MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tal-21 ta' Novembru, 2003

Citazzjoni Numru. 2551/1996/1

Emanuel Bonello g]an-nom u in rappre\entanza tas-so`jetà *Grove Construction Limited*; u b'nota tat-8 ta' Ottubru 1999 Anton Camilleri assuma l-atti g]an-nom tas-so`jetà *Grove Construction Limited*

versus

Kenneth Coleiro; u b'dikriet tas-6 ta' Marzu 1997 [ew imsej]a fil-kaw\a Ferdinand u Doreen konju[i Grech

Din il-kaw\a hija dwar konfini ta' proprjetà.

I`-`itazzjoni tg]id illi s-so`jetà attri`i hija sidt bi``a art li hija parti mill-art imsej]a *l-{bejjen* jew *ta' Stronka* fil-kontrada tal-Madliena, limiti ta' }al G]arg]ur; din l-art kienet xtratha ming]and Emanuel Bonello (li g]andu l-bi``a l-kbira ta' l-ishma fis-so`jetà attri`i) b'kuntratt tat-13 t'April 1989 fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa.

B'kuntratt tat-13 ta' Frar 1993 fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt Ferdinand Grech kien kiseb bi``a art li tmiss ma' dik tas-so`jetà attri`i.

Il-linja li taqsam i\-\ew[proprjetajiet ma hix definita, tant illi fil-kuntratt tat-13 ta' Frar 1993 (li bih Ferdinand Grech kien kiseb l-art tieg]u) l-istess Grech kien stqarr "li jaf li l-linja markata bl-a]mar u bl-ittri XY fil-pjanta qabel annessa fejn l-art in vendita tmiss ma' l-art ta' Emanuel Bonello g]adha mhix definita u g]alhekk il-kompratur qed jassumi l-obbligu li jirran[a hu stess ma' l-imsemmi Emanuel Bonello".

Is-so`jetà attri`i saret taf illi fuq l-art ta' Grech kien tiela' bini ming]ajr ma kien intla]aq ebda ftehim dwra fejn g]andha tg]addi l-linja li tifred il-proprjetajiet. Saret taf ukoll illi Grech u martu kienu bieg]u parti mill-art tag]hom lill-konvenut b'kuntratt tal-11 t'Awissu 1994 fl-atti tan-Nutar John Gambin, u parti o]ra lil Ivan u Jacqueline mi\\ew[in Faurè b'kuntratt ie]or tat-2 ta' Marzu 1995 fl-atti tan-Nutar Patrick Critien. Kemm il-konvenut kif ukoll Faurè bdew jibnu fuq l-artijiet tag]hom, li jmissu ma' l-art tas-so`jetà attri`i, bla ma avvi`inawha biex jil]qu ftehim dwar il-linja divi\orja, kif kien intrabat li jag]mel l-awtur tag]hom fil-kuntratt tat-13 ta' Frar 1993.

Fil-5 t'Awissu 1996 is-so`jetà attri`i kisbet il-]ru[ta' mandat ta' inibizzjoni biex i\\omm lill-konvenut milli jibni fuq l-art.

Billi sa issa g]adu ma ntla]aqx ftehim dwar il-linja li tifred il-proprjetajiet, is-so`jetà attri`i fet]et din il-kaw\a u qieg]da titlob illi l-qorti:

1. tg]id illi l-linja li tifred il-proprjetajiet tal-partijiet g]adha ma hix definita g]ax ma ntla]aqx ftehim bejn il-partijiet dwarha;
2. i\\omm lill-konvenut milli jkompli jibni fuq l-art sakemm ma jkunx intla]aq ftehim ma' l-attri`i dwar il-linja, skond il-kuntratt tat-13 ta' Frar 1993 fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt;
3. tag]ti \mien qasir u perentorju sabiex il-partijiet ifittxu li jil]qu ftehim dwar il-linja;
4. jekk ma jintla]aqx ftehim tg]id fejn g]andha tkun il-linja;
5. jekk, wara li tkun stabbilita l-linja, jinstab illi l-konvenut tella' bini fuq art tas-so`jetà attri`i, tikkundanna lill-konvenut sabiex, fi \mien qasir u perentorju u ta]t id-direzzjoni ta' perit li jin]atar g]alhekk, iwaqqa' l-istess bini u jer[a' jqieg]ed l-art kif kienet qabel; u

6. jekk il-konvenut jonqos, tag]ti lis-so`jetà attri`i s-setg]a li tag]mel dan ix-xog]ol ta]t id-direzzjoni ta' l-istess perit, u j]allas l-ispejje\ il-konvenut.

Qieg]da titlob ukoll l-ispejje\, fosthom dawk tal-mandat t'inibizzjoni.

