MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tal-5 ta' Novembru, 2007

Citazzjoni Numru. 1655/2001/1

Kawża Nru: 9

Ċitaz Nru: 1655/01 JA.

Joseph Bonnici.

-vs-

Mark u Anna Tereża konjuġi Zammit.

Il-Qorti;

Rat iċ-ċitazzjoni ppreżentata fis-16 ta' Ottubru, 2001 li permezz tagħha l-atturi esponew bir-rispett:

Illi l-attur huwa proprjetarju ta' fond *maisonette*, St. Andrew's Court, enumerat bin-numru 1, Triq il-Brankutli,

Qawra limiti ta’ San Pawl il-Baħar, liema fond jinsab fit-tielet sular mil-livell tat-triq, u sovrapost għal fond ieħor prorpjeta’ tal-konvenuti St. Andrew’s Court, enumerat bin-numru 3, Triq il-Brankutli, Qawra, limiti ta’ San Pawl il-Baħar, filwaqt li *garage* ta’ l-attur, akkwistat mal-fond imsemmi, jinsab sottopost għall-fond tal-konvenuti msemmi, u,

Illi l-fondi rispettivi tal-kontendenti nxtraw “bil-ġustijiet u l-pertinenzi kollha” tagħhom, u,

Illi l-fondi rispettivi tal-kontendenti, inbnew mill-istess sid b’mod li dawn il-fondi għalhekk igawdu jew jissubixxu skond il-każ servitujiet neċessarji sabiex dawn il-fondi jkollhom is-servizzji u l-faċilitajiet kollha meħtieġa, u,

Illi qed jinqala’ dissidju serju bejn il-konvenuti u l-attur dwar il-konfini taż-żewġ fondi, u l-aċċess li l-attur jew min qed jokkupa l-fond tiegħu, jista’ jkollu sabiex jistalla kumditajiet u servizzji neċessarji għall-użu tal-fond tiegħu fiċ-ċirkostanzi moderni ta’ llum, fejn allura qed issir opposizzjoni għal dan mill-konvenuti,

Jgħidu għalhekk l-konvenuti għaliex din il-Qorti m’għandhiex:

1. tiddelinea l-konfini taż-żewġ fondi rispettivi tal-kontendenti;

2. tiddetermina liema huma l-partijiet miż-żewġ fondi li skond il-liġi għandhom ikunu aċċessibbli għall-partijiet fl-eżerċizzju rispettivi tad-drittijiet tagħhom sabiex jitgawdew, jiġu istallati, u mantenuti, kumditajiet u servizzji neċessarji għall-użu tal-fond rispettiv tagħhom kollox kif intqal fuq u għar-raġunijiet fuq premessi.

Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti li jibqgħu nġunti għas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni ta’ l-attur maħlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuti ppreżentata fl-24 ta’ Jannar, 2002 li permezz tagħha eċċepew:

1. Illi t-talbiet ta’ l-atturi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż stante li t-talbiet attriċi huma diġa’ determinati mill-kuntratti ta’ l-akkwist tal-proprjetajiet in kwistjoni;

2. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti maħlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat l-atti proċesswali kompriżi r-rapporti ta’ l-espert tekniku l-AIC David Pace debitament maħlufa.

Rat il-verbal ta’ l-aċċess miżmum minnha fuq il-post.

Semgħet it-trattazzjoni ta’ l-Avukati.

Rat il-verbal tas-seduta tas-17 ta’ Ottubru, 2007 li permezz tiegħu l-kawża ġiet differita għas-sentenza.

Ikkunsidrat;

Illi din il-kawża hija l-hekk imsejħa *actio finum regundorum* u għalhekk talba biex il-Qorti tistabilixxi l-konfini bejn żewġ proprjetajiet imissu ma’ xulxin. Fis-sentenza tagħha mogħtija fid-9 ta’ Marzu, 2005 fil-kawża fl-ismijiet Victor Mangon et vs Raphael Aquilina et din il-Qorti diversament preseduta qalet hekk a propositu ta’ din l-azzjoni ;

Din hi l-azzjoni li tista’ tiġi tentata b’suċċess fil-każijiet li hemm xi dubbju dwar il-konfini bejn proprjeta’ u oħra – (ara d-deċiżjoni fl-ismijiet Albert Mizzi nomine vs Rita Azzopardi et - Appell, 27 ta’ Marzu, 1996). *Minn dan jitnissel li f’din l-azzjoni reali u petitorja ma humiex id-drittijiet rispettivi tal-proprjeta’ li jitqegħdu in diskussjoni iżda l-iskop ta’ l-azzjoni hu dak li jtendi unikament biex tiġi eliminata l-inċertezza dwar id-demarkazzjoni bejn iz-żewġ fondi u b’hekk is-sitwazzjoni ta’ fatt tiġi adegwata għal dak ta’ dritt.*

