QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

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

Illum l-Erbgha, 13 ta' Marzu 2024

Kawża Numru: 3
Rikors Guramentat Numru:- 124/2016JVC

Carmel Ciantar (ID 1081447M) bhala mandatarju ta' huh assenti Lawrence Ciantar, passaport numru 5385375 u permezz ta' digriet datat 8 ta' Frar 2022, l-atti gew trasfuzi f'isem Vinco Limited (C14479)

vs

Thomas Zahra (ID 559344M), Maria Carmela Bonello mart Emanuel (ID 237941M), Dominic Zahra (ID 850945M), Emmanuela mart Thomas Portelli (ID 34947M), Carmelo sive Charles Zahra (ID 728848M) u Francesca mart Joseph Portelli (ID

138454M) u b'digriet tad-29 ta' Mejju, 2018 giet kjamata fil-kawza Vinco Limited (C14479) u permezz ta' nota ta' cessjoni datata 17 ta' Frar, 2022 Vinco Ltd cediet l-atti fil-vesti taghha ta' kjamata fil-kawza.

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tar-rikorrenti Carmel Ciantar nomine li jaqra kif isegwi:

1. 'Illi r-rikorrenti huma sidien ta' porzjoni art fil-Bahrija limiti tar-Rabat accessibli minn Sqaq tal-Marga li giet akkwistata minnhom permezz ta' kuntratt oneruz fl-atti tan-Nutar Dr Sammy sive Salvatore Abela tat-tlieta ta' Dicembru elf disa' mija u tnejn u sebghin (03/12/1972) fejn hemm ukoll il-pjanta annessa mal-istess att (Dok B u C).

2. Illi l-esponenti inkarigaw surveyor (CM Surveying Ltd) biex il-pjanta annessa mal-imsemmi kuntratt jigi debitament interpretat liema survey huwa hawn annessa bhala Dokument A.

3. Illi ma jirrizultax li l-konfini bejn il-proprjetajiet tal-partijiet qatt gew attwalment stabbiliti u mmarkati fuq il-post.

4. Illi l-intimati jsostnu li huma s-sidien u ghandhom f'idejhom il-pussess ta' art attigwa sentjament il-parti indikata bl-ittri "W-X-Y-Z" izda jidher li huma anke marru oltre tali linja u qed isostnu li l-linja divizorja ghandha tkun "W-X1-Y1-Z".

5. Ghaldaqstant l-esponenti jitlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

i. tiffissa l-linja divizorja u hekk tistabilixxi l-konfini bejn il-proprjeta' tal-attur u dik tal-konvenuti;

ii. tiddelinja l-proprjeta' tal-atturi minn dik tal-konvenuti b'hajt jew sinjali appositi u dan taht id-direzzjoni ta' Perit li jigi nominat minn din il-Qorti.

iii. tordna l-izgumbrament tal-konvenuti minn kwalsijasi porzjoni proprjeta' li giet okkupata minnhu li tkun lil hinn mil-linja divizorja "W-X-Y-Z" jew kull linja li tigi hekk stabbilita fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhu prefiss u fin-nuqqas, tawtorizza lill-istess attur biex tnehhi kwalunkwe zgombru jew binja li hemm fil-proprjeta' tar-rikorrenti lil hinn mil-linja "W-X-Y-Z" fuq imsemmija jew kull linja verjuri li tigi stabbilita minn din l-Onorabbli Qorti.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittri ufficjali tat-30 ta' Ottubru 2015 u tat-12 ta' Jannar 2016 kontra l-konvenuti u b'riserva ghal kwalunkwe azzjoni ulterjuri lilhu spettanti skond il-ligi liema konvenuti u b'riserva ghal kwalunkwe azzjoni ulterjuri lilhu spettanti skond il-ligi liema konvenuti huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.'.

Rat ir-risposta guramentata tal-intimati Thomas Zahra et li taqra kif isegwi:

1. 'Illi preliminarjament l-Intimati jecepixxi l-preskrizzjoni akwisittiva a tenur tal-Artikolu 2143 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-Intimati m'humiex qeghdin jokkupaw proprjeta' tar-rikorrenti u dan hekk kif ser jigi ippruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

3. Illi, m'hemmx lok illi jigu milqugha t-talbiet attrici u dana stante li l-kontendenti jafu dak li hu proprjeta' taghhom;

8. Salv eccezzjonijiet ohra hekk kif premessi mill-ligi.'.

Rat l-affidavits, xhieda, surveys, kuntratti, dikjarazzjonijiet *causa mortis*, prokuri, testment, ittri ufficjali, rapport *ex-parte*, pjanti, kopja ta' messaggi, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tal-21 ta' April, 2016 (fol. 39) Dr Peter Borg Costanzi ghar-rikorrenti rrileva li l-kawza odjerna ghandha rekwiziti specifici u l-eccezzjoni dwar il-preskrizzjoni ma tistax tinghata f'dan il-kaz billi mhix azzjoni vindicatoria;

Rat illi fil-verbal tat-12 ta' Lulju, 2016 Dr Matthew Bondin ghall-konvenuti fir-rigward il-verbal imressaq mill-avukat difensur tar-rikorrenti fil-21 ta' April, 2016 irrileva li huwa ma jaqbilx li l-azzjoni mressqa mill-atturi mhix wahda vindicatoria u dan hekk kif jirrizulta fost l-ohrajn mir-raba' premessa tar-rikors guramentat fejn l-atturi stess isostnu li l-intimati jidher li marru oltre l-linja divizorja. Sostna li f'kull kaz skont l-Artikolu 2143 tal-Kodici Civili l-azzjonijiet kollha reali, personali jew misti jaqghu bi preskrizzjoni gheluq 30 sena, u ebda opposizzjoni ghall-

preskrizzjoni ma tista' ssir minhabba nuqqas ta' titolu jew bona fidi;

Rat illi fil-verbal tas-26 ta' Jannar, 2017 din il-Qorti diversament preseduta, billi rat li l-kwistjoni hija ta' natura teknika, fuq talba tad-difensuri tal-partijiet innominat lill-Perit Tekniku Godwin P. Abela bl-ispejjez jinqasmu bejn il-partijiet nofs bin-nofs;

Rat ir-rikors tal-Perit Tekniku Godwin P. Abela intavolat nhar it-8 ta' Mejju, 2017 (fol. 80) fejn permezz tieghu talab in-nomina ta' Alan Micallef bhala surveyor sabiex jaghmel survey taht l-istruzzjonijiet tieghu, u rat id-digriet tal-Qorti kif diversament preseduta datat 9 ta' Mejju, 2017 fejn innominat bhala surveyor lil Alan Micallef;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Godwin P. Abela ipprezentat fl-atti nhar is-16 ta' Novembru, 2017 u mahluf nhar l-14 ta' Frar, 2018 a fol. 94 et seq tal-process;

Rat ir-rikors tar-rikorrenti ntavolat nhar is-27 ta' Marzu, 2018 fejn permezz tieghu talbu lill-Qorti joghgobha tordna l-kjamati in kawza ta' Vinco Limited (C14479), rat ir-risposta tal-intimati fejn irrimettew ruhhom u rat id-digriet tal-Qorti moghti fis-seduta tad-29 ta' Mejju, 2018 fejn fic-cirkostanzi qieset it-talba gjustifikata u ordnat il-kjamat fil-kawza ta' Vinco Limited (C14479);

Rat ir-risposta guramentata tas-socjeta' kjamata fil-kawza Vinco Limited (C14479) li taqra kif isegwi:

1. 'Illi l-esponenti jaqbel illi ghandu issir ezercizzju fejn jigu dilenjati u maghrufa l-artijiet ta' kull parti fil-kawza, b'dan ghandhom jittiehu in kunsiderazzjoni il-kuntratti ta' l-

akkwist tal-partijiet u l-provenjenza appozita li permezz taghha wiehed jista facilment jikkonstata x'kien gie akkwistat minn kull parti u/jew l-ante-kawza tieghu.

2. Illi l-esponenti kien qabbad lill-Perit Daryl Cutajar li rrediga ir-rapport li kopja tieghu qedgha tigi hawn annessa u mmarkata Dok A, f'liema rapport il-Perit kien ikkunsidra il-qisien kollha stipulati fil-kuntratti ta' akkwist tat-tliett partijiet, u ghamel is-surveys appoziti, biex b'hekk huwa kkonstata f'hiex tikkonsisti il-proprjeta ta' kull wiehed mill-partijiet f'dik il-kawza.

