MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tat-2 ta' Marzu, 2010

Appell Civili Numru. 3/1999/2

Margerita mart George Vella u Maria Regina xebba Zerafa

v.

John u Rose konjugi Spiteri

Il-Qorti:

Preliminari

1. Dan hu appell ad istanza tal-atturi minn sentenza moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni

Superjuri, Sezzjoni Generali fl-10 ta’ Ottubru 2007, liema sentenza sejra tigi hawn riprodotta fl-intier taghha ghal intendiment ahjar ta’ dan l-appell:-
“Il-Qorti ,

“Rat ic-citazzjoni li permezz taghha l-atturi, wara li ppremettew:

“Illi huma propretarji ta' porzjon raba, fil-limiti tal-Belt Vittorja, Ghawdex, fil-kontrada maghrufa "Tax-Xwejha", u konfinanti mill-Punent ma' beni ta' Giusepp Zerafa jew l-avanti kawza tieghu fit-titolu, Lvant ma' beni ta' Mikelang Vella jew l-avanti kawza tieghu fit-titolu u Tramuntana dak iz-zmien ma' beni tal-Gvern ta' Malta, illum tal-konvenuti tal-kejl ta' tmien mija u tnejn u ghoxrin punt decimali sitta metri kwadri (822.6 m.k), provenjenti in forza ta' kuntratti tat-tmienja (8) ta' April 1949 (atti Nutar Dottor Giuseppi Cauchi – hawn annessa u markat bhala Dokument "A") u kif ahjar murija fuq il-pjanta, registrata mar-Registratur tal-Artijiet bin-numru tmint elef u wiehed (8001), li kopja taghha hija hawn annessa u markata bhala Dokument "B";

“Illi l-konvenuti huma propretarji ta' zewg porzjonijiet raba – wahda msejha "Tac-Cawla", limiti Victoria, Ghawdex, tal-kejl ta' cirka wiehed u disghin metri kwadri (91 m.k.) u konfinanti mit-Tramuntana ma' Triq Patri Anton Debono, Punent ma' beni ta' Massimino Cauchi u Lvant ma' beni tal-Gvern jew l-avanti kawza fit-titolu, akkwistata in forza ta' kuntratt tas-sebgha u ghoxrin (27) ta' Ottubru 1995 (atti Nutar Enzo Dimech) – hawn esebit bil-pjanta mieghu annessa u markat bhala dokument "C", kif ukoll ta' porzjoni raba ohra tal-kejl ta' cirka tletin metri kwadri (30 m.k.) u tmiss mill-Grigal ma' triq gdida bla isem, mill-Punent ma' beni ta' John Spiteri u min-nofsinhar ma' beni tal-atturi, akkwistata minghand il-Gvern ta' Malta in forza ta' kuntratt tat-tnejn (2) ta' Gunju 1998 (atti Nutar Vincent Miceli) --- hawn esebit bil-pjanta mieghu annessa u markat bhala Dokument "D";

“Illi bejn il-kontendenti nqalghet kwistjoni dwar ir-regolamentazzjoni tal-konfini rispettivi tal-partijiet u b'mod

specjali dwar il-konfini fuq in-naha tat-Tramuntana tal-proprjeta` tal-atturi, li kienet delimitata b'hajt tas-sejjieh, li l-konvenuti qabdu u qalghu minghajr il-kunsens u l-awtorizzazzjoni tal-istess atturi, li lanqas kienu prezenti meta l-istess konvenuti ghamlu tentattiv biex jiddelimitaw il-konfini huma fl-assenza tal-istess atturi;

“Illi, ghalhekk, l-atturi kienu kostretti li jitolbu l-hrug tal-opportun Mandat ta' Inibizzjoni kontra l-istess konvenuti, liema Mandat ta' Inibizzjoni bin-numru mija u hamsa u ghoxrin tas-sena elf disa' mija u tmienja u disghin (125/98) jinsab pendenti quddiem il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex), Superjuri fl-ismijiet **Margaret Vella et – v. – John Spiteri et** u differit ghat-tnax (12) ta' Jannar, 1999;

“Illi, ghalhekk, sal-lum ghadu ma kienx hemm ftehim bonarja fejn ghandha tkun il-linja li tikkonfina l-proprjetajiet rispettivi tal-kontendenti u ghalhekk huwa opportun li jigi delimitati darba ghal dejjem il-konfini veri u reali bejn il-proprjetajiet rispettivi tal-kontendenti.

