MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tat-3 ta' Frar, 2009

Appell Civili Numru. 284/1990/2

Carmelo Wismayer għan-nom u in rappreżentanza tas-soċjetà A.C. Wismayer & Co. Ltd, u Joseph Fenech.

v.

Carmela Dalli; u b'digriet ta' din il-Qorti moghti fl-1 ta' Lulju 1991 gew kjamati in kawza Louis, Antonio, Joseph u Nazzareno aħwa Dalli.

Il-Qorti:

Preliminari:

Din hija *actio finium regundorum.*

Iċ-ċitazzjoni, prezentata quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-22 ta’ Marzu, 1990 u kif riportata fis-sentenza appellata, tgħid illi l-atturi flimkien bejniethom huma s-sidien ta’ biċċa art li tinbena magħrufa tal-Ballut f’San Ġiljan, tidħol għaliha minn Sqaq Gejtanu, illum magħruf Sqaq Ciantar, tal-kejl ta’ ħamest itmien (5 T.), tmiss mit-tramuntana ma’ Sqaq Ciantar, mil-Lvant ma’ beni ta’ l-atturi, u min-Nofsinhar ma’ beni ta’ Antonio Dalli. L-atturi kienu kisbu din il-proprjetà, “neqsin il-partijiet konċessi minn Lucrezia sive Grazia Meilak”, b’kuntratt tad-9 ta’ Mejju 1969 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino. Qabel dan il-kuntratt, kienet il-konvenuta Carmela Dalli illi, b’kuntratt tad-19 ta’ Novembru 1965 fl-atti tan-Nutar Rosario Frendo Randon, kienet kisbet mingħand l-imsemmija Lucrezia sive Grazia Meilak biċċa maqsuma ta’ art “konsistenti fi blat bla denominazzjoni u hija posta ma’ tul ir-razzett mill-proprjetà ta’ l-eredi ta’ Antonio Dalli sal-barakka tal-karrettuni, posta f’kontrada tal-Ballut f’San Ġiljan, tal-kapaċità ta’ circa sittin qasba kwadra, konfinanti mill-Grigal ma’ beni tal-venditriċi, Lbiċ ma’ beni ta’ l-eredi ta’ Antonio Dalli u Xlokk ma’ beni ta’ Giovanni Cuschieri, aċċessibbli minn Ciantar Lane u minn fuq beni tal-venditriċi”.

Għalhekk, il-proprjetà ta’ l-atturi u dik tal-konvenuta jmissu ma’ xulxin. L-atturi jridu illi bi spejjeż komuni bejnhom u l-konvenuta jsiru sinjali li jidhru u li jibqgħu biex juri sa fejn tasal l-art tagħhom u sa fejn tasal dik tal-konvenuta.

Dan premess l-atturi talbu illi dik il-qorti tordna illi, għal dak kollu li tgħid u trid il-liġi, isiru, bi spejjeż komuni bejn l-atturi u l-konvenuta, sinjali li jidhru u li jibqgħu biex juru sa fejn tasal l-art ta’ l-atturi u dik tal-konvenuta. Talbu wkoll l-ispejjeż tal-kawża.

Il-konvenuta ressqet dawn l-eċċezzjonijiet:

1. ex admissis la l-atturi ma jafu fejn xtraw u xi xtraw u lanqas Grace Attard (min biegħilhom) ma kienet taf x'qiegħda tbiegħ u fejn qiegħda tbigħ;

2. il-konvenuta min-naħa l-oħra taf xi xtrat u fejn xtrat, u ma teħtieġx li dan jerġa' jiġi stabilit b'deċiżjoni ta' din il-Qorti; u

3. għalhekk din il-kawża qiegħda ssir fl-interess ta' l-atturi biss, u l-konvenuta ma għandhiex tbati spejjeż.

B'rikors tal-21 ta' Mejju 1991 il-konvenuta talbet illi jissejħu fil-kawża Louis, Antonio, Joseph u Nazzareno aħwa Dalli, u din it-talba ntlaqgħet b'digriet ta' l-1 ta' Lulju 1991. Il-kjamati fil-kawża ma ressqux eċċezzjonijiet.

