorrenti taqra kif isegwi:

'Tiddikjara, okkorrendo bl-għajnuna ta' periti nominandi, il-linja diviżorja li tifred iż-żewġ proprjetajiet.'

Ghal din it-tieni talba l-intimati jeccepixxu kif isegwi:

'Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-tieni talba tar-rikorrenti hija infondata kemm fil-fatt u kif ukoll fid-dritt stante illi kuntrarjament ghal dak li qed jallegaw, is-sinjal ta' delimitazzjoni huwa car u l-konfini bejn iz-zewg proprjetajiet huma certi, ghalkemm ir-rikorrenti, jew min minnhom, ghamlu li setghu sabiex joskuraw il-linja divizorja li tifred il-front gardens rispettivi tal-partijiet fi Triq Harrison Smith billi fix-xhur li ghaddew huma jew min minnhom jew haddiema ingaggati minnhom waqqghu hajt li kien ilu fil-post ghal ghexieren ta' snin. Effettivament ghalhekk dak li qed jitolbu r-rikorrenti huwa li jigu spustjati dik il-parti tal-konfini bejn iz-zewg proprjetajiet li diga kien hemm, xi haga li mhix proponibbli f'din l-azzjoni.'

Illi sabiex il-Qorti tasal ghall-konkluzjonijiet taghha dwar din it-talba jehtieg li taghmel analizi akkurata tal-provi fl-atti u r-rapport

tal-Perit Tekniku nominat minn din il-Qorti diversament preseduta.

A fol. 54 et seq tal-process u wkoll a fol. 2 tal-process tal-mandat anness, gie esebit mill-intimati rapport *ex parte* tal-Perit Ramon Fenech. F'dan ir-rapport huwa jiddikjara li l-parti tal-art in kontestazzjoni hija nkluza fil-kuntratt tal-intimati Cutajar u cioe' l-att datata 5 ta' April, 2011 fl-atti ta-Nutar Dr. Margaret Heywood esebit a fol. 15 et seq tal-process.

Rat partikolarment ir-ritratti annessi ma' dan ir-rapport enumerati 1 sa 4 a fol. 55 u 56 li jevidenzjaw il-feles art in kontestazzjoni bejn il-partijiet. Rat li kopja ta' dawn ir-ritratti bil-kulur jinsabu esebiti fl-atti tal-mandat annessi a fol. 3 u 4 tal-process. Fl-atti tal-mandat tinsab esebita wkoll il-pjanta approvata mill-Awtorita' tal-Ipppjanar lura fis-sena 2002 li kienet ukoll annessa mal-kuntratt tal-intimati fejn partikolarment il-Qorti taghmel referenza a fol. 19 tal-process ghar-raguni li l-proprjeta' tal-intimat odjern Cutajar, almenu kif indikata fil-pjanta tal-permess, tidher li tasal biss sal-'main gate' u mhux oltre minn hekk. Dan ma jfissirx li l-kuntratt tal-intimati ghandu jigi nterpretat hekk anki ghaliex fil-kitba hemm imnizzel li l-proprjeta' tal-intimati tmiss mat-triq in kwistjoni. Rat fil-fatt il-pjanta ta' registrazzjoni tal-istess art esebita a fol. 40 u 42 tal-process li tinkorpora wkoll fiha l-art quddiem ix-xatba u li tibqa sejra sat-triq. Ai fini ta' din it-tieni it-talba l-Qorti taghmel referenza ghal dik il-parti tal-pjanta li tmiss ma' triq Harrison fejn jidher li l-hajt tal-konfini jitghawweg ftit lejn il-proprjeta tal-intimati u jaghlaq mat-triq:

Il-Qorti tirrileva li mkien ma tidher il-linja ta' demarkazzjoni li qed jipretendu r-rikorrenti u cioe' li l-proprjeta' taghhom tidhol 'right angle' cioe' kaxxa quddiem il-hajt tal-lemin tax-xatba tal-intimati kif tidher fil-pjanta a fol. 38 tal-process u li fuqha huma bbazati l-pretensjonijiet tar-rikorrenti.

