QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 31 ta' Mejju, 2023.

Numru 14

Rikors numru 312/16/2 SM

Louis Camilleri u martu Maria Camilleri

v.

Paulina Farrugia u żewġha John Farrugia għal kull interess li jista' jkollu

<u>Preliminari:</u>

1. Il-kontendenti għandhom proprjetajiet adjaċenti fl-Imġarr, Malta. L-atturi jallegaw li x-xogħlijiet ta' żvilupp mibdija mill-konvenuti fil-*Plot* 4 huma tali li jinvadu jew ser jinvadu l-proprjetà tagħhom *Plot 5*. Għalhekk permezz ta' din l-azzjoni li ppreżentaw fit-**18 ta' April 2016** talbu:

(i) li jiġi dikjarat li huma l-proprjetarji tal-*Plot* 5 bil-kejl ta' 53qk (ekwivalenti għal 232.4mk) li akkwistaw bil-kuntratt tad-29 ta' Lulju 1994;

(ii) li l-konvenuti m'għandhom l-ebda dritt jinvadu tali proprjetà tagħhom;

(iii) li jiġu segregati u stabbiliti l-konfini tal-proprjetajiet rispettivi permezz ta' marki u sinjali, okkorrendo permezz ta' periti.

2. Permezz ta' sentenza mogħtija fl-**24 ta' April 2018** il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili laqgħet it-talbiet attriċi.

3. Il-konvenuti konjuġi Farrugia ħassewhom aggravati b'tali deċiżjoni u għalhekk fl-**14 ta' Mejju 2018** interponew appell quddiem din il-Qorti, fejn talbuha tħassar is-sentenza tas-26 ta' April 2018[1], tilqa' l-eċċezzjonijiet tagħhom u tiċħad it-talbiet attriċi. Bl-ispejjeż kollha kontra l-atturi appellati.

4. Għall-intendiment aħjar ta' dan l-appell din il-Qorti qiegħda tirripproduċi s-sentenza appellata:

[1] Evidentement dan huwa *lapsus calami*, għaliex is-sentenza appellata hija datata 24 ta' April 2018 u mhux 26 ta' April 2018. Fil-fatt fil-korp tar-rikors tal-appell tagħhom jirreferu korrettament għas-sentenza tal-24 ta' April 2018.

"Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors guramentat promotur datat it-18 t'April, 2016, li permezz tieghu r-rikorrenti sintetikament esponew is-segwenti, (ara foll 1):

1.1. Illi huma proprjetarji ta' porzjon art diviza imsejha Ta' Mrejnu, fi Triq Ghajn Tuffiegha, limiti tal-Imgarr, kif hemm deskritta, (ara foll 5);

1.2. Illi l-intimata hi proprjetarja ta' porzjon art diviza ohra fl-istess triq indikata fil-paragrafu precedenti u accessibbli mill-istess triq u dan, in forza ta' kuntratt ta' donazzjoni in atti tan-Nutar Dottor Nicolette Vella datat iz-17 ta' Marzu, 2011, (ara foll 8);

1.3. Illi l-awturi tat-titolu kontendenti kienu akkwistaw iz-zewg (2) porzjonijiet art in dizamina kontigwi ghal xulxin permezz ta' att ta' divizjoni in atti tan-Nutar Dottor Angelo Vella datat il-25 ta' Gunju, 1994, (ara foll 16);

1.4. Illi l-att ta' divizjoni indikat fil-paragrafu precedenti kien sar fuq pjan ta' divizjoni mhejji mill-perit Lawrence Gatt wara s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet Luigi Camilleri nomine et vs. Maria Gatt, datata l-4 ta' Gunju, 1993, (ara foll 43);

1.5. Illi:

1.5.1. Kemm fil-kuntratt ta' divizjoni tal-25 ta' Gunju, 1994, in atti tan-Nutar Dottor Angelo Vella fuq riferit, (ara paragrafu numru wiehed punt tlieta, (1.3.), aktar qabel), u

1.5.2. Kemm fil-kuntratt ta' donazzjoni in atti tan- Nutar Dottor Nicolette Vella datat iz-17 ta' Marzu, 2011, (ara paragrafu numru wiehed punt tnejn, (1.2.), aktar qabel); dejjem saret referenza ghall-istess pjanta redatta mill-perit arkitett Lawrence Gatt fuq gia` riferit, (ara paragrafu numru wiehed punt erbgha, (1.4.), aktar qabel);

1.6. Illi konsegwentement il-plots 4,5, u 6 in dizamina kollha huma indikati bhala tal-kejl ta' tlieta u hamsin (53) qasba kwadra il-wahda, (ara foll 7, 14, 15 u 57);

1.7. Illi t-taqsim tal-kejl tal-porzjonijiet art in dizamina hu wkoll evidenti mill-applikazzjoni kongunta ghall-izvilupp tal-istess plottijiet, (ara foll 58 sa 62);

1.8. Illi skont l-applikazzjoni numru PA/01258/13 datata is-6 ta' Mejju, 2013, jirrizulta li l-intimati riedu jillimitaw l-izvilupp b'mod li ma jinvadux il-proprjeta` tar-rikorrenti, (ara foll 63), liema applikazzjoni originarjament kienet respinta izda sussegwentement approvata,

(ara foll 2);

1.9. Illi minkejja s-suespost l-intimati inizjaw xoghol ta' thammil u ta' skavar fil-proprjeta` tar-rikorrenti, u b'hekk:

1.9.1. Mhux biss illedew id-drittijiet tar-rikorrenti, izda

1.9.2. Ivvjolaw il-limiti tal-permess mahrug fuq l- applikazzjoni taghhom kif rilaxxat mill-awtorita` kompetenti, (ara foll 65);

1.10. Illi ghalkemm din il-vjolazzjoni ingiebet a konjizzjoni talintimati permezz t'ittra datata s-7 ta' Dicembru, 2015, (ara foll 2), dawn injoraw l-istess intimazzjoni, (ara wkoll foll 66);

1.11. Illi permezz tad-digriet taghha diversament preseduta, datat it-30 ta' Marzu, 2016, l-istess qorti odjerna laqghet it-talba tar-rikorrenti odjerni ghall-hrug ta' mandat t'inibizzjoni definittiv fir-rigward, (ara foll 70);

1.12. Illi in konsegwenza tal-istess ir-rikorrenti kienu kostretti jadixxu din il-qorti biex l-intimati jkollhom l-opportunita` jghidu ghaliex din il-qorti m'ghandiex:

1.12.1. Tiddikjara li r-rikorrenti huma proprjetarji ta' porzjon diviza mill-art, (plot Numru 5), Ta' Mrejnu, fi Triq Ghajn Tuffieha, limiti tal-Imgarr, tal-kejl ta' madwar 53 qasba kwadra kif fuq indikata;

1.12.2. Tiddikjara li l-intimati m'ghandhom l-ebda jedd jinvadu l-proprjeta` tar-rikorrenti in 4 dizamina u m'ghandhom l-ebda dritt jaghmlu kwalsiasi xogholijiet fosthom skavar u/jew kostruzzjoni fl-istess proprjeta`;

1.12.3. Tordna s-segregazzjoni u l-istabbiliment ta' konfini bejn il-proprjetajiet rispettivi in dizamina, okkorrendo permezz ta' periti nominandi, u dan, permezz ta' marki u sinjali permanenti skont il-ligi;

1.12.4. Bl-ispejjez kif dedotti fl-istess rikors guramentat promotur;

2. Rat id-digriet taghha datat l-20 t'April, 2016, li permezz tieghu appuntat l-istess rikors guramentat promotur ghas-smigh ghall-udjenza hemm indikata, (ara foll 80);

3. Rat ir-risposta tal-intimati datata l-11 ta' Mejju, 2016, li permezz taghha sintetikament irrispondew is-segwenti, (ara foll 87):

3.1. Illi hu minnu li r-rikorrenti huma proprjetarji tal-art maghrufa bhala Ta' Mrejnu, Triq Ghajn Tuffieha limiti tal-Imgarr, senjatament il-plot Numru 5;

3.2. Illi mhux minnu li l-art de quo hi tal-kejl ta' 53 qasba kwadra izda hi ferm icken;

3.3. Illi omm l-intimata kienet akkwistat il-plot Numru 4 b'assenjazzjoni ai termini tal-kuntratt datat il-25 ta' Gunju, 1994, in atti tan-Nutar Dottor Angelo Vella, (ara foll 16 u 90);

3.4. Illi ghalhekk ma jistax jirrizulta li l-intimati invadew il-porzjon art tar-rikorrenti stante li ghandhom dritt jizviluppaw l-art appartenenti lillhom;

3.5. Illi l-plotijiet Numru 5 u 4 rispettivament tal-kontendenti kif fuq indikat huma debitament indikati fl-imsemmi kuntratt datat il-25 ta' Gunju, 1994, u konsegwentement, it-tielet (3) talba tar-rikorrenti ghandha tigi respinta;

3.6. Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti;

3.7. Salv risposti ulterjuri;

4. Rat id-digriet taghha datat il-15 ta' Gunju, 2016, li permezz tieghu, wara talba appozita tal-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet, appuntat lill-espert tekniku hemm indikata biex tidentifika bi precizjoni l-porzjonijiet tal-art mertu tal-kawza odjerna, (ara foll 120);

5. Rat id-digriet ulterjuri taghha datat it-18 ta' Novembru, 2016, li permezz tieghu, wara rikors kongunt tal-kontendenti datat il-15 ta' Novembru, 2016, awtorizzat li l-atti tal-mandat t'inibizzjoni Numru 325/2016 deciz minn din l-istess qorti diversament preseduta fit-30 ta' Marzu, 2016, jigu allegati mall-atti odjerni, (ara foll 132 u 133);

6. Rat id-digriet taghha datat it-13 ta' Gunju, 2017, li permezz tieghu, wara talba appozita tal-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet awtorizzat lill-istess biex jittrattaw l-kawza bil-modalita` u fit-termini hemm indikati, (ara foll 259);

