MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tal-15 ta' Dicembru, 2008

Citazzjoni Numru. 881/1986/1

Pawlu Vella
vs
Alfred Briffa

Il-Qorti,

A. CITAZZJONI:

Rat ic-citazzjoni ta’ l-attur li biha ppremetta:

Illi peress li l-partijiet ghandhom artijiet kontigwi f’Hal Qormi, fil-kontrada maghrufa bhala ta’ GEMBU jew tal-FAHAM, jew ta’ SQAQ IZ-ZIEMEL u dan skond ma jirrizulta wkoll mill-attijiet li diga jinsabu presentati fil-kawza fl-ismijiet inversi (1122/85VBC) li ghalihom qed issir riferenza, barra mill-provi ohra li jirrizultaw;

Illi peress li bejn il-partijiet hemm kontestazzjoni dwar il-konfini, u liema ghandhom ikunu d-drittijiet reciproci, u l-konvenut skond pretensjoni li kellu qabad u dahal u bena fuq art li ghandha tkun fin-naha ta’ l-attur;

L-attur talab lill-Qorti:
1. Prevja li tiddikjara u tiddefinixxi l-konfini bejn il-proprjetajiet ta' l-attur u l-konvenut, tikkundanna lill-konvenut li fi zmien qasir u perentorju jwaqqa' l-bini li huwa tella' fuq art ta' l-attur, u in difett jigi awtorizzat jaghmel dan l-istess attur.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut li gie ingunt ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti u l-lista tax-xhieda prezentati mill-attur.

B. ECCEZZJONIJIET:
Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tal-konvenut Alfred Briffa li biha eccepixxa:

1. Illi t-talbiet ta' l-attur huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li mhux minnu li l-konvenut qabad u dahal u bena fuq l-art li ghandha tkun fin-naha tal-attur, hu ma ghandu l-ebda dubju dwar il-konfini ta' l-art tieghu.

2. Illi ghalhekk it-talbiet ta' l-attur ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra tieghu.

3. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti u l-lista tax-xhieda prezentati mill-konvenut.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet lix-xhieda bil-gurament.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. PROVI:
Rat id-digriet tat-8 ta' Dicembru 1986 li permezz tieghu gie nominat Dr. Tonio Mallia bhala perit legali.

Rat id-digriet ta’ l-14 ta’ Dicembru 1987 li permezz tieghu l-A.I.C. Joseph Huntingford gie nominat bhala perit tekniku.

In segwitu gie nominat il-Perit Joseph Jaccarini bhala perit tekniku.

Rat id-digriet tat-12 ta’ Jannar 1995 li permezz tieghu l-A.I.C. Frederick Ellul gie nominat bhala perit tekniku.

Rat id-digriet tat-13 ta’ Frar 2002 li permezz tieghu Dr. Antonio Tufigno gie nominat bhala perit legali, biex jissostitwixxi lil Dr. Tonio Mallia li gie elevat ghall-gudikatura.

Rat ir-rapport tal-Perit Legali Dr. Antonio Tufigno li fih issemma:
“3. Illi l-azzjoni esperita mill-attur hija dik ikkontemplata mill-artikolu 325 tal-Kap 16 illi jipprovdi li:
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.

4. Illi dina l-azzjoni u cioe` l-*actio finium regundorum*, tista’ tigi tentata b’success *biss fil-kazijiet fejn jirrizulta li hemm xi dubbji dwar il-konfini bejn proprjeta` w ohra.*

5. Illi kif jispejga t-Torrente-Schlesinger:
“l’azione di regolamento di confini presuppone l’incertezza del confine tra due fondi. I rispettivi titoli di proprieta` delle parti non sono contestati; cio` che e` incerto, e che l’azione tende ad accertare, e` l’estenzione delle proprieta` contigue, e quindi il confine. Non ha importanza se la zona intermedia sia posseduta da uno solo o promiscuamente da entrambi i prorpietari confinanti. Questa azione ha la natura di una revendica 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 gudice si attiene al confine delineato dalle mappe catastali”.

6. Illi ghalhekk dina l-azzjoni ghandha bhala skop illi taghmel is-sitwazzjoni ta’ fatt kompatibbli mas-sitwazzjoni ta’ dritt.

7. Illi dina l-azzjoni *ghalhekk tippresupponi l-incertezza jew d-dubju tal-konfini. Incertezza li tista’ tkun oggettiva jew soggettiva. Oggettiva fis-sens fejn ma jkunux jezistu sinjali apparenti cari; soggettiva, fl-kaz li l-attur ikun irid jelimina l-konflittwalita`, bhal f’dan il-kaz hawn trattat, jew biex jevita l-possibilta` ta’ uzurpazzjoni ta’ xi parti mill-art tieghu. Ir-rizultat ta’ indagini hi wahda purament dikjarattiva ta’ accertament.*

8. Illi f’din il-kawza jidher illi t-talba ta’ l-attur hija wahda tabilhaqq soggettiva fejn l-attur qieghed jallega uzurpazzjoni ta’ parti mill-art illi skondtu hija tieghu.

9. Illi f’kawzi bhal dawn kemm l-attur kif ukoll il-konvenut ghandhom id-dmir illi jipprovaw l-estensjoni tal-fond rispettiv taghhom, liema prova tista’ ssir bi kwalunkwe mezz, u f’din il-kawza gew sottomessi sia provi dokumentarji sia provi permezz ta’ xhieda.