“Talbu lill-konvenuti jghidu ghaliex m’ghandiex din il-Qorti:

“1. Tigi stabbilita l-konfini veri u reali bejn il-proprjetajiet tal-atturi u dik tal-konvenuti permezz ta' hitan jew marki fissi skond il-ligi u dan taht id-direzzjoni ta' perit nominat ghal dan il-fini.

“Bl-ispejjez komprizi dawk tal-Mandat ta' Inibizzjoni Numru: 125/98 fl-ismijiet **Margerita Vella et –v.- John Spiteri et** u bl-ingunzjoni tal-istess konvenuti ghas-subizzjoni li ghaliha minn issa imharrka. B'riserva wkoll ghal tal-azzjoni ghad-danni.

“Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti tal-atturi kkonfermata bil-gurament ta’ Margerita Vella.

“Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti li eccepew illi:

“1. Illi l-esponenti jaqblu li huma ghandhom proprjetajiet addjacenti ghal xulxin kif deskritti fic-citazzjoni

liema proprjetajiet kienu mifruda permezz ta' hajt tas-sejjieh.

“2. Illi pero` huwa kkontestat li huma qalghu l-hajt divizorju minghajr il-kunsens tal-atturi jew minghajr ma hadu hsieb li jsiru marki permanenti. Ghal kuntrarju dan il-hajt inqala' wara li l-periti tal-partijiet u cioe` l-perit Carmelo Borg ghal-atturi u l-perit Emmanuel Vella ghall-konvenuti stabbilew il-linja ta' bejn il-partijiet u ghamlu marki permanenti fuq il-post liema marki ghadhom jidhru fil-prezent. Issa l-atturi qed jinsistu li jsiru marki mill-gdid wara li biddlu fehmithom.

“3. Illi l-esponenti gia` taw il-kunsens taghhom sabiex mill-gdid isiru l-verifiki u tigi ffissata l-linja; dan unikament sabiex jevitaw telf ta' hin izda minghajr pregudizzju ghall-jeddijiet kollha taghhom partikolarment ghad-danni li qed isofru sakemm ikunu jistghu jissoktaw bil-bini.

“4. Illi ghalhekk ikun x'ikun l-ezitu l-esponenti ma ghandhomx ibatu spejjez.

“Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

“Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti tal-konvenuti konfermata bil-gurament ta’ John Spiteri.

“Rat id-digriet taghha tat-12 ta’ Jannar 2002 fejn innominat lill-A.I.C. Salvu Micallef bhala perit tekniku f’din il-kawza.

“Rat ir-relazzjoni tal-istess perit tekniku pprezentata fit-8 ta' April 2003 u minnu mahlufa fis-27 ta' April 2007.

“Rat id-digriet taghha tat-13 ta’ Jannar 2004 fejn, fuq talba tal-atturi ghall-hatra ta’ periti perizjuri peress illi hassewhom aggravati bir-rapport tal-perit tekniku, nnominat lill-avukat Dottor Carmelo Galea bl-assistenza tal-A.I.C Joseph Mizzi u l-A.I.C. John Rizzo Naudi f’dan l-inkarigu.

“Rat ir-relazzjoni tal-periti perizjuri pprezentata fl-24 ta’ Frar 2006 u minnhom debitament mahlufa.

“Rat in-noti tal-osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti.

“Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza, inkluzi l-verbali tax-xhieda mismugha u d-dokumenti esebiti.

“Rat il-verbal taghha tat-25 ta’ April 2007 fejn halliet il-kawza ghal-lum ghas-sentenza.

“Ikkunsidrat:

“Illi din il-kawza hija l-hekk imsejha *actio finium regundorum.* Tirrigwarda d-delimitazzjoni tal-konfini bejn l-art tal-atturi fuq in-naha tat-Tramunata tal-proprjeta` taghhom u dik tal-konvenuti fuq in-naha tan-Nofsinhar tal-proprjeta` taghhom.