Il-konvenut ressaq dawn l-e``ezzjonijiet:

1. g]andhom jissej]u fil-kaw\a Ferdinand u Doreen Grech, awturi tal-konvenut, li kontriehom jinvoka d-dritt tieg]u g]all-pussess pa`ifiku;

2. hu xtara *in bona fide*, fuq assikurazzjoni ta' l-awturi tieg]u li a``ertawh illi l-kwistjoni tal-linja divi\orja kienet ri\olta, u taw il-garanzija tal-pussess pa`ifiku fuq pjanta m]ejjija minn Ferdinand Grech, bil-punti ta' l-art mog]tija wara l-kuntratt minn Ferdinand Grech jew is-*surveyor* tieg]u;

3. is-so`jetà attri`i u l-awturi tag]ha ma kinux parti fuq il-kuntratt tat-13 ta' Frar 1998 fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt.

B'dikriet tas-6 ta' Marzu 1997[1] issej]u fil-kaw\a Ferdinand u Doreen mi\\ew[in Grech, u dawn, b'noti separati[2], ressqu dawn l-e``ezzjonijiet:

1. huwa minnu illi l-linja li tifred l-art tas-so`jetà attri`i minn dik tal-konvenut ma kinitx definita b'att pubbliku;

2. Ferdinand Grech kien g]amel pjanta ta' l-artijiet bil-linja li tifridhom, u kien werieha lir-rappre\entant ta' l-attri`i, u dan ma kienx o[[ezzjona g]aliha; u

3. wara, i\da qabel ma nfet]et il-kaw\a, il-partijiet kemm-il darba fittxew li jil]qu ftehim dwar il-linja, i\da, fil-fehma ta' l-e``ipjenti, ir-rappre\entant tas-so`jetà attri`i talab wisq g]alih biex isir il-ftehim.

B'dikriet tas-6 ta' Marzu 1997 fl-atti ta`-`itazzjoni 2550/1996[3] il-qorti ordnat illi din il-kaw\a timxi flimkien mal-kaw\a fl-ismijiet **Emanuel Bonello *nomine versus* Ivan Faurè *et***[4].

B'dikriet ie]or tas-6 ta' {unju 1997, ukoll fl-atti ta`-`itazzjoni 2550/1996[5] il-qorti]atret perit tekniku sabiex, wara li jie]u

---

1 *Fol*. 40.

2 *Fol*. 49 u *fol*. 53.

3 *Fol*. 35 fl-atti ta' dik il-kaw\a.

4 ~itaz. nru 2550/1996.

5 *Fol*. 55 fl-atti ta' dik il-kaw\a.

l-kejlijiet me]tie[a, i]ejji pjanta li turi d-daqs ta' l-artijiet tal-partijiet, il-konfini tag]hom, u l-partijiet kontestati.

Il-fatti li wasslu g]al din il-kaw\a [raw hekk:

B'kuntratt tal-15 ta' Marzu 1965 fl-atti tan-Nutar Joseph Agius[6], Emmanuele Bonello u Frank Mifsud flimkien kienu]adu b'`ens g]al dejjem ming]and Paolo u Maria armla Tabone, a]wa Vassallo, bi``a art fil-Madliena "tal-kejl superfi`jali ta' xi tomna[7]", murija bl-ittra "B" fuq il-pjanta[8] mehmu\a mal-kuntratt. B'kuntratt tas-16 t'April 1987 fl-atti tan-Nutar George Bonello du Puis[9], Mifsud big] sehmu mill-art lil Bonello, u Bonello mbag]ad b'kuntratt tat-13 t'April 1989 fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa[10] big] l-istess art lis-so`jetà attri`i. Fil-kuntratt li bih kienet xtrat is-so`jetà attri`i l-art hija mfissra hekk:

… … … tal-kejl ta' *circa* elf mija u erbg]a u g]oxrin metri kwadri (1,124 m.k.) konfinanti mit-tramuntana mal-Fortizza *ta' Stronka*, mill-punent ma' triq pro[ettata bla isem u min-nofsinhar ma' beni ta' Victor Borg … … …

Din l-art li llum hija tas-so`jetà attri`i hija parti minn bi``a art akbar u l-linja li tifred l-art tas-so`jetà attri`i mill-bqija ta' l-art, li tmiss mag]ha min-nofsinhar, ma kinitx immarkata qabel ma beda jibni l-konvenut.

Il-bqija ta' l-art, *i.e.* il-parti ta' nofsinhar, li fil-kuntratt tat-13 t'April 1989 fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa ng]ad li kienet ta' Victor Borg, kienet inkisbet mill-istess Victor Borg ming]and Joseph Frendo u Carmelo Chetcuti b'kuntratt ta' l-14 ta' Mejju 1954 fl-atti tan-Nutar Joseph Spiteri[11], fejn jing]ad illi l-art g]andha kejl ta' *circa* tlitt itmien u sitt kejliet[12].