10. Illi pero` wiehed ghandu dejjem jaghti d-debita importanza lil ezami tat-titoli ta’ l-akkwist tal-proprjetajiet rispettivi tal-partijiet, meta dawn jigu pprezentati, in kwantu *dawn certament jikkostitiwixxu l-bazi prevalenti ghar-rizoluzzjoni ta’ l-incertezza. Trattandosi, imbaghad, minn porzjonijiet ta’ art wahda organika, jaghmel prova attendibbli l-kejl rizultanti mill-istess attijiet ta’ akkwist u mill-pjanti. Dan ghaliex tali kejl huwa evidentement idoneu ghall-individwar b’certa ezattezza tal-linja ta’ qasma bejn iz-zewg proprjetajiet limitrofi.*

11. Illi f’kazijiet fejn is-sinjali ta’ delimitazzjoni jkunu ovvji, lanqas ma ghandha tigi ammessa l-azzjoni ta’ regolament ta’ konfini meta, permezz ta’ tali sinjali, il-konfini jkunu certi.

12. Illi f’kawzi ta’ dan it-tip fejn jinhtieg u jigi mitlub il-*gudizio dell’arte* hija l-umli opinjoni tal-perit legali li

wiehed ghandu jistrieh fuq dak illi jikkonkludu l-periti teknici appuntati ghal tali ghan, kif tassew ikkonkluda l-Perit Tekniku appuntat f'din il-kawza, sakemm tali konkluzjonijiet ma jkunux manifestament irragonevoli.

13. Illi fil-kawza odjerna u fl-umli fehma tal-perit legali l-konstatazzjonijiet tal-perit tekniku mhumiex limitati biss ghall-bixra tal-konfini izda jindagaw ukoll dwar il-provi l-ohra, b'mod illi insiltu sewwa l-fatti migjuba quddiem l-Onorabbli Qorti sabiex il-perit tekniku wasal ghall-konkluzjoni esposta fir-rapport tieghu, liema rapport qed jigi umilment sottomess ghandu jinqara bhala haga wahda mal-prezenti.

14. Illi jirrizulta li in rigward ghall-mertu, l-attur xtara l-art tieghu fit-23 ta' Lulju 1981, u irrizulta li l-attur fl-1986 deher ghat-tieni att korrettorju b'referenza ghall-kuntratt ta' xiri illi kien sar fl-1981, quddiem in-Nutar Maurice Gambin, permezz ta' liema tieni att korrettorju zied il-kejl totali tal-proprjeta` tieghu u ipprezenta pjanta gdida 'Dok MG2'. F'din il-pjanta meta ikkomparata mad-Dok MG1 illi hija l-pjanta annessa mal-kuntratt tal-1981, huwa zied fl-area tieghu l-passagg illi dawru issa qed jitlob konferma li l-konvenut invada l-konfini ta' bejniethom u ghal fuq l-istess passagg. Barra minn hekk, fl-istess pjanta 'Dok MG2', l-attur ghalaq ukoll, kif indika tajjeb il-Perit Tekniku, dak l-access li skond id-Dok 'MG1' kien jidher illi kien jaghti ghall-art ta' l-attur, liema access kien qieghed qabel ix-xatba tal-konvenut, u dana billi immarkah b'linja maqsuma, u b'dan il-mod jipprova juri li ma ghandux access iehor ghall-ghaqla tieghu hlief dak illi ghalih trid tghaddi minn fuq il-bicca art illi hija l-mertu ta' din il-kawza.

15. Illi l-Perit Tekniku jikkonferma wkoll illi d-differenza bejn il-kejl li huwa dikjarat fil-kuntratt tal-1953 fil-kuntratt redatt min-Nutar Dandria u dak dikjarat fit-tieni att korrettorju tal-1986 tekwivali ghall-area li tiehu dik il-porzjoni art illi l-attur qed jallega li hi tieghu.

16. Illi ma gewx ipprezentati f'din il-kawza la l-kuntratt ta' l-1981 li bih xtara l-attur, la l-ewwel att

korrettorju tal-1986, la prova ta' titolu kontinwu mill-parti li xtrat fl-1953, u lanqas ir-relazzjoni tal-Perit Tortell ta' l-1916 li tissemma fil-kuntratt ta' l-1953, waqt illi bhala prova dokumentarja l-konvenut ipprezenta biss il-kuntratt tal-11 ta' Novembru 1973 illi bih xtara minghand Carmelo Micallef u ohrajn, liema kuntratt ma ghandux pjanti annessi mieghu. Allura wiehed irid joqghod fuq il-provi ipprezentati mill-partijiet, kemm dokumentarji kif ukoll fizici fuq il-post u ta' xhieda, jista' jsir ezami biss tal-provi prodotti u dana billi *quod non est in actis non est in mundo*.

17. Illi l-konvenut xtara l-art tieghu fil-11 ta' Novembru 1973, permezz ta' kuntratt in atti tan-Nutar Philip Saliba, liema kuntratt, ghalkemm ma jinkludix pjanta tas-sit, kif diga` inghad, jaghti kejl ta' *sitt itmiem jew kejl verjuri*.

18. Illi ghandu jinghata rilevanza l-fatt illi fis-*site plans* kemm dawk tas-*survey sheets* ta' l-1909, kif ukoll dawk ta' l-1957/1959 u dawk ta' l-1973, ezibiti bhala Dok JAB1 sa Dok JAB6 mill-Perit Agius Bonello kif ukoll dik ta' l-2000 ta' l-Awtorita` tal-Ippjanar ezebita mill-perit tekniku bhala Dok JMJ2, imkien ma hemm indikat il-passagg illi l-attur jallega li ghandu u li jghid illi gie invaz, izda l-pjanti konstantement u uniformement bla dubju ta' xejn juru li l-konfini allegati mill-konvenut huma l-konfini reali u fattwalment ezistenti bejn iz-zewg fondi.

