MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tat-3 ta' Frar, 2005

Citazzjoni Numru. 1019/1997/1

Markiża Beatrice CREMONA-BARBARO u d'Degriet tal-24 t'April, 2001, l-atti tal-kawża għaddew fil-persuna tal-Prim'Imħallef *Emeritus* Professur John Joseph Cremona, bħala mandatarju speċjali ta' bintu Dottoressa Anne Abrahams, Markiż Avukat Anthony Cremona-Barbaro u Mary Samut-Tagliaferro stante l-mewt tal-attriċi waqt is-smigħ tal-kawża

vs

John POLIDANO u b'Degriet tat-12 t'April, 2004, l-Avukat Dottor Vincent Galea u P.L. Victor Buġeja nħatru Kuraturi Deputati biex jidhru għall-wirt ġjaċenti tal-imħarrek John Polidano li miet matul iż-żmien tal-kawża

Il-Qorti:

Rat l-Att taċ-Ċitazzjoni mressaq fit-8 ta' Mejju, 1997,li bih l-attriċi talbet li l-Qorti tistabilixxi l-konfini bejn il-ġid tagħha

u dak tal-imħarrek, u tikkundanna lil dan biex jerġa’ jibni ħajt li jaqsam l-imsemmi ġid, li hu waqqa’ abbużivament, fi żmien qasir u perentorju. Fin-nuqqas, l-attriċi talbet li tkun imħollija tibni hi l-imsemmi ħajt bi spejjeż għall-imħarrek. Talbet ukoll il-kundanna tal-imħarrek għall-ispejjeż tal-kawża;

Illi b’Nota mressqa fl-24 ta’ Novembru, 1997, l-imħarrek laqa’ billi ċaħad li huwa wettaq xi ħaġa b’mod abbużiv jew kontra l-liġi, għax kulma għamel wettqu fid-dieher u mingħajr ħabi, u x-xogħol li sar kien skond kif mexxieh il-perit tiegħu u skrupolożament skond l-indikazzjonijiet li tah l-istess perit;

Rat id-degriet tagħha tas-27 ta’ Novembru, 1997[1], li bih ħatret lill-perit arkitett Frederick Doublet bħala perit tekniku biex ifittex u jirrelata dwar is-siwi tat-talbiet tal-attriċi;

Rat ir-Relazzjoni mressqa mill-imsemmi Perit Tekniku fil-31 ta’ Mejju, 2002[2], minnu maħluf kif imiss fit-13 ta’ Jannar, 2003;

Rat id-Degriet tas-27 ta’ Jannar, 2003[3], li bih din il-kawża ġiet mgħoddija lil din il-Qorti kif issa presjeduta;

Rat id-dikjarazzjoni magħmula mill-għaref difensur tal-atturi waqt is-smigħ tal-21 ta’ Ottubru, 2003, li biha għarraf lill-Qorti li l-atturi kienu joqogħdu għall-konklużjonijiet milħuqa mill-perit ġudizzjarju;

Rat in-Nota mressqa fil-5 ta’ Lulju, 2004, li biha l-Kuraturi Deputati maħtura biex jirrappreżentaw il-wirt ġjaċenti tal-imħarrek John Polidano – li miet matul iż-żmien li kienet għaddejja l-kawża – eċċepew li huma ma kienu jafu xejn dwar il-fatti tal-każ;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

[1] Paġ. 25 tal-proċess
[2] Paġġ. 68 sa 137 tal-proċess
[3] Paġ. 65 tal-proċess

Rat id-degriet tagħha tal-5 ta' Ottubru, 2004, li bih ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi b'din l-azzjoni, l-atturi qegħdin jitolbu li tiġi determinata l-linja ta' qasma bejn ġid taghom u ġid tal-imħarrek li jmiss miegħu, u dan billi jiġi stabilit fejn kien il-ħajt imwaqqa' mill-istess imħarrek;

Illi l-imħarrek ma jiċħadx li kien hu li waqqa' jew qabbad lil min iwaqqa' l-ħajt, imma jisħaq li dak li għamel sar skond direttivi u indikazzjonijiet preċiżi li tah perit meħtur minnu;