3. Illi l-qasma tal-proprjeta ghandha issir ai termini tal-pjanta Dok A1 annessa mar-rapport tal-Perit Daryl Cutajar, liema pjanta turi b'mod car u inekwoviku il-kejl ta' l-art li kienet giet akkwistata minn kull parti u ghalhekk turi dak li kull parti jippossjedi.

4. Illi ghalhekk meta jigi ddeterminat kif ghandha tinqasam l-art, dan ghandu issir skond il-pjanta A1, liema pjanta turi l-kejl ta' 979.45mk proprjeta ta' l-esponenti, 987.04mk proprjeta tar-rikorrenti Ciantar u 189.81mk proprjeta ta' l-intimati Zahra, u ghalhekk tali qasma tirifletti il-kejl indikat fil-kuntratti ta' akkwist ta' kull porzjon.

5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri'.

Rat illi fil-verbal tas-16 ta' Ottubru, 2018 id-difensuri tal-partijiet qablu li in vista tar-rapport addizzjonali pprezentat mill-kjamat fil-kawza, redatt mill-Perit Daryl Cutajar a fol. 239 et seq tal-process, il-Perit Godwin Abela ghandu jigi nkarigat biex jaghmel

rapport addizzjonali tenut kont dak muri fir-rapport tal-Perit Cutajar kif ukoll il-kejliet imnizzlin fil-kuntratti esebiti mill-kjamat fil-kawza u rat li l-Qorti laqghet it-talba u nnominat lil istess Perit Tekniku Godwin P. Abela a spejjez provvizorjament tal-kjamat in kawza biex jaghmel ir-rapport imsemmi;

Rat ir-rapport addizzjonali tal-Perit Tekniku Godwin P. Abela pprezentat fl-atti nhar it-18 ta' Mejju, 2020 u mahluf nhar id-29 ta' Settembru, 2020 a fol. 375 et seq tal-process;

Rat illi fil-verbal tas-7 ta' Ottubru, 2020 il-Qorti giet infurmata minn Dr David Bonello li gie kkuntatjat minn Lawrence Ciantar fejn infurmah illi xtaq jirrevoka l-prokura moghtija lill-rikorrent odjern Carmel Ciantar u cioe' r-rikorrenti fil-mandat;

Rat id-domandi in eskussjoni tas-socjeta' Vinco Limited (C14479) ipprezentati nhar l-10 ta' Dicembru, 2020 u rat ir-risposti tal-Perit Tekniku Abela ghad-domandi in eskussjoni maghmulin minn Vinco Limited a fol. 503 et seq tal-process;

Rat illi fil-verbal tal-21 ta' Jannar, 2021 Dr. David Bonello ipprezenta prokura favur tieghu intiza sabiex huwa jirraprezenta lir-rikorrent Lawrence Ciantar fil-proceduri odjerni. Rat illi Dr. Maria Azzopardi fl-istess verbal in vista ta' dan talbet li tirregola ruhha stante li sa dak il-hin kienet hi li kienet qed tirraprezenta lil Lawrence Ciantar li kien ta prokura lil huh Carmel Ciantar. Rat il-prokura imsemmija esebita a fol. 501 tal-process.

Rat illi fis-seduta tal-20 ta' April, 2021 (fol. 507) xehed in eskussjoni l-Perit Godwin P. Abela u f'dak l-istadju l-Perit talab li jigi mghoddi lilu s-survey tal-Perit Daryl Cutajar esebit a fol. 389 u 390 tal-process sabiex ikun jista' jikkalkula l-area tal-proprjetajiet

kollha u cioe' tal-atturi, tal-konvenuti u tal-kjamat in kawza u rat li l-Qorti estendiet l-inkarigu tal-Perit limitatament ghal dak li ntalab minnu;

Rat ir-rikors tas-socjeta' Vinco Limited intavolat nhar il-5 ta' Lulju, 2021 fejn permezz tieghu nfurmat lil Qorti li permezz ta' kuntratt tas-6 ta' Mejju, 2021 fl-atti tan-Nutar Robert Micallef akwistat l-art proprjeta' tar-rikorrenti li hija mertu ta' din il-kawza u talbet ghaldaqstant li tordna li l-atti ta' din il-kawza jigu trasfuzi f'isem s-socjeta' Vinco Limited, rat ir-risposta ta' Lawrence Ciantar ipprezentata nhar l-1 ta' Frar, 2022, u rat id-digriet taghha datat 8 ta' Frar, 2022 fejn laqghet it-talba u ordnat it-trasfuzjoni kif mitluba;

Rat illi fil-verbal tas-17 ta' Frar, 2022 Dr Daniel Buttigieg in vista tad-digriet ta' din il-Qorti datat 8 ta' Frar, 2022 fejn giet awtorizzata t-trasfuzzjoni minn fuq ir-rikorrent Carmel Ciantar noe ghal fuq is-socjeta' kjamata fil-kawza Vinco Limited, f'dak l-istadju pprezenta nota ta' cessjoni limitatament fil-konfront tal-istess Vinco Limited fil-vesti taghha ta' kjamata fil-kawza u rat in-nota ta' cessjoni pprezentata fis-17 ta' Frar, 2022 a fol. 565 tal-process;

Rat illi fil-verbal datat 30 ta' Marzu, 2023 il-kawza giet differita ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat is-sottomissjonijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

Illi r-rikorrenti Carmel Ciantar fil-vesti tieghu ta' prokuratur ta' huh Lawrence Ciantar jippremetti li huwa l-proprjetarju ta' porzjon art fil-Bahrija limiti tar-Rabat, Malta accessibli minn Sqaq tal-Marga liema art huwa akwista b'kuntratt oneruz tat-3 ta' Dicembru, 1972 fl-atti tan-Nutar Sammy sive Salvatore Abela (a fol. 5 et seq tal-process). Ir-rikorrenti jsostni li ma jirrizultax li l-konfini bejn il-proprjetajiet tal-partijiet qatt gew attwalment stabbiliti u mmarkati fuq il-post u l-intimati qed jippretendu li huma s-sidien u ghandhom f'idejhom il-pussess ta' art attigwa ndikata bl-ittri 'W-X-Y-Z' u li tmur oltre l-linja divizorja taghhom u fejn isostnu li l-linja divizorja ghandha tkun 'W-X1-Y1-Z'. Ir-rikorrenti ghalhekk f'isem huh Lawrence Ciantar ipproceda bil-kawza odjerna fejn qieghed jitlob lill-Qorti tiffissa l-linja divizorja u hekk tistabbilixxi l-konfini bejn il-proprjeta' tieghu u dik tal-intimati. Talab ukoll sabiex tigi delinjata l-proprjeta' tieghu minn dik tal-intimati b'hajt jew sinjali appositi u dan taht id-direzzjoni ta' Perit li jigi nominat minn din il-Qorti. Finalment talab ukoll sabiex il-Qorti tordna l-izgumbrament tal-intimati minn kwalsiasi porzjoni proprjeta' li giet okkupata minnhom u li tkun lil hinn mil-linja divizorja 'W-X-Y-Z' jew kull linja li tigi stabbilita' u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss u fin-nuqqas tawtorizzah inehhi kwalunque zgombru jew binja li hemm fil-proprjeta' tar-rikorrenti lil hinn mil-linja 'W-X-Y-Z' u kull linja verjuri li tigi stabbilita minn din il-Qorti.

Illi l-intimati laqghu ghal din il-kawza billi preliminarjament eccepew il-preskrizzjoni akwizittiva a tenur tal-Artikolu 2143 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Eccepew ukoll minghajr pregudizzju illi m'humiex qeghdin jokkupaw proprjeta' tar-rikorrenti u dan hekk kif ser jigi ppruvat fit-trattazzjoni tal-kawza. Finalment

eccepew illi m'hemmx lok li jigu milqugha t-talbiet attrici u dan stante li l-kontendenti jafu dak li hu proprjeta' taghhom.

Illi fil-mori tal-kawza precizament nhar is-27 ta' Marzu, 2018 gie ntavolat rikors mir-rikorrenti Carmel Ciantar noe fejn indika li mir-rapport tal-Perit Tekniku Abela l-linja tal-konfini tidher li tinkludi proprjeta' ta' terzi li tinsab adjacenti ghall-proprjeta' taghhom u ghalhekk talab li tigi kjamata fil-kawza din it-terza persuna ossia s-socjeta' Vinco Limited (C14479) stante li tista' tigi affetwata b'ordni rigwardanti l-konfini. Fis-seduta tad-29 ta' Mejju, 2018 il-Qorti diversament preseduta tat digriet fejn fic-cirkostanzi laqghet it-talba u ordnat il-kjamat fil-kawza ta' Vinco Limited (C14479).