19. Illi fis-seduta quddiem il-Perit Legali llum Imhallef Tonio Mallia, tat-23 ta' Frar, 1987, il-partijiet kienu qablu li x-xhieda mismugha fil-kawza Briffa vs Vella (Cit Nru 1122/85VBC) kellhom jigu allegati fil-kawza odjerna. Issa fid-dikjarazzjoni tal-fatti akkompanjati l-eccezzjonjiet ta' Pawlu Vella f'dik il-kawza ta' spoll, huwa jivvanta biss dritt ta' passagg fuq l-ghalqa ta' Alfred Briffa kif ukoll servitu` ta' ilma mill-bir. Allura l-allegazzjonijiet ta' l-istess Vella juru bic-car illi mal-presentata ta' dawn l-eccezzjonijiet, ossia f'Dicembru ta' l-1985, dawn biss kienu l-pretensjonijiet tieghu in rigward ghall-art mertu tal-kawza odjerna. Fis-sena ta' wara pero`, jibda jivvanta

drittijiet ta’ proprjeta` fuq din l-art li sa inqas minn sena qabel kien qieghed jghid illi jgawdi servitujiet fuqha.

20. Illi fix-xhieda tieghu Ruzar Montebello prodott mill-konvenut jispjega li l-art tal-konvenut kienet imdawwra b’hajt tas-sejjiegh u li kellha zewgt ikmamar mal-lemin int u diehel. Jikkonferma wkoll li kien hemm ftuh wiehed minn sqaq. Jispjega li l-konvenut ghamel ix-xatba meta xtara l-farm, u jiftakar illi l-attur kien kellmu dwar il-fatt illi kien irid jixtri xi bicca art mill-ghalqa tieghu halli jkun jista’ jaccedi ghall-istess ghalqa bit-truck.

21. Illi fix-xhieda ta’ Vittorio Mallia, prodott mill-konvenut, illi ghamel zmien censwalist ta’ l-art li llum hi tal-konvenut, jispjega li dina tikkonsisti fi tliet hbula u li l-art ta’ Giuseppi Vella l-awtur ta’ l-attur kienet accessibbli mit-tarf ta’ l-isqaq li kien jaghti ghall-ghalqa llum tal-konvenut, fuq il-lemin, permezz ta’ fetha kemm jghaddi karettun. Din il-fetha kienet ezatt mal-hajt divizorju ta’ l-ghalqa ta’ certu Giuseppe tan-Newwes. Kif kien jispicca dan l-isqaq kienet tibda l-proprjeta` ta’ Mallia (u, sussegwentement fiz-zmien, tal-konvenut) b’tali mod illi Giuseppe Vella l-awtur ta’ l-attur kellu bil-fors jghaddi minn din il-proprjeta` biex jaccedi ghall-ghalqa tieghu. Jispjega wkoll li kien hemm bir gol-art tal-konvenut u illi kien bena xi erba’ kmamar ghat-trobbija ta’ l-annimali. Bejn il-hajt u l-kamamr kien hemm speci ta’ passagg. Jikkonferma li kien spjega lill-attur li dan ta’ l-ahhar ma kellux dritt fuq il-bir, peress illi dana kien ta’ l-ghalqa illi kienet tax-xhud u li llum hi tal-konvenut.

22. Joseph Pace, prodott mill-konvenut, jikkonferma li l-awtur ta’ Pawlu Vella kien jikser fuq il-lemin mal-hajt ta’ Giuseppi tan-Newwes, u jitla’ sakemm isib il-fetha ghall-ghalqa tieghu li kienet kemm jghaddi karettun. Il-perkors ghal gol-ghalqa ta’ Vella kien kollu fuq l-ghalqa illum detenuta minn Briffa. Dwar il-kmamar jghid illi Giuseppi Vella, iz-ziju ta’ l-attur, qatt ma kien qallu xejn, u li kien biss recentement illi dawn il-kmamar kienu nbnew gol-ghalqa tieghu, haga li Pace jghid illi mhijiex vera.

23. George Cilia, prodott mill-konvenut, illi kien precedentement sid l-art tal-konvenut, jispjega li l-awtur ta' Pawlu Vella kellu dritt jidhol minn fuq l-art ta' l-istess xhud bil-bhima warajh. Dan id-dritt ta' passagg kien fuq il-lemin tal-hajt hekk kif tispicca t-triq gol-ghalqa tal-konvenut. Jghid illi *l-passagg idur fuq il-lemin tal-hajt u jidhol mill-ewwel gol-ghalqa ta' l-attur. L-awtur ta' Pawlu Vella, biex jidhol bil-bhima, kien ikollu jitlob permess mix-xhud. Jghid ukoll illi l-ghalqa tal-konvenut fi zmienu kienet maghluqa b'hitan kontinwi u li ma kienx hemm bibien li jinfdu ghall-ghalqa ta' l-awtur ta' Pawlu Vella. Il-bir kien juzah ix-xhud biss ghax hadd iktar ma kellu dritt juzah.* Jghid illi kieku kien hemm xi dritt ghall-bir kien ikun hemm passagg. L-awtur ta' Pawlu Vella kien, kif jghaddi mill-bieb tal-gebel li kien hemm, jikser fuq il-lemin, jimxi xi hamsin pass, u jidhol fl-ghalqa tieghu.

24. L-attur jixhed illi hu kien jilmenta maz-ziju tieghu, Giuseppe Vella, dwar xi kwistjonijiet mal-gar, izda dan kien jghidlu biex ma jindahalx ghax hemmhekk kien tal-attur. Jghid illi qabel ma xtara l-ghalqa, il-Perit tieghu ta' dak iz-zmien kien mar fuq il-post minghajru, u dana halla barra l-ghalqa fejn hemm mill-moghdija, allura l-attur *Wara xi ftit* kif jghid hu stess rega' gab perit biex isiru l-kalkoli, u sar l-att korrettorju konsegwenti.

25. Illi fil-fatt jirrizulta li l-kuntratt originali sar fl-1981 mentri l-att korrettorju indikat fil-paragrafu precedenti sar fl-1986.