Min-naha l-ohra l-Qorti rat ukoll il-pjanta a fol. 38 tal-atti tal-mandat annessa mal-kuntratt ta' akkwist tar-rikorrenti fejn il-Qorti qed tara li *prima facie* tidher inkluza l-feles art in kontestazzjoni jew almenu parti minnha. Dan kif johrog aktar car mill-interpretazzjoni moghtija mill-Perit Joe Grech fuq l-*aerial photo* a fol. 39 tal-process tal-mandat.

Rat ukoll ir-rapport tal-Perit nominat fl-atti tal-mandat, il-Perit Alan Saliba fejn a fol. 61 tal-process jikkonkludi li mill-kuntratt t'akkwist tal-konjugi Galea jirrizulta li l-bicca art in kwisjtoni tifforma parti mill-proprjeta' taghhom filwaqt li ma tiffomax parti mill-kuntratt ta' akkwist tal-konjugi Cutajar. Din il-konkluzjoni tal-ahhar izda mhux qed tinghata rilevanza minn din il-Qorti in vista tal-konkluzjonijiet taghha dwar l-ewwel talba u ghar-ragunijiet suesposti.

Rat ir-ritratti annessi mal-istess rapport a fol. 63 et seq tal-process anness.

Rat l-affidavit tar-rikorrent **Joseph Galea** a fol. 63 et seq tal-process odjern. Huwa jixhed li ilu jghix fir-residenza tieghu fejn tinsab il-feles art in kontestazzjoni ghal aktar minn sittax-il sena. Isostni li l-intimati Cutajar dahlu jghixu fil-proprjeta' adjacenti madwar erba' snin qabel ix-xiehda tieghu. Izid li fil-parti in kontestazzjoni qabel kien hemm hajt tas-sejjieh kif jidher fir-ritratt mill-ajru a fol. 66 et seq izda meta rega nbena l-hajt dan inbena oltre l-proprjeta' ta' Cutajar u dahal fil-proprjeta' tar-rikorrenti. Jghid li kienet martu li nfurmatu li Cutajar kien qed jaghmel ix-xoghlijiet. Izid li l-hajt tas-sejjieh huwa wiehed divizorju u li skont hu jidher fir-ritratti annessi. Il-Qorti tirrileva li r-ritratti esebiti mir-rikorrent xejn ma huma cari f'dik il-parti li hija tal-aktar importanza ghall-proceduri odjerni anki ghar-raguni li hemm is-sigra. Ir-rikorrent jghid li meta kellem lill-intimat Cutajar, Cutajar qallu li kien jaf li mill-*letter box* li tidher a fol. 65 l'hemm, l-art hija tar-rikorrenti Galea u ghalhekk ma qghadx ihaqqaqa mieghu li bil-hajt nbena gdid (dak li jidher bil-gebel tal-franka) kien hadlu n-nofs tieghu tal-wisa' tal-hajt tas-sejjieh. Izid li hu dak iz-zmien kien qed jibni l-*boundary wall* tieghu f'din il-parti tal-art izda Cutajar ghamillu l-mandat ta' inibizzjoni. Jixhed li minhabba li l-

Perit fl-atti tal-mandat ikkonkluda li l-art fil-fatt kienet tieghu, Cutajar ceda l-mandat. Izid izda li Cutajar naqas milli jersaq sabiex jigi stabilit il-konfini u ghalhekk kellha ssir il-kawza odjerna. Jispjega wkoll li qabel huwa zviluppa l-proprjeta' tieghu dik il-parti tat-triq fejn hemm il-feles art in kontestazzjoni qatt ma kienet accessibbli ghall-intimati stante li t-triq kienet taghlaq mal-hajt tas-sejjieh ghaliex ma kinitx ghadha ffurmata. Jirrizulta minn dan l-affidavit li kemm ir-rikorrent kif ukoll l-aventi causa tal-intimat f'mumenti minnhom hadmu bl-istess Perit u cioe' l-Perit Joe Grech dan jispjega pjanti tal-istess perit esebiti miz-zewg nahat ghaz-zewg siti. Ir-rikorrent isostni li anki l-pjanti redatti mill-istess Perit Joe Grech jaghtuh raguni li dak il-feles art huwa proprjeta' tieghu u mhux tal-initmati. Finalment jixhed:

'Fil-proceduri li kellna, jidher illi s-Sur Cutajar qed jghid illi l-hajt tas-sejjiegh nehhejnieh ahna, u li l-hajt tas-sejjiegh kien iktar lejna. Jiena l-ewwelnett nichad dan kategorikament; il-hajt tas-sejjiegh qalghu Cutajar minghajr il-permess taghna. Fit-tieni lok, nichad bil-qawwa li l-hajt tas-sejjiegh kien iktar lejna. Qed nipprezenta ma' dan l-affidavit ritratt li hadjt jiena ta' l-art tieghi qabel ma bdejt nibnieha (JG 7), u jidher car illi ma hemm l-ebda hajt tas-sejjiegh bejn il-hajt tieghu u l-arblu. Kieku l-art tas-sejjieh kien qieghed fejn qed jghid Cutajar, kien ikun jidher fir-ritratt. Dan apparti li fil-pjanti kollha tal-kuntratti l-hajt tas-sejjiegh jidher kif qieghed fuq Dok. JG 2.'

Il-Qorti rat ir-ritratt a fol. 69 tal-process izda tirrileva li dan huwa mehud mill-lat oppost tas-sit b'dan li l-arblu jidher ferm il-boghod filwaqt li fl-art hemm id-dizlivell. Ghalhekk jekk kien hemm hajt tas-sejjieh baxx dan possibilment ma jinqabadx f'dan ir-ritratt.

Rat ix-xiehda tal-intimat **Walter Cutajar** li nstemghet quddiem il-Perit Tekniku a fol. 195 et seq tal-process. L-intimat Walter Cutajar jichad kategorikament li huwa ghamel xi xoghlijiet kif isemmi r-rikorrenti fl-affidavit tieghu. Jinsisti li x-xoghol fil-proprjeta' tieghu kien ilu lest sa mis-sena 2011. Izid anzi li l-hajt tas-sejjieh li kien jaqsam iz-zewg prorjetajiet tnehha minn nies inkarigati mir-rikorrenti Galea stess. Jghid li l-ahhar li jiftakar il-hajt tas-sejjieh kien f'Settembru, 2015 qabel intavola l-mandat ta' inbizzjoni. Fix-xhieda tieghu jesebixxi numru ta' ritratti ntizi sabiex juru l-hajt l-antik kif ezistenti a fol. 197 et seq tal-process li jikkonsistu wkoll f'ritratti mill-ajru mehuda mill-'Google Earth'. Izid:

'Naf li Galea qed jghid li flok il-hajt tas-sejjieh tellajt cint tal-gebel ta' erba filati u nghid li dan assolutament mhux veru. Nghid li jekk wiehed jara r-ritratti li pprezentajt u li ttiehdu fl-2013, ic-cint ta erba' filati li jien allegatament bnejt flok il-hajt tas-sejjieh kien diga jezisti u dan huwa dak li jispicca fit-tond u kien hemm li kien jispicca mal-hajt tas-sejjieh. Dan il-hajt tal-kantun tellajtu fl-2011 u waqaft mal-hajt tas-sejjieh.

Ikkonfrontat bil-verzjoni li Galea qal li l-hajt tas-sejjieh kien jibda minn max-xatba, jiena nghid li dan mhux minnu u r-ritratti juru li l-hajt tas-sejjieh kien ikompli mal-hajt divizorju u max-xatba tieghi ma kien hemm l-ebda cint tas-sejjieh.

Nichad li jien ghidt lil Galea li mill-letter box il-quddiem huwa tieghu. Nirreferi ghal Dok JG 041003, li hija pjanta li giet annessa mal-kuntratt tieghi. Nghid li din il-pjanta mhix kompluta u ghal xi raguni l-Perit Grech halla mix-xatba l-quddiem barra.'

Mart l-intimat **Maria Victoria Cutajar** wkoll xehdet quddiem il-Perit Tekniku u kkonfermat il-verzjoni tal-fatti moghtija minn zewgha Walter Cutajar.

Rat li a fol. 98 et seq tal-process gie prezentat ir-rapport tal-**Perit Tekniku Valerio Schembr**i. Rat illi l-perit ikkonkluda kif isegwi:

'1. Dwar l-ewwel talba tar-rikorrenti, jinghad illi mill-pjanta ta' l-akkwist tar-rikorrenti esebita kemm fl-atti tal-mandat 1671/15 u kif interpretata diversi drabli milli abbli kollega l-AIC Joe Grech fosthom fid-dokument JG 041001 jirriculat car u manifest illi l-art l-konjugi Galea ghandha faccata ghal fuq Triq Harrison Smith, Birguma fil-limiti tan-Naxxar.