Illi s-socjeta' kjamata in kawza Vinco Limited (C14479) intavolat ir-risposta guramentata taghha nhar is-27 ta' Gunju, 2018 u eccepiet illi hija taqbel li ghandu jsir ezercizzju fejn jigu delinjati u maghrufa l-konfini tal-artijiet ta' kull parti fil-kawza b'dan li ghandhom jittiehdu in kunsiderazzjoni l-kuntratti ta' l-akkwist tal-partijiet u l-provenjenza appozita li permezz taghhom wiehed jista' jikkonstata x'kien gie akwistat minn kull parti u/jew l-antekawza tieghu. Is-socjeta' kjamata in kawza eccepiet ukoll illi hija kienet qabdet lill-Perit Daryl Cutajar li rrediga rapport li kopja tieghu giet ipprezentata fejn kien ikkunsidra l-qisien kollha stipulati fil-kuntratti t'akkwist tat-tlett partijiet u ghamel is-surveys appoziti biex b'hekk huwa kkonstata f'hiex tikkonsisti l-proprjeta' ta' kull wiehed mill-partijiet. Issostni li l-qasma ghandha ssir ai termini tal-pjanta Dok A1 annessa mar-rapport tal-Perit Daryl Cutajar liema pjanta turi b'mod car u inekwivoku l-kejl ta' l-art li kienet giet akwistata minn kull parti. Eccepixxa wkoll li ghalhekk meta jigi determinat kif ghandha tinqasam l-art, dan ghandu jsir skont il-pjanta A1, liema pjanta turi l-kejl ta' 979.45m.k.

proprjeta′ taghha, 987.04m.k. proprjeta′ tar-rikorrenti Ciantar u 189.81 proprjeta′ tal-intimati Zahra u ghalhekk tali qasma tirrifletti l-kejl indikat fil-kuntratti ta′ l-akkwist ta′ kull porzjon.

Illi l-Qorti tinnota li fil-mori tal-kawza s-socjeta′ Vinco Limited (C14479) permezz ta′ kuntratt tas-6 ta′ Mejju, 2021, fl-atti tan-Nutar Robert Micallef (a fol. 549 et seq tal-process), akwistat l-art proprjeta′ tar-rikorrenti Lawrence Ciantar u assumiet l-atti minfloku permezz ta′ digriet tal-Qorti tat-8 ta′ Frar, 2022 (a fol. 556 tal-process). Sussegwentement l-istess socjeta′ Vinco Limited cediet l-atti fil-konfront taghha stess in kwantu kjamata in kawza (a fol. 565 tal-process).

Illi f′dan l-istadju l-Qorti tqis li huwa opportun li fl-ewwel lok ghandu jigi determinat jekk din il-kawza hijiex wahda *actio finium regundorum* jew inkella wahda *rei vindicatoria* kif isostnu l-intimati Zahra fin-nota ta′ sottomissjonijiet taghhom. La darba jigi determinat x′inhi l-kawza, awtomatikament jigi determinat jekk ghandux isir ezami tal-eccezzjoni preliminari tal-intimati Zahra relatata mal-preskrizzjoni akkwisittiva trentennali. Dan ghaliex, jekk l-azzjoni hija wahda ta′ determinazzjoni tad-demarkazzjoni bejn il-fondi tal-partijiet (*actio finium regundorum*), l-eccezzjoni preliminari tal-intimati ta′ preskrizzjoni hija improponibbli billi minn natura taghha l-azzjoni finium regundorum hija wahda impreskrivibbli.

Illi l-intimati ahwa Zahra fin-nota ta′ sottomissjonijiet taghhom isostnu li minn qari tar-rikors mahluf wiehed jintebah li l-azzjoni fil-verita′ hija wahda rivendikatorja, izda kamuffata sabiex tidher bhala azzjoni ghar-regolamentazzjoni tal-konfini. Isostnu li filfatt bl-ewwel zewg talbiet ir-rikorrenti jrid li l-Qorti tiffissa hi l-konfini bejn il-proprjetajiet tal-kontendenti u tordna li jitqieghdu sinjali

jew posti sabiex dawn il-konfini jkunu murija b'mod permanenti. Isostnu li pero' l-vera natura tal-azzjoni attrici hija zvelata bit-tielet talba li biha jintalab l-izgumbrament tal-intimati, inkluz kull bini li huma ghamlu. L-intimati jsostnu li din hija l-ahhar talba finali li tesponi allura l-utilita' finali li r-rikorrenti ried jikseb b'dawn il-proceduri.

Illi minn harsa lejn il-process fl-assjem tieghu, u lejn it-talbiet, m'hemmx dubju li r-rikorrenti qieghed jitlob id-demarkazzjoni tal-konfini tal-proprjetajiet ta' bejn il-partijiet. Infatti dan il-fatt huwa wkoll ikkonfermat mill-intimati ahwa Zahra nfushom, li pero' jsostnu li dan huwa kamoffament sabiex tidher li hija azzjoni ta' regolamentazzjoni tal-konfini, meta' fir-realta' kif jirrizulta mit-tielet talba, hija azzjoni vindicatoria.

Illi l-Qorti ittendi li ma taqbilx ma' dak sottomess mill-intimati u dan ghaliex jirrizulta li l-kontenut tat-tielet talba huwa proponibbli in kwantu hi l-konsegwenza ta' l-istanza tar-regolamentazzjoni tal-konfini. Hekk difatti gie ritenut fil-kawza fl-ismijiet **Victor Mangion et -vs Raphael Aquilina et** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili nhar id-9 ta' Marzu, 2005 fejn inghad illi:

> 'Tajjeb li jigi precizat illi tali azzjoni ma titlefx in-natura rikonjittiva taghha lanqas fil-kaz li l-eliminazzjoni ta' l-incertezza ggib maghha l-obbligu tar-rilaxx ta' dik il-porzjoni indebitament posseduta. Ghalhekk talba f'dan is-sens, kif hekk del resto inhu l-kaz hawnhekk mill-kontenut tat-tielet talba, hi proponibbli in kwantu hi l-konsegwenza ta' l-istanza tar-regolamentazzjoni tal-konfini;'.

Illi hekk ukoll gie ritenut fil-kawza **Markiza Beatrice Cremona Barbaro -vs- John Polidano** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili nhar it-3 ta' Frar, 2005 fejn inghad illi:

> '....illi huwa siewi wkoll li wiehed izomm quddiem ghajnejh li f'azzjoni bhal din "*i rispettivi titoli di proprieta` delle parti non sono contestati; cio che e` incerto e l'azione tende ad accertare e` l'estensione delle proprieta` contigue, e quindi, il confine. Non ha importanza se la zona intermedia sia posseduta da uno solo o promiscuamente de entrambi i proprietari confinanti.* ***Questa azione ha la natura di una rivindica 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 giudice si attiene al confine delineato dale mappe catastali*[1].'.

Illi l-Qorti rat ukoll illi fil-mori tal-kawza, kemm ir-rikorrenti kif ukoll l-intimati qablu li gie nominat il-Perit Godwin P. Abela sabiex wara li jaghmel l-accertamenti kollha necessarji anke billi jezamina l-kuntratti, jistabbilixxi fejn ghandhom ikunu l-konfini ta' bejn il-partijiet. Mhux biss, izda fil-mori giet kjamata fil-kawza s-socjeta' Vinco Limited billi rrizulta kellha nteress bhala proprjetarja ta' porzjon art adjacenti. Il-Qorti tenut kont ta' dak kollu suespost, inkluz tal-provi kollha pprezentati fl-atti, tqis li jirrizulta li l-kawza odjerna tikwalifika bhala kawza ghar-regolamentazzjoni tal-konfini cioe' *actio finium regundorum* w'ghalhekk hija mproponibbli l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni akwisittiva mqajjma mill-intimat Zahra b'dan li ser tghaddi sabiex tichad l-istess.

<u>Determinazzjoni tal-konfini tal-proprjetajiet:</u>

[1] Torrente <u>Manuale di Diritto Privato</u> (9a Ediz.), par 179, pag. 315

Illi in vista ta' dak suespost, jifdal allura li ghandhom jigu determinati l-konfini tal-proprjetajiet ndikati fir-rikors guramentat. Minn tali determinazzjoni tal-konfini jirrizulta jekk hux minnu jew le li l-intimati Zahra qed jokkupaw xi parti mill-proprjeta' tar-rikorrenti.