7. Rat in-noti tar-rikorrenti rispettivament datati l-21 ta' Novembru, 2016, u dik kurjalment awtorizzata datata l-31 ta' Lulju, 2017, (ara foll 134 u 260), flimkien ma dik sottomessa mill-intimati rispettivament datati l-5 ta' Dicembru, 2016, u dik ukoll kurjalment awtorizzata datata l-25 t'Ottubru, 2017, (ara foll 141 u 279);

8. Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ulterjuri datata l-25 t'Ottubru, 2017, li permezz taghha l-intimati issottomettew ukoll is-segwenti risposti, (ara foll 295):

8.1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu respinti;

8.2. Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma insosstenibbli stante li z-zewg (2) azzjonijiet minnhom invokati, senjatament l-actio finium

regundorum u l-actio rei vindicatoria huma distinti u inkompatibbli minn xulxin;

9. Semghet lix-xhud riprodott;

10. Ezaminat id-dokumenti kollha esebiti flimkien mar-relazzjoni peritali tal-abbli espert tekniku appuntata espressament firrigward;

11. Semghet it-trattazzjoni orali finali tal-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet;

Ikkunsidrat:

12. Illi l-fatti li ghalhekk taw lok ghall-procedura in dizamina jistghu jigu sintetikament elenkati bil-mod segwenti;

12.1. Illi r-rikorrenti xtraw porzjon art diviza mill-art maghrufa bhala Ta' Mrejna, Triq Ghajn Tuffieha, limiti tal-Imgarr liema porzjon art hi indikata bhala Plot Numru 5, (ara foll 5 u 7);

12.2. Illi l-istess porzjon art indikat fil-paragrafu precedenti hi tal-kejl superficjali ta' madwar tlieta u hamsin (53) metru kwadru, (ara foll 7, 14, 15 u 57);

12.3. Illi l-istess porzjon art in dizamina hi sitwata kif indikat fl-istess kuntratt ta' kompra-vendita in atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri datat id-29 ta' Lulju, 1994, (ara foll 5);

12.4. Illi l-intimata Farrugia min-naha taghha akkwistat b'donazzjoni porzjon art diviza mill-art maghrufa Ta' Mrejnu, Triq Ghajn Tuffieha, limiti tal-Imgarr, liema porzjon art pero` hi indikata bhala Plot Numru 4, (ara foll 8);

12.5. Illi permezz tas-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet Luigi Camilleri nomine et vs Maria mart Carmelo Gatt, datata l-4 ta' Gunju, 1993, l-istess qorti adottat il-pjan ta' divizjoni kif imhejji mill-perit Lawrence Gatt, (ara foll 43 u 52);

12.6. Illi jirrizulta li l-awturi tar-rikorrenti kienu akkwistaw il-Plottijiet Numru 4 u 5 kontigwi ghal xulxin permezz ta' att ta' divizjoni datat il-25 ta' Gunju, 1994, (ara foll 16), in atti tan-Nutar Dottor Angelo Vella;

Ikkunsidrat:

13. Illi kif jirrizulta mill-paragrafu numru 3 tar-relazzjoni tal-perit tekniku nominata in atti:

> "... d-dizgwid inholoq mill-kuntratt ta' divizjoni datat 25 ta' Gunju, 1994, ... peress li ... plot numru erbgha (4) fuq l-annessa pjanta, Dokument 'F' kellha kejl ta' circa ... 241.5m2 u dik ta' plot numru hamsa (5) fuq l-

annessa pjanta, Dokument 'F' kellha kejl ta' circa ... 187m2 . Igiefieri, ghalkemm qed jaghmel referenza cara ghal pjanta 'Dok. F' u referenza cara ghal plots murija bhala plot numru 4 u 5 fuq il-pjanta, fl-istess hin qed jikkwota cifri ta' kejl li ma jaqblu xejn mat-tlieta u hamsin qasba kwadra, (53 q.k.), li hemm indikata fil-pjanta, ekwivalenti ghal mitejn tnejn u tletin punt sebgha metri kwadri, (232.7 m.k.), (ara foll 168)";

14. Illi ghalhekk jirrizulta li l-pjanta u l-kejl indikati fl-imsemmi kuntratt ma jaqblux;

15. Illi konsegwentement, kif indikat fil-paragrafu 6 tar-relazzjoni peritali fuq riferita, (ara foll 169), fil-kuntratt tal-intimati datat iz-17 ta' Marzu, 2011, (ara foll 8), gie indikat li l-plot taghhom hu ta' 232 m.k., (ara foll 8), u b'hekk jirrizulta qbil mal-pjanta tar-Registru tal-Artijiet;

Ikkunsidrat:

16. Illi jirrizulta li sussegwentement l-intimata Paulina Farrugia applikat ghall-korrezzjoni tal-kuntratt ta' donazzjoni u applikat mal-Awtorita` tal-Ippjanar fuq "footprint" akbar;

17. Illi l-intimati jippretendu li l-kliem fil-kuntratt ta' divizjoni in dizamina ghandu jitqies fis-sens li l-partijiet ftehmu li l-plot li sussegwentement ghadda ghandha ghandu jkun akbar minn dak stabbilit bis-sentenza datata l-4 ta' Gunju, 1993, (ara foll 43);

Ikkunsidrat

18. Illi din il-procedura hi l-***actio finium regundorum*** u hi intiza biex tirrizolvi kwistjonijiet rigwardanti l-estensjoni tad-dritt tal-proprjeta`;

19. Ili f'dan ir-rigward issir referenza ghall-artiklu 325 tal-Kap 16 li jistipula s-segwenti:

"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";

20. Illi ssir referenza ghas-sentenza tal-**Prim'Awla tal-Qorti Civili** fl-ismijiet **Maria Dolores Debono et vs Joseph u Maria Concetta konjugi Grech** datata t-**28 t'April, 2003**, li f'dan ir-rigward tghid is-segwenti:

"L-azzjoni in diskussjoni ghalhekk ittendi biex telimina l-incertezzi tad-demarkazzjoni bejn zewg fondi u taghmel is-sitwazzjoni ta' fatt kompatibbli ghal dik tad-dritt. Fi kliem iehor ghandha bhala skop u finalita` taghha d-determinazzjoni oggettiva tal-fond u l-accertament ta' l-estensjoni tad-dritt;

"Kif rilevat fid-decizjoni fl-ismijiet "**Albert Mizzi nomine vs Rita Azzopardi nomine**", **Appell, 27 ta' Marzu 1996**, "l-'*actio finium regundorum'* hi azzjoni li tista' tigi tentata b'success biss fil-kazijiet fejn jirrizulta li hemm xi dubju dwar il-konfini bejn proprjeta` u ohra". Ara wkoll

decizjoni a **Vol. XXXVIII P I p 218**;

"L-azzjoni ghalhekk tippresupponi l-incertezza jew id-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";

Ikkunsidrat:

21. Illi ghalhekk, l-iskop tal-azzjoni odjerna hi biex bl-ghajnuna tal-perit tekniku fuq indikata espressament nominata ghal dan il-ghan, tkun tista' tigi stabbilita d-delineazzjoni tal-"plots" in dizamina;

22. Illi l-istess perit tekniku wasslet ghall-konkluzjonijiet taghha kif minnha delineati a foll 170, u sintetikament stabbiliet is-segwenti:

22.1. Illi skont is-sentenza datata l-4 ta' Gunju, 1993, fuq gia` riferita, (ara foll 43), l-art meritu tal-procedura odjerna kellha tinqasam ugwalment fi tliet (3) setturi, bil-kejl talfaccata tal-istess ikunu indaqs;

22.2. Illi kien car li l-kejl indikat fil-kuntratt tan-Nutar Dottor Angelo Vella kien indikat hazin fil-kitba u/jew fil-konverzjoni minn qasab kwadri ghal metri kwadri;

22.3. Illi konsegwentement il-plottijiet numru 4 u 5 kellhom ikunu ta' kejl indaqs, senjatament ta' circa 53 qasba kwadra ekwivalenti ghal 232.73 metri kwadri;

22.4. Illi l-imsemmija plottijiet ghandhom allura jigu desinjati kif jidhru fil-pjanta ippreparata mill-imsemmija abbli espert tekniku de quo b'faccata ta' 10.35 metru kull plot, (ara foll 202);

Ikkunsidrat:

23. Illi f'dan ir-rigward issir referenza ghas-sentenza tal-**Qorti tal-Appell (Superjuri)** fl-ismijiet **Joseph Calleja nomine vs. John Mifsud,** datata d-19 ta' Novembru, 2001, li irriteniet is-segwenti:

Gie infatti ritenut minn **din il-Qorti** fil-kawza **John Saliba vs Joseph Farrugia** deciza fit-**28 ta' Jannar 2000** illi:

"Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-qorti kif ukoll il-

konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tieghu jikkostitwixxu skond il-ligi prova ta' fatt li kellhom bhala tali jigu meqjusa mill-qorti. Il-qorti ma kienitx 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 ta' l-espert nominat mill-qorti billi l-qorti ma kellhiex leggerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolineat fir-rikors ta' l-appell illi l-mertu tal-prezenti istanza kien kollu kemm hu wiehed ta' natura teknika li ma setghax 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 kienitx sewwa tirrizolvi l-kwezit ta' natura teknika";

24. Illi ssir ukoll referenza ghas-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet **Paul Grech et vs. Lawrence Grech et,** datata l-**25 ta' Settembru, 2003**, li irriteniet li:

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

Ikkunsidrat:

25. Illi in vista tal-premess jigi sottolineat li l-qorti odjerna mhix ser twarrab l-opinjonijiet dotti ta' perit tekniku b'mod legger jew kapriccuz;

26. Illi din il-qorti ma jirrizultala xejn li jistghu jwassluha ghal konkluzjoni li l-konkluzjonijiet li wasslet ghalihom l-istess espert tekniku ma humiex ben sostenuti u essenzjalment gusti;