Illi dwar il-fatti ewlenin li jsawru l-każ mill-atti jirriżulta li l-attriċi kienet sid ta' art, f'Ħal Tarxien, kontrada magħrufa bħala "Ta' Scicluna" jew ukoll "Tal-Qwiener". F'xi żmien matul l-1988, meta beda jsir żvilupp tal-art fl-inħawi u meta Triq il-Knisja kienet diġa' ġiet furmata, perit imqabbad minn żewġ l-attriċi kien għamel *survey* tal-art tagħha[4]. L-imħarrek kien kiseb biċċa art tmiss magħha fl-1976 mingħand l-aħwa Testa[5], u biċċa oħra mill-istess mingħand wieħed Carmelo Vella, b'kuntratt ieħor fl-1989[6]. L-art tal-attriċi u dik miksuba mill-imħarrek kienu mifruda minn xulxin b'ħajt tas-sejjieħ. F'Mejju tal-1993 l-imħarrek neħħa l-ħajt hu u jnaddaf l-art li kien kiseb. Ftit taż-żmien wara, kien intlaħaq ftehim bil-fomm bejn il-partijiet fis-sens li jsir tpartit bejniethom ta' bnadi mill-art ta' xulxin, imma l-kuntratt baqa' ma sarx. Fit-8 ta' Mejju, 1997, infetħet il-kawża;

Illi għal dak li jirrigwarda l-kostatazzjonijiet ta' dritt li jolqtu l-każ, jibda biex jingħad li bejn il-partijiet ma jidhirx li teżisti kwestjoni dwar jekk humiex tassew sidien tal-ġid rispettiv tagħhom li jmiss ma' xulxin. Il-qofol tan-nuqqas ta' qbil jirreferi għall-medda li kellu l-ħajt qabel tneħħa. Huwa għalhekk li dan in-nuqqas ta' qbil jifforma s-sinsla tal-azzjoni attriċi, li hija l-azzjoni għall-iffissar tal-konfini;

---

[4] Affidavit tal-Perit Ian Żammit 14.6.1999, f'paġġ. 172-3 tal-proċess
[5] Dok "JP1", f'paġġ. 185-7 tal-proċess
[6] Dok "JP2", f'paġġ. 188 sa 190 tal-proċess

Illi l-azzjoni għall-iffissar tal-konfini hija msejsa fuq il-jedd li kull sid ta' proprjeta' għandu fil-liġi[7] li jġiegħel lil ġar tiegħu jagħmel sinjali li jidhru u li jibqgħu biex ħwejjiġhom jingħarfu minn ta' xulxin. Din l-azzjoni tista' titressaq biss fejn żewġ proprjetajiet ta' sidien differenti jkunu jmissu ma' xulxin u fejn hemm dubju dwar fejn tibda l-waħda u tintemm l-oħra[8]. L-għan tal-*actio finium regundorum* huwa dak tad-"determinazzjoni oġġettiva tal-fond u l-aċċertament ta' l-estensjoni tad-dritt ... u għalhekk ittendi li telimina l-inċertezzi tad-demarkazzjoni bejn żewġ fondi u tagħmel is-sitwazzjoni ta' fatt kompatibbli għal dak tad-dritt"[9]. Tali inċertezzi ġew imfissra li jistgħu jkunu kemm oġġettivi (fejn ma jkunux jeżistu sinjali apparenti li jidhru) jew kif ukoll suġġettivi (fejn min jiftaħ il-kawża jkun irid iwarrab il-biżgħa ta' kwestjonijiet mas-sid ġar tiegħu jew iwarrab il-possibilita' li titteħidlu biċċa minn ħwejġu);

Illi huwa siewi wkoll li wieħed iżomm quddiem għajnejh li f'azzjoni bħal 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 da entrambi i proprietari confinanti.* ***Questa azione ha la natura di una revindica 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 dalle mappe catastali*"[10]. Din it-tifsira qasira imma preċiża, għalkemm imfassla fuq dak li jistabilixxi l-Kodiċi Ċivili taljan – li għandu dispożizzjoni speċifika għall-azzjoni tal-iffissar tal-konfini[11] – tgħin ħafna biex il-Qorti tista' tasal għad-deċiżjoni tagħha f'din il-kawża, mill-fatti u kostatazzjonijiet li joħorġu mill-atti;

---

[7] Ara art. 325 tal-Kap 16
[8] App. Ċiv. **27.3.1996** fil-kawża fl-ismijiet ***Mizzi noe vs Azzopardi et*** (Kollez. Vol: **LXXX.ii.605**)
[9] P.A. PS **28.4.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Maria Dolores Debono et vs Joseph Grech et***
[10] Torrente _Manuale di Diritto Privato_ (9ª Ediz.), par 179, paġ. 315
[11] Art. 950 Codice Civile