Tajjeb li jiġi preċiżat illi l-azzjoni ma titlifx in-natura rikonkjittiva tagħha lanqas fil-każ li l-eliminazzjoni ta' l-inċertezza ġġib magħha l-obbligu tar-rilaxx ta' dik il-porzjoni indebitament posseduta. Għalhekk talba f'dan is-sens hi proponibbli inkwantu hi l-konsegwenza ta' l-istanza tar-regolamentazzjoni tal-konfini. Għandu jiġi osservat ukoll li tali azzjoni tiddistginwi ruħha minn dik ta' rivendika in kwantu mentri din ta' l-aħħar tippressupponi kontestazzjoni dwar titolu tal-proprjeta', l-azzjoni tar-regolament tal-konfini tirriżolvi l-litiġju bl-aċċertament ta' l-estensjoni tal-proprjeta'.

Mill-istess natura ta' azzjoni bħal din iż-żewġ kontendenti huma bla dubbju gravati bil-prova li jiddemostraw l-estensjoni tal-fond rispettiv tagħhom. Hawnhekk ma japplikax il-prinċipju l-konfini irid jiġi determinat in relazzjoni għal dawk l-elementi probatorji li jkunu jidhru attendibbli. Ma hemmx dubbju li dawn l-elementi jistgħu jigu soppliti b'kull mezz ta' kull speċi magħruf mill-Kodiċi ta' Organizzazjoni u Proċedura Ċivili. B'dan kollu hemm ċerti elementi li jistgħu jitqiesu deċisivi. Hekk per eżempju wieħed ma jistax jipprexxindi ruħu mill-eżami tat-titolu ta' akkwist tal-proprjetajiet rispettivi in kwanti dawn ċertament jikkostitwixxu l-bazi prevalenti għar-risoluzzjoni ta' l-inċertezza..

Jingħad ukoll li hu ***jus receptum*** *illi f'każi simili minn żmien id-dritt Ruman, huwa prova komkludenti anke s-sinjali ossija* ***marche di confine.*** *Anzi proprjament, meta dan is-sinjal ta' delimitazzjoni jkun ovvju lanqas kienet tiġi ammessa l-azzjoni ta' regolament ta' konfini ladarba b'dak is-sinjal, dawk il-konfini jkunu ċerti* – Ġanni Gauci vs Dr. Victor Testaferrata Bonici et – Appell Ċivili, 5 ta' Novembru 1954.

Il-Qorti ċċitat estensivament minn din is-sentenza għaliex tħoss li dak kollu li ingħad huwa rilevanti għal din il-kawża. L-attur ma esebixxa ebda kuntratt ta' akkwist tiegħu u din hija mankanza li fuqha l-Qorti ma tistax ma tikkumentax. Madankollu it-titolu tiegħu ma ġiex kontestat mill-konvenuti u għalhekk hemm qbil bejn il-partijiet li huma l-proprjetarji ta' proprjetajiet konfinanti. Oltre dan, kif jidher

miċ-ċitazzjoni tas-sentenza imsemmija, fil-waqt li din il-azzjoni għandha elementi ta' l-azzjoni rivendikatorja, ma hemmx ir-rekwisit assolut li l-attur jipprova t-titolu tiegħu għaliex kif gia ingħad, u dan għaliex il-kontestazzjoni mhix tant ta' titolu iżda ta' l-estensjoni ta' dak it-titolu.

Stabbilit dan huwa normali għall-Qorti li f'kawża simili taħtar espert tekniku u għalkemm il-Qorti m'hijiex marbuta li tadotta relazzjoni teknika (Artiklu 681 tal-Kodiċi tal-Proċedura) hija ma tistax tagħmel dan *b'mod leġġer jew kapriċċuż.* Dan intqal diversi drabi mill-Qorti ta' l-Appell f'dawn is-sentenzi fost oħrajn; Anthony Cauchi vs Carmel Mercieca – 6 ta' Ottubru, 1999, John Saliba vs John Farrugia – 28 ta' Jannar, 2000 u Joseph Calleja nomine vs John Mifsud – 19 ta' Novembru, 2001, Benjamin Camilleri nomine vs Charles Debattista nomine – 9 ta' Frar, 2001. Fis-sentenza ta' l-istess Qorti tat-23 ta' Ġunju, 1967 fl-ismijiet Giswalda Bugeja vs Emanuele Muscat et intqal illi *il giudizio dell'arte espresso mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta' lilha mogħtija ta' talba ta' periti addizjonali, jiġi skartat faċilment, ammennokke ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli.*