Is-sentenza appellata.

Il-Prim Awla tal-Qorti Civili ddisponiet minn din il-vertenza b'sentenza moghtija fit-30 ta' Gunju, 2006 meta, ghar-ragunijiet hemm moghtija, ddecidiet hekk:

"Il-Qorti għalhekk taqta' l-kawża billi, wara li teħles lill-imsejħa fil-kawża mill-ħarsien tal-ġudizzju, tgħid illi l-linja li tifred l-art ta' l-atturi mill-art tal-konvenuta hija dik murija fuq il-pjanta dok. PT1 mehmuża ma' l-ewwel relazzjoni, b'dan illi l-art tal-konvenuta hija dik murija issingjata fuq il-pjanta. Tordna għalhekk illi fuq il-linja li tifred l-artijiet kif murija fuq il-pjanta jitqiegħdu sinjali li jidhru u li jibqgħu biex juru ċar fejn hija l-linja. Dawn is-sinjali għandhom isiru taħt id-direzzjoni ta' l-A.I.Ċ. David Pace.

"L-ispejjeż ta' l-imsejħa fil-kawża u tar-relazzjoni addizzjonali għandha tħallashom il-konvenuta; l-ispejjeż l-oħrajn kollha, fosthom dawk biex isiru s-sinjali, għandhom jinqasmu f'ishma ndaqs bejn il-partijiet."

U dana wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Din hija azzjoni taħt l-Art. 325 tal-Kodiċi Ċivili lil jagħti lil sid ta' proprjetà immobbli s-setgħa li jġiegħel lill-ġâr jagħmel, bi spejjeż komuni, sinjali li jidhru u li jibqgħu, biex

juru l-limiti tal-fondi tagħhom li jmissu ma’ xulxin. Din l-azzjoni ssir mhux fejn l-attur igħid illi l-konvenut qiegħed jippossjedi l-art tiegħu mingħajr ma għandu jedd għaliha, iżda fejn ma hux magħruf sew fejn jispiċċa l-pussess ta’ wieħed u jibda dak ta’ l-ieħor.

“Li ġara hu li b’kuntratt tad-19 ta’ Novembru 1965 fl-atti tan-Nutar Rosario Frendo Randon, il-konvenuta kienet kisbet mingħand Lucrezia sive Grazia Meilak biċċa art li fil-kuntratt kienet imfissra hekk:

““porzjoni diviża ta’ art konsistenti fi blat (*roccame*) bla denominazzjoni u hija posta ma’ tul ir-razzett mill-proprjetà ta’ l-eredi ta’ Antonio Dalli sal-Barakka tal-Karrettun, posta f’kontrada *tal-Ballut* f’San Ġiljan, tal-kapaċità ta’ circa sittin qasba kwadra, konfinat mill-grigal ma’ beni tal-venditriċi, lbiċ ma’ beni ta’ l-eredi ta’ Antonio Dalli u *scirocco* beni ta’ Giovanni Cuschieri, … … … aċċessibbli minn Ciantar Lane u min fuq beni tal-venditriċi”.

“L-atturi, b’kuntratt tad-9 ta’ Mejju 1969 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino, xtraw biċċa art oħra fl-istess inħawi mingħand is-suċċessur ta’ Lucrezia sive Grazia Meilak. Fil-kuntratt jingħad illi l-art tidħol għaliha minn Sqaq Gejtanu, illum magħruf Sqaq Ciantar, għandha kejl ta’ bejn wieħed u ieħor ħamest itmien (5 T.), tmiss mit-tramuntana ma’ Sqaq Ciantar, mil-Lvant ma’ beni ta’ l-atturi, u min-Nofsinhar ma’ beni ta’ Antonio Dalli. Fil-kuntratt jingħad ukoll espressament illi l-atturi kienu qegħdin jiksbu din il-proprjetà, “neqsin il-partijiet konċessi minn Lucrezia sive Grazia Meilak”, awtriċi ta’ min kien qiegħed ibiegħ.