26. L-attur kien xtara minghand Alice Nicosia Turnbull u ohrajn, u dawn huma probabilment l-aventi causa ta' Violet Nicosia li xtrat il-proprjeta` fl-1953 permezz tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Alberto Sigismondo Dandria (Dok PV2). Jinghad illi huma probabilment l-aventi causa il-ghaliex il-provenjenza tat-titolu ta' Alice Nicosia Turnbull u ohrajn tirrizulta biss mill-kuntratt tal-1981 li mhuwiex in atti.

27. Illi l-attur f'seduta ohra jispjega, kif diga` nghad illi t-tieni korrezzjoni tal-1986 kienet saret meta huwa kien ha l-perit fuq il-post u urieh il-parti li hu kien qieghed jghid

illi kienet tieghu, u l-perit kien ziedha. Spjegalu wkoll liema parti kien jidhirlu li kienet komuni mal-konvenut u l-perit immarka f'dan is-sens ukoll. Jikkonferma wkoll illi hadd mis-sidien li kienu bieghulu ma kienu prezenti meta ttiehed dan il-kejl, u l-parti li zied tramite l-att korrettorju qed jghid li hi tieghu minn zniedu u mhux ghax min bieghhlu qabel qallu li hi hekk.

28. Jispjega l-attur illi l-habel iz-zghir (forma ta' semi-circle) immarkat bl-ittra X (kulurit ahdar) fid-dokument JAB5 huwa l-istess area "shaded" bil-blu, CD, fil-pjanta li esebejt illum PV3, li kien jifforma parti mill-ghalqa li kien akkwista.

29. Jghid ukoll illi anki wara l-konvenut, huwa xorta kien jidhol fil-parti in kwistjoni permezz tat-tarag biex jimla l-ilma mill-bir. Jispjega li meta Briffa kien qed jibni fuq il-parti in kwistjoni, il-konvenut ma ippruvax iwaqqfu bil-Qorti.

30. Carmelo Mallia prodott mill-attur jispjega li kellu idea li l-ghalqa fuq il-lemin inti w diehel mill-isqaq, jahseb illi kienet f'idejn iz-ziju ta' Pawlu Vella. Dan ix-xhud jigi hu Vittorio Mallia. Jiftakar li huh kien bena xi kmamar fl-art li llum hi tal-konvenut. Ma jidhirlux li kien hemm xi fetha wara dawn il-kmamar. Jiftakar illi gieli ra lil Pawlu Vella u liz-ziju tieghu jimlew landa ilma mill-bir.

31. Illi d-dokument SB ipprezentat mill-attur joffri versjoni simili ghal dik kontenuta fid-Dok MG2. Din id-darba, pero`, min ha hsieb l-addizzjonijiet bil-miktub fuq il-pjanta, fejn qabel kien hemm fuq Dok MG2 il-kliem 'common part', fil-prezenti kiteb 'Passagg fuq hwejjeg haddiehor', u l-kontinwazzjoni ta' l-isqaq, illi f'Dok MG2 ma kien hemm ebda kitba fuqha, issa hija msemmija 'Sqaq proprjeta` ta' Pawlu Vella'. Il-fetha fuq il-lemin tax-xatba baqghet immarkata b'linji maqsuma. Giet mizjuda wkoll is-segwenti frazi, mill-istess id illi ziedet iz-zewg kummenti surriferiti, illi tghid, hdejn dak li gie immarkat bhala 'Passagg fuq hwejjeg haddiehor' : 'Il-Passagg skond il-kuntratt fl-atti tan-Nutar Alberto Sigismondo D'Andria tas-

17 ta' Marzu, 1953.' Dawn iz-zidiet ma ghandhomx firma hdejhom.

32. Illi l-kuntratt tal-1953 (Dok PV2), wiehed mill-ftit kuntratti li huma in atti, kien wiehed fejn ix-xerrejja Violet Nicosia xtrat:
tnejn minn tnejn u tletin parti indiviza jew quota veriuri, mil ghalka maghrufa bhala Tal-Faham, cuntrada tal-Handak, limiti ta' Hal Qormi, accessibbli mit-trik tal-Handak, ta' capacita superficjali ta' sebgha ta Tmien, sieh u hames kejliet … u tmiss l'intiera mit-tramuntana ma beni ta Grazio detto Zighi u ma beni in enfiteusi ghand l'eredi ta Giorgio Curmi; mil Vant in parti ma beni ta Salvatore Falzon u in parti ma beni wirt ta' Angelica mart Giuseppi Sapiano u ta ohta Rosa Attard u min nofsinhar ma beni ta Giuseppe Zammit skond ir-relazzjoni tal Perit Tortell Filippo ta Tlieta u ghoxrin ta Ottubru tal Elf disghamija u sittax bhala libera u franca, l'intiera, bis-servitu` attiva ta' passagg fuq art ta' haddiehor min nahha tal Vant. Ticconsisti f'hames appezzamenti uiehed fuq liehor bhala tarag.

33. Jinsilet minn dan il-kuntratt allura illi (i) dejjem tenut kont tal-fatt illi ma ngabitx prova ta' kontinwita` fit-titolu bejn Violet Nicosia u l-persuni li bieghu lill-attur fl-1981, (ii) is-servitu` ta' passagg imsemmija fil-kuntratt tirreferi ghall-proprjeta` fl-intier taghha meta lil Violet Nicosia giet trasferita biss porzjoni ta' 2/32 minn tali art, (iii) allura iktar u iktar ma hemmx prova li dan il-passagg huwa dak li qed jallega li hu l-attur, illi (iv) wara kollox lanqas ma hemm pjanta annessa mal-kuntratt tal-1953, u (v) si tratta minn passagg li qieghed fuq in-naha tal-Lvant.