2. Fir-rigward tal-proprjeta tal-intimati Cutajar jirrizulta illi huma akkwistaw skond il-pjanta esebita diversi drabi in atti fosthom a fol 32 fil-process tal-kawza odjerna. Jigi bir-rispett irrilevat illi a bazi ta din il-pjanta wiehed ma jistax jistabbilixxi li din il-propjeta ghandha faccata li tmiss ma' Triq Harrison Smith, Birguma fil-limiti tan-Naxxar ghalkemm il-kuntratt ta' l-akkwist taghhom jghid li l-proprjeta in kwistjoni tmiss mat-triq. Fir-rigward l-espoenti jaghmel referenza ghall-ewwel konkluzzjoni tal-abbli kollega l-AIC Alan Saliba fir-rapport tieghu fl-atti tal-mandat 1671/2015 fl-ismijiet Walter Cutajar et vs. Joseph Galea et. Biex ikun inghad kollox jigi rrilevat illi a fol 42 tal-process giet esebita pjanta li tindika li l-istess proprjeta li akkwistaw l-intimati Cutajar, tmiss mat-triq.

3. Dwar it-tieni talba tar-rikorrenti u t-tieni eccezzjoni tal-intimati, l-esponent jaghmel referenza ghall-pjanti mhejjija minnhu u annessi mar-rapport odjern liema pjanti hejja a bazi tad-dokumenti in atti u s-survey redatt minn Alan Micallef innominat

minn din l-Onorabbli Qorti sabiex jassisti lill-esponent. Jinghad illi l-pjanta 20-029-01 hija superimposition tas-survey ta Alan Micallef (nnominat mill-Onorabbli Qorti) fuq Dok JG 041001 (mhejji mill-AIC Joe Grech ghar-rikorrenti fuq survey gia redatt mis-surveyor Randol Camilleri). Il-pjanta annessa 20-029-02 hija superimposition tas-survey ta' Alan Micallef (nnominat mill-Onorabbli Qorti) fuq l-pjanta ta' akkwist tar-rikorrenti Galea (survey ta Randolf Camilleri) esebita diveri drabi fosthom fl-atti tal-mandat 1671/15. Finalment l-esponent jaghmel referenza ghall-pjanta anness 20-029-03 li hija ngrandiment ta parti minn 20-029-01 fejn fil-posizzjoni ABC qed jigu ndikati l-punti ta' nofs il-hajt tal-konfini tal-art li akkwistaw ir-rikorrenti Galea.

4. Dwar it-tielet talba tar-rikorrenti jigi kkonfermat li ma hemm l-ebda mpediment tekniku sabiex jittella hajt divizorju a bazi tal-pjanta 20-29-003, anke taht is-sorveljanza ta' Perit innominat mill-Onorabbli Qorti u x-xoghol sabiex jitla tali hajt ma ghandux jiehu aktar minn hamest'ijiem xoghol.'

Rat il-pjanti annessi mar-rapport li fuqhom wasal ghall-konkluzjonijiet tieghu l-Perit Tekniku bl-ghajnuna wkoll tas-*surveyor* nominat. Rat ukoll id-domandi in eskussjoni li saru lill-Perit Tekniku Valerio Schembri u r-risposti ghall-istess eesebiti a fol. 218 a et seq tal-process.

Illi l-Qorti rat li allura mill-konkluzjonijiet tal-Perit Tekniku jirrizulta li fil-pjanti annessi mal-kuntratt tar-rikorrenti verament jidher li huwa akkwista feles art li fil-parti in kontestazzjoni tidhol 'right angle' quddiem il-hajt fuq in-naha tal-lemin tax-xatba proprjeta' tal-intimati. Il-Qorti izda vverifikat ukoll, partikolarment mid-domandi in eskussjoni, li fl-analizi u fir-rapport tieghu il-Perit Tekniku fl-ebda mument ma dahal fil-

kwistjoni dwar il-hajt tas-sejjieh li kien hemm ezistenti u li twaqqa′ u l-posizzjoni ta′ fejn dan kien jinsab. Dan huwa fattur ferm importanti sabiex din il-Qorti tiddeciedi jekk ghandix tirnexxi din il-kawza ta′ *actio finium regundorum* jew le. Imiss ghalhekk ghal din il-Qorti li taghmel din l-investigazzjoni oltre l-konkluzjonijiet tal-Perit Tekniku li jirrizulta li mhumiex konklussivi ai fini tal-kawza odjerna.