Huwa evidenti għall Qorti li din il-kawża saret wara li saru xi xogħlijiet da parti tal-konvenuti fl-ambjenti in kwistjoni. Iz-żewġ fondi kienu ġew mibnija b'mod li kienu l-istess bħala bini u jharsu lejn xulxin mill-ġnub qisu ġo mera. Wieħed jista' jieħu ideja ta' kif kif kienu anke mill-fondi li hemm fl-istess triq li jidher li ġew kollha mibnija bl-istess manjiera. Fir-rapport tiegħu a fol 89B tal-proċess il-perit tekniku (li kien ġie lilu estiż l-inkarigu appuntu biex jirrelata dwar tibdil fil-partijiet ġia' komuni bejn il-kontendenti) indika b'linji ċari kif kien oriġinarjament il-bini u b'linji skuri kif ġie wara x-xogħlijiet li saru mill-konvenut. Oltre dan il-perit ikkonkluda illi;

5. It-taraġ komuni illi jitla' mit-triq minbarra li djieq ftit ġie spustjat lejn il-lemin. Dan pero' x'aktarx kien l-effett ta'

meta tqassmu l-plots oriġinarjament billi l-konfini tal-proprjeta' ma nbidlux.

6. L-arja li kienet komuni ġiet żviluppata f'garaxx fil-livell tat-triq, bir-rampa l' isfel mit-triq għal ġewwa fih. Fil-livell ta' fuq imbagħad din l-arja tas-saqaf tal-garaxx ġiet imdawra b'ċint li allura ssepara l-ispazzju ta' fuq il-garaxx mill-bqija tal-passaġġ komuni.

7. Twaħħal reċint tal-ħadid bi grada li effettivament issepara il-parti ta' ġewwa ta' l-art madwar il-bini mill-parti komuni ta' quddiem fejn hemm mit-taraġ u s-saqaf tal-garaxx kif diġa' spjega l-esponent.

8. Dan l-ispazzju ta' ġewwa ġie żviluppat billi sar landscaping permezz ta' madum etc,

9. Għalhekk jirriżulta illi l-attur illum jista' juża biss it-taraġ mit-triq u l-passaġġ minn ras it-taraġ illi jagħti 'l fuq mill-appartament tiegħu. Dan l-ispazju qiegħed jiġi muri bl-aħmar mill-esponent fuq il-pjanta Dok. DP2. Fil-pjanta Dok. AFV2 ma kienx hemm għeluq u l-ispazju intier tas-side curtilage u backyard kienu spazju wieħed.

Fi kliem ieħor allura l-konvenuti bix-xogħlijiet li għamlu ħadu spazju sħiħ fejn qabel dan kien komuni bejn iż-żewġ proprjetajiet u minflok bnew garaxx għalihom u b'hekk ukoll l-arja ta' fuq il-garaxx illi effettivament bir-reċint li sar kellha l-istess effett. L-attur allura għandu dritt li jittella ħajt diviżorju biex jieħu nofs diviż ta' dak li qabel kien nofs indiviż li fil-prattika ittieħed lilu. Dan kollu apparti l-konklużjonijiet esperti tal-perit ġudizzjarju huwa anke evidenti *ictu oculi* u għalhekk il-Qorti se tipprovdi biex isiru l-konfini biex jaqsmu dik il-parti li qabel kienet komuni biex l-attur ikollu l-istess kumditajiet li jkollhom il-konvenuti mhux biss ta' dħul fil-proprjeta' tiegħu iżda anke ta' spazju.

L-attur pero' qed jitlob ukoll li l-Qorti tiddermina liema servitujiet għandhom igawdu l-fondi rispettivi. Madankollu billi l-attur naqas li jipproduċi l-att ta' l-akkwist tiegħu l-Qorti m'hijiex f'pożizzjoni li tagħmel dan, ħlief naturalment

għal dawk is-servitujiet li joħorġu mil-liġi li dwarhom ma hemm lok ta’ ebda dikjarazzjoni għall-inqas f’dan l-istadju.

Għal dawn il-mottivi l-Qorti tiddeċiedi l-kawża billi tiċħad l-eċċezzonijiet tal-konvenuti u tilqa’ l-ewwel waħda attriċi u tordna li ssir il-qasma bejn dawk il-partijiet li kienu komuni bejn il-partijiet billi jsir ħajt diviżorju eżattament fin-nofs ta’ dawk il-partijiet u b’mod li finalment il-partijiet ikollhom l-istess spazzju fuq in-naħat rispettivi tagħhom; ix-xogħol għandu jsir taħt is-superviżjoni ta’ l-AIC David Paċe. Tastjeni pero’ li tieħu konjizzjoni tat-tieni talba għar-raġuni fuq indikata.

L-ispejjeż tal-kawża u dawk tal-kostruzzjoni tal-ħajt ikunu a kariku tal-kontendenti f’ishma ugwali u cioe’ nofs għall attur u nofs għall konvenuti.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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