Il-Qorti rat li l-partijiet fl-atti pprezentaw numru ta' kuntratti li permezz taghhom jippruvaw it-titolu taghhom. Il-Qorti f'dan l-istadju tqis li huwa opportun li tezamina dawn il-kuntratti in vista tal-kontestazzjoni bejn il-partijiet dwar il-konfini:

1. Kuntratt ta' permuta datat 2 ta' Novembru, 1924 (a fol. 160 et seq tal-process) fejn permezz tieghu Giuseppe Micallef missier Grazia Buhagiar u Rosa Ciantar akwista l-immobbli mertu tal-kawza;

2. Kuntratt ta' permuta, bejgh u divizjoni datat 6 ta' Ottubru, 1934 fl-atti tan-Nutar Francesco Catania (a fol. 164 et seq tal-process) fejn permezz tieghu Giuseppe Micallef missier Grazia Buhagiar u Rosa Ciantar akwista l-immobbli mertu tal-kawza;

3. Kuntratt ta' donazzjoni datat 8 ta' Dicembru, 1951 fl-atti tan-Nutar Joseph Felix Abela (a fol. 143 et seq tal-process) fejn permezz tieghu Giuseppi Micallef kien ghadda b'titolu ta' donazzjoni lil bintu Grazia mart Salvatore Buhagiar is-segwenti mmobbli:

> '...in-nofs indiviz ta zewg porzjonijiet divizi mir-raba msejjah "Tax-Xatba" l-Bahrija limiti tar-Rabat ta' Malta, tal-kejl wahda minn dawn il-porzjonijiet ta' erbgha sighan u hames kejliet (T.0.S4.K5) u tmiss mit-tramuntana ma raba ta'

Tommaso Portelli, minn nofsinhar ma raba tal-istess Giuseppi Micallef, mil-lvant ma trejqa bil-karettun u mil-punent ma raba ta' Angelo Micallef, fiha spira li l-ilma taghha jibqa komuni ma porzjoni ohra mil-istess raba "Tax-Xatba" appartenenti lil Giuseppi Micallef u posta in-naha ta' nofsihar ta' din il-porzjoni hawn trasferita, dgawdi d-dritt ta' passagg bir-rigel, bil-bima u bil-karettun minn fuq dan l-istess raba ta' Giuseppi Micallef jiehu dan il-passagg mill-imsemmija spira sat-Trieq imsejha "Tal-Marga", dgawdija wkoll din il-porzjoni diviza d-dritt ghall kwarta parti mill-ilma ta' spira ohra li tinsab fir-raba ta Tomaso Portelli fit-tramuntana ta' din il-porzjoni. Il-porzjoni l-ohra tal-kejl ta' zewg sighan u sebgha kejliet tmiss mit-tramuntana ma raba ta' Pietro Vassallo, minn nofsinhar ma raba ta Angelo Micallef, mil-Lvant ma raba tal-istess Giuseppi Micallef u mil-punent ma raba ta' Vincenza Mifsud u li tidhol ghaliha din l-porzjoni minn trejqa tal-karettun komuni ma ohrajn. Dawn iz-zewg porzjonijiet raba huma flimkien soggetti ghall-sesta parti – tan nofs (1/6 ta' ½) ta' nofs tomna T ½) qamh u xgheri mahlut ghall decimi decanali.'.

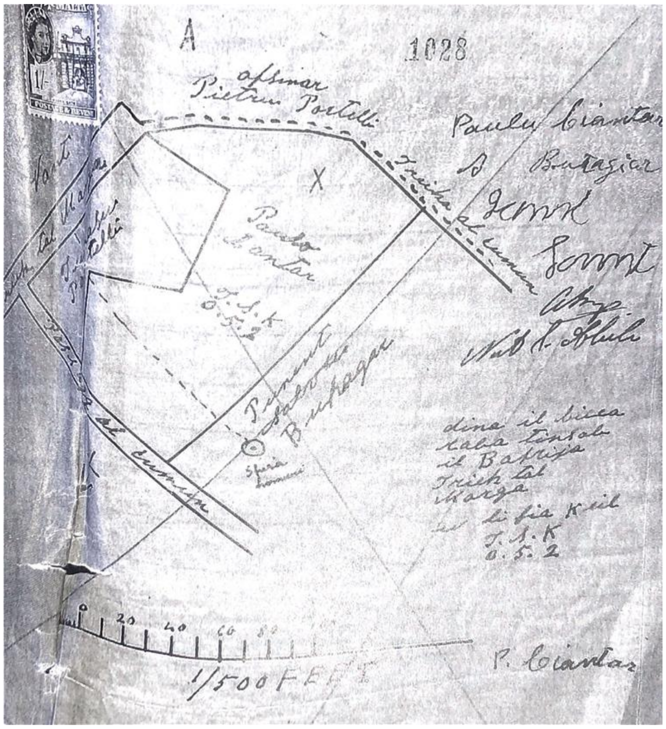
4. Kuntratt ta' permuta u divizjoni datat 24 ta' Lulju, 1958 fl-atti tan-Nutar Salvatore Abela (a fol. 11 et seq tal-process) fejn dehret min-naha l-wahda Grazia Buhagiar mart Salvatore u min-naha l-ohra Rosa Ciantar mart Paolo Ciantar ahwa Micallef ulied il-mejtin Giuseppe u Tereza xebba Giordmania fejn Rosa Ciantar assenjat u ttrasferiet b'titolu ta' permuta lil ohta Grazia Buhagiar nofs indiviz ta' zewg porzjonijiet divizi mir-raba' imsejjah 'Tax-Xatba' il-Bahrija limiti tar-Rabat, Malta ta' kejl (i) wahda minn dawn il-porzjonijiet ta' erba' sighan u hames kejliet (4S 5K) fiha spiera tal-ilma li tibqa komuni mal-porzjoni ohra mill-istess raba' 'Tax-Xatba' li sa issir proprieta' tal-komparenti Rosa Ciantar u

qeda in-naha ta' nofsinhar ta' din l-art trasferita u li tgawdi d-dritt ta' passagg fuq il-passagg li ser tigi assenjata lil Rosa Ciantar u (ii) l-porzjon l-ohra ta' kejl ta' zewg sighan u sebgha kejliet (2S 7K). Fl-istess kuntratt kien gie ddikjarat li r-rimanenti nofs indiviz (1/2) tal-imsemmija porzjonijiet art kien jappartjeni lill-imsemmija Grazia Buhagiar stante li hija kienet akwistatu permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Felix Abela tat-8 ta' Dicembru, 1951 deskritt fil-paragrafu precedenti.

In kontro-kambju u bl-istess titolu ta' permuta Grazia Buhagiar assenjat u ttrasferiet lil Rosa Ciantar b'titolu ta' permuta n-nofs indiviz jew kwalunque drittijiet ohra ta' porzjoni ohra mill-art 'Tax-Xatba' ta' kejl ta' hames sighan u zewg kejliet (5S 2K) liema porzjon art tidher mill-isketch annessa mmarkat bl-ittra 'A' u ndikata bl-ittra 'X' u ghandha tgawdi dritt mill-ispiera tal-ilma li tinsab fl-ewwel porzjon ta' art deskritta qabel filwaqt li suggetta fost affarijiet ohra ghal trejqa bir-rigel, bhima u karrettun. Fl-istess kuntratt Grazia Buhagiar accettat li n-nofs indiviz l-iehor mill-istess porzjoni ta' art hija tal-komparenti Rosa Ciantar bhala sehemha mill-wirt tal-genituri taghha.

Bl-istess kuntratt l-partijiet iddividew porzjoni art ohra maghrufa bhala 'Tal-Makakk' li tifforma parti mit-territorju tal-Bahrija, kontrada tal-Bahrija limiti tar-Rabat, Malta liema art kienet suggetta ghal cens temporanju.

Illi l-Qorti ser tirriproduci l-iskizz li gie anness ma' dan il-kuntatt. Jigi nutat li porzjonijiet gew indikati fuq isem ir-ragel tal-partijiet fuq il-kuntratt u cioe' Salvatore Buhagiar ghal martu Grazia Buhagiar u Paolo Ciantar ghal martu Rosa Ciantar.