27. Illi ghalhekk tiddikjara li qeghda taghmel taghha l-istess konkluzjonijiet tal-imsemmija perit tekniku de quo;

28. Illi konsegwentement tiddikjara wkoll li l-istess konkluzjonijiet jimmeritaw li jkunu akkolti minn din il-qorti anke fuq l-iskorta ta' dak ritenut mill-**Qorti tal-Appell (Superjuri)** fil-kawza fl-ismijiet **Benjamin Camillieri nomine vs. Charles Debattista nomine**, datata d-**9 ta' Frar, 2001**:

"F'cirkostanzi bhal dawn ikun prezuntuz ghall-gudikant illi jiddipartixxi bla raguni verament valida mir-relazzjoni teknika. Dan mhux biss ghax ma kellux il-mezzi ghad-disposizzjoni tieghu biex serenament jinoltra ruhu fl-aspetti teknici tal-mertu, imma wkoll ghaliex necessarjament tkun tonqsu dik il-konoxxenza mehtiega biex, b'mod kritiku, jasal ghall-

konvinciment divers minn dak li jkunu waslu ghalih l-esperti minnu nominati";

Ikkunsidrat:

29. Illi in vista tal-premess u tenut kont tal-konkluzjonijiet peritali fuq riferiti, din il-qorti hi konvinta li l-"plots" numru 4 u 5 hawn in dizamina ghandhom jirriflettu s-sentenza datata l-4 ta' Gunju, 1993, u ghalhekk is-segregazzjoni u l-istabbiliment tal-konfini tal-proprjetajiet rispettivi ghandhom ikunu kif deklinat ukoll l-istess abbli perit tekniku fil-pjanta taghha, (ara foll 202);

Ikkunsidrat:

30. Illi tiddikjara wkoll li m'hemm bzonn jinghad xejn aktar dwar l-eccezzjoni ulterjuri tal-intimati datata l-25 t'Ottubru, 2017, (ara foll 295), stante li t-talba tal-istess intimati li jressqu eccezzjonijiet ohra kienet debitament respinta l-ewwel permezz tad-digriet taghha datat is-27 t'Ottubru, 2017, (ara foll 271), u sussegwentement respinta mill-gdid permezz taddigriet taghha datat is-7 ta' Novembru, 2017, (ara foll 300);

Ikkunsidrat:

31. Illi in vista tal-premess din il-qorti hi sodisfatta li r-rikorrenti ippruvaw il-kaz taghhom skont il-ligi, u konsegwentement:

DECIDE:

31.1. Takkolji t-talbiet tar-rikorrenti;

31.2. Tirrespingi r-risposti tal-intimati;

31.3. Tiddikjara li r-rikorrenti huma proprjetarji ta' porzjon diviza mill-art, (plot Numru 5), Ta' Mrejnu, Triq Ghajn Tuffieha, limiti tal-Imgarr, tal-kejl ta' madwar 53 qasba kwadra kif indikata mill-abbli espert tekniku nominata f'din il-procedura;

31.4. Tiddikjara li l-intimati m'ghandhom l-ebda jedd jinvadu l-proprjeta` tar-rikorrenti fuq indikata;

31.5. Tiddikjara wkoll li l-intimati m'ghandhomx dritt jaghmlu kwalsiasi xogholijiet fosthom, skavar u/jew kostruzzjoni, fl-istess proprjeta`;

31.6. Tordna s-segregazzjoni u l-istabbiliment tal-konfini bejn il-proprjetajiet rispettivi, u dan skont il-konkluzjonijiet tal-abbli perit tekniku nominata in atti fir-rigward, (ara foll 170 u 171, u 202);

31.7. Bl-ispejjez kif dedotti fir-rikors guramentat promotur kontra l-intimati".

<u>Rikors tal-Appell tal-konvenuti Farrugia (14.05.2018):</u>

5. L-aggravji tal-konvenuti appellanti huma s-segwenti:

(1) **<u>Fl-ewwel lok</u>** jgħidu li l-Ewwel Qorti naqset milli tapplika l-prinċipju kardinali ta' interpretazzjoni ta' kuntratti abbażi tal-Art. 1002 Kap 16, ċjoè li fejn il-kliem ta' konvenzjoni hu ċar m'hemmx lok għall-interpretazzjoni. Isostnu li għandu jiġi attwat dak li kien hemm stipulat fil-kuntratt ta' diviżjoni (fejn il-kejl tal-*Plot* 5 li ġie assenjat lill-awtur tal-atturi ġie ndikat bħala 187m²).

(2) **<u>Fit-tieni lok</u>** jargumentaw li l-perit tekniku kienet mistennija tirrelata dwar punti tekniċi u mhux tagħti opinjonijiet dwar x'taħseb li riedu jiffirmaw il-partijiet fil-kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Angelo Vella.

(3) **<u>Fit-tielet lok</u>** isostnu li l-Ewwel Qorti qatt ma setgħet takkolji t-talbiet tal-atturi għaliex huma distinti u inkompatibbli ma' xulxin inkwantu jsostnu li l-azzjoni tikkonsisti fl-*actio finium regundorum* u l-*actio rei vindicatoria flimkien.*

<u>Risposta tal-Appell tal-atturi appellati (20.06.2018):</u>

6. L-atturi wieġbu biex jgħidu li s-sentenza appellata kienet ġusta u

timmerita konferma. Huma taw ir-raġunijiet tagħhom għaliex it-tliet aggravji tal-konvenuti huma infondati.

<u>Kronoloġija ta' fatti:</u>

7. Ikun utli fl-ewwel lok li ssir referenza għas-segwenti kronoloġija ta' fatti:

<u>04.06.1993</u> <u>Sentenza</u> tal-Prim'Awla fil-kawża *Luigi Camilleri noe et v. Maria Gatt* (740/82/FGC) – (kawża fejn intalbet il-likwidazzjoni u d-diviżjoni ta' żewġ ereditajiet) – **<u>fejn il-Qorti addottat il-pjan ta' diviżjoni li pprepara l-Perit Tekniku Lawrence Gatt</u>**, u ordnat li l-att relattiv għandu jiġi ppubblikat quddiem in-Nutar Angelo Vella.

Fost l-assi in diviżjoni kien hemm:

> "*Bicca art ta' Mrejnu ta' kejl ta' 3 sigħan 7.5 kejliet Dok F.*"

Il-perit tekniku kien qasam tali art hekk:

> *"Dok F tinqasam fi tlitt porzjonijiet kull porzjon bil-kejl ta' tlieta u ħamsin qasba kwadra (53qk). Il-valur ta' kull porzjon huwa ta' mitejn liri Maltin (LM200)"*

<u>25.06.1994</u> <u>Kuntratt ta' diviżjoni</u> (atti Nutar Angelo Vella)[2] fejn il-fuq

[2] Fol 16 *et seq*.

imsemmija tliet porzjonijiet diviżi ta' art f'Ta' Mrejnu ġew assenjati hekk:

Emanuel Deguara ġie assenjat il-Ħames Porzjoni li tinkludi:

> *"**b.** Porzjoni diviża ta' art mill-art magħrufa ta' Mrejnu, limiti tal-Mġarr, Malta, markata bħala **PLOT NUMRU ĦAMSA (5**) fuq l-annessa pjanta Dokument "F" libera u franka, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħha, konfinanti Nofsinhar ma' triq ta' Għajn Tuffieħa, Punent mal-Plot numru erbgħa (4) u Lvant mal-Plot numru sitta (6), it-tnejn formanti parti minn dina l-art tal-kejl ta' ċirka mija sebgħa u tmenin metri kwadri **(187m^2)".***

Maria Gatt ġiet assenjata s-Sitt Porzjoni li tinkludi:

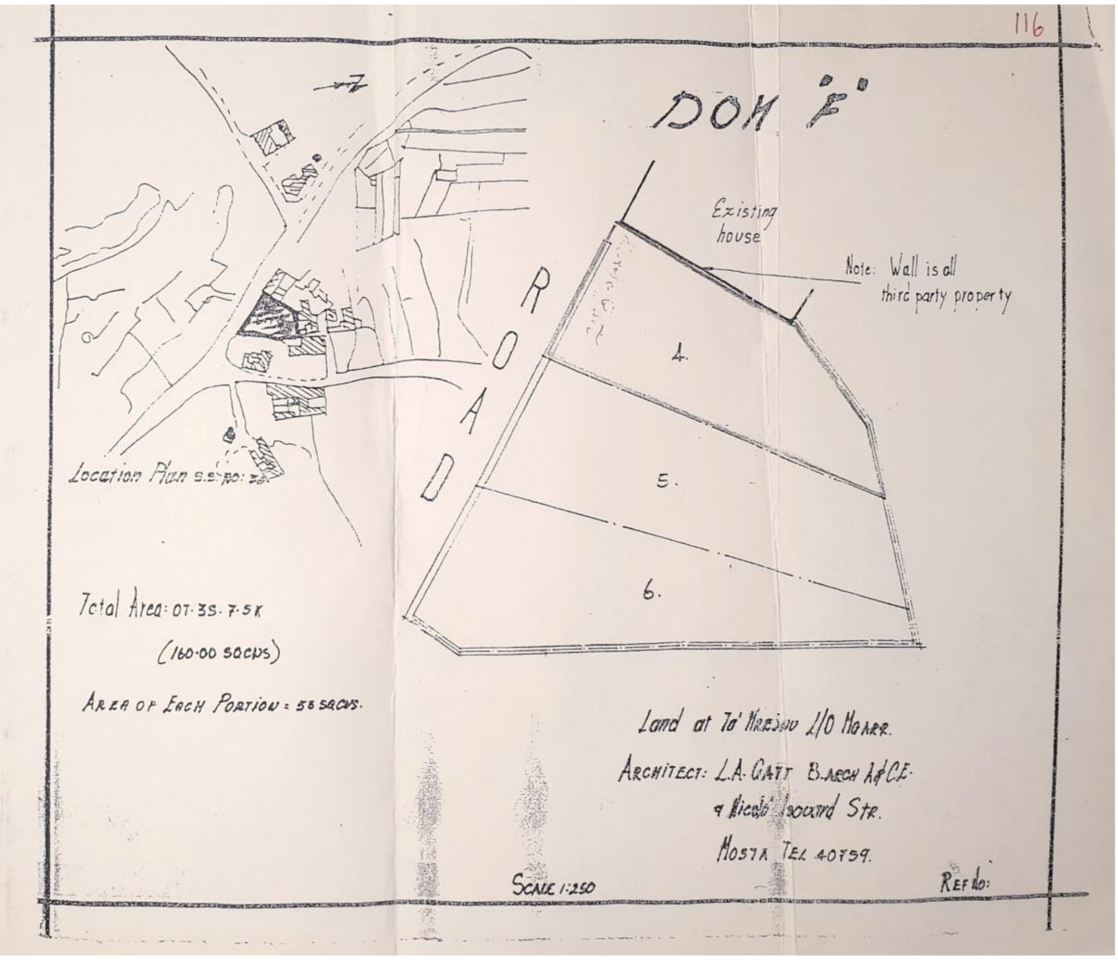
> *"**b**. Porzjoni diviża ta' art magħrufa ta' Mrejnu, limiti tal-Mġarr, Malta, markata bħala **PLOT NUMRU ERBGĦA (4**) fuq l-annessa pjanta Dokument "F", tal-kejl ta' cirka mitejn wieħed u erbgħin punt ħamsa metri kwadri **(241.5m^2)** libera u franka bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħha, konfinanti Maestral ma' Triq Għajn Tuffieħa, Lbiċ mal-Plot numru ħamsa (5) minn dina l-art u Punent ma' ġid ta' Giuseppe Vella."*