34. Illi fi kwalunkwe kaz allura u in miglior ipotesi l-annotament fil-qliegh tad-Dok SB huwa wiehed risultanti minn apprezzament tal-fatti genwinament erroneu.

35. Illi l-attur spiss qisu jghaddi minn dikjarazzjonijiet ta' dritt ta' passagg u servitujiet ohra (u allura rikonoxximenti impliciti ta' proprjeta` ta' terzi fuq l-arei li jidhirli li jgawdi servitu` in rigward taghhom) ghal dikjarazzjonijiet ta' proprjeta`. Fl-umli fehma tal-Perit

Legali pero` it-tezi ta' l-attur la hija sostenibbli, la ma hija koerenti u lanqas ma hija fattwalment konformata. Jekk hemm xi drittijiet ta' passagg dawna certament li ma jfissrux proprjeta` assoluta fuq tali area, u lanqas ma necessarjament ifissru komproprjeta` mal-konvenut, jista' jkun hemm servitujiet (fuq proprjeta` ta' ohrajn), jew inkella ma jkun hemm drittijiet xejn u jkun hemm sitwazzjoni fejn parti tiehu l-ligi b'idejha. Fi kwalunkwe kaz, pero`, u considerando n-nuqqas ta' kuntratti ipprezentati, il-mod kif sar it-tieni kuntratt korrettorju tal-1986, u c-cirkostanzi madwar l-istess kuntratt, il-fatt illi l-pjanti kollha ezebiti juru li l-eghlieqi huma ripartiti bil-mod kif jallega li huma l-konvenut, kif ukoll il-kredibilita` ta' certi xhieda meta komparata mal-kredibilita` ta' ohrajn, kif ukoll il-fatt illi kemm minn dawn ix-xhieda kif ukoll mill-pjanti jirrizulta li l-konfini ta' bejn il-partijiet huma ben delineati anki fizikament fuq il-post, billi l-art tal-konvenut hija imdawwra bil-hitan, u tenut kont ukoll tal-fatt illi l-attur qed jipprova jaghmel ta' bir-ruhu li l-passagg ta' hdejn ix-xatba tal-konvenut u li jaghti ghall-art tieghu ma jezistix, u l-insistenza li jghaddi bit-truck minn fejn qabel kien jghaddi biss karettun, dawn huma kollha konsiderazzjonijiet li fil-fehma tal-Perit Legali jwasllu ghall-konkluzjoni cara u univoka li l-konfini tal-proprjetajiet tal-kontendenti huma u dejjem kienu cari u ben delineati, u li x'aktarx jidher illi huwa l-attur illi qabbad u ikkommetta spoll kontra d-dritt ta' proprjeta` tal-konvenut.

36. Illi l-attur ma jistax jipprettendi li billi jirredigi att korrettorju fejn izid il-kejl ta' l-art kif jaqbillu ghall-iskopijiet tieghu, allura b'tali mod ikun sar padrun assolut ta' bicca art li fil-fatt mhijiex tieghu. Il-provi migjuba huma anzi kompletament kontrastanti ghal dak li qed jallega l-attur, u konfortanti l-allegazzjonijiet tal-konvenut, illi fil-fatt il-konfini bejn iz-zewg proprjetajiet kienu minn dejjem cari u distinti u li ma kien hemm l-ebda bzonn ghall-prezenti kawza.

37. Illi 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. Tali prova tista' ssir bi kwalunkwe mezz.

38. Il-Perit Legali huwa ta' l-umli opinjoni li l-konvenut wera li l-konfini bejn il-fondi rispettivi, ghar-ragunijiet succitati, huma dawk illi dejjem kienu u li anki kieku stess ghall-grazzja ta' l-argument wiehed kellu jaccetta xi drittijiet ta' servitu` favur l-attur in rigward ghall-bir jew ta' passagg, xorta jibqa' l-fatt illi l-area kontestata f'din il-kawza hija proprjeta` esklusiva tal-konvenut.

39. Illi stabbilit dana kollu fl-umli opinjoni tal-Perit Legali, u data l-infondatezza ta' l-ewwel talba attrici billi ma jhossx illi hemm bzonn illi l-Onorabbli Qorti Civili tiddikjara u tiddefinixi l-konfini bejn il-proprjetajiet rispettivi, allura jsegwi li ghandhom jincahdu wkoll it-talbiet ghat-twaqqigh fi zmien qasir u perentorju tal-bini li l-konvenut tella' fl-area in kwistjoni, u li ghandhom minflok jintlaqghu l-eccezzjonijiet tal-konvenut, fis-sens illi t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez billi dawn huma infondati fil-fatt u fid-dritt u li mhux minnu li l-konvenut qabad u dahal fuq l-art ta' l-attur, u tassew ma hemm l-ebda dubju dwar il-konfini rispettivi."

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Arkitett u Inginier Civili Jos. M. Jaccarini fejn issemma illi:
"Il-kawza tirrigwarda kontestazzjoni ta' konfini kif gie espost mill-Perit Legali fl-introduzzjoni tar-relazzjoni tieghu.

Gew esebiti zewg Dokumenti min-Nutar Dr. M. A. Gambin bhala Dok "MG1" u Dok "MG2" li fuqhom l-istess Nutar qed jiddikjara li huma kopja fidili ta' dawk li hemm allaccjati mal-kuntratti ippubblikati rispettivament, ta' l-ewwel fit-23 ta' Ottubru, 1981 u f'tat-tieni fis-16 ta' April, 1986.