5. Kuntratt ta' permuta u bejgh datat 3 ta' Dicembru, 1972 fl-atti tan-Nutar Dottor Sammy (Salvatore) Abela (a fol. 5 et seq tal-process) fejn min-naha l-wahda dehret Rosa mart Paolo Ciantar u min-naha l-ohra deher Carmelo Ciantar iben l-istess Rosa mart Paolo Ciantar fejn fl-ewwel parti Rosa Ciantar assenjat u ttrasferiet lil binha Carmelo Ciantar b'titolu ta' permuta porzjoni mil-bicca art imsejha 'tax-Xaghra tal-Malekk' fil-kontrada tal-bahrija limiti Rabat, Malta indikata fuq il-pjanta bl-ittra 'B1' li b'istess titolu ta' permuta Rosa Ciantar akwistat porzjoni ohra mill-ewwel bicca art fuq deskritta imsejjah 'Tal-Malekk' fl-istess kontrada u limiti indikata fl-imsemmija pjanta bl-ittra 'F'. Fl-istess att Rosa Ciantar bieghet u ittrasferiet lil binha Joseph Ciantar porzjoni mill-art imsejha 'Ta' Makakk' fil-kontrada tal-Bahrija limiti tar-Rabat, Malta faccata fuq Bahrija Road li tidher fuq il-pjanta imsemmija u li giet indikata bl-ittra A1 u hija kkulurita bl-ahmar, kif ukoll porzjoni mill-art imsejha 'Tax-Xatba' fil-kontrada 'Tal-Bahrija'

limiti tar-Rabat, Malta ta' kejl ta' cirka hamsa punt sebgha u hamsin kejliet (5.57 k) indikata bl-ittra A numru tnejn (A2). Il-pjanta li ssir referenza ghaliha fil-kuntratt hija s-segwenti:

6. Testment addizzjonali ta' Paolo u Rosa konjugi Ciantar datat 3 ta' Dicembru, 1972 fl-atti tan-Nutar Sammy (Salvatore) Abela (a fol. 51 et seq tal-process) fejn permezz tieghu ddikjaraw is-segwenti:

> 'Illi l-istess raba jidher mill-pjanta hawn annessa markata bil-ittra 'X' fejn dawk li se jithalew legat indikati rispettivament ittra C, numru wiehed u tnejn (C1-C2) u kulur ahdar, ittra D numru wiehed u tnejn (D1-D2) kuluriti isfar, u wahda kulurita viola indikati bil-ittra 'E' u li f'kull wahda hemm il-kejl relativ waqt li r-razzett indikat bhala razzett u kulurit orango waqt li c-cens fil-ewwel bicca art jinqasam indaqs ghal dik li jifdal --- parti fuq ir-razzett kif ahjar hawn taht deskritt kif ukoll jinqasmu --- gia msemmija. ...
>
> ...it-testaturi ihallu b'titolu ta' legat u esegwibbli wara il-mewt tat-testaturi t-tnejn, cioe wara il mewt tas-superstiti (a) lil Mose Ciantar, binhom dak indikat fil-imsemmija pjanta bil-ittra C numru rispettivament wiehed u tnejn (C1 u C2) li

l-ewwel wahda tkun suggettta ghal rata taghha ta cens temporanju ta ...liberament jiftah ghaliha skond it-triq kif indikata mil imsemmija pjanta, u liema triq tkun komuni ma genb ta Carmelo Ciantar u mal-razzett.

(b) **lil Lorenzo Ciantar binhom dak indikat bl-imsemmija pjanta bil-ittra D numru wiehed u tnejn, cioe mil-art imsejha 'Ix-Xatba'...**' (enfazi tal-Qorti).

Illi anness ma' dan it-testment giet annessa pjanta li hija pjanta simili li giet annessa mal-kuntratt ta' permuta u bejgh datat 3 ta' Dicembru, 1972 fl-atti tan-Nutar Dottor Sammy (Salvatore) Abela (a fol. 5 et seq tal-process) kif isegwi:

Illi l-intimati ahwa Zahra pprezentati s-segwenti kuntratti:

1. Kuntratt ta' divizjoni datat 8 ta' Lulju, 1962 fl-atti tan-Nutar Joseph Felix Abela (a fol. 110 et seq tal-process) fejn dehru Tommaso, Martino, Grazia mart Carmelo Agius u Maria mart Giuseppe Zahra ahwa Portelli ulied Tommaso Portelli u Carmelo

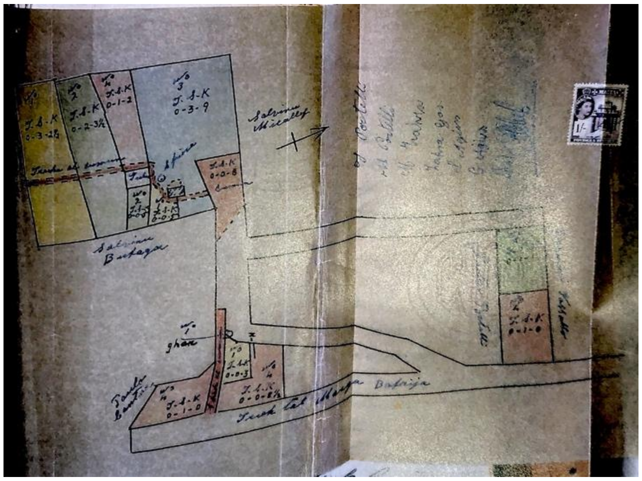
Micallef. Illi Maria mart Giuseppe Zahra hija omm l-intimati ahwa Zahra u din messitha r-raba' porzjon fejn f'din il-porzjoni kien hemm erba' porzjonijiet divizi raba' 'Tax-Xatba' u l-art mertu tal-kawza odjerna giet deskritta kif isegwi:

'(d)porzjoni diviza ohra tal-kejl ta' siegh u tikkonfina mil-grigal ma sqaq komuni bil-karettun, minn nofsinhar sal-lbic ma raba ta' Paolo Ciantar u mil-lvant mat-trieq tal-Marga.'.

Illi fl-assenjazzjoni l-porzjoni li messet lil Maria mart Giuseppe Zahra giet deskritta bil-mod kif isegwi:

'...lill-Maria mart Giuseppi Zahra missita ir-Raba Porzjoni konsistenti f'erbgha porzjonijiet kuluriti ahmar u immarkati bin-numru erbgha fuq il-pjanta annessa.'.

Il-Qorti rat li mal-kuntratt giet annessa pjanta li fuqha hemm immarkata l-art li messet lil Maria Zahra:



2. Dikjarazzjoni *causa mortis* datata 1 ta' Ottubru, 2008 fl-atti tan-Nutar Mark Zammit (a fol. 127 et seq tal-process) fejn l-ahwa

Zahra ippremettew fost affarijiet ohra illi missierhom Giuseppe Zahra gie nieqes fit-22 ta' April, 2008 u li l-art in kwistjoni giet deskritta bil-mod kif isegwi:

> '4. Nofs (1/2) indiviz ta' l-ghalqa maghrufa "Tax-Xatba", fil-Bahrija, limiti ta' Rabat, Malta tal-kejl ta' *circa* mija u tnejn u erbghin metru kwadru (142m.k.) b'faccata ta' hames metri u nofs (5.5m) u fonda madwar hamsa w ghoxrin metru (25m), konfinanti l-imsemmija ghalqa mit-Tramuntana ma' beni ta' Karmnu Agius, minn Nofsinhar ma' beni ta' Martin Portelli u mil-Lvant ma' passagg privat u liema ghalqa hija dik li tidher fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata bhala dokument ittra "I", bil-valur din l-ghalqa ta' elfejn u hames mitt euro (€2,500).'.

Ma gietx ipprezentata kopja tal-pjanta li ghaliha ssir referenza fid-dikjarazzjoni *causa mortis*.

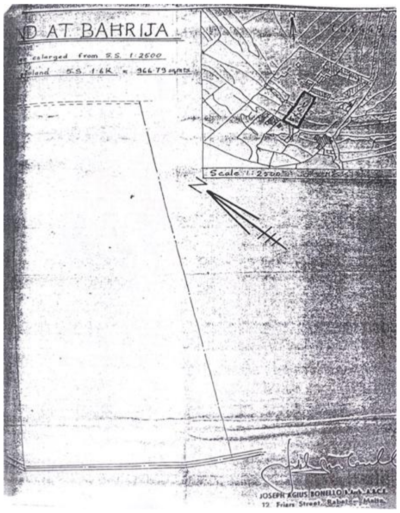
3. Dikjarazzjoni *causa mortis* datata 20 ta' Gunju, 2012 fl-atti tan-Nutar Francesca Borg (a fol. 133 et seq tal-process) fejn l-ahwa Zahra ippremettew fost affarijiet ohra illi ommhom Maria Zahra giet nieqsa fit-8 ta' Marzu, 2012 u li l-art in kwistjoni giet deskritta bil-mod kif isegwi:

> '4. Nofs (1/2) indiviz ta' l-ghalqa maghrufa "Tax-Xatba", fil-Bahrija, limiti ta' Rabat, Malta tal-kejl ta' *circa* mija u tnejn u erbghin metru kwadru (142m.k.) b'faccata ta' hames metri u nofs (5.5m) u fonda madwar hamsa w ghoxrin metru (25m), konfinanti l-imsemmija ghalqa mit-Tramuntana ma' beni ta' Karmnu Agius, minn Nofsinhar ma' beni ta' Martin Portelli u mil-Lvant ma' passagg privat u liema ghalqa hija dik li tidher fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt precitat fl-atti tan-

Nutar Dottor Mark Zammit mmarkata bhala dokument ittra "I", bil-valur din l-ghalqa ta' elfejn u hames mitt euro (€2,500).'.