L-aħwa Vassallo ġew assenjati t-Tieni Porzjoni li tinkludi:

> *"**c**. Porzjoni diviża mill-art ta' Mrejnu, limiti tal-Mġarr, Malta, markata bħala **PLOT NUMRU SITTA (6)** fuq l-annessa pjanta Dokument "F" tal-kejl ta' cirka mitejn u tnejn u tletin punt sebgħa metri kwadri **(232.7m^2),** libera u franka bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħha, konfinanti Nofsinhar mat-triq bla isem, Punent mal-Plot numru ħamsa (5) mill-istess art u Lvant ma' ġid ta' Carmela Muscat."*

Fuq l-imsemmija pjanta **DOK F,** fejn jidhru l-fuq imsemmija *Plots* 4, 5 u 6, hemm indikat:

> *Total Area : 0T.3S.7.5K (160 SQCNS)*
> *Area of each portion: 53 SQCNS*



(**DOK F:** Pjanta tad-diviżjoni tal-art f'*ta' Mrejnu* redatta mill-Perit Tekniku Lawrence Gatt, liema pjanta kienet annessa mal-kuntratt ta' diviżjoni tal-25.06.1994)

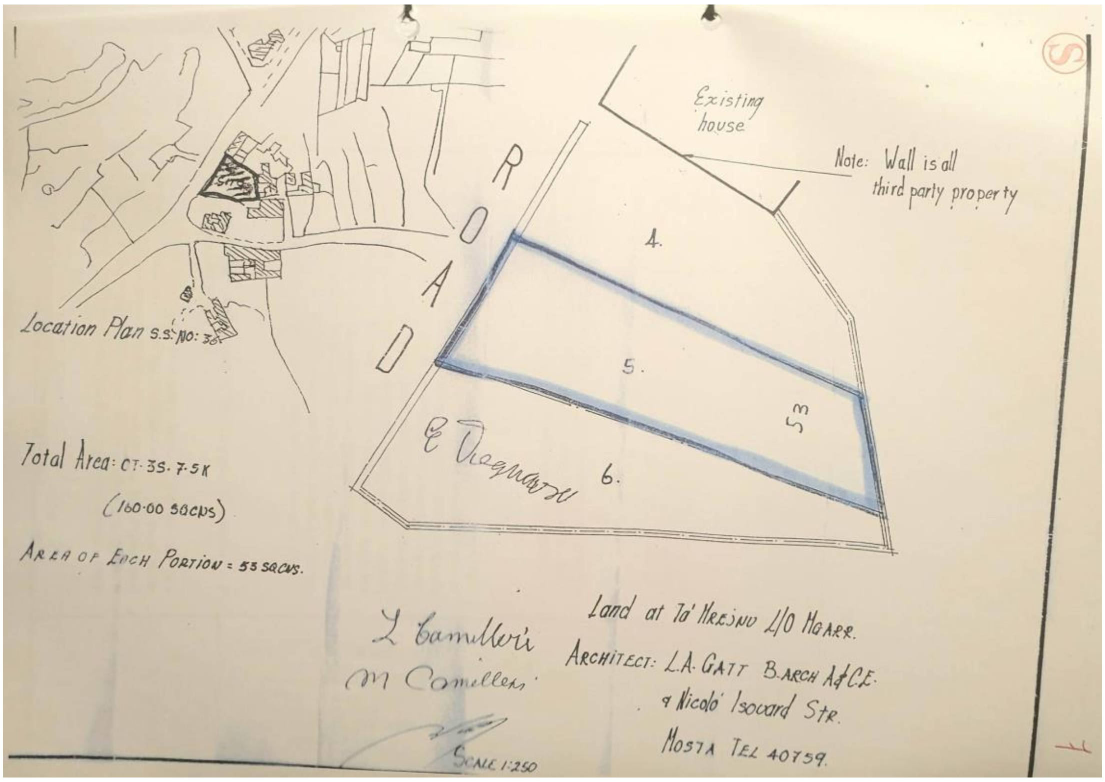
<u>29.07.1994</u> **<u>Kuntratt ta' bejgħ</u>** (atti Nutar Tonio Spiteri)[3] li permezz tiegħu **<u>Emanuel Deguara</u>** biegħ lill-**<u>atturi Louis u Maria konjuġi Camilleri</u>** l-***<u>PLOT 5</u>*** li kien ġie assenjat fid-diviżjoni x-xahar ta' qabel:

> *"…**porzjoni diviża mill-art imsejħa ta' Mrejnu, f'Għajn Tuffieħa Road, limiti tal-Imġarr, Malta, tal-kejl superfiċjali ta' cirka tlieta u ħamsin qasab kwadri (53qk) ekwivalenti għal cirka mitejn u tnejn u tletin punt sebgħa tlieta metri kwadri (232.72m²)** konfinanti lbic ma' l-imsemmija triq, mill-majjistral ma' beni ta' Carmelo Gatt u mix-xlokk ma' beni ta' l-eredi ta' Antonia Vassallo, libra u franka, bid-drittijiet, ġustijiet u l-pertinenzi kollha tagħha kif tinsab aħjar deskritta fuq l-annessa pjanta X fejn insab immarkata bin-numru 5."*

[3] Fol 5 *et seq*.

(Bħala provenjenza ġie dikjarat li l-proprjetà ġiet trasferita lill-venditur fid-diviżjoni li saret fil-25 ta' Ġunju 1994.)

Il-pjanta li ntużat jidher li hija l-istess waħda li ntużat fid-diviżjoni.

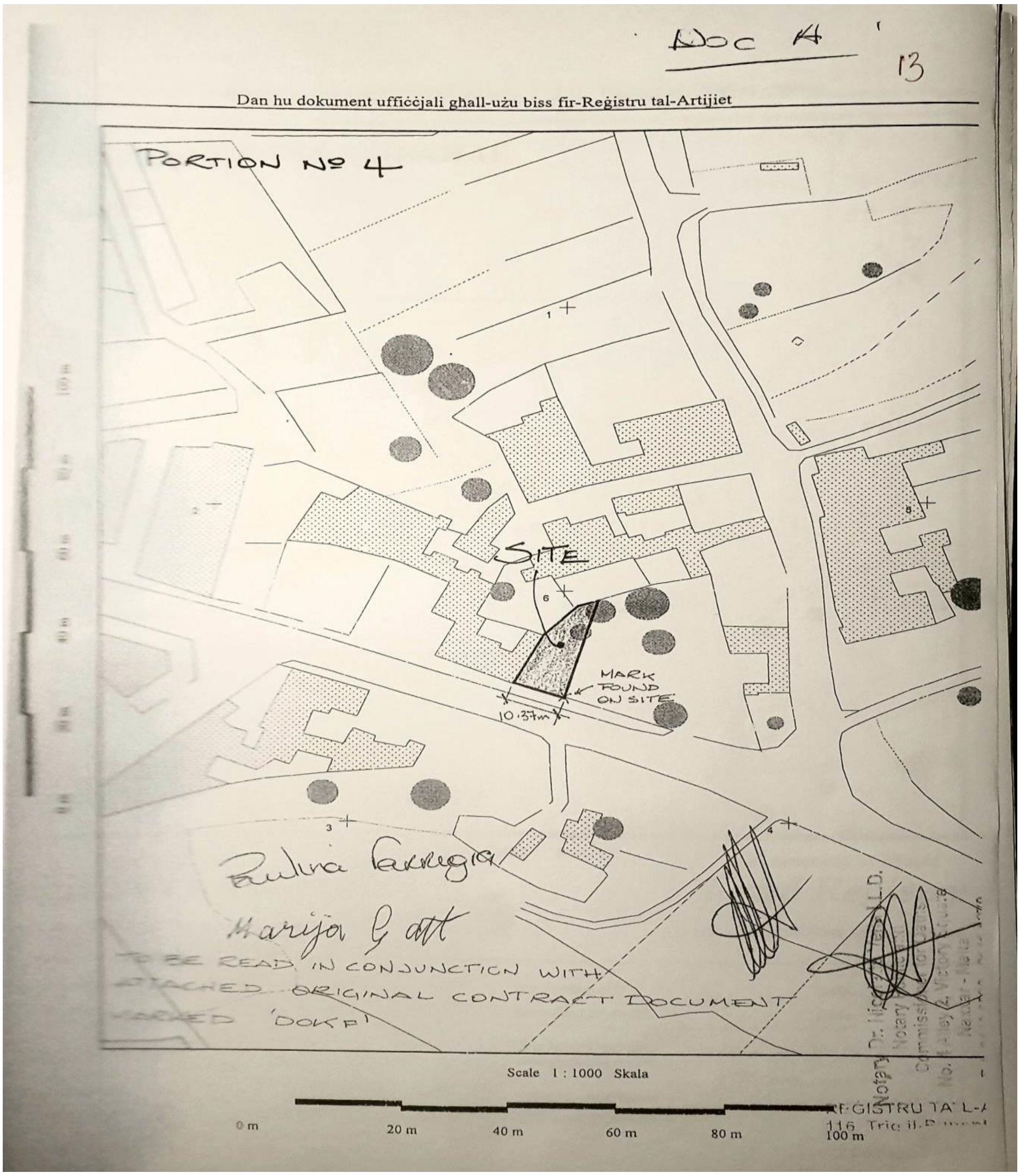


(Pjanta annessa mal-kuntratt ta' bejgħ tad-29.07.1994, kif anke jidher mill-firem)