Illi ewlenija fost il-kostatazjonijiet riżultanti trid tissemma r-reqqa ta' osservazzjonijiet magħmulin mill-perit ġudizzjarju. B'analiżi mill-aktar dettaljata[12] u miżuna b'riferenzi konkreti għal aktar minn prova waħda, huwa seħħlu jippreċiża fejn kienet il-medda tal-ħajt tas-sejjieħ li kien jifred il-ġid tal-kontendenti. Mhux hekk biss, imma huwa għaraf ukoll iwarrab mill-konsiderazzjonijiet tiegħu provi li tressqu u li wera li ma kinux attendibbli u ta r-raġunijiet għaliex kien qiegħed jagħmel hekk.[13] Dan jirrendi l-kostatazzjonijiet minnu magħmulin aktar kredibbli u mirquma, u għalhekk wieħed jista' iżjed jaċċettahom u jemminhom;

Illi l-Perit Tekniku wasal għall-fehma li l-kejl u l-kostatazzjonijiet magħmulin mill-perit Żammit fis-*survey* li huwa kien laħaq għamel fl-1988 kienu jwasslu għad-determinazzjoni preċiża ta' fejn kien il-ħajt. Ir-raġunament imfisser tant tajjeb fir-Rapport imressaq minnu jikkostitwixxi determinazzjoni ta' fatt għaliex, għalkemm *dictum expertorum numquam transit in rem judicatam*, il-konklużjonijiet ta' perit tekniku jikkostitwixxu prova u mhux sempliċi opinjoni jew suspett. Tali fehmiet għandhom is-saħħa ta' prova bħal kull prova oħra ammissibbli fil-liġi[14], u jibqgħu jgawdu din il-kwalita' sakemm ma jiġux kontestati, jew permezz ta' provi oħrajn kuntrarji għalihom jew inkella b'sottomissjonijiet serji u tajbin biżżejjed li juruhom bħala fehmiet inattendibbli u li ma jitwemmnux[15]. Għalkemm il-Qorti m'hijiex marbuta li toqgħod għal fehmiet ta' perit minnha maħtur kontra l-konvinzjoni tagħha nnifisha[16], madankollu l-*giudizio dell'arte* ma jistax u m'għandux jitwarrab faċilment, sakemm ma jkunx jidher b'mod ċar li l-fehmiet u konklużjonijiet tal-perit huma irraġonevoli[17];

Illi min-naħa tal-imħarrek jew ta' min tqabbad biex jirrappreżenta l-interessi tiegħu ma saret lanqas l-iċken kontestazzjoni għall-fehmiet u konklużjonijiet li wasal għalihom il-perit tekniku, u lanqas intalbet il-ħatra ta' periti addizzjonali. Dan jingħad fid-dawl tal-fatt li l-mod normali

[12] Par. 25.3 sa 25.6 tar-relazzjoni, f'paġġ. 126-7 tal-proċess
[13] Eż. Par. 28.6 tar-relazzjoni, f'paġ. 131 tal-proċess
[14] P.A. PS **9.12.2002** fil-kawża fl-ismijiet ***Louis Gauċi vs Anġela Attard***
[15] App. Ċiv. **9.2.2001** fil-kawża fl-ismijiet ***Benjamin Camilleri vs Carmel Debattista et***
[16] Art. 681 tal-Kap 12
[17] App. Ċiv. **23.6.1967** fil-kawża fl-ismijiet ***Buġeja et vs Muscat et*** (Kollez. Vol: **LI.i.389**)

kif titwaqqa' l-fehma ta' perit ġudizzjarju magħmula f'rapport imressaq minnu – sakemm ma tkunx manifestament inaċċettabbli – hija billi jinħatru periti addizzjonali biex jistħarrġu jekk hemmx raġuni tajba biżżejjed biex jitbegħdu mill-fehmiet tal-perit ewlieni. Mod ieħor hu billi l-perit tekniku oriġinali jsirulu mistoqsijiet in eskussjoni. F'din il-kawża ma sar xejn minn dan lanqas;

Illi l-imsemmija kostatazzjonijiet tal-perit ġudizzjarju m'humiex limitati għall-bixra tal-konfini, imma wkoll u sa grad aċċettabbli ta' apprezzament ta' provi, dwar l-għoli li kellu l-ħajt meta twaqqa' u b'responsabbilta' ta' min sar dan. Fi kliem ieħor, mil-lat tekniku huwa silet mill-fatti tagħrif biżżejjed biex jasal f'fehma dwar kull aspett tal-azzjoni attriċi;

Illi dawn il-konsiderazzjonijiet kollha jwasslu lill-Qorti biex issib li għandha hija wkoll toqgħod fuq il-konklużjonijiet peritali;