Illi fl-atti gew ukoll ipprezentati diversi kuntratti li juru l-gherq tat-titolu tal-art maghrufa bhala 'Tax-Xatba' u li pperveniet ghand is-socjeta' Vinco Limited kif isegwi:

1. Kuntratt ta' xiri datat 7 ta' Ottubru, 1993 fl-atti tan-Nutar Sandra Farrugia (a fol. 279 et seq tal-process) bejn min-naha l-wahda Teresa mart Gio Batta Vella, Noel, Giuseppa mart Giuseppe Sammut, Paolina lkoll ahwa Buhagiar ulied il-mejtin Salvatore u Grazia nee' Micallef bhala vendituri u min-naha l-ohra Carmela mart Martin Giordmaina bint il-mejtin Salvatore Buhagiar u Grace nee' Micallef bhala l-kompratrici fejn tal-ahhar xtrat u akwistat '...l-bicca art imsejha Tax-Xatba fil-kontrada tal-Makak fil-Bahrija fil-limiti tar-Rabat Malta li tmiss mill-grigal ma' passagg pubbliku bla isem, mix-xlokk ma' gid ta' Paolo Ciantar u Rosi Ciantar jew aventi kawza taghhom u mill-majjistrall ma' beni ta' Tommaso Portelli jew aventi kawza tieghu, tal-kejl ta' cirka disgha mija u sitta u sittin punt sebgha disgha (966.79) metri kwadri libera u franka, u bid-drittijiet u giustijiet taghha kollha, u dana skond pjanta hawn annessa u markata Dokument "X".'. Ma dan il-kuntratt giet esebita pjanta li qieghda tigi riprodotta.



2. Kuntratt ta' bejgh datat 11 ta' Lulju, 1996 fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon (a fol. 285 et seq tal-process) bejn min-naha l-wahda Martin Giordmaina u martu Carmen Giordmaina bhala vendituri u min-naha l-ohra Vincent Vella a nom tas-socjeta' Vinco Company Limited bhala kompratur noe li permezz tieghu xtrat u akwistat:

> '...il-bicca art imsejha tax-Xatba fil-kontrada, tal-Makal sive ta' Gnien il-Marga fil-Bahrija fil-limiti tar-Rabat Malta, li tmiss mill-grigal ma' passagg pubbliku bla isem, mix-xlokk ma gid ta' Paolo Ciantar u Rosi Ciantar jew aventi kawza taghhom u mill-majjistral ma' beni ta' Tommaso Portelli jew l-aventi kawza tieghu u lbic ma' sqaq bla isem, tal-kejl ta' cirka disgha mija u sitta u sittin punt sebgha disgha metri kwadri (966.79m.k.), l-art fiha spiera li hi soggetta ghad-dritt tal-usu favur il-proprietarju tal-art li tinsab fuq in-naha ta' nofsinhar ta' l-art, l-art hija soggetta ukoll ghad-dritt ta' passagg favur l-istess proprietarju tal-art fuq in-naha ta' nofsinhar biex dan ikun jista' jasal sal-istess spiera.'.

Illi l-pjanta uzata ma dan il-kuntratt hija simili ghal dik uzata mal-kuntratt precedenti.

11. Kuntratt ta' bejgh datat 6 ta' Mejju, 2021 fl-atti tan-Nutar Robert Micallef (a fol. 549 et seq tal-process) fejn permezz tieghu Lawrence Ciantar – ir-rikorrenti biegh u ttrasferixxa lis-socjeta' Vinco Limited (C14479) il-proprjeta' ossia:

> '**Il-porzjoni diviza ta' art ossia raba b'kamra fiha u kwalunkwe kostruzzjoni ohra, formanti parti mill-art imsejha bhala 'tax-Xatba', fil-kontrada tal-Bahrija, fil-limiti tar-Rabat, Malta tal-kejl ta' cirka seba' mija u hamsa u sittin punt seba' hamsa metri kwadri (765.75m2) jew kawlunkwe qies tal-art in vendita' illi tappartjeni lil-Venditur u tmiss mit-Tramuntana ma' Triq tal-Marga, mill-Majjistral u in parti mill-Punent ma' beni tal-Kumpratur minn Nofsinhar ma' trejqa li tizbokka fi Triq il-Gnien tan-Nigra mill-Lvant in parti ma' beni ta' Joseph Zahra jew l-aventi causa tieghu u in parti mal-passagg komuni li jaghti fuq Triq il-Gnien tan-Nigra (illi referenza ghalih ser issir aktar 'l isfel fuq dana l-att) u liema porzjoni diviza ta' art tidher ahjar bil-lewn ahmar fuq is-site-plan hawn unit u markat dokument ittra 'B' filwaqt illi l-passagg kumuni illi referenza ghalih saret aktar 'l fuq f'dana l-att jidher bil-lewn isfar fuq l-istess site-plan hawn unit u markat dokument ittra 'B''**.

Illi l-Qorti tinnota li ma dan il-kuntratt ma gietx esebita kopja tal-pjanta li permezz taghha seta' jigi kkonstatat bi precizazzjoni x'gie akwistat is-socjeta' rikorrenti Vinco Limited (C14479).

Illi kif gia suesposti, fil-mori tal-kawza, billi rrizulta li l-kwistjoni bejn il-partijiet kienet wahda teknika, fuq talba tal-partijiet gie nominat il-Perit Godwin P. Abela sabiex jiehu konjizzjoni tal-kawza, ikompli jisma l-provi, u jirrelata fir-rigward il-konfini tal-

proprjetajiet. Il-Perit Tekniku Abela pprezenta r-rapport tieghu fis-16 ta' Novembru, 2017 u jinsab fl-atti a fol. 94 et seq tal-process fejn ikkonkluda kif isegwi:

'9. KONKLUZJONIJIET

L-esponent jissottometti bir-rispett is-segwenti:

9.01 Illi, rigward l-ewwel talba attrici, kif jirrizulta mill-provi u mis-survey, il-linja ta'demarkazzjoni bejn l-art tar-rikorrenti u dik tal-intimati giet individwata u murija fuq il-pjanta pprezentati mill-esponenti.

9.02 Illi, rigward it-tieni talba attrici, in segwitu ghas-suespost, il-linja divizorja bejn l-art tar-rikorrenti u dik tal-intimati tista tigi ffissata b'marki appoziti fuq il-post pero f'dan il-kaz, fin-nuqqas ta' elementi fizici bhal hitan jew elementi ohra, tista tigi ffissata permezz ta' punti geografici jew coordinates.

9.03 Illi, rigward it-tielet talba attrici, kif irrizulta mis-survey u l-ezercizzu maghmul mill-esponent, li kien hemm invazjoni parzjali ta' 5.5 metri kwadri, mill-intimati fuq l-art tar-rikorrenti.'.

Ill-Qorti rat li s-socjeta' Vinco Limited (C14479) (formalment kjamata fil-kawza u konsegwentement rikorrenti) ikkontestat bis-shih ir-rapport tal-Perit Tekniku Abela u sahqet li l-konkluzjonijiet li din il-Qorti ghandha taghmel, ghandhom ikunu bbazati fuq ir-rapport *ex-parte* tal-Perit Daryl Cutajar (a fol. 239 et seq tal-process). Il-Qorti rat li l-Perit Tekniku Abela, in segwitu ghal prezentata tar-rapport *ex-parte* tal-Perit Daryl Cutajar, gie nominat mill-gdid sabiex jaghmel rapport addizzjonali tenut kont ta' dak muri fir-rapport *ex-parte* imsemmi, kif ukoll il-kejlijiet imnizzlin

fil-kuntratti esebiti mill-kjamat fil-kawza. Ir-rapport addizzjonali gie pprezentat fl-atti nhar it-18 ta' Mejju, 2020 u mahluf nhar id-29 ta' Settembru, 2020 (a fol. 375 et seq tal-process) fejn il-Perit bazikament ikkonkluda li in vista tal-punti kollha citati minnu w il-konsiderazzjonijiet ulterjuri maghmulin minnu m'ghandu xejn x'izid jew inaqqas mal-ewwel relazzjoni redatta minnu w debitament mahlufa. Insegwitu ghar-rapport addizzjonali, s-socjeta' rikorrenti resqet diversi domandi in eskussjoni (a fol. 509 et seq u fol. 528 et seq tal-process) u fejn in konsegwenza l-Perit ghamel nota spjegattiva (a fol. 522 et seq tal-process) kif isegwi:

'5. L-ezercizzju li ghamel il-Perit Daryl Cutajar, fuq is-survey maghmula mill-esponenti u li giet moghdija lilu, ma jirrispekkjax il-qasma tal-art ta' Roza Ciantar u dan jidher car mill-konfini bil-kulur ahmar muri fuq is-survey, liema survey qed tigi annessa ma'din in-nota.