<u>17.03.2011</u> **<u>Kuntratt ta' donazzjoni</u>** (atti Nutar Nicolette Vella)[4] li permezz tiegħu **<u>Maria Gatt</u>** armla ta' Carmelo Gatt iddonat lil bintha l-**<u>konvenuta Paolina Farrugia</u>** l-***<u>PLOT</u>*** **<u>4</u>** li kien ġie assenjat fl-1994. L-art ġiet deskritta hekk:

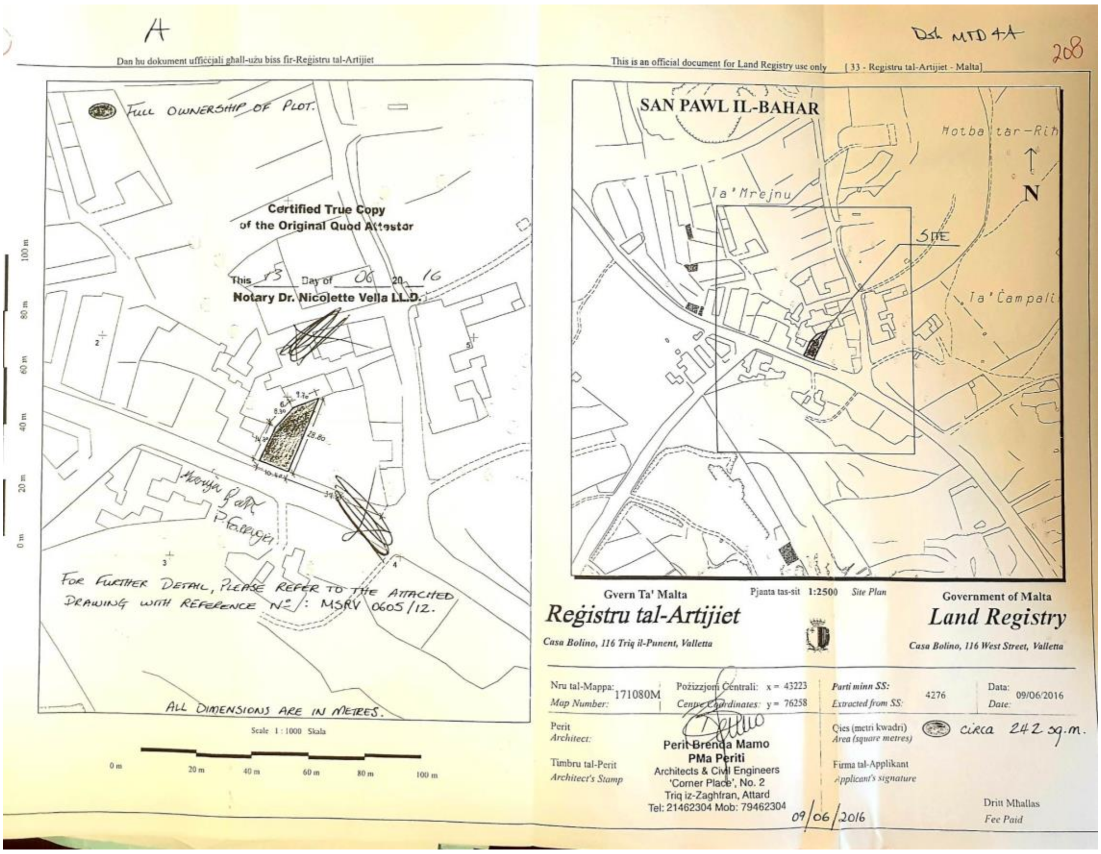
[4] Fol 8 *et seq*.

"Porzjoni diviża ta' art tal-kejl ta' circa mitejn u tnejn u tletin metri kwadri (232m²) *b'faċċata fuq Triq Għajn Tuffieħa ġewwa l-Imġarr ta' Malta, drabi oħra fil-limiti ta' San Pawl il-Baħar liema art hija magħrufa bħala Ta' Mrejnu. Din l-art tinsab delineata bl-aħmar fuq l-annessa pjanta tal-Land Registry hawn annessa bħala Document A; l-art hija libera u franka bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħha u tinsab konfinanti Majjistral ma' Triq Għajn Tuffieħa minn fejn hija aċċessibbli; Lbic mal-Plot numru ħamsa mill-istess artijiet u Punent ma' ġid ta' Ġiuseppi Vella jew suċċessuri tagħhom. Din l-art ipperveniet lid-donanti permezz ta' att ta' diviżjoni ippubblikat min-Nutar Dottor Angelo Vella datata ħamsa u għoxin (25) ta' Ġunju tas-sena elf disa' mija erbgħa u disgħin (1994)."*



(Pjanta annessa mal-kuntratt tad-donazzjoni tas-17.03.2011, fol 13)

13.06.2016 **Att korrettorju** (atti Nutar Nicolette Vella)[5] li permezz tiegħu b'referenza għall-kuntratt ta' donazzjoni tas-17.03.2011 ġie dikjarat li kemm il-kejl u kif ukoll il-pjanta kienu erronji u għalhekk permezz ta' tali att korrettorju kkoreġew kemm il-kejl (minn **232mk** għal **242mk**) kif ukoll il-pjanta. (Fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt tal-2011 il-faċċata hija ndikata bħala li tkejjel **10.37m** filwaqt li fuq il-pjanta annessa mal-att korrettorju l-faċċata hija ndikata bħala li tkejjel **10.40m**).



(pjanta annessa mal-att korrettorju tat-13.06.2016, fol 208)

[5] Fol 206 *et seq* (Dok MTD4).

<u>Relazzjoni ta' Perit Tekniku M'Louise Caruana Galea:</u>

8. Il-Perit Tekniku M'Louise Caruana Galea fir-rapport tagħha spjegat li d-disgwid inħoloq għaliex fil-kuntratt ta' diviżjoni tal-25 ta' Ġunju 1994 fl-atti tan-Nutar Angelo Vella <u>l-*Plot* 5 ġie ndikat bil-kejl ta' 187mk li ma jaqbel xejn mal-kejl ta' 53 qk kif indikat fuq il-pjanta.</u> Issottomettiet[6] li (i) mir-rapport tal-Perit Lawrence Gatt tal-1993, (ii) mill-pjanta tiegħu Dok F, u (iii) mis-sentenza tal-qorti tal-1994 kien jidher ċar li d-deċiżjoni tal-qorti kienet li l-art indikata fuq il-pjanta Dok F kellha tinqasam f'tliet biċċiet b'kejl ta' faċċata l-istess. Hija qalet hekk dwar id-diviżjoni li għamel il-Perit Lawrence Gatt fuq il-pjanta Dok F:

> *"Fid-diviżjoni ta' din l-art il-Perit Gatt ħa l-istess kejl fil-faċċata għal kull porzjon biex jassigura li wieħed ma jkunx żvantaġġjat fuq ieħor u dan għaliex il-kejl tal-faċċata għandha calur ħafna iktar mill-kejl mogħti fil-kumplament tal-plot. Il-kejl li rriżulta fil-qasma kienet ta' 53 q.k. għal plot 4 u 5 li huma ekwivalenti għal cirka mitejn u tnejn u tletin punt sebgħa tlieta metri kwadri (232.7m²)".*