Victor Borg imbag]ad big] l-art lil Ferdinand Grech (li ssejja] fil-kaw\a) b'kuntratt tat-13 ta' Frar 1993 fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt[13]. F'dan il-kuntratt l-art jing]ad li

---

6 *Foll*. 246 *et seqq.* fl-atti ta`-`itazzjoni 2550/1996.

7 Tomna fiha 1123.84 metri kwadri.

8 *Fol*. 249 fl-atti ta`-`itazzjoni 2550/1996.

9 *Foll*. 250 *et seqq.* fl-atti ta`-`itazzjoni 2550/1996.

10 *Foll*. 8 *et seqq.* fl-atti ta`-`itazzjoni 2550/1996.

11 *Foll*. 259 *et seqq.* fl-atti ta`-`itazzjoni 2550/1996.

12 Tomna u sitt kejliet huma daqs 3,371.52 metri kwadri.

13 *Foll*. 12 *et seqq.* fl-atti ta`-`itazzjoni 2550/1996.

g]andha “*circa* tlitt itmien u sitt kejliet jew tlitt elef erba’ mija u erbg]a u tmenin punt sebg]a sebg]a metri kwadri (3,484.77 m.k.)”. Il-kuntratt fih ukoll dawn l-istipulazzjonijiet:

3. Il-kompratur [Ferdinand Grech] jiddikjara li jaf li l-linja markata bl-a]mar u bl-ittri XY fil-pjanta … … … fejn l-art in vendita tmiss ma’ l-art ta’ Emanuel Bonello g]adha mhix definita u g]alhekk il-kompratur qed jassumi l-obbligu li jirran[a hu stess ma’ l-imsemmi Emanuel Bonello.

4. Jibqa’ miftiehem li jekk jirri\ulta li l-venditur kellu art aktar minn kif fuq stipulat u stabbilit kull \jieda fil-kejl li jista’ jkun hemm g]andu jie]du l-kompratur u dana ming]ajr ebda]las addizzjonali.

Grech imbag]ad b’kuntratt tal-11 t’Awissu 1994 fl-atti tan-Nutar John Gambin[14] big] parti mill-art li tmiss mit-tramuntana ma’ dik tas-so`jetà attri`i lill-konvenut, u b’kuntratt ie]or tat-2 ta’ Marzu 1995 fl-atti tan-Nutar Patrick Critien[15] big] parti o]ra, li wkoll tmiss mit-tramuntana ma’ l-art tas-so`jetà attri`i u mill-punent ma’ l-art mibjug]a lill-konvenut, lil Ivan u Jacqueline Faurè, li kienu m]arrka bi`-`itazzjoni 2550/1996.

Meta kejjel fuq il-post, Ferdinand Grech sab illi kien hemm kejl akbar mill-art li kien xtara hu ming]and Victor Borg u l-art tas-so`jetà attri`i flimkien. G]alhekk g]amel kuntratt ie]or ma’ Victor Borg, fit-8 ta’ Frar 1995 fl-atti tan-Nutar Patrick Critien[16], li bis-sa]]a tieg]u saret korrezzjoni tal-kuntratt tat-13 ta’ Frar 1993 fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt biex il-kejl ta’ l-art li xtara Grech ing]ad li kien erbat elef mitejn u tmintax punt de`imali \ero sitta metri kwadri (4,218.06 m^2) flok tlitt elef erba’ mija u erbg]a u tmenin punt sebg]a sebg]a metri kwadri (3,484.77 m^2).

L-ilmenti tas-so`jetà attri`i huma tnejn:

1. Grech]a l-kejl \ejjed kollu g]alih, flok qasmu mas-so`jetà attri`i fl-istess proporzjon daqs il-kejl ta’ l-artijiet rispettivi tag]hom; u

2. meta qasam l-art tieg]u fi *plots* li minnhom big] wie]ed lill-konvenut u l-ie]or lil Faurè, flok wasal fi ftehim mas-so`jetà attri`i kif kien intrabat li jag]mel, Grech g]amel

---

14 *Foll*. 19 *et seqq*. fl-atti ta`-`itazzjoni 2550/1996.

15 *Foll*. 16 *et seqq*. fl-atti ta`-`itazzjoni 2550/1996.

16 *Foll*. 262 *et seq*. fl-atti ta`-`itazzjoni 2550/1996.

il-linja tal-qasma hu stess b'mod li l-linja ta' nofsinhar ta' l-art tas-so`jetà attri`i ma baqg]etx parallela mal-linja tat-tramuntana, kif kellha tkun.