Illi fil-fatt dwar il-konkluzjonijiet tal-Perit Tekniku l-intimati Cutajar fis-sottomissjonijiet taghhom jsostnu kif isegwi:

'2.2.9. Il-konvenuti huma konxji dwar dak li jghid il-Perit Tekniku fir-rapport tieghu. Pero′ huma konxji wkoll li l-Perit Tekniku seta′ jibbaza ruhu biss fuq il-pjanti li kellu fil-pussess tieghu u mhux fuq kif kienet l-art u l-linja ta′ demarkazzjoni li kien hemm u li gew spostati mill-atturi – infatti din hija wkoll ir-raguni ghalfejn ma ntalbux periti perizjuri (apparti l-fatt li tali periti perizjuri lanqas kien ikollhom access ghar-roqgha art gialadabra din ghadha sal-lum mghottija b′xibka u struttura tal-hadid li kienu sugget tal-actio spolii msemmijin aktar ′il fuq, inkluz il-kawza numru 120/2019 JVC deciza minn din l-Onorabbli Qorti kif prsjedut fit-30 ta′ Novembru 2021 u appellata minn Galea). Dan qieghed jinghad ghax kif jispjega l-istess Perit Tekniku in eskussjoni, hu ma setax jikkonferma in situ jekk kienx hemm linja divizorja li tnehhit (ara domanda u risposta 2.4). Mod iehor ma setax ikun gialadarba hajt tas-sejjieh meta jitnehha ma jhallix marki hekk kif ma jkunx imkahhal jew b′xi mod imwahhal izda l-gebel ikun biss ippustjat b′sengha u hila kbira minghajr l-uzu ta′ cement jew forma ta′ tajn iehor. B′hekk ir-relazzjoni teknika ma setghetx isservi biex tikkonferma x′kienet il-linja konfinatorji ezistenti sa qabel l-usurpazzjoni tal-atturi u dejjem acettata mill-partijiet u l-antekawza taghhom ghal diversi snin. Dak li seta

jaghmel il-Perit Tekniku kien limitatament, li abbazi tal-pjanti esitenzi, jipprova jistabilixxi linja divizorja **<u>gdida</u>**.

2.2.10. Huwa proprju dan li qeghdin jeccepixxu l-konvenuti permezz ta' din it-tieni eccezzjoni, cioe' li kieku l-atturi ma nehhewx il-hajt tas-sejjieh illegalment u abbuzivament, il-linja konfinatorja kienet tkun ghadha hemm sal-lum u qatt ma kien ikun hemm il-bzonn li jigu stabiliti konfini **godda.** Kif tghid tajjeb hafna l-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet **David Vella et –vs. – Victor Mercieca et, "Naturalment jekk il-premessa tkun zbaljata, ghax ikun hemm konfini precizi, l-azzjoni tfalli minhabba nuqqas ta' wiehed mill-elementi taghha . . ."** u dan ghax "meta l-konfini jkunu gew precedentement stabbiliti bis-sahha ta' konvenzjoni, b'mod li l-partijiet ikunu jafu fejn ghandhom jigu l-konfini, dik il-parti li tippretendi li s-sinjali fl-art gew spostati **ma ghandhiex tezercita l-azzjoni 'finium regundorum'.**

2.2.11. Ghalhekk, il-konvenuti jissottomettu li l-azzjoni ttentata mill-atturi hija nieqsa minn wiehed mill-elementi fundamentali taghha gialadarba kienu l-atturi stess li spustaw il-konfini fix-xhur ta' qabel ma ttentaw il-kawza odjerna u issa, bil-prezenti kawza qeghdin jippruvaw jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti tkun kompartecipi fl-agir abbuziv u illegali taghhom. Ghaladarba kien hemm konfini netti u precizi kif jidhru mix-xhieda tal-konvenuti (seduta tat-2 ta' Frar 2017) u dokumenti u ritratti ezebiti minnhom (Dok WC020201, Dok WC020202 u Dok WC020202), anke t-tieni talba attrici ma tistax tirnexxi u t-tieni eccezzjoni tal-konvenuti ghandha tintlaqa' fl-intier taghha.'