“Għalhekk dak li qiegħed jintalab f’din il-kawża hu illi jitqiegħdu sinjali li jidhru u li jibqgħu biex juru fejn qiegħda l-linja bejn l-art li kisbet il-konvenuta u l-art li kisbu l-atturi.

“Għal dan il-għan il-Qorti b’dikriet tal-25 ta’ April 1990 ħatret perit tekniku li irrelata fit-22 ta’ Marzu 1996. Il-konvenuti b’nota tat-22 ta’ Marzu 1996 talbu li jinħatru periti addizzjonali, u dawn inħatru b’digriet tal-31 ta’ Mejju 1996 u irrelataw fil-11 ta’ Ġunju 2004.

"Mir-riżultat tal-perizji jidher ċar illi l-art li għandhom sehem minnha l-imsejħa fil-kawża ma għandha x'taqasm xejn ma' l-art li dwarha saret din il-kawża, u għalhekk għall-integrità tal-ġudizzju ma huwiex meħtieġ illi l-imsejħa fil-kawża jkunu parti fil-kawża, u għandhom jinħelsu mill-ħarsien tal-ġudizzju.

"Il-periti sabu wkoll illi t-tifsira ta' l-art mogħtija fil-kuntratt li bih il-konvenuta kisbet l-art tagħha hija preċiża biżżejjed biex din l-art tista' tiġi identifikata, u hekk tista' tiġi identifikata wkoll l-art ta' l-atturi, fejn tmiss ma' dik tal-konvenuta, għax hija dak li jifdal meta tnaqqas l-art tal-konvenuta.

"L-art tal-konvenuta "ma' tul ir-razzett … … … sal-Barakka tal-Karrettun", murija issingjata fuq dok. PT1[1], għandha kejl ta' madwar sebgħin qasba kwadra u nofs, li, għalkemm huwa aktar mis-sittin qasba kwadra msemmija fil-kuntratt, u d-differenza wkoll hija aktar minn dik li jagħti l-Art. 1402 tal-Kodiċi Ċivili, madanakollu ma joħloqx dubju dwar l-identità ta' l-art għax l-irjieħ huma biżżejjed preċiżi.

"Hawnhekk għandu jingħad illi, għalkemm fin-nota ta' osservazzjonijet tagħhom il-konvenuti jgħidu illi l-periti ma qisux illi l-art tal-konvenuta tasal "sal-Barakka tal-Karrettun", dan ma huwiex minnu għax, kif jidher f'para. 25 tar-relazzjoni ta' l-ewwel perit tekniku[2], l-art tal-kejl ta' madwar sebgħin qasba kwadra u nofs li l-periti qablu li hija tal-konvenuta hija "ma' tul ir-razzett … … … sal-Barakka tal-Karrettun".

L-appell tal-konvenuta.

Il-konvenuta hasset ruhha aggravata bis-sentenza fuq riportata u ghalhekk, b'rikors intavolat fid-19 ta' Lulju, 2006 talbet li, ghar-ragunijiet hemm moghtija, din il-Qorti tirriforma s-sentenza appellata billi filwaqt li tikkonferma dik il-parti fejn il-kjamati in kawza gew mehlusa mill-

1 *Fol*. 105.
2 *Fol*. 72.

harsien tal-gudizzju, tirrevoka u thassar il-kumplament tas-sentenza u minflok tilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenuta appellanti bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellati.

L-atturi appellati ntavolaw risposta ghall-appell imsemmi fejn intalab li, ghar-ragunijiet hemm moghtija, l-appell jigi michud u s-sentenza appellata kkonfermata bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuta appellanti.

Ikkunsidrat:

F'dawn il-proceduri qed jigi premess mill-atturi li huma komproprjetarji ta' bicca art fabbrikabbli denominta "Tal-Ballut" f'San Giljan tal-kejl superficjali ta' hamest itmiem u li ghandha access u konfini hekk kif indikat fic-citazzjoni, liema porzjoni art giet akkwistata in forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino tad-9 ta' Mejju, 1969.