Waqt li Dok "MG1" bi skala ta' 1/250 huwa mahrug taht il-firma ta' l-AIC J. Mifsud A&CE bid-data 23 ta' Gunju, 1981, u minghajr l-ebda indikazzjoni ta' kejl superficjali, tat-tieni jigifieri Dok "MG2" huwa l-istess Dokument bhala "MG1" izda mcekken u ridott bl-iskala ta' 1/2500 b'kollox,

u b’zieda ta’ passagg indikat tul parti mill-konfini adjacenti mal-art proprjeta` tal-konvenut. Dan it-tieni Dokument huwa iffirmat, din id-darba mill-AIC Charles Buhagiar u ghandu fuqu l-kejl superficjali ta’ 8279.71 metri kwadri.

L-attur Vella Pawlu kien permezz ta’ kuntratt korrettorju fl-Atti tan-Nutar M. A. Gambin ippublikat fis-16 ta’ April, 1986, indika li kellu fil-pussess tieghu art li kellha l-kejl superficjali ta’ 7T 2S u 2K ekwivalenti ghall-8279.71 metri kwadri. Dan skond il-pjanta maghmula mill-AIC Charles Buhagiar, liema kejl jinkludi l-passagg indikat fuq l-istess pjanta bhala A’ECD, u li fuqu l-attur qed jallega li l-konvenut invada l-proprjeta` tieghu billi bena fuq parti minn dan il-passagg muri fuq Dok “MG2”.

Dan il-kejl superficjali huwa 206.61 metri kwadri iktar minn dak il-kejl superficjali msemmi fuq il-kuntratt ippubblikat fl-Atti tan-Nutar Alberto Sigismondo Dandria fis-17 ta’ Settembru, 1953, fejn hemm imsemmi kejl superficjali ta’ 7T 1S u 5K jew **8073.1** metri kwadri, cioe` 206.61 metri kwadri inqas mill-kejl superficjali msemmi fil-kuntratt tan-Nutar M.A. Gambin.

Alfred Farrugia, ufficjal fid-Dipartiment ta’ l-Agrikoltura ipprezenta pjanta li giet indikata li ghandha l-kejl superficjali ta’ 6T 5S u 4K jew 7755.37 metri kwadri, cioe` 317.73 inqas mill-ammont imsemmi fil-kuntratt tan-Nutar Dandria. Billi l-pjanta ipprezentata mid-Dipartiment ta’ l-Agrikoltura tkun saret x’aktarx fuq informazzjoni migbura mill-bidwi li jkun mar biex jirregistraha, il-konfini u l-estent muri jista’ jaghti l-kaz li jkun zbaljat u ghalhekk ghalkemm din l-informazzjoni ghal inqas hija utili fir-rigward ta’ lokazzjoni pero` ma tistax tinghatha konsiderazzjoni totali mhabba r-raguni suesposta.

Fuq Dok “MG1” hemm indikat li barra r-rixtellu tal-konvenut hemm muri access li minnu wiehed jistgha jidhol ghall-art ta’ l-attur. Dan l-access fuq Dok “MG2”, dokument mahrug wara li l-pjanta Dok “MG1” giet imcekkna u ridotta, jidher li ma baqghax iktar muri ghaliex inghalaq b’linji maqsuma. Dan x’aktarx li sar biex

tissahhah it-talba tal-attur ghall-invazjoni ta’ art li suppost kellu, u saret mill-konvenut.

Id-differenza fil-kejl bejn il-kuntratt tan-Nutar Dandria u dak korrettorju tan-Nutar M. A. Gambin tirrefera ghal dik il-parti li zdiedet u li giet indikata bhala art passagg appartenenti lill-attur.

Irid jinghad ukoll li xi zmien wara, il-Med Design Consultants Ltd., li l-AIC Charles Buhagiar kien u x’aktarx li ghadu jifforma parti minnha, kienu hargu pjanti li juru zieda fil-bini li l-konvenut kien bi hsiebu jaghmel fuq art proprjeta` tieghu, izda adjacenti ma’ dik tal-konvenut. Fuq kull pjanta esebita hemm indikata “site plan” bi skala ta’ 1/500 li turi l-posizzjoni ta’ dan il-bini adizzjonali kif ukoll dak ezistenti. Din is-“site plan” ghandha l-parti fuq il-konfini ta’ l-art tal-partijiet suggett ta’ din il-Kawza, bicca art li giet murija li hija mifruda billi bil-linja ta’ “dash dot” jinftiehem li hija dik il-linja li tiddividi proprjeta` minn ohra. dan kuntrarju ghal dak li hemm muri fuq il-pjanta tas-survey originali Dok “MG1” u forsi sar hekk minhabba li billi z-zewg pjanti kemm dak ta’ l-attur kif ukoll tal-konvenut hargu mill-istess ufficcju ta’ l-AIC Charles Buhagiar, jisghta jirrizulta li kien hemm konnoxxenza tal-pretensjonjiet tal-attur u l-kwistjoni mal-konvenut. Din il-bicca art pero` ma tkoprix l-art pretiza mill-attur, izda se mai parti zghira minnha u tasal sal-bir, li kif inhu gie li huwa fil-proprjeta` ta’ haddiehor u mhux tal-konvenut. L-uzu tal-bir skond ix-xhieda ta’ Vittorio Mallia, kien tal-konvenut biss.

Izda nsibu fis-seduta Nru 1 fejn xehed Ruzar Montebello u qal li l-art tal-konvenut kienet tikkonsisti f’tlett hbula li kienu mdawra b’hitan tas-sejjiegh. Fis-sena 1983, l-attur ried jixtri bicca art barra din l-ghalqa biex ikun jista’ jidhol fl-ghalqa li kien ghadu kemm xtara u jkun b’hekk jistgha jghaddi bi truck. Kompla jixhed Montebello fejn qal li f’tarf l-isqaq qabel ma taqbad ix-xatba, kien hemm, fuq in-naha tal-lemin, qisu passagg li minnu tghaddi ghall-ghalqa ta’ l-attur.