“Dwar id-delimitazzjoni tal-konfini, il-ligi taghna titkellem biss f’artikolu wiehed li jistipula illi:

““**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**.”[1]

“Il-Baudry-Lacantinerie li jitkellem fuq artikolu kwazi identiku tal-Code Napoleon[2] jispjega illi:

““Il regolamento dei confini e’ un’operazione che ha per iscopo di indicare con segni materiali la linea che separa due proprieta’ contigue. Esso ha luogo in contradittorio col vicino e in questo differisce essenzialmente dalla chiusura …[3]”

“Kif ikompli jispjega l-istess attur:

““Nell’azione di regolamento di confini vi ha, se si vuole, un attore, colui che prende l’iniziattva, ma iniziato il

[1] art. 325 tal-kap.16.
[2] art. 646 .
[3] Trattato Teorico - Pratico di Diritto Civile; dei Beni #900 p. 647

processo, le due parti perseguono d'ordinario lo stesso scopo, la determinazione dei limiti esatti tra due fondi vicini e la fissazione legale di questi limiti per l'apposizione delle pietre limitari; le due parti, generalmente in dissenso sul tracciato della linea di separazione, si accordano su di un punto essenziale, oggetto stesso dell'azione,sulla necessita' di fissare questa linea e d'indicare con pietre limitari. Nell'istanza, ciascuno dei litiganti ha la stessa parte, attore e convenuto insieme, e si trova cosi' collocato in una situazione eguale a quella dell'avversario, pertanto il giudice deve invitare l'una e l'altra delle parti in causa a produrre le sue prove."[4]

"**Il-fond tal-atturi:**

"Mill-provi prodotti rrizulta illi l-fond tal-atturi gie akkwistat minnhom bis-sahha ta' kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Giuseppi Cauchi tat-8 ta' April 1949.[5] Lill-atturi messithom bicca raba *"fil-limiti tal-Belt Vittorja, Ghawdex, fil-kuntrada u maghrufa 'tax-Xwejha' tmiss Punent ma' beni ta' Giusepp Zerafa, Lvant ma' beni ta' Mikelang Vella u Tramuntana ma' beni tal-Gvern, ta' erba' sighan u keltejn,"* li huma ekwivalenti ghal circa 785.4 m.k. Ma' dak il-kuntratt ma kienitx giet annessa pjanta, imma l-atturi pprezentaw pjanta mahruga mir-Registru tal-Artijiet illi turi l-art taghhom[6]. Skond din il-pjanta l-kejl tal-art taghhom huwa ta' 822.6 m.k. L-art hija ta' forma rregolari. Kif gie stabbilit mill-esperti teknici nominati minnha: il-genb tan-naha tal-Punent jew ahjar Majjistral taghha fih tul komplessiv ta' 62m.; il-genb tan-naha tan-Nofsinhar fih tul ta' 17.8m. jew 17.3m (ghaliex il-pjanta f'dik il-parti ma tantx hija decifrabbli); il-genb tan-naha tat-Tramuntana (dak in kontestazzjoni) fih tul ta' 9.5m., u l-genb tan-naha tal-Lvant jew Zlokk huwa rregolari, b'tul komplessiv ta' 57.6m.

"**Il-fond tal-konvenuti:**

[4] ibid.#903 p. 649.
[5] Dok. A annness mac-citazzjoni
[6] Dok. B a fol. 22 tal-process.

“Permezz ta' kuntratt in atti Nutar Enzo Dimech tas-27 ta' Ottubru 1995,[7] il-konvenuti akkwistaw porzjon art 'Tac-Cawla' ta' madwar 91 m.k. u konfinanti *"mit-Tramuntana ma' Triq Patri Anton Debono, Punent ma' beni ta' Massimo* Cauch*i u Lvant ma' beni tal-*Gvern*."* Ir-rih l-iehor li ma jissemmiex fil-kuntratt huwa dak li jmiss mal-beni tal-atturi odjerni. Mill-pjanta annessa ma' dan il-kuntratt,[8] jirrizulta illi l-art tal-konvenuti fiha faccata ta' 7.1 m. fuq it-triq, tul ta' 15m. fuq in-naha tal-Punent, fuq in-naha tal-Lvant jew Grigal 9.3m. u fuq in-Nofsinhar 10.2 m. Il-konvenuti kienu wkoll akkwistaw minghand il-Gvern bicca art ohra ta' madwar 30m.k. li mill-Punent tmiss ma' din l-art taghhom. Imma peress illi din ma hix kontigwa ma' dik tal-atturi, u l-kontigwita` hija wiehed mill-elementi essenzjali ta' azzjoni bhal dik prezenti, din l-art tal-ahhar m'ghandu jkollha ebda rilevanza ghas-soluzzjoni tal-kwistjoni odjerna. Ghamlu tajjeb ghalhekk l-esperti nominati minnha illi njoraw din il-bicca art ghal kollox fil-konkluzjonijiet taghhom.