Is-so`jetà attri`i g]alhekk fet]et din il-kaw\a li, mill-premessi u t-talbiet, tidher li hija azzjoni mista: hija *actio finium regundorum* safejn tg]id illi l-linja tal-konfini ma hijiex definita u titlob li tkun definita; hija *actio rei vindicatoria* safejn tg]id illi l-konvenuti]adu art tas-so`jetà attri`i u titlobha lura. Fil-fatt i\da l-azzjoni hija effettivament wa]da *rei vindcatoria* g]ax *de facto* l-konfini llum huma definiti bil-bini li tela', g]alkemm is-so`jetà attri`i ma taqbilx li g]andhom ikunu fejn fil-fatt qeg]din, u g]alhekk qieg]da tfittex li jinbidlu.

Ladarba s-so`jetà attri`i mexxiet b'din il-kaw\a, flok mexxiet b'azzjoni possessorja biex ter[a' tikseb l-i*status quo ante*, dan ifisser illi jmiss lis-so`jetà attri`i li turi li l-art kontestata hija tassew tag]ha; ma hux bi\\ejjed li turi li l-konvenut qieg]ed i\omm art aktar milli jmissu, jew li qieg]ed i\omm art li ma hix tieg]u: trid turi illi \-\ejjed tal-konvenut huwa tag]ha.

Lanqas ma tista' s-so`jetà attri`i tistrie] fuq l-istipulazzjoni mag]mula minn Ferdinand Grech fil-kuntratt tat-13 ta' Frar 1993 fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt, fejn intrabat li "jirran[a" mas-so`jetà attri`i dwar il-konfini. Is-so`jetà attri`i ma kinitx parti f'dak il-kuntratt, u l-istipulazzjoni saret fl-interess ta' Victor Borg, biex te]ilsu mill-obbligu tal-garanzija tal-pussess pa`ifiku, u ma kinitx stipulazzjoni g]all-vanta[[ ta' terza persuna kif ig]id l-art. 1000 tal-Kodi`i ~ivili. Is-so`jetà attri`i tista' tinqeda biss b'dik l-istipulazzjoni b]ala prova ta' *mala fides* ta' Grech, jekk ikun il-ka\.

G]al din ir-ra[uni, ma hix tajba l-pretensjoni tas-so`jetà attri`i illi l-kejl \ejjed kellu jinqasam bejnha u Ferdinand Grech bi proporzjon skond il-kejl muri fuq il-kuntratti rispettivi ta' l-akkwist tag]hom, g]ax is-so`jetà attri`i tista' tippretendi biss l-art li g]amlet il-prova tat-titolu tag]ha bil-kuntratti ta' l-akkwist tag]ha u ta' l-awturi tag]ha, *i.e.* l-art murija bl-ittra "B" fuq il-pjanta[17] mehmu\a mal-kuntratt tal-15 ta' Marzu 1965 fl-atti tan-Nutar Joseph Agius li g]andha l-kejl ta' bejn wie]ed u ie]or elf mija u erbg]a u g]oxrin metri kwardi (1,124 m^2).

---

[17] *Fol.* 249 fl-atti ta`-`itazzjoni 2550/1996

Fil-fatt is-so`jetà attri`i g]andha f'idejha art tal-kejl ta' elf mija u tlieta u tmenin punt de`imali tnejn erbg]a metri kwadri (1,183.24 $m^2$), skond il-kejl me]ud fuq il-post mill-perit tekniku[18]; g]alhekk is-so`jetà attri`i ma wrietx li g]andha kejl nieqes.

Fadal il-kwistjoni jekk il-linja bejn l-art tas-so`jetà attri`i u dik mibjug]a minn Grech kellhiex tkun parallela mal-linja tal-konfini tat-tramuntana ta' l-art ta' l-attri`i, kif tippretendi l-istess attri`i, jew jekk l-art ta' l-attri`i g]andhiex tkun imxattra, kif qieg]da tg]id li [iet issa bil-linja kif g]amilha Grech. Hawn ukoll l-oneru qieg]ed fuq is-so`jetà attri`i biex turi illi l-linja g]andha tkun kif qieg]da tg]id hi. Fil-fehma tal-qorti, i\da, is-so`jetà attri`i naqset milli tag]mel din il-prova: mhux biss ma wrietx fejn kellha tkun il-linja i\da anzi stqarret illi l-linja mhijiex definita. Dan iwassal g]all-konsegwenza, fil-kuntest ta' azzjoni *rei vindicatoria*, illi t-talba tas-so`jetà attri`i ma tistax tintlaqa'.

G]al dawn ir-ra[unijiet il-qorti taqta' l-kaw\a billi ti`]ad it-talbiet kollha tas-so`jetà attri`i u tikkundannaha t]allas l-ispejje\ [udizzjarji kollha.

< Sentenza Finali >

-------------------------------TMIEM-------------------------------

[18] *Fol*. 156 fl-atti ta`-`itazzjoni 2550/1996.