Vittorio Mallia, xhud iehor, qal li l-ghalqa ta’ l-attur kien jahdimha zijuh Giuseppi Vella. L-ghalqa kellha tlett ihbula u kienet tintlehaq minn tarf l-isqaq li kien jiehu ghall-ghalqa tal-konvenut, u dan fuq il-lemin, li permezz ta’ fetha kien jghaddi karretun. Din il-fetha kienet ezatt mal-hajt divizorju ta’ certu Giuseppi tan-Newwez. Kif jispicca l-isqaq kienet tibda l-proprjeta` tal-konvenut u Gius Vella biex jidhol ghall-ghalqa kellu bil-fors jghaddi mill-art tal-konvenut go passagg bil-bihma warajh fix-Xitwa. Uzu tal-bir kien tal-konvenut biss.

Kienet saret kawza fl-ismijiet inversi u Joseph Pace li kien gie prodott mill-konvenut, ikkonferma x-xhieda li kien ta, fejn qal li l-ghalqa tal-konvenut kienet damet f’idejh xi seba’ snin. Kien jahdem l-ghalqa flok certu Mallia. Id-dhul ghall-ghalqa kien minn tarf l-isqaq u Giuseppi Vella, iz-ziju ta’ l-attur kien jikser fuq il-lemin mal-hajt ta’ Giuseppi ta’ Newwes u kien jitla’ sakemm issib il-fetha ghall-ghalqa tieghu li kienet kemm jghaddi karettun. Il-passagg minn tarf l-isqaq ghall-fetha ta’ l-ghalqa, kien kollu fuq l-ghalqa, illum f’idejn il-konvenut. L-attur kien, xi ftit ilu, qallu li l-kmamar li hemm mibnija xi 25 jew 27 sena, kienu mibnija fuq l-ghalqa tieghu.

Fix-xhieda li ta’ l-attur, kien esebixxa zewg kuntratti wiehed datat 16 ta’ April, 1986 u l-iehor 17 ta’ Marzu, 1953. L-ewwel kuntratt kien jirrigwarda referenza ghall-kuntratti precedenti li kienu saru fid-data 23 ta’ Ottubru, 1981 fejn il-kejl kien gie msemmi bhala 4T 4S u 2K – 5032 metri kwadri. Saret referenza ghal dak registrat mad-Dipartiment ta’ l-Agrikoltura, fejn il-kejl ta’ 6T 5S u 4K jew 7775 metri kwadri, kien issemma.

Kejl bir-reqqa irrizulta li huwa 7T 2S u 2K jew 8279.71 metri kwadri u giet annessa l-pjanta Dok “A” – jew Dok “MG 2” – mal-Att, liema pjanta hija iffirmata mill-AIC Charles Buhagiar.

Fil-kontro-ezami li sarlu, l-attur kien ta spjegazzjoni ta’ kif kien sar il-kuntratt u l-att korrettorju wara li sar survey fejn kienet inharget il-pjanta “Dok A” liema pjanta ghandha parti “shaded” mizjuda fuq l-istruzzjoni ta’ l-attur. Din il-

parti l-attur kien qed jallega li hija tieghu u li hija dik l-ghalqa immarkata bl-ittra “X” fuq Dok “JAB 5” li hija pjanta presentata mill-AIC Joseph Agius Bonello, imkabbra u bil-konfini skond il-konvenut.

Il-pjanta li giet allaccjata wara li ccekknet u iffirmata mill-AIC Charles Buhagiar u li fuqha hemm indikat il-qies jew kejl superficjali ta’ 8279.71 metri kwadri, hija l-istess pjanta li kienet harget bid-data tat-23 ta’ Gunju, 1981 taht il-firma ta’ l-AIC J. Mifsud bid-differenza li f’din il-pjanta ma hemmx iz-zieda tal-passagg li jidher fil-pjanta Dok “A” jew Dok “MG2”.

Mix-xhieda li giet msemmija, mis-Survey li sar li fuqha nharget il-pjanta Dok “MG 2” jidher li l-awtur ta’ l-attur kien f’tarf l-isqaq iddur fuq il-lemin biex mill-passagg li kien hemm kien jilhaq l-ghelieqi tieghu. Il-passagg li hemm mizjud fuq Dok “A” jew Dok “MG 2” sar fuq l-istruzzjonijiet ta’ l-attur u gie nkorporat bla ebda bazi ta’ xi titolu possessorju bhala parti mill-art appartenenti lill-attur. Din il-parti mizjuda turi li hemm invazjoni mill-konvenut fuq dina l-art, izda b’liema provi seta’ l-attur izid dan il-passagg meta hemm xhieda li turi li dan il-passagg ma’ kienx jezisti.

Dan il-passagg hareg mix-xewqa li kellu l-attur li l-access ghall-ghalqa tieghu rieda li tkun bi truck. Jidher li l-access li kien jintuza min ta’ qablu ma kienx tajjeb ghal tali uzu. Ghaliex kif intqal kien jghaddi karettun. Iz-zieda fil-kejl superficjali ma tidhirx li hija sostanzjata b’xi dokumenti li setghu dehru fil-qasma li kienet saret mill-AIC Filippo Toretll fis-sena 1916 ghalkemm din qatt ma giet esebita. Izda jibqgha l-fatt li fil-kuntratt tan-Nutar Alberto Sigismondo Dandria, il-kejl ismemmi kien ta’ cirka 8148.06 metri kwadri, 206.61 metri kwadri anqas minn l-ammont muri fuq il-pjanta Dok “MG 2” taht il-firma ta’ l-AIC Charles Buhagiar li fiha kien zied il-passagg li l-attur kien jippretendi li huwa tieghu.