“Kemm l-ewwel perit tekniku, kif ukoll il-periti addizzjonali, wara li hadu in konsiderazzjoni tal-qisien minnhom ikkonstatati, il-hitan ezistenti u l-pjanti esebiti, u a skans ta' ripetizzjonijiet inutili, qed issir piena referenza ghaz-zewg rapporti peritali li jispjegaw fid-dettal kif waslu ghall-konstatazzjonijiet taghhom, ikkonkludew illi bejn il-proprjetajiet rispettivi, fejn dawn imissu ma' xulxin, hemm strixxa art dejqa tal-kejl ta' tlieta punt tmienja metri kwadri (3.8m.k.) zejda. Din hija dik l-art indikata bil-punti P2, P10, P11a u P3 fuq il-pjanta Dok. SM 3 redatta mill-perit Salvu Micallef[9]. Fiha fond ta' tmien metri (8m.) u ghalhekk wisgha ta' sebgha u erbghin centimetru punt hamsa (47.5cm).

“L-ewwel perit tekniku halla f'idejn il-Qorti sabiex tiddecidi x'ghandu jsir minn din il-bicca art, li huwa ddeskriva bhala *res nullius.* Imma kif tajjeb qalu l-periti addizzjonali, billi ma rrizultax illi kien hemm xi terzi li seta' kellhom xi art bejn dawk tal-kontendenti, din l-art ta' bilfors trid

[7] Dok. C a fol. 23 - 24 tal-process.
[8] a fol. 25 .
[9] a fol. 83 tal-process.

tappartjeni lilhom jew lil xi hadd minnhom. L-atturi jargumentaw fin-nota tal-Osservazzjonijiet taghhom illi din il-bicca rat zejda ghandha tigi assenjata kollha kemm hi lilhom, u dan ghaliex irrizulta illi l-konvenuti kellhom art izjed minn dak li kellu jkollhom skond ma gie dikjarat fil-kuntratt ta' akkwist taghhom. Imma l-istess argument jista' facilment jigi applikat ukoll ghall-atturi, ghaliex irrizulta illi huma wkoll ghandhom kejl li jmur oltre dak li kien gie msemmi fil-kuntratt ta' provenjenza taghhom. Il-periti addizjonali pero` baqghu ma qablux dwar kif ghandha tigi apporzjonata din l-istrixxa art. Dan ghaliex filwaqt illi l-periti teknici kkonkludew illi din l-art ghandha tinqasam ugwalment bejn il-kontendenti, il-perit legali b'analogija ma' x'jigri fil-kaz oppost fejn il-kejl illi zewg girien suppost li ghandhom huwa aktar minn dak illi jinsab effettivament fuq il-post, kien tal-parir illi din il-bicca art ghandha tigi assenjata a proporzjoni mal-kejl totali ta' art illi giet stabbilita illi tappartjeni lil kull wiehed mill-kontendenti.

“Il-ligi hija siekta ghal kollox f'dan ir-rigward. Lanqas ma jidher illi sitwazzjoni simili qatt giet diskussa fid-dottrina jew fil-gurisprudenza. Ghalhekk hija l-fehma ta' din il-Qorti illi f'tali cirkostanzi s-soluzzjoni proposta mill-periti teknici addizzjonali, bbazata fuq il-principji ta' ekwita`, ghandha tkun l-aktar wahda gusta. Ghaldaqstant jigi illi kull parti b'dan il-mod ghandha tiehu wiehed punt disgha metri kwadri (1.9m.k.) izjed mal-kejl illi ghandha. Meta dan il-kejl jigi diviz bil-fond ta' tmien metri (8m.), jirrizulta illi l-art tal-atturi ghandha titwal bi tlieta u ghoxrin punt sebgha hamsa centimetri (23.75cm.), mentri dik tal-konvenuti ghandha titwal bl-istess kejl. B'hekk ikun gie eliminat kull vojt, u xorta wahda ma jkun hemm ebda *overlap* bejn l-art ta' kull parti.

“L-atturi, fil-kors tal-gbir tal-provi taghhom, kienu pprezentaw relazzjoni *ex-parte* tal-perit Joseph Stellini. Imma sew l-ewwel perit tekniku, kif ukoll il-periti addizzjonali skartaw din ir-relazzjoni ghax kienet ibbazata fuq semplici suppozizzjoni, minghajr ebda prova konkreta, illi xi gebel li kien hemm fl-inhawi kienu indikatttivi ta' fejn kien il-hajt divizorju originali bejn iz-zewg proprjetajiet.

Din il-Qortt taqbel ukoll illi ma jista' jinghata ebda valur probatorju lil din ir-relazzjoni.