L-atturi ppremettew ukoll li b'kuntratt tad-19 ta' Novembru, 1965 fl-atti tan-Nutar Rosario Frendo Randon, il-konvenuta kienet akkwistat porzjoni diviza ta' art tal-kejl ta' cirka sittin qasba kwadra li tikkonfina hekk kif indikat fl-imsemmi kuntratt u tmiss mal-proprjeta` tal-istess atturi.

B'dawn il-proceduri l-atturi qed jitolbu li l-Qorti tordna li, a spejjez komuni bejn il-kontendenti, isiru sinjali li jidhru u li jibqghu biex juri l-limiti tal-art tal-atturi u dik tal-konvenuta. Din ghalhekk hija l-hekk imsejha *actio finium regundorum*.

Il-konvenuta resqet tlett eccezzjonijiet, fejn osservat li mill-premessi tac-citazzjoni jidher li l-atturi ma kienux jafu x'qed jixtru filwaqt li hija kienet taf b'dak li xtrat u li konsegwentement ma hemmx bzonn pronunzjament gudizzjarju biex jigu determinati l-konfini taghha, b'dana li ma ghandhiex tbati spejjez billi dawn il-proceduri saru biss fl-interess tal-atturi.

L-ewwel Qorti ppronunzjat ruhha favorevolment ghat-talba attrici u filwaqt li indikat il-linja li tifred il-proprjetajiet ordnat li, taht id-direzzjoni tal-AIC David Pace, jitqieghdu sinjali li jidhru u li jibqghu biex juru car fejn hija l-linja ta' demarkazzjoni.

Il-konvenuta hasset ruhha aggravata b'din id-decizjoni billi qed issostni li:

a) l-azzjoni proposta qatt ma setghet tigi ezercitata ghaliex fid-dawl tal-fattispecie tal-kaz l-appellati kellhom jistitwixxu l-*actio rei vindicatoria* u mhux l-*actio finium regundorum*;

b) favur l-appellanti sehhet l-preskrizzjoni akkwizittiva a tenur ta' l-Artikolu 2140 tal-Kap 16, u

c) li l-konfini ilhom jezistu bejn il-proprjetajiet de quo minn dejjem.

Ikkunsidrat:

Tenut kont tal-eccezzjonijiet mressqa mill-konvenuta in prim istanza kif ukoll kunsidrata s-sentenza appellata, jidher li l-ewwel aggravju, ma ghandhux jigi kunsidrat minn din il-Qorti billi dak li qed jinghad qatt ma kien jifforma mertu tad-dibattitu quddiem l-ewwel Qorti nkwantu ma tressqet ebda eccezzjoni (fis-sens ta' l-ewwel aggravju) fir-rigward. Fir-rigward tal-eccezzjoni ta' preskrizzjoni sollevata mill-konvenuta f'dan l-istadju u cioe` bhala t-tieni aggravju, din il-Qorti tosserva li, b'dan il-mod, il-konvenuta qeghda tirrezisti l-azzjoni attrici billi issostni li hija akkwistat permezz ta' l-*usucapione* parti mill-art li l-atturi jippretendu li hija taghhom u konsegwentement ghandha tidhol fil-konfini tal-proprjeta` taghhom. Din l-eccezzjoni tista' tigi sollevata f'dan l-istadju u dan a tenur ta' l-Artikolu 2112 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta; biss fil-kuntest tac-cirkostanzi tal-kaz din il-Qorti ma tistax tifhem kif tali eccezzjoni qed tinghata jekk mhux bhala tentattiv fjakk biex wiehed jakkwista, permezz tal-preskrizzjoni, dritt li ma giex rikonoxxut lilu. Infatti l-preskrizzjoni hija mod ta' akkwist ta' jedd b'pussess kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku ghal zmien li tghid il-ligi. Fil-kaz in ezami billi l-konvenuta ma tistax, fuq dik il-parti addizzjonali tal-art minnha reklamata, tivvanta ebda titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjeta` a tenur ta' l-Artikolu 2140 (u dana billi l-att ta' akkwist taghha jispecifika ezzattament l-estensjoni tal-proprjeta` taghha