6. Apparti mis-suespost, l-istess Perit Cutajar, ikkalkola l-areas fil-konfini li stabbilixxa hu stess u dawn huma indikati fil-kaxxi fuq in-naha tal-lemin tas-survey. Il-Perit Cutajar wasal ghall-konkluzjoni li l-art ta'Roza Ciantar kellha kejl superficjali ta' 987.04 metri kwadri, skond hu 12.4 metri kwadri differenza minn dak stipulat fil-kuntratti.

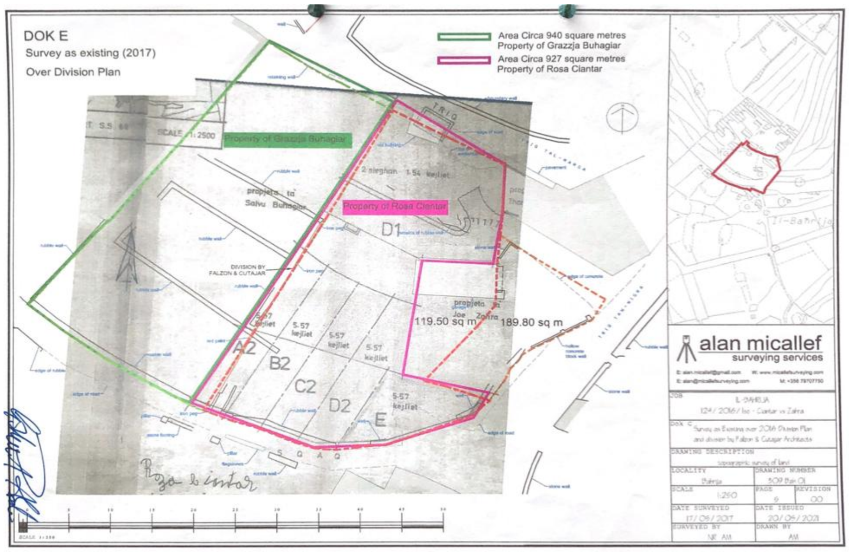
7. L-esponenti ma jaqbilx ma dan il-kalkolu, ghas-semplici raguni li l-art ta' Roza Ciantar giet indikata b'kejl ta' 974.13 metri kwadri fil-kuntratt datat 24 ta'Lulju 1958 fl-atti tan-Nutar Salvatore Abela. F'zewg dokumenti sussegwenti, u cioe' f'dawk tat-3 ta'Dicembru 1972, it-tnejn fl-atti tan-Nutar Salvatore Abela, wiehed kuntratt ta'divizjoni tal-art ta' Roza Ciantar u l-iehor testament ta' Paolo u Roza Ciantar kien ta' 927 metri kwadri kif

imkejjel fis-survey. Din il-konkluzjoni tikkonferma sija d-divizjoni tal-art ta'Roza Ciantar sija dak dikjarat fit-testment, apparti l-fatt importanti li l-konfigurazzjoni tal-art taqbel mal-pjanta annessa mad-divizjoni tal-istess art.

8. L-esponenti qed jannetti DOK E ma din in-nota spjegattiva li tikkonsisti f'sovvraposizzjoni tal-konfini kif maghmulin mill-Perit Cutajar fuq il-konfini tal-esponenti bl-isfond tal-pjan ta' divizjoni. Kid jidher mill-pjanta, il-konfini tal-Vant tal-art ta'Roza Ciantar, kif maghmulin mill-Perit Cutajar u mirjia bl-arancjo, ma jaqblu xejn mal-pjan ta' divizjoni tal-art waqt li l-konfini maghmul mill-esponent, muri bil-kulur magenta, jaqbel kwazi perfettament mal-pjan ta'divizjoni.

9. In konkluzjoni, l-esponent itenni li l-art ta'Roza Ciantar kellha kejl superficjali ta' 927 metri kwadri waqt li l-art tal-kjamati fil-kawza, skond kif ikkalkolat mill-konfini bl-arancjo u l-parti bejn l-art ta'Roza Ciantar u dik ta' Joe Zahra, hu ta' 119.50 metri kwadri bejn il-konfini bil-magenta u l-arancjo, u ta' 189.80 metri kwadri bejn il-konfini bl-arancjo.'.

Illi l-Perit Tekniku Abela man-nota spjegattiva pprezenta l-pjanta segwenti:



Illi kif inghad precedentement, is-socjeta' rikorrenti m'hijiex taqbel mal-konkluzjonijiet tal-Perit Tekniku Abela u tinsisti li r-rapport *ex-parte* pprezentat minnha tal-Perit Daryl Cutajar jirriporta l-konfini gusti. Issostni li jidher car li l-Perit Cutajar sabiex wasal ghal kejl ta' kull porzjoni art ibbaza dan fuq atti pubblici. Il-Qorti rat li fir-rapport tieghu l-Perit Daryl Cutajar a fol. 385 et seq tal-process jindika li l-qisien li jirrizultaw mill-kuntratti huma s-segwenti:

(i) art ta' Grazia Buhagiar llum tas-socjeta' rikorrenti Vinco Limited tal-kejl ta' 966.79m.k.

(ii) art ta' Roza Ciantar llum parti minnha tas-socjeta' rikorrenti tal-kejl ta' 974.24m.k.

(iii) art ta' Maria Zahra llum tal-ahwa Zahra tal-kejl ta' 187.35m.k.

Fl-istess rapport il-Perit Cutajar jkompli jghid illi meta ha l-qisien tal-artijiet kif indikat huwa sab li l-kejl tal-art effettivament huwa dak ta' 2156.36m.k. cioe' 27.98m.k. izjed minn dak indikat fil-

kuntratti u ghalhekk ippropona li din id-differenza fil-kejl tinqasam bejn it-tlett porzjonijiet.

Illi d-difensur tas-socjeta' rikorrenti fl-eskussjoni li saret lil Perit Godwin P. Abela fis-seduta tal-20 ta' April, 2021 (a fol. 509 et seq tal-process) u f'dik tas-6 ta' Lulju, 2021 (a fol. 528 et seq tal-process) jenfasizza hafna fid-domandi tieghu fuq id-differenzi li skontu hemm fid-daqs tal-porzjonijiet u x'kienet ir-raguni li l-Perit Abela ghazel kejl indikat f'kuntratt u mhux kejl indikat f'kuntratt iehor.

Illi l-Qorti tinnota u tirrileva li effettivament minn qari tal-kuntratti kollha esebiti fl-atti, f'kollha hemm xi ftit jew wisq diskrepanza fil-kejliet li jvarjaw minn kuntratt ghal iehor. In fatti jekk wiehed ihares lejn il-kuntratt ta' donazzjoni datat 8 ta' Dicembru, 1951 fl-atti tan-Nutar Joseph Felix Abela (a fol. 143 et seq tal-process) fejn Grazia Buhagiar akwistat nofs indiviz tal-art maghrufa bhala 'Tax-Xatba' jirrizulta li l-kejl hemm indikat huwa dak ta' erba' sighan u hames kejliet (4S 5K) li huwa ekwivalenti ghal kejl ta' tmien mija tlieta u erbghin punt tlieta metri kwadri (843.3m.k.). Dan il-kejl huwa kkonfermat fil-kuntratt sussegwenti ta' divizjoni u permuta datat 24 ta' Lulju, 1958 fl-atti tan-Nutar Salvatore Abela (a fol. 11 et seq tal-process) fejn Rosa Ciantar ghaddiet sehmha mill-istess art tal-kejl ta' erba' sighan u hames kejliet (4S 5K) ekwivalenti ghal kejl ta' tmien mija tlieta u erbghin punt tlieta metri kwadri (843.3m.k.) lill-ohta Grazia Buhagiar biex b'hekk giet proprjetarja tal-art fl-intier taghha. Din l-istess art ta' Grazia Buhagiar kienet ghaddiet minghand ulied l-istess Grazia Buhagiar bhala vendituri a favur ohthom ohra Carmela mart Martin Giordmaina bhala kompratrici permezz ta' kuntratt tas-7 ta' Ottubru, 1993 (a fol. 279 et seq tal-process). F'dan il-kuntratt il-kejl tal-art gie ndikat bhala dak ta' disgha mija sitta u sittin punt sebgha disgha metri kwadri (966.79m.k.) Sussegwentement