“Ghal dawn il-motivi tiddecidi l-kawza billi tilqa’ t-talbiet attrici u:

“1. tiddikjara illi l-konfini veri u reali bejn il-fondi rispettivi tal-kontendenti deskritti fic-citazzjoni, hija l-linja medjana illi tirrizulta wara li l-istrixxa art tal-kejl ta' tlieta punt tmienja metri kwadri (3.8) zejda bejn il-proprjetajiet rispettivi, u mmarkata mill-ewwel perit tekniku bil-punti P2, P10, P11a u P3 fuq il-pjanta Dok. SM3 a fol. 83 tal-process, tigi diviza ugwalment b'tali mod illi l-art ta' kull parti, kif stabbilita fuq l-istess pjanta, titwal bi tlieta u ghoxrin punt sebgha hamsa centimetri (23.75) fid-direzzjoni ta' din il-linja medjana;

“2. tordna konsegwentement is-segregazzjoni effettiva ta’ dawn iz-zewg *plots* b’hajt inkella b’marki li jidhru u permanenti skond il-ligi, fuq din il-linja medjana, u dan taht id-direzzjoni tal-A.I.C. Salvu Micallef li qed jerga’ jigi nominat ghal dan il-fini.

“L-ispejjez tal-kawza, minhabba n-natura taghha, ghandhom jigu ssoportati ugwalment bejn il-kontendenti.

L-appell tal-atturi Margerita Vella u Maria Regina xebba Zerafa

2. L-atturi hassewhom aggravati bis-sentenza surriferita tal-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Generali moghtija fil-10 ta’ Ottubru 2007, u interponew appell minnha. In succint, l-aggravji taghhom huma s-segwenti:

i) L-ewwel aggravju huwa dwar dak li ddecidiet l-ewwel Qorti dwar strixxa art dejqa tal-kejl ta’ tlieta punt tmienja metri kwadri (3.8mk) zejda liema art hija indikata bil-punti P2, P10, P11a u P3 fuq il-pjanta Dok. SM3. L-ewwel Qorti ghalkemm ghall-ewwel qalet li din il-bicca art hija *res nullius*, injorat dak li qal il-perit legali l-avukat Carmelo Galea li din l-art ghandha tigi spartita u assenjata

lill-partijiet proporzjonalment skond il-kejl tal-proprjetajiet rispettivi taghhom, injorat dak li sottomettew l-atturi fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom li din il-bicca art tappartjeni kollha lilhom, u ddecidiet li taqsam din il-bicca art ugwalment bejn il-partijiet sabiex kull bicca art tal-partijiet titwal b'tlieta u ghoxrin punt hamsa u sebghin centimetru (23.75) kull wiehed.

ii) L-appellanti jkomplu illi gie ppruvat li din il-bicca art li giet deskritta bhala *res nullius* hija effettivament taghhom ghaliex il-proprjeta` taghhom kienet cirkondata kollha kemm hi b'hajt li ma baqax hemm u dan mhux bil-kunsens tal-appellanti. Dan huwa hekk anke ghaliex meta il-perit tekniku, il-perit Saviour Micallef mar ikejjel l-art sabiex jespleta l-inkarigu tieghu, jirrizulta li l-kejl tal-proprjeta` tal-atturi kien ta' tmien mija u sittax punt hamsa metri kwadri (816.5mk) li huwa ekwivalenti ghal circa erba' sighan u sitta u sittin kejliet (4s66k). Ghalhekk meta wiehed jiehu dak li kejjel il-Perit Carmelo Borg jigifieri erba' sighan u erba' kejliet (4s4k), dawn iz-zewg qisien huma qrib hafna ta' xulxin u ghalhekk dan iwassal sabiex meta wiehed jiehu d-differenza din tirrizulta li hija ta' sitt metri punt wiehed (6.1m). Minn dan il-kejl il-konvenuti diga` hadu metro punt tnejn (1.2mk) u ghalhekk id-differenza ta' erba' metri punt disgha (4.9mk) huwa tal-atturi appellanti.

Ghaldaqstant l-appellanti talbu lil din il-Qorti sabiex thassar, tirrevoka u tannulla s-sentenza moghtija mill-ewwel Qorti fil-10 ta' Ottubru 2007 billi tilqa' t-talbiet tal-atturi appellanti fejn tinkludi wkoll illi mal-linja medjana bejn il-konfini rispettivi tal-partijiet ghandhom jigu nkluzi mal-kejl tal-proprjeta` tal-atturi dik l-istrixxa ta' art tal-kejl ta' tlieta punt tmienja metri kwadri (3.8mk).