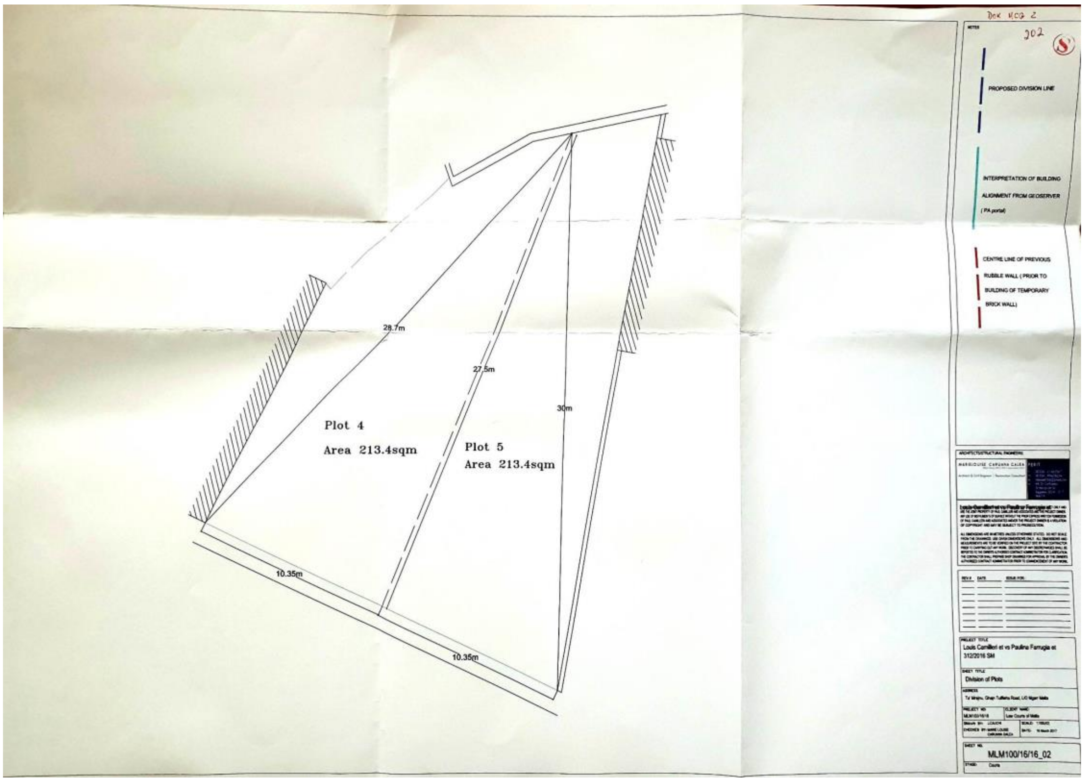
9. Hija kkonkludiet li huwa ċar li fil-kuntratt ta' diviżjoni tal-1994 il-kejl tal-*Plot* 5 ġie ndikat erronjament bħala 187mk, stante li dan il-kejl mhux ekwivalenti għal 53qk.

> *"Illi jidher ċar li fil-kuntratt tan-Nutar Dottor Angelo Vella kien hemm żball fil-kitba jew/u fil-konverżjoni minn qasab kwadri għal metri kwadri. Fil-kuntratt hemm referenza ċara għall-pjanta Dok F…billi fil-kitba qed jagħmel referenza għal din il-pjanta kif ukoll għall-plots murija bin-numri 5 u 4 fuq il-pjanta. M'hemm l-ebda lok ta' dubju li l-kitba u l-pjanta kellhom ikunu jaqblu imma għal xi raġuni dawn ma kinux. L-esponenti qed tikkonkludi li din id-diskrepanza kien żball u mhux intenzjonat. Għalhekk Plot numru 4 u Plot numru 5 kellhom ikunu ta' kejl indaqs u*

[6] Fol 170, 171.

> *ta' cirka tlieta u ħamsin qasab kwadri (53q.k.) ekwivalenti għal circa mitejn u tnejn u tletin punt sebgħa tlieta metri kwadri (232.73m²)."*

10. Irriżultalha li l-kejl tal-art eżistenti llum fil-fatt huwa ta' 426.8mk li meta taqsmu fi tnejn iwassal għal żewġ biċċiet ta' 213.4 il-waħda. Hija ħejjiet pjanta ta' diviżjoni (Dok MCG2) bil-qsim ugwali bejn il-*plots* kif ukoll b'kejl ta' faċċata ta' 10.35m kull wieħed.



Pjanta Dok MCG2 redatta mill-perit tekniku, fol 202

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti dwar l-aggravji:</u>

<u>It-tielet aggravju:</u>

11. Din il-Qorti ser tibda billi tikkonsidra t-tielet aggravju, stante li

jirrigwarda l-"inkompatibilità" tat-talbiet attriċi.

12. Jiġi spjegat li fil-25 ta' Ottubru 2017 il-konvenuti kienu ppreżentaw rikors fejn talbu li jitħallew iressqu eċċezzjoni ulterjuri li taqra hekk:

> *"Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, jingħad illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda u dan stante illi hija legalment insostenibbli għax iż-żewġ azzjonijiet minnhom invokati u cioe` l-actio finium regundorum u l-actio rei vendicatoria huma distinti u inkompatibbli ma' xulxin."*

13. Permezz ta' digriet mogħti fis-27 ta' Ottubru 2017 l-Ewwel Qorti ċaħdet it-talba. Hija osservat li fit-13 ta' Ġunju 2017 kienet awtorizzat lill-partijiet jippreżentaw in-noti ta' sottomissjonijiet relattivi tagħhom sad-dati hemm indikati: innutat li mentri l-atturi kienu ppreżentaw in-nota tagħhom fit-terminu mogħti lilhom, il-konvenuti flok ma ppreżentaw in-nota relattiva tagħhom "*minflok għażlu li jippreżentaw ir-rikors de quo*". Hija kkonkludiet hekk:

> *"Illi in vista tal-fatt li l-istess intimati iddikjaraw li ma kellhomx provi oħra x'jippreżentaw, u tal-fatt li r-rikorrenti ġia ppreżentaw in-nota tagħhom, u tal-fatt ukoll li l-kawża hi magħluqa u differita għat-trattazzjoni orali finali, tirrespinġi t-talba."*

14. Il-konvenuti fil-31 ta' Ottubru 2017 ippreżentaw rikors ieħor fejn spjegaw li mar-rikors tal-25 ta' Ottubru 2017 kienu wkoll fil-fatt ippreżentaw in-nota tas-sottomissjonijiet tagħhom. Talbuha tirrevoka *contrario imperio* d-digriet tagħha tas-27 ta' Ottubru 2017 fejn ċaħditilhom it-talba biex jippreżentaw l-eċċezzjoni ulterjuri u biex minflok

tippermettilhom jippreżentaw tali eċċezzjoni ulterjuri għall-finijiet tal-Art. 728 *et seq* tal-Kap 12.

15. Permezz ta' digriet mogħti fis-7 ta' Novembru 2017, l-Ewwel Qorti, ċaħdet ir-rikors tal-31 ta' Ottubru 2017:

> *"Rat ir-rikors datat il-31 ta' Ottubru 2017;*
> *Semgħet lill-istess fir-rigward;*
> *Tirrespinġi t-talba."*

Dakinhar waqt is-seduta tas-7 ta' Novembru 2017 wara li semgħet it-trattazzjoni orali tad-difensuri tal-partijiet hija ddifferiet il-kawża għas-sentenza.

16. Il-konvenuti appellanti fit-tielet aggravju tagħhom jargumentaw li l-Ewwel Qorti ma setgħet qatt takkolji t-talbiet tal-atturi stante li huma distinti minn u inkompatibbli ma' xulxin. Huma ma jaqblux li l-azzjoni li għamlu fir-rigward tal-art inkwistjoni hija biss l-*actio finium regundorum* kif irriteniet l-Ewwel Qorti għaliex dan ma jirrigwardax każ fejn il-partijiet mhux qed jaqblu dwar fejn jispiċċaw il-konfini ta' proprjetà u fejn jibdew il-konfini tal-oħra, imma kontestazzjoni dwar it-titolu ta' biċċa art li ż-żewġ naħat isostnu li tappartjeni lilhom.

17. Da parti tagħhom l-atturi appellati fl-ewwel lok jgħidu li dan l-aggravju huwa infondat għaliex ladarba l-Ewwel Qorti ċaħdet iż-żewġ

rikorsi tagħhom ma jistgħux jinqdew bil-preżenti appell biex xorta waħda jqajmu l-eċċezzjoni ulterjuri li riedu jqajmu li ma tħallewx. *In ogni caso* argumentaw li l-azzjoni fil-fatt hija biss l-*actio finium regundorum:* jgħidu li ma jeżisti l-ebda dubju dwar it-titolu tal-proprjetà tagħhom u kien hemm biss bżonn li tiġi eliminata l-inċertezza sabiex tiġi evitata usurpazzjoni ta' parti mill-art tagħhom.

18. Din il-Qorti taqbel li dan it-tielet aggravju huwa tentattiv ieħor biex il-konvenuti indirettament ideffsu eċċezzjoni ulterjuri li ma rnexxilhomx iqajmu quddiem l-Ewwel Qorti. Ladarba dan l-argument tagħhom dwar l-inkompatibiltà tal-talbiet ma qajmuhx formalment fis-sura ta' eċċezzjoni mar-risposta maħlufa skont l-Art. 158(3) u (11) tal-Kap 12, ma jistgħux f'dan l-istadju tal-appell jgħidu li qed iħossuhom aggravati bil-fatt li l-Ewwel Qorti laqgħet talbiet bhala "inkompatibbli" bħallikieku kellha quddiemha l-eċċezzjoni li riedu jqajmu u ċaħdet tali eċċezzjoni.

19. Għalhekk biss dan l-aggravju huwa infondat.

20. Fi kwalunkwe każ, din il-Qorti ma jidhrilhiex illi tali "eċċezzjoni" kienet fondata. Huwa rilevanti l-istudju li għamlet il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fir-rigward tat-tipi differenti ta' cirkustanzi u talbiet li jaqgħu taħt l-*actio finium regundorum* fil-kawża fl-ismijiet **Horace Fenech et v. Albert**

Mifsud et[7] (962/2012/GM).