kif ukoll l-irjieh), anke jekk hija, jew l-antenati taghha, okkupaw xi parti ohra mill-art appartenenti lill-venditrici fuq il-kuntratt, certament ma jistax jinghad li tali pussess kien wiehed mhux ekwivoku billi wiehed ma jistax fl-istess nifs ighid li qed jixtri tant proprjeta` izda qed jokkupa aktar minn dak li qed jakkwista. Ghal dawn ir-ragunijiet l-ewwel zewg aggravju qed jigu michuda billi l-ewwel wahda hija proceduralment inammissibbli filwaqt li dik tal-preskrizzjoni mhux gustifikata.

Ikkunsidrat:

It-tielet aggravju mressaq mill-konvenuta appellanti jikkoncerna l-mertu proprju f'azzjoni *finium regundorum* billi qed jigi sottomess li l-konfini bejn il-proprjetajiet kienu hemm minn dejjem u li konsegwentement l-azzjoni attrici hija superfluwa.

F'dan ir-rigward jigi osservat li hemm diskrepanza konsiderevoli bejn dak li akkwistat il-konvenuta permezz tal-kuntratt tad-19 ta' Novembru, 1965 fl-atti tan-Nutar Rosario Frendo Randon fejn jirrizulta li hi akkwistat "*porzjoni diviza ta' art consistenti, fi blat …… ta' cirka sittin qasba quadra …..*" u dak li hija ppretendiet li kellha wara li saru laqghat mal-atturi flimkien mal-periti rispettivi, u dana billi kif jidher mill-pjanta annessa mal-ittra tal-Perit Edward Bencini tal-4 ta' Novembru, 1987 indirizzata lil Dr. George Hyzler, l-istess konvenuta kienet qed tippretendi li hija kienet akkwistat art tal-kejl ta' tlett mija tlieta u ghoxrin qasba kwadra punt sitta qasab kwadri. Dan jidher ukoll mill-pjanta Dok P12 (fol. 103) esebita mill-istess konvenuta.

Mill-banda l-ohra l-atturi akkwistaw minn ghand l-aventi kawza tal-persuna li kienet bieghet lill-konvenuta dak kollu li hija kienet wirtet minghand l-awtrici taghha eccetto dik il-porzjoni li l-istess awtrici taghha kienet ittrasferiet lill-konvenuta.

Minn dan jidher car li kien hemm divergenza bejn il-kontendenti dwar il-konfini tal-artijiet minnhom akkwistati u kien ghalhekk mehtieg li jigi stabbilit permezz ta' perizja

teknika l-estensjoni ta' l-art akkwistata mill-konvenuta sabiex jigi definit dak li kien jappartjeni lill-atturi u fejn kienet il-linja li taqsam il-proprjetajiet. Kien ghalhekk mehtieg l-intervent tal-Qorti permezz tal-azzjoni intentata mill-atturi.

Illi mill-atti processwali jirrizulta bl-aktar mod car, u dana permezz tal-intervent ta' esperti teknici, konsistenti minn tlett periti arkitetti li kollha kienu konkordi, li l-pretensjoni tal-konvenuta dwar l-estensjoni tal-proprjeta` taghha ma kellhiex mis-sewwa u li effettivament l-art minnha akkwistata kienet tal-kejl ta' ftit aktar minn dik imsemmija fil-kuntratt tal-akkwist tad-19 ta' Novembru, 1965. Din il-Qorti, ezaminat l-atti kollha kif ukoll ir-rapporti tal-esperti teknici, u ma ssib ebda raguni l-ghala ghandha tiddisturba din il-konkluzzjoni u ghalhekk taghmilha taghha.

Dan stabbilit jirrizulta li t-tielet aggravju mressaq mill-konvenuta fis-sens li l-konfini ilhom jezistu bejn il-proprjetajiet *de quo* minn dejjem mhux gustifikat u ghalhekk qed jigi michud.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-appell tal-konvenuta qed jigi michud u s-sentenza appellata kkonfermata bl-ispejjez ta' dan l-appell ghall-istess konvenuta.

< Sentenza Finali >

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