Risposta tal-konvenuti John u Rose konjugi Spiteri

3. L-appellati preliminarjament jissottomettu li l-appell huwa gust u jimmerita konferma. Rigward dak li qalu l-appellanti fl-ewwel aggravju taghhom illi l-bicca art tal-kejl ta' tlieta punt tmienja metri kwadri (3.8mk) ghandha tinqasam proporzjonalment u mhux fin-nofs kif fil-fatt gara,

u dan kif gie sottomess mill-perit tekniku l-avukat Carmelo Galea, l-appellati jghidu li ghalkemm l-imsemmi perit tekniku kien ghamel din is-sottomissjoni, iz-zewg periti teknici l-ohra ma kienux ghamlu l-istess. Fil-fatt iz-zewg periti teknici l-ohra kienu qalu li din il-bicca art ghandha tigi diviza fin-nofs kif fil-fatt ghamlet l-ewwel Qorti. Ghalhekk il-parir finali tal-periti perizjuri kien bhal dak li gie espress mill-perit tekniku u cioe` li l-kejl zejjed kellu jinqasam ugwalment bejn il-partijiet.

L-appellati jkomplu li anke qabel ma kien sar ir-rapport tal-periti perizjuri l-atturi appellanti dejjem sostnew li kull kejl zejjed kellhu jigi ddikjarat li huwa taghhom. Kien biss wara li tlesta dan ir-rapport li l-appellanti bdew isostnu it-tezi li dan il-kejl zejjed kellhu jinqasam proporzjonalment.

Ghal dak li ghandu x’jaqsam mat-tieni aggravju tal-appellanti li dan il-kejl zejjed ta’ tlieta punt tmienja metri kwadri (3.8mk) ghandu jappartjeni kollu lilhom ghaliex fl-antik l-art kienet cirkondata b’hajt, skond l-appellati dan l-argument ma jaghmel l-ebda gid lill-appellanti. M’huwiex ikkontestat li l-art kienet cirkondata b’hajt u lanqas m’huwa kkontestat li l-konvenuti waqqghu dan il-hajt. Izda ghalkemm l-appellanti jippruvaw jinsinwaw li l-hajt twaqqa’ minghajr il-kunsens taghhom, irrizulta li dan m’huwiex hekk ghaliex il-hajt twaqqa’ wara li l-perit Carmelo Borg, il-perit tal-atturi, kien ghamel marki permanenti fuq il-post, liema marki gew ikkonfermati mill-perit tekniku Saviour Micallef. Ghalhekk jekk wiehed jimxi ma’ dawn il-marki hu possibli li jigi stabbilit fejn kien jezisti dan il-hajt.

Skond l-appellati, dak li zgur irrizulta huwa li l-appellanti ghandhom f’idejhom bicca art wisq akbar minn dak li effettivament akkwistaw, dan huwa hekk ghaliex fil-kuntratt huma akkwistaw kejl ta’ seba’ mija hamsa u tmenin metri punt erbgha (785.4) metri kwadri filwaqt li rrizulta li huma ghandhom f’idejhom tmien mija tnejn u ghoxrin punt sitta metri kwadri (822.6) metri kwadri.

4. Fl-ahharnett, l-appellati jikkontendu li din il-kawza saret inutilment ghaliex ghalkemm din saret sabiex issir id-delimitazzjoni tal-konfini bejn iz-zewg proprjetajiet,

jirrizulta li dan l-ezercizzju diga` kien sar qabel il-kawza. Fil-fatt irrizulta waqt il-kawza li meta l-appellati kienu se jizviluppaw l-art kienu avvicinaw lill-atturi appellanti sabiex tigi ffissata l-linja divizorja. Ghal dan l-iskop il-konvenuti appellati kienu nkarigaw lill-perit Emmanuel Vella u l-atturi appellanti kienu nkarigaw lill-perit Carmelo Borg. Il-perit Carmelo Borg kien iffissa u mmarka b'mod permanenti din l-istess linja a sodisfazzjon taz-zewg partijiet. Kien biss wara illi l-konvenuti appellati bdew ix-xoghlijiet taghhom illi l-appellanti ddecidew li din il-linja li kienet giet mmarkata mill-perit taghhom ma kienitx korretta u talbu li terga' tigi ffissata mill-Qorti.