> "*Permezz tat-tielet talba tagħhom, l-atturi qegħdin jitolbu l-istabbiliment tal-konfini bejn il-proprjeta` tagħhom u dik kontingwa tal-konvenuti. Fi kliem ieħor qegħdin jitolbu r-regolament tal-konfini.*
>
> *Fid-Dritt Ruman, l-azzjoni finium regundorum kienet meqjusa judicia duplicia. Skont il-**Pothier,** f'din l-azzjoni kull parti hija kemm attur kif ukoll konvenut.[8] Kull parti trid tressaq il-provi tagħha u mbagħad il-Qorti trid tqis il-provi kollha, teżamina u tqabbel it-titli esibiti mill-partijiet, tagħmel aċċessi, u, meta jkun meħtieġ, tordna perizji u li jsiru kejlijiet. Dan mingħajr ma tkun meħtieġa l-prova dijabolika tal-azzjoni rivendikatorja.*
>
> *Din l-azzjoni mhix soġġetta għall-preskrizzjoni, għaliex tikkorrispondi għal dritt inerenti għal dak tal-proprjeta`; tant li s-sidien lanqas jistgħu jirrinunzjaw għal din l-azzjoni.*
>
> *Hemm distinzjoni bejn (i) is-sempliċi azzjoni għat-tqegħid tas-sinjali; (ii) azzjoni għar-regolament tal-konfini, u (iii) azzjoni għall-korrezzjoni tal-konfini.*
>
> *Jista' jkun li ma jkunx hemm kontroversja dwar il-konfini u għalhekk l-azzjoni tkun waħda purament personali. Jista' jkun ukoll li sid partikolari jilmenta b'mod ġenerali dwar użurpazzjonijiet mill-ġar mingħajr ma jkun kapaċi juri xi porzjon ċerta u determinata tiegħu li ġiet okkupata mill-ġar. F'każ bħal dan, l-għan ewlieni tal-azzjoni jkun l-iffissar tal-konfini inċerti u konfużi; it-tqegħid tas-sinjali jkun biss sussidjarju. Din hija l-proprja azzjoni finium regundorum tad-Dritt Ruman. L-għan tal-azzjoni jkun li jġiegħel lill-konvenut iġib il-provi dwar safejn twassal l-art tiegħu; l-azzjoni tibqa' waħda personali: finium regundorum actio in personam est, licet pro vindicatio rei est.[9] Fl-aħħarnett l-attur, in forza ta' titli li jipproduċi, jista' jitlob biċċa art partikolari posseduta mill-konvenut. F'każ bħal dan, anke jekk jitlob ukoll it-tqegħid tas-sinjali, u għalhekk it-twettiq ta' obbligazzjoni personali tal-konvenuti, hemm ċerti ġuristi li jsostnu li l-oġġett ewlieni tad-domanda għandha karattru reali u allura l-azzjoni titrasforma ruħha f'waħda ta' rivendikazzjoni.[10] B'danakollu, il-ġurisprudenza Taljana hija deċiżament orjentata b'mod li tqis it-tielet kategorija bħala inċertezza soġġettiva u b'hekk tibqa' xorta waħda fil-kategorija tal-azzjoni finium regundorum: Fi kliem il-**Qorti tal-Kassazzjoni:***
>
>> *"L'azione di regolamento del confine presuppone un'incertezza oggettiva e soggettiva sul confine del fondo, ossia un'incertezza derivante dalla mancanza di un limite apparente o un'incertezza*

[7] Deċiża 13.01.2022. Ikkonfermata fil-parti kbira tagħha mill-Qorti tal-Appell fl-14.12.2022
[8] Pothier, Tr. Du contr. de societe n. 231.
[9] 1D.
[10] Francesco Saverio Bianchi, Corso di Codice Civile Italiano Vol 9, Parte I, paġna 911 (1895).

soggettiva, derivante dalla contestazione del limite apparente".[11]

*Il-**Bianca**, fuq l-awtorita` ta sentenza oħra tal-Qorti tal-Kassazzjoni*[12]*, jgħid li:*

"In aderenza a questo orientamento l'azione rientra nello schema del regolamento di confine anche quando il proprietario lamenti l'usurpazione di una striscia di terreno confinante, sempreche` il convenuto non contesti il titolo di acquisto dell'attore ma opponga un titolo di acquisto poziore".

*L-azzjoni tar-regolament tal-konfini tiddistingwi ruħha mill-azzjoni rivendikatorja għaliex filwaqt li din tal-aħħar tippresupponi **kontestazzjoni tat-titlu** tal-proprjetarju, l-azzjoni tar-regolament tal-konfini tirriżolvi kwistjoni dwar l-**estenzjoni** ta' dritt ta' proprjeta` mhux ikkontestat. Ikun hemm azzjoni ta' rivendika biss jekk il-ġar jikkontesta l-proprjeta` tal-ġar permezz ta' titolu divers, bħal meta jallega l-użukapjoni tal-fond **kollu** tal-ġar. Fl-azzjoni għar-regolament tal-konfini, il-ġar ma jikkontestax it-titlu tal-proprjeta`, imma jallega abbażi ta' tali titlu u tat-titlu tiegħu ta' proprjeta` li l-konfini huma diversi.*[13]*"*

21. Fil-każ inkwistjoni l-konvenuti mhux qed jikkontestaw li l-atturi għandhom titolu fuq il-*Plot* 5; il-vertenza nqalgħet għaliex il-konvenuti jsostnu li l-*Plot* 5 tal-atturi huwa iżgħar bħala kejl minn dak li jippretendu l-atturi u li għalhekk il-kontendenti mhux qegħdin jaqblu dwar fejn fil-fatt jispiċċa l-*Plot* 5 tal-atturi u jibda' l-*Plot* 4 tal-konvenuti. L-azzjoni intavolata mill-atturi hija biex jiġi dikjarat li l-*Plot* 5 huwa tal-kejl ta' 53qk (232.73mk) bl-irjieħ kif deskritti, u li l-konvenuti m'għandhomx jedd jinvadu tali proprjetà. L-għan tal-azzjoni huwa biex allura jiġu ffissati l-konfini inċerti u konfużi ta' bejn iż-żewġ proprjetajiet u biex konsegwentement jitqiegħdu s-sinjali. Din allura hija biss l-*actio finium regundorum* kif tajjeb qieset l-Ewwel Qorti.

---

[11] C. 18.04.1994 iċċitata minn C. Massimo Bianca, Diritto Civile, Vol 6, La Proprieta`(1999) para. 217, paġna 435.
[12] C. 27.05.1997, n. 2857 iċċitata minn C. Massimo Bianca, Diritto Civile, Vol 6, La Proprieta`(1999) para. 217, paġna 436.
[13] Maria Dolores Debono v Joseph Grech 28.04.2003 Prim'Awla tal-Qorti Ċivili.

L-ewwel aggravju:

22. Fl-ewwel aggravju tagħhom il-konvenuti appellanti jilmentaw li l-qorti naqset milli tapplika l-prinċipju kardinali ta' interpretazzjoni ta' kuntratti abbażi tal-Art. 1002 Kap 16, ċjoè li fejn il-kliem ta' konvenzjoni hu ċar m'hemmx lok għall-interpretazzjoni. Isostnu li għandu jiġi attwat dak li kien hemm stipulat fil-kuntratt ta' diviżjoni (fejn il-kejl tal-*Plot* 5 li ġie assenjat lil Emanuel Deguara, l-awtur tal-atturi, ġie ndikat bħala 187m²).

23. Din il-Qorti taqbel mal-atturi appellati inkwantu jenfasizzaw li <u>l-kuntratt ta' diviżjoni ma kienx ċar fis-sens tal-Art. 1002 tal-Kap 16, u dan stante li l-kejl tal-*Plot* 4 u *Plot* 5 ma jaqbilx mal-kejl indikat fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt (Dok F).</u> Fil-fatt kif fuq spjegat taħt l-intestatura "kronoloġija ta' fatti" jirriżulta li minkejja li l-*plots* 4, 5, u 6 kif indikati f'Dok F kienu kollha tal-istess kejl ta' **53qk kull wieħed** (ċjoè **<u>232.7mk</u>**)[14], il-kejl ta' kull *plot* kif ġie assenjat fil-kuntratt tal-25 ta' Ġunju 1994 ġie ndikat hekk:

***Plot* 4: 241.5mk (awtriċi tal-konvenuti)**

***Plot* 5: 187mk (awtur tal-atturi)**

***Plot* 6: 232.7mk**

[14] Qasba kwadra hija ekwivalenti għal 4.3911mk.

u sussegwentement fil-kuntratti rispettivi li bihom ġew trasferiti l-*Plot* 4 lill-konvenuta u l-*Plot* 5 lill-atturi, dawn ġew indikati:

***Plot* 4: 232mk (li mbagħad ġie korrett għal 242mk) u**

***Plot* 5: 232.72mk.**

24. Għaldaqstant m'għandhomx raġun il-konvenuti appellanti meta jgħidu li l-kliem tal-kuntratt ta' diviżjoni tal-25 ta' Ġunju 1994 huwa "ċar" għaliex hemm diskrepanza lampanti bejn il-kejl tal-*Plots* 4 u *Plot* 5 kif indikat fuq il-kuntratt ta' diviżjoni *vis-à-vis* il-kejl tal-istess *Plot* 4 u *Plot* 5 kif indikat fuq il-pjanta <u>annessa mal-istess kuntratt</u>. Fiċ-ċirkustanzi altru li kien hemm lok u neċessità ta' interpretazzjoni tal-kitba fil-kuntratt ta' diviżjoni sabiex tiġi inferita l-intenzjoni tal-partijiet.

25. <u>Isegwi għalhekk li dan l-ewwel aggravju huwa infondat.</u>

<u>It-tieni aggravju:</u>

26. Fit-tieni aggravju tagħhom il-konvenuti appellanti jargumentaw li l-perit tekniku kienet mistennija tirrelata dwar punti tekniċi u mhux tagħti opinjonijiet dwar x'taħseb li riedu jiffirmaw il-partijiet fil-kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Angelo Vella, inkluż li tesprimi li d-diskrepanza kien żball

u mhux intenzjonat.