Illi għal dak li jirrigwarda t-tieni talba attriċi, għandu jingħad li l-liġi tagħti jedd lil sid ta' ġid li jitlob lil ġar jagħmel marki jew sinjali li jidhru biex juru l-limiti tal-ġid rispettiv tagħhom, u li dawn il-marki jew sinjali jsiru bi spejjeż komuni. Għal dak li jirrigwarda t-titligħ ta' ħajt biex jifred, jidher li japplikaw id-dispożizzjonijiet relattivi għas-servitu' predjali. F'dan il-każ, billi l-atturi jsejsu t-talba tagħhom fuq titligħ ta' ħajt fil-medda li kien jinsab fiha l-ħajt li tneħħa mingħajr ir-rieda tagħhom, jidher li japplikaw aktar minn dispożizzjoni waħda. Il-Qorti hija tal-fehma li, safejn il-ħajt li sejjer jittella' biex jiddelimita l-konfini bejn il-ġid tal-kontendenti jirrappreżenta l-ħajt li tneħħa, l-ispiża trid issir minn min jaħti għat-tneħħija tal-ħajt li kien hemm qabel. Imma billi t-tieni talba attriċi ssemmi speċifikatament għoli partikolari, f'każ bħal dan japplika l-artikolu 411(1) tal-Kodiċi Ċivili, billi l-għoli mitlub mill-atturi ma jirriflettix l-għoli tal-ħajt ta' qabel, kif kostata mill-perit ġudizzjarju. Il-perit ġudizzjarju wasal għall-fehma li l-ħajt tas-sejjieħ kien għoli tliet (3) filati meta tneħħa. Wasal għell-fehma wkoll li kien l-imħarrek li jaħti għat-tneħħija

tal-ħajt tas-sejjieħ[18]. F'dan il-każ, il-Qorti – bħall-perit tekniku – hija tal-fehma sħiħa li l-ispejjeż għat-titligħ tal-ħajt sa għoli ta' tliet (3) filati minn wiċċ l-art għandha ssir mill-imħarrek (u dan għaliex sa hawn it-talba hija għar-ripristinu ta' dak li kien hemm qabel u li kien tneħħa mingħajr jedd), iżda kull livell ogħla minn hekk irid isir bi spejjeż taż-żewġ partijiet indaqs;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qegħda tiddeċiedi billi:

Dwar l-ewwel talba attriċi **tiddikjara** li l-linja li taqsam il-ġid tal-kontendenti hija dik traċċata fil-pjanta numerata 3416-2 li tagħmel parti mir-relazzjoni tal-perit tekniku (f'paġ 125a tal-proċess) u din kif derivata mill-kejl u r-relattiva pjanta tas-*survey* kif indikati fid-dokument "A" f'paġna 6 tal-proċess u f'dokument "B" f'paġna 17 tal-proċess;

Tilqa' t-tieni talba attriċi billi tiddikjara li l-ħajt li qabel kien jifred il-ġid tal-atturi minn dak tal-imħarrek tneħħa mill-imħarrek jew minn nies imqabbdin minnu u dan mingħajr ebda jedd fil-liġi, u tordna li l-ħajt jittella' sal-għoli li kien l-imsemmi ħajt mill-aventi kawża tal-imħarrek u bi spejjeż tagħhom, u dan kif imfisser mill-perit tekniku fit-tieni (2[i]), t-tielet (3[et]) u fir-raba' (4[a']) konklużjonijiet tar-rapport tiegħu;

Tilqa' t-tielet talba attriċi billi tordna li x-xogħlijiet għandhom isiru sa żmien tletin (30) jum millum, jew, f'każ li jkun meħtieġ li jinkiseb permess f'dan is-sens minn xi awtorita' pubblika, fi żmien tletin (30) jum minn meta jinħareġ l-istess permess;

Tilqa' r-raba' talba attriċi, f'każ li x-xogħlijiet meħtieġa ma jsirux fiż-żmien mogħti mill-aventi kawża tal-imħarrek;

Għall-finijiet tat-tielet u tar-raba' talbiet, il-Qorti qegħda tordna li x-xogħlijiet meħtieġa hemm imsemmija għandhom isiru taħt id-direzzjoni u s-sorveljanza tal-perit arkitett Frederick Doublet, li qiegħed jinħatar għal dan il-għan bis-saħħa ta' din is-sentenza;

[18] Par. 29.14 tar-relazzjoni, f'paġ. 136 tal-proċess

L-ispejjeż kollha tal-kawża, magħduda dawk relattivi għad-drittijiet li jistgħu jkunu dovuti lill-perit arkitett maħtur biex jissorvelja x-xogħlijiet in esekuzzjoni ta’ din is-sentenza, jitħallsu mill-parti mħarrka.

Moqrija

< Sentenza Finali >

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