Fatti mertu tal-kaz

5. Qabel ma tghaddi sabiex tikkonsidra l-aggravji tal-atturi appellanti, din il-Qorti hi tal-fehma li jkun opportun li taghti sfond fil-qosor tal-fatti kollha mertu tal-kawza in kwistjoni, u dan kif ser jinghad:

i) L-atturi kienu xtraw, permezz ta' kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dottor Giuseppi Cauchi datat 8 ta' April 1949, bicca art fil-kontrada maghrufa bhala "Tax-Xwejha", fil-limiti tal-Belt Vittorja, bil-kejl ta' erba' sighan u keltejn jigifieri seba' mija sitta u tmenin punt sitta u sittin metri kwadri (786.66mk);

ii) Sussegwentement il-konvenuti xtraw zewg bicciet art li huma adjacenti ghal din il-bicca art. L-ewwel wahda tal-kejl ta' wiehed u disghin metri kwadri (91mk) u dan permezz ta' kuntratt fl-Atti tan-Nutar Enzo Dimech datat 27 ta' Ottobru 1995 u t-tieni bicca tal-kejl ta' tletin metri kwadri (30mk) permezz ta' kuntratt fl-Atti tan-nutar Dottor Vincent Miceli datat 2 ta' Gunju 1998.

iii) Kuntrarjament ghal dak li gie premess mill-atturi fl-att promotur taghhom, gie ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza li l-hajt li kien jaqsam iz-zewg proprjetajiet tal-partijiet kien gie mwaqqa' bil-kunsens ta' kulhadd u wara li kemm il-perit imqabbad mill-atturi u kemm il-perit imqabbad mill-konvenuti kienu fuq il-post;

iv) Il-Perit Carmelo Borg li kien imqabbad mill-atturi kien immarka b'sinjali permanenti fejn kien dan il-hajt u wara li l-partijiet kienu qablu, il-konvenuti kienu bdew ix-xoghlijiet li kellhom bzonn jaghmlu;

v) Kien biss wara li l-konvenuti bdew ix-xoghlijiet taghhom illi l-atturi pprocedew l-ewwel b'Mandat ta' Inibizzjoni u sussegwentement b'din il-kawza sabiex jigu stabbiliti l-konfini ta' bejn dawn iz-zewg artijiet.

vi) Ghandu jigi rilevat ukoll li meta ttiehed il-kejl effettiv ta' dawn iz-zewg bicciet art mill-perit tekniku Saviour Micallef, irrizulta li l-art tal-appellanti kellha kejl ta' tmien mija u sittax punt hamsa metri kwadri (816.5mk) filwaqt illi l-art tal-appellati akkwistata minnhom fl-ewwel kuntratt rrizultat li ghandha kejl ta' tnejn u disghin punt tnejn metri kwadri (92.2 mk), liema kejl huwa differenti fiz-zewg kazi minn dak stipulat fil-kuntratt ta' akkwist taghhom.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

6. Fil-ewwel aggravju l-appellanti qeghdin isostnu li dak li ddecidiet l-ewwel Qorti dwar strixxa art dejqa tal-kejl ta' tlieta punt tmienja metri kwadri (3.8mk) zejda, liema art hija ndikata bil-punti P2, P10, P11a u P3 fuq il-pjanta Dok. SM3, kien zbaljat. L-ewwel Qorti ghalkemm ghall-ewwel qalet li din il-bicca art hija *res nullius*, injorat dak li qal il-perit legali l-avukat Carmelo Galea li din l-art ghandha tigi spartita u assenjata lill-partijiet proporzjonalment skond il-kejl tal-proprjetajiet rispettivi taghhom, injorat dak li sottomettew l-atturi fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom li din il-bicca art tappartjeni kollha lilhom, u ddecidiet li taqsam din il-bicca art ugwalment bejn il-partijiet sabiex kull bicca art tal-partijiet titwal b'tlieta u ghoxrin punt hamsa u sebghin centimetru (23.75c) kull wiehed.

7. Mill-provi li ngabu quddiem l-ewwel Qorti rrizulta li l-atturi appellanti u l-konvenuti appellati kienu qablu fuq il-marki li ghamel il-perit Carmelo Borg, perit imqabbad mill-atturi stess, u kien biss sussegwentement illi l-atturi appellanti ddecidew li ma jaqblux aktar ma' dawn il-marki. Ghalhekk dawn il-marki kienu saru bil-kuntentizza kemm

tal-atturi kif ukoll tal-konvenuti. Izda f'daqqa wahda l-atturi appellanti qeghdin jippretendu li ma jaqblux aktar ma' dawk is-sinjali u mhux hekk biss, izda issa qeghdin jippretendu li bicca art zejda li tirrizulta li tezisti bejn il-proprjeta` taghhom u dik tal-appellati tigi assenjata lilhom.