Carmela Giordmaina kienet ghaddiet b'titolu ta' bejgh din l-art lil Vincent Vella a nom tas-socjeta' rikorrenti Vinco Limited b'kuntratt tal-11 ta' Lulju, 1996 fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon (a fol. 285 et seq tal-process). Il-kejl indikat f'dan il-kuntratt kien ukoll dak ta' disgha mija sitta u sittin punt sebgha disgha metri kwadri (966.79m.k.). Il-Qorti temmen li f'kazijiet simili apparti kunsiderazzjoni tal-kejliet li jirrizultaw mill-kuntratti, ghandhom ukoll jittiehdu kunsiderazzjonijiet ohra fosthom pjanti esebiti mal-kuntratti, x'jirrizulta minn fuq il-post u anke xhieda li jitressqu fil-mori tal-kawza li minnhom il-Qorti tista' testrapola kif kienu effettivament il-konfini.

Illi l-Qorti tinnota li l-metodu adoperat mill-Perit Cutajar fir-rapport tieghu kien li wara li stabbilixxa d-daqs mill-kuntratti, u anke wara li hareg l-area fejn irrizulta li hemm differenza ta' 27.98m.k. mill-kuntratti, ghadda sabiex stabbilixxa l-konfini kif ried hu minghajr lanqas biss ha kont tal-pjanti esebiti mal-kuntratti u ta' kif effettivament il-kejliet setghu jidhlu fil-konfini li b'xi mod jistghu jirrizultaw mill-post.

Illi minn naha l-ohra l-Qorti rat ukoll bir-reqqa z-zewg rapporti tal-Perit Tekniku Godwin P. Abela, inkluz in-nota spjegattiva tal-istess Perit Tekniku Abela u tqis li l-metodu li bih stabbilixxa l-konfini l-Perit Tekniku Abela huwa wiehed gust u ekwu billi stabbilixxa l-konfini vicin dak li hemm fuq il-post u li jirrizulta mill-kuntratti u l-pjanti li gew annessi tul is-snin mal-kuntratti. In oltre rabat ma' hajt tas-sejjieh ezistenti fuq il-post.

Il-Qorti rat ukoll il-provi u xhieda segwenti li wkoll isahhu r-rapport tal-Perit Tekniku nominat:

(i) fil-mori tal-kawza xehed Lawrence Ciantar – l-awtur tas-socjeta' rikorrenti u li effettivament kien il-persuna li fethet il-kawza odjerna (permezz tal-prokura moghtija lil huh) fejn xehed permezz ta' affidavit a fol. 566 et seq tal-process. Huwa kkonferma bla tlaqliq li kien jiffrekwenta l-akwati meta kien izghar u meta telaq minn Malta fis-sena 1962 l-garaxx li jifforma parti mill-mertu tal-kawza kien gja pjantat u li dan kien gie ppjantat fil-parti divizjorja bejn il-proprjeta' tieghu u l-proprjeta' tal-familja Zahra:

> 'I confirm that prior to my departure from Malta I used to frequent the area in the limits of Bahrija Rabat on a number of occasions due to owning my own property in the area namely the property;
>
> ...
>
> I can confirm that on the date upon which I had left the island on November of 1962, the intended garage belonging to the Zahras was already planned with its own foundations in place; which foundations form part of, and alongside the property division line between my property and theirs. I also confirm that there were no litigation matters or ongoing civil dispute in relation to the root of title, boundary confines or buildings legality.
>
> To the best of my knowledge the adjacent property included a garage that was used for agricultural purposes and the garage consisted of one large open space with no internal sub-divisioning.

I can confirm that such garage was owned and in the possession of Joseph k/a Guzeppi Zahra prior to and upon my departure from Malta in 1962.'.

2. Rat ukoll illi l-awtur tas-socjeta' rikorrenti, kif rapprezentat, meta nfethet huwa bbaza l-kawza tieghu fuq il-premessa li l-intimati kellhom il-pussess ta' porzjon ta' art ferm izghar cioe' fil-kejl ta' cirka tnejn u ghoxrin punt tmienja erbgha wiehed metri kwadri (22.841m.k.) b'referena ghas-survey redatt minn CM Surveying Limited (a fol. 4) anness mar-rikors promotur u li referenza ghalih issir fil-premessi u mhux parti ferma akbar kif sussegwentement allegat fix-xhieda ta' Carmel Ciantar li sahansitra jallega li l-garaxx kollu jinsab fl-art tar-rikorrenti. Il-Qorti tinnota li beda jigi allegat li l-intimati jokkupaw bicca art ferm ikbar minn dak premess meta dahlet bhala kjamata fil-kawza u konsegwentement rikorrenti s-socjeta' Vinco Limited.

Ili in vista ta' dak kollu suespost il-Qorti tiddikjara li taqbel bi shih mal-konkluzjonijiet tal-Perit Tekniku Godwin P. Abela. Il-Qorti tirrileva wkoll izda li minn din ir-relazzjoni l-invazjoni rizultanti hija verament wahda minima u ghalhekk taqa' zgur fil-limiti tal-kelma 'cirka' li tinsab fil-kuntratti u d-derivazzjonijiet tal-partijiet kollha. Il-Qorti rat ukoll li din l-invazjoni minima llum tinsab inkorporata fil-binja tal-garaxx tal-intimati liema binja giet rikonoxxuta mill-aventi causa tar-rikorrenti cioe' minn Lawrence Ciantar. Il-Qorti ghalhekk ghalkemm ser tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u tordna li l-Perit Tekniku jimmarkal-konfini fuq is-sit, fic-cirkustanzi tqis li f'dik il-parti fejn llum jezisti l-garaxx, il-konfini ghandhom jibqghu delinjati kif ezistenti mill-hajt tal-istess garaxx, filwaqt li mill-hajt tal-garaxx il-barra l-Perit ghandu jimmarka l-konfini kif redatt fir-relazzjoni tieghu a fol. 94 et seq tal-process.

Decizjoni:

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti tghaddi sabiex taqta' w'tiddeciedi l-kawza odjerna kif isegwi:

1. Tichad l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni akwisittiva stante li mhux applikabbli ghall-kaz odjern;

2. Tichad l-eccezzjonijiet tal-intimati safejn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz;

3. Tilqa' l-ewwel talba u tiffissa l-linja divizorja skont kif stabbilit mill-Perit Tekniku Godwin P. Abela fir-rapport tieghu ntavolat fis-16 ta' Novembru, 2016 a fol. 94 et seq tal-process b'eccezzjoni biss ghal dik il-parti fejn hemm il-garaxx ezistenti fejn f'din il-parti l-linja divizorja ghandha tibqa' demarkata permezz tal-hajt tal-garaxx ezistenti in vista tad-daqs verament minimu tal-invazjoni, kif ahjar gia suespost minn din il-Qorti;

4. Tilqa' t-tieni talba u terga' tahtar lill-Perit Tekniku Godwin P. Abela sabiex fi zmien massimu ta' xahar jaccedi fuq il-post u jiddelinja l-proprjeta' tar-rikorrenti minn dik tal-intimati, oltre l-hajt tal-garaxx gia mibni, permezz ta' sinjali appositi in linea mal-konkluzjonijiet fir-rapport tieghu a fol. 94 et seq tal-process. L-ispejjez tal-Perit Tekniku jinqasmu nofs bin-nofs bejn il-partijiet;

5. Tilqa' limitatament it-tielet talba ghall-izgumbrament tal-intimati fi zmien massimu ta' xahrejn mid-data ta' din id-decizjoni minn dik il-parti li tirrizulta barra l-hitan tal-

garaxx tal-intimati u li l-Perit ser jindika fuq il-post, kif ordnat, bhala formanti parti mill-proprjeta' tar-rikorrenti.

Bl-ispejjez kollha tal-kawza, ghandhom ikunu nofshom a karigu tar-rikorrenti u nofshom a karigu tal-intimati.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
13 ta' Marzu, 2024

Cora Catania
Deputat Registratur
13 ta' Marzu, 2024