Illi aktar il' fuq, din il-Qorti f'dik il-parti fejn ghamlet analizi tal-bazi legali tal-*actio finium regundorum* kif tentat fil-kawza odjerna

sostniet hi wkoll li f'kaz li jirrizulta li gia kien hemm konfini precizi stabilit bejn il-proprjetajiet, anki konfini stabiliti bis-sahha ta' konvenzjoni, allura l-azzjoni tentata ghandha tfalli stante li jonqos wiehed mill-elementi neccessarji sabiex din tirnexxi.

Illi fil-kaz odjern il-partijiet iwahhlu f'xulxin li waqqghu il-hajt tas-sejjieh li kien jiddemarka il-linja divizorja bejn il-proprjetajiet. Ir-rikorrent Galea fil-verzjoni tieghu jghid li kien l-intimat li waqqa' l-hajt u floku tella l-hajt bil-kantun li jidher fir-ritratti a fol. 4 tal-atti tal-mandat anness gholi erba' filati. Ir-rikorrenti jsostni li kienet martu r-rikorrenti l-ohra li rat lil Galea jaghmel dawn ix-xoghlijiet izda r-rikorrent naqas milli jressaq bhala xhud lill-istess martu rikorrenti sabiex tikkonferma l-verzjoni tal-fatti tieghu.

Illi da parti taghhom iz-zewg intimati Cutajar ikkonfermaw bil-gurament li l-hajt mibni bil-gebel tal-franka ilu mibni mis-sena 2011. Izidu li l-hajt tas-sejjieh li kien jaghlaq mal-hajt ta' erba' filati tal-kantun fil-parti fejn tispicca l-parti tonda u jaghti ghall-hajt ta' wara kien ghadu hemm fis-sena 2015 ezatt qabel ma twaqqa' u kellu jsir il-manat. Isostnu li kien ir-rikorrenti jew haddiema mqabbda minnu li nehhew dan il-hajt, probabilment ghaliex ma setghux jimmanuvraw facilment bit-trakkijiet waqt ix-xogholijiet fuq il-'boundary-wall' li kienu qed jaghmlu r-rikorrenti.

Illi li kieku din il-Qorti kellha temmen il-verzjoni tar-rikorrenti allura jfisser li l-intimati odjerni Cutajar iddecidew li jintavolaw mandat ta' inibizzjoni kontra Galea wara li kienu l-istess Cutajar li waqqaw il-hajt. Dan assolutament ma jaghmel l-ebda sens. Din il-Qorti temmen il-verzjoni tal-intimati Cutajar li apparti l-hajt tal-kantun mibni minnhom kien hemm ukoll hajt tas-sejjieh li thalla hemm u li kien imiss mieghu u jaghlaq dan il-feles art b'dan li kien jiddemarka l-linja tal-konfii bejn iz-zewg proprjetajiet. Din il-

verzjoni hija korroborata mir-ritratt esebit mal-atti tal-mandat annessi a fol. 3 – Photo 1 – fejn jidher car li apparti l-hajt tal-kantun kien hemm hajt iehor li jitlaq mit-tarf tal-hajt li hemm max-xatba proprjeta' tal-intimat u jaqta dritt ghal mal hajt ta' erba filati franka fit-tarf tieghu f'dik il-parti tonda. B'referenza allura ghal photo 4 esebit a fol. 4 tal-atti tal-mandat aness (kopja wkoll esebita a fol. 56 tal-process, allura l-hajt divizorju li kien hemm ezistenti kien jaghlaq mal-hajt tal-kantun f'dik il-parti tat-tarf tieghu li tmiss mat-triq u jaqta' dritt mat-tarf ta' wara. Dik allura tirrizulta li kienet u ghandha tkun il-konfini precizi, stabbiliti bis-sahha ta' konvenzjoni, bejn il-proprjeta' taz-zewg partijiet u huwa f'dik il-posizzjoni li ghandhom jergghu isiru l-marki u se mai jinbena l-hajt divizorju bejn il-partijiet. Ghal dan il-ghan il-Qorti qed timmarka hi stess bi vlegga hamra A sa B fuq ir-ritratt fl-atti a fol. 56 tal-process fejn tqis li gie debitament pruvat fl-atti li kien jinsab il-hajt tas-sejjieh divizorju bejn il-proprjeta' tar-rikorrenti u l-intimati kif isegwi:

Ghaldaqstant din il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad it-tieni talba tar-rikorrenti stante li rrizulta ampjament pruvat sal-grad rikjest mil-ligi li l-linja divizorja li tifred iz-zewg proprjetajiet hija dik li gia kienet ezistenti kif deskritta minn din il-Qorti aktar il' fuq u mmarkata fuq ir-ritratt a fol. 56 tal-process. Jirrizulta ghalhekk li din l-azzjoni da parti tar-rikorrenti saret inutilment.

It-tielet talba:

Illi fit-tielet talba taghhom ir-rikorrenti jitolbu kif isegwi:

'Tordna li jsiru x-xogħlijiet neċessarji sabiex jittella' ħajt diviżorju skond il-liġi fuq l-imsemmija linja diviżorja kif dikjarata, entro terminu qasir u perentorju bl-ispejjeż a karigu taż-żewġ naħat taħt is-sorveljanza ta' perit inkarigat minn dina l-Onorabbli Qorti, tawtorizza lir-rikorrenti jagħmlu x-xogħlijiet huma fin-nuqqas ta' l-intimati li jaderixxu ma' tali ordni, u tordna li l-intimati jħallsu dawk l-ispejjeż li jiġu stmati u ntaxxati mill-istess perit inkarigat minn dina l-Onorabbli Qorti li jissorvelja x-xogħlijiet.'

L-intimati ghal din it-talba jeccepixxu kif isegwi:

'Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-tielet talba tar-rikorrenti taqa' fix-xejn stante illi hija bbazata u dipendenti fuq it-talba precedenti, liema talba kif eccepit hija infondata fil-fatt u fid-dritt. Inoltre, minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-tielet talba tar-rikorrenti hija ukoll guridikalment improponibbli peress illi dak li sid jista' jitlob f'azzjoni finium regundorum huwa biss li jsiru sinjali bi spejjez komuni u mhux li jittella' hajt divizorju, u jekk jinsisti ghal dan, fin-normalita' tal-kazi, u salv kemm ftehim

bejn il-partijiet li ghandhom proprjeta' kontigwa ghal xulxin, u kemm disposizzjonijiet testimentarji, l-istess bini tal-hajt divizorju jsir a speijez tas-sid li jkollu interess, segwiti fl-gholi stabbiliti skond l-artikolu 407 et sequitur tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u l-prezunzjonijiet dwar il-proprjeta' tal-istess hajt fl-istess artikoli.'

Stante li din il-Qorti cahdet it-tieni talba ghar-raguni li rrizulta li l-konfini bejn iz-zewg proprjetajiet gia kienu precizi, stabiliti bis-sahha ta' konvenzjoni, bejn il-proprjeta' taz-zewg partijiet permezz tal-hajt tas-sejjieh li kien ezistenti u tnehha mir-rikorrent, huwa f'dik il-posizzjoni li ghandhom jergghu isiru l-marki u se mai jerga' jibena jsir il-hajt divizorju bejn il-partijiet. Dan izda ma jistax jigi ordnat permezz tal-kawza odjerna stante li r-rikorrenti ma rnexxielhomx jissodisfaw l-elementi kollha biex tirnexxi l-*actio finium regundorum.*

Ovvjament in vista ta' dak hawn fuq konstatat u deciz il-partijiet m'ghandhomx wisq fejn jitfixklu stante li huwa car il-linja divizorja bejn il-partijiet fejn kienet u ghandha terga' tigi. Din il-Qorti izda hija prekluza milli taghti l-ordni stante li rrizulta li din kienet gia ezistenti.

Ghar-ragunijiet suesposti l-Qorti ser tghaddi sabiex tichad ukoll it-tielet talba tar-rikorrenti.

Decizjoni

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti taqta' u tiddeciedi din il-kawza billi tilqa' l-eccezzjonijiet tal-intimati sakemm dawn huma kompatibbli ma' dak hawn deciz u tghaddi sabiex tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti.

Bl-ispejjez kollha kontra r-rikorrenti.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
14 ta' Lulju 2022

Karen Falzon
Deputat Registratur
14 ta' Lulju 2022