Gew ippreparati zewg “site plans” wahda mahruga minn Survey sheets li x’aktarx li gew ippubblikti fis-sena 1957 Dok “JMJ 1” u l-ohra migbura mill-Planning Authority li

nharget fis-sena 2000 – Dok “JMJ 2”. L-artijiet in kwistjoni huma murija fiz-zewg kazi u li fuqhom ma hemm l-ebda sqaq privat kif gie allegat li hemm fid-Dok “MG 2”, izda fetha bejn iz-zewg proprjetajiet li kienet tippermetti d-dhul ghall-artijiet ta’ l-attur.

Mil-lat tekniku jidher li ma hemmx dubju li l-konfini tal-artijiet huma dawk nurija ufficjalment mis-Survey Sheets li gew ippubblikati u fl-ebda wahda minnhom ma hemm indikat dak il-passagg pretiz mill-attur, passagg li x’aktarx gie mfixkel ma’ dak li kien hemm fuq il-lemin ta’ l-access ghall-art tal-konvenut u li minn fuqu l-awtur ta’ l-attur kien jghaddi ghad-dhul go l-art tieghu.”

Rat ir-risposti bil-miktub tal-Perit Tekniku Jos M. Jaccarini:
“1. L-art tal-Attur kienet minn dejjem tintlehaq mir-rampa li kien hemm u dan kif gie dikjarat, kemm bir-rigel kif ukoll bil-karettun meta kien ikun hemm in-necessita`, u ghalhekk access ghall-art attrici kien hemm u kien ghadu hemm sa meta kien sar l-access fil-prezenza ta’ l-attur, illum mejjet.
2. Din id-domanda in parti nghatat risposta ghaliha fl-ewwel wahda. Ma jridx jintesa l-fatt li kemm il-pjanta ta’ l-attur kif ukoll dik tal-konvenut, saru minn Perit wiehed, haga pjuttost stramba u l-konfini tal-proprjeta` rikjamata mill-attur saru min-Nutar li ghamel iz-zieda fil-kejl superficjali tal-proprjeta` attrici fuq semplici dikjarazzjoni ta’ l-istess attur. Kemm fuq il-pjanti tas-Survey Sheets antiki kif ukoll dawk recentement ippublikati, passagg jidher li kien hemm dejjem indikat. Jekk dan il-passagg kienx wiehed ta’ toleranza jew jekk kienx jappartjeni lill-konvenut ma rrizultax.

3. Li l-kejl indikat ta’ l-artijiet, kemm dik ta’ l-attur kif ukoll dik tal-konvenut huwa kwazi indentiku, ma ghandha l-ebda rilevanza ghall-kawza in ezami.

4. Kejl fizikament fuq il-post, kemm tal-proprjeta` tal-attur kif ukoll tal-konvenut ma sarux u dan ghas-semplici fatt li ma ngabux provi li bihom dan il-kejl kellu jkollu xi relevanza ghall-esitu tal-kawza. Anki kieku kien

sar il-kejl, dan ma kien sejjer jipprova xejn fuq il-konfini pretizi mill-attur. Iz-zieda fil-kapacita` superficjali li saret b'Att korrettorju qatt ma giet sopportata bi provi relevanti. Il-konfini li bihom l-attur kien qed jippretendi li l-konvenut dahallu fl-art tieghu saru fuq semplici pjanta li kienet annessa ma' l-Att, waqt li l-Perit Buhagiar meta xehed, ma kienx f'posizzjoni jaghti xi hjiel fuq il-pretensjoni attrici. Il-proprjeta` ta' l-attur kienet registrata mad-Dipartiment tal-Agrikoltura b'kejl divers minn dak li imsemmi globalment fl-Atti Notarili."

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

Illi din il-Qorti wara li qrat il-gurisprudenza relevanti ghall-*actio finium regundorum,* wara li ezaminat x'qalu l-awturi dwar dan l-aspett legali, wara li rat ix-xhieda tal-partijiet, ir-rapport preparat mill-perit tekniku kif ukoll dak redatt mill-perit legali, thoss li bilfors ghandha taqbel mas-sottomissjonijiet maghmula mill-perit arkitett u mill-perit legali. L-att korrettorju ta' l-1986 ma hu xejn konvincenti biex din il-Qorti tqis l-alterazzjonijiet bhala wahda vera. Infatti ma gewx prodotti provi li jikkonvincu minimament lil din il-Qorti dwar il-veracita` ta' l-att korrettorju u l-pjanta redatta ghall-iskop ta' dan il-kuntratt. Jinghad ukoll li dwar it-tieni pjanta anke l-pozizzjoni tal-bir tohloq problemi kbar ghat-tezi ta' l-attur minhabba l-pozizzjoni li giet attribwita lil dan il-bir. Ta' min isemmi li skond id-depozizzjoni ta' Vittorio Mallia l-uzu tal-bir kien tal-konvenut biss. Il-konvenut kien xtara l-art tieghu fil-11 ta' Novembru 1973 u la fil-kopja ta' dan il-kuntratt u anqas fil-pjanti ta' l-1909, ta' l-1973 u ta' l-2000 ma hemm indikat li l-passagg li l-attur jallega li ghandu u li jsostni li gie invaz, izda juru li l-konfini allegati mill-konvenut huma dawk reali u jezistu bejn iz-zewg fondi. Il-Qorti ma tarax ebda raguni ghaliex ghandha tvarja mill-konkluzjonijiet peritali ghax ma ngabux provi in sostenn ta' l-allegazzjonijiet ta' l-attur.

E. KONKLUZJONIJIET:

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tilqa' l-eccezzjoni tal-konvenut li t-talbiet ta' l-attur huma infondati fil-fatt u fid-dritt. B'ebda mod ma gie ippruvat li l-konvenut qabad u dahal u bena fuq l-art ta' l-attur, u bl-istes mod hargu cari l-konfini ta' l-istess konvenut.

Ghalhekk tichad it-talbiet attrici.

Spejjez kontra l-attur.

< Sentenza Finali >

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