27. Jiġi spjegat fl-ewwel lok li għalkemm il-pjan tal-qasma kif indikat fuq Dok F jirrigwarda tliet *plots* (*Plot* 4, 5, u 6) kull wieħed bil-kejl ta' 53qk/232.7mk, il-proprjetarji ta' *Plot* 6 (li inċidentalment huwa l-uniku *plot* li għandu l-kejl indikat fil-kuntratt ta' diviżjoni tal-1994 jaqbel eżatt mal-kejl fuq il-pjanta annessa, ċjoè 53qk/232.7mk) mhumiex parti fil-kawża. (Il-*Plot* 6 illum jidher li huwa mibni). Fil-fatt il-perit tekniku ġiet inkarigata biex tidentifika l-porzjonijiet ta' art mertu ta' din il-kawża (ċjoè l-*Plots* 4 u 5 biss) fit-termini tal-kuntratti relattivi. Kif osservaw l-atturi appellati, il-perit fl-ebda waqt ma ġiet mitluba sabiex tagħti ħarsa lejn il-proprjetajiet l-oħra li ġew diviżi permezz tal-kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Angelo Vella.

28. Issa kif spjegat il-perit tekniku stess, minħabba li l-kejl kumplessiv tal-*Plots* 4 u 5 li sar mis-*surveyors* tal-partijiet rispettivi ma kienx qed jaqbel[15], hija talbet lill-Ewwel Qorti biex tqabbad lil Kevin Camilleri, *land surveyor* indipendenti, biex jagħmel *survey* indipendenti tiegħu. It-talba ġiet aċċettata mill-qorti u fil-fatt sar *survey* f'Jannar 2017 min fejn irriżulta li <u>l-kejl kumplessiv u attwali tal-*Plot* 4 u tal-*Plot* 5 huwa ta' **426.8mk**</u>**.** Dan ovvjament huwa inqas mill-kejl kumplessiv li suppost kellhom il-*Plot* 4 u *Plot* 5 skont il-pjanta Dok F, ċjoè 106qk/<u>**465.45mk**</u>.

---

[15] Is-*surveyor* imqabbad mill-konvenuti, Mario Attard Trevisan, irriżultalu li l-kejl ta' dak li kien fadal wara li ġie żviluppat il-*Plot 6* huwa <u>**430.2mk;**</u>
Is-*surveyor* imqabbad mill-atturi, Alfred Magro, irriżultalu li l-art li l-kejl ta' dak li kien fadal wara li ġie żviluppat il-*Plot* 6 huwa ta' <u>**432.04mk**</u> u qasamhom f'żewġ *plots* ta' 216.02mk il-wieħed.

29. Għalhekk fir-rigward tal-*Plots* 4 u 5 inkwistjoni jeżistu s-segwenti diskrepanzi:

(i) Id-diskrepanza bejn il-kejl tal-kuntratt tad-diviżjoni tal-1994 u l-kejl indikat fuq il-pjanta relattiva Dok F :

	Kejl kuntratt ta' diviżjoni 1994	**Kejl pjanta Dok F**
Plot 4	241.5mk	53qk/ 232.7mk
Plot 5	187mk	53qk/ 232.7mk

(ii) Id-diskrepanza fil-kejl kumplessiv tal-*Plots* 4 u 5 bejn (a) dak indikat fuq il-kuntratt, (b) dak indikat fuq il-pjanta, u (c) dak attwali:

Kejl kumplessiv skont il-kuntratt ta' diviżjoni 1994 (Plot 4 & 5)	**Kejl kumplessiv skont il-pjanta Dok F (Plot 4 & 5)**	**Kejl kumplessiv attwali (Plot 4 & 5)**
428.5mk (241.5mk +187mk)	**465.45mk** (232.7mk +232.7mk)	**426.8mk**

30. Li huwa ċert però hu li minkejja dawn id-diskrepanzi, il-*Plots* 4, 5 u 6 skont il-pjan tal-qasma tal-Perit Lawrence Gatt (liema pjan ġie addottat mill-qorti fis-sentenza tal-1993) kellhom ikunu ta' kejl indaqs; fil-fatt il-Perit Lawrence Gatt kien ivvaluta kull porzjon fl-ammont ta' Lm200 il-wieħed.

31. Għalkemm huwa minnu, kif jargumentaw il-konvenuti appellanti, li fil-kuntratt tad-diviżjoni tal-1994 ġie dikjarat hekk (enfasi tal-istess konvenuti appellanti):

> *"dana l-kuntratt ta' diviżjoni għandu jitqies bħala l-esekuzzjoni tas-sentenza mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili ta' Malta fl-erbgħa (4) ta' Ġunju tas-sena elf disa' mija u tlieta u disgħin (1993) fil-kawża fl-ismijiet Luigi Camilleri et vs Maria Gatt b'ċitazzjoni numru seba' mija u erbgħin żbarra tnejn u tmenjn FGC (Cit. Ntu. 740/82/FGC)* ***kif emendata in parti b'kunsens unanimu tal-partijiet kondividenti"***

b'daqshekk ma jistax wieħed awtomatikament jikkonkludi li l-partijiet kienu qablu li flok 232.7mk il-*Plot* 4 kellu jkejjel 241.5mk u l-*Plot* 5 kellu jkejjel 187mk għaliex ma jistax jiġi njorat il-fatt li fl-istess kuntratt ġie dikjarat li l-*plots* huma dawk indikati fuq il-pjanta Dok F (liema pjanta *invece* tindika kejl ta' 53qk/232.7mk għal kull *plot*). Li kieku wara li ngħatat is-sentenza (fejn ġie addottat l-pjan ta' qasma tal-Perit Lawrence Gatt) kienu saru xi emendi fir-rigward tal-art inkwistjoni allura wieħed jistenna li kienet tkun il-pjanta relattiva (Dok F) kif "emendata" li tiġi annessa mal-kuntratt ta' diviżjoni, iżda dan ma kienx il-każ. Ma ġiet ippreżentata l-ebda pjanta Dok F b'xi emendi fuqha (kif fil-fatt kien il-każ fir-rigward tal-pjanta Dok D rigwardanti artijiet oħra in diviżjoni fejn kien hemm tibdil u għalhekk il-pjanta kienet ġiet emendata).[16] Inoltre xahar biss wara li saret id-diviżjoni, meta Emanuel Deguara ttrasferixxa l-*Plot* 5 tiegħu lill-atturi, il-kejl ġie ndikat bħala 232mk, jiġifieri eżatt skont il-pjanta Dok F li kienet intużat fil-kuntratt ta' diviżjoni u fil-fatt l-art li nbiegħet lill-atturi ġiet delineata fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt, liema pjanta fil-fatt kienet kopja ta' Dok F. Kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Calleja v. Sammut et**

---

[16] Ara pjanti esebiti bħala Dok MC1 u Dok MC2 (fol 254, 255) fejn fil-fatt jidher li Dok D kien ġie emendat fil-perjodu bejn is-sentenza u l-kuntratt ta' diviżjoni u fuq l-istess pjanta di fatti hemm miktub "***The drawing is to supercede previous one".***

(App. Ċiv. **15.3.1995**, Kollez. Vol: **LXXIX.ii.387**): "*Pjanta ma hiex biss aċċessorju għal kuntratt; effettivament hija parti integrali mill-kuntratt. Trattendosi ta' kuntratt ta' diviżjoni l-istat ta' fatt maħluq bl-istess kuntratt, inkluz id-deskrizzjoni permezz tal-pjanta, huwa importantissimu billi mhux biss jivvinkola lill-kondividendi iżda huwa l-espressjoni tal-volonta' tagħhom għal dik li hija demarkazzjoni".*

32. Għalhekk għallinqas fuq bilanċ ta' probabbiltajiet, din il-Qorti tqis li l-intiża tal-kondividenti fuq il-kuntratt ta' diviżjoni tal-1994 kienet li l-*Plots* 4, 5 u 6 kellhom kejl u valur ugwali, u dan irrispettivament mill-fatt li l-kejl kumplessiv tat-tliet *plots* kif indikati fuq il-kuntratt aktarx li ma kienx jaqbel mal-kejl kumplessiv tal-*plots* fuq il-pjanta relattiva[17]. Hija l-fehma ta' din il-Qorti li l-iktar soluzzjoni loġika u ġusta li fiċ-ċirkustanzi partikolari tal-każ hija li l-konfini ta' bejn il-*Plot* 4 u l-*Plot* 5 jiġu stabbiliti proprju kif indikat fuq il-pjanta redatta mill-perit tekniku (Dok MSCG2 a fol 202), b'mod li kull parti jkollha *plot* li jkejjel **<u>213.4mk</u>** (ċjoè nofs il-kejl kumplessiv u attwali taż-żewġ *plots* flimkien: 426.8mk ÷ 2) u bl-istess wisgħa ta' faċċata li tkun **<u>10.35m</u>**.

<u>Decide</u>

33. Għal dawn il-motivi din il-Qorti qiegħda tiċħad l-appell tal-konvenuti

[17] Fil-fatt jekk wieħed jgħodd il-kejl kumplessiv attwali tal-*Plot*s 4 u 5 (**426.8mk**) u miegħu jgħodd **232.7mk** rappreżentanti l-kejl tal-*Plot* 6 (**għalkemm mhux magħruf jekk dan fil-fatt hux il-kejl attwali tiegħu**), jasal għal total ta' **<u>659.5mk</u>**, li huwa inqas mill-kejl kumplessiv tat-tliet *plots* 4, 5 u 6 kif indikati fuq il-pjanta, ċjoè ta' 59qk x 3 = 159qk/**<u>698.18mk).</u>**

u tikkonferma l-konklużjoni tal-Ewwel Qorti, ħlief li fir-rigward tal-ewwel talba, tippreċiża li l-art tal-atturi *Plot* 5 fiha kejl ta' mitejn u tlettax punt erbgħa metri kwadri (213.4mk), ugwali għall-kejl tal-*Plot* 4 tal-konvenuti (u dan kif indikat fuq il-pjanta Dok MCG2 a fol 202). (Għax l-Ewwel Qorti ddikjarat li fiha tlieta u ħamsin qasba kwadra (53qk) – li ma jistax ikun ladarba l-kejl attwali rrizulta li hu inqas)

34. L-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom jitħallsu mill-istess konvenuti appellanti.

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Joseph R. Micallef
Imħallef

Tonio Mallia
Imħallef

Deputat Reġistratur
rm