Wara li din il-Qorti fliet bir-reqqa l-provi kollha li saru quddiem l-ewwel Qorti, tinnota li dak li eccepew il-konvenuti appellati, jigifieri li l-marki li jiddefenixxu l-konfini kienu saru fil-presenza tal-partijiet u bi qbil, huwa dak li gara verament. L-attrici Margerita Vella tixhed a fol. 85 tal-process illi *"Gimgha qabel l-elezzjoni tas-sena 1998, gie Ganni Spiteri l-konvenut biex inmorru nkejlu il-linja tal-qasma. … X'hin mort sibt il-hajt tas-sejjieh u s-sigar mnehhija. Konna jiena, il-perit Borg u ohtu Golina Borg, it-tifel tieghi Ronald u Ganni Spiteri l-konvenut u missieru. X'hin morna l-perit Borg kejjel u wahhal musmar fit-Triq u ghamel naqra zebgha mal-hajt ta' Vassallo."* Fir-rapport tal-perit tekniku l-A.I.C Saviour Micallef gie kkonstatat is-segwenti (ara fol. 76 tal-process):

"Jezistu pero` marka fuq il-hajt ta' Vassallo u ohra fit-triq murija bil-punti A u B rispettivament fuq pjanta Dok. SM2. Dawn il-marki gew maghmula mill-perit Carmenu Borg li kien imqabbad mill-attrici specifikatament biex ikejjel il-hajt qabel ma jinqala. Kif spjega l-perit Borg fil-access tas-27 ta' Frar 1999, fir-rikors numru 125/98 G3, dawn il-marki jirrapprezentaw l-interpretazzjoni tieghu ta' nofs dan il-hajt ta-sejjieh kif seta jikkonkludi mill-hajt li kien ghad fadal fuq il-post fil-presenza tal-partijiet. Jidher pero` li sussegwentement, l-atturi ma qablux ma' dawn il-kejliet."

Fil-konkluzjoni tieghu, l-perit tekniku jghid li filwaqt illi rrizulta li hemm spazju zejjed ta' circa tlieta punt tmienja (3.8) metri, irrileva li l-linja divizorja stabbilita fuq il-post fil-prezenza tal-partijiet mill-perit Carmenu Borg hija murija A-B fuq il-pjanta Dok. SM3. F'dan l-istadju kienu regghu l-atturi appellanti li ma qablux ma' din il-konkluzjoni u talbu ghall-hatra ta' periti perizjuri.

Il-periti perizjuri qablu mal-konsiderazzjonijiet tal-perit tekniku Saviour Micallef, izda dawn ghamlu pass ulterjuri

u ddecidew li jassenjaw dak l-ispazju zejjed li rrizulta ta' tlieta punt tmienja (3.8) metri kwadri ugwalment bejn il-partjiet b'sehem ugwali. Hu dan huwa proprju fuq xiex huwa ccentrat dan l-appell.

8. L-azzjoni prezenti, kif jidher mill-att promotur, hija dik ta' definizzjoni jew accertament tal-konfini bejn iz-zewg fondi hemm imsemmija, u tinsab ibbazata fuq l-Artikolu 325 tal-Kodici Civili li jistabilixxi 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."* Izda meta dawk il-konfini jkunu diga` gew stabbiliti bejn il-partijiet, sija bi ftehim sija b'sentenza, l-azzjoni *finium regundorum* tkun ezawrita, u ma tistax tigi ezercitata, mill-gdid jew xort'ohra, jekk mhux fil-kaz meta l-konfini jkunu gew imnehhija jew minn forza magguri jew minhabba hsarat ikkagunati mill-azzjoni tat-temp b'mod li ma jibqghux jintaghrfu. Izda meta dawn is-sinjali jew marki jibqghu jidhru u jezistu, l-ebda wahda mill-partijiet ma tkun tista' titlob apposizzjoni gdida, ghax il-konvenzjonijiet bl-istess mod bhall-gudikati jiffurmaw ligi bejn il-partijiet (**David Vella u Diane Bianco Bonaci v. Victor u Juliette Mercieca** deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-26 ta' Gunju 2003).

Dan il-principju ilu stabbilit fil-gurisprudenza taghna, u jghid wkoll l-awtur Ricci (Vol. II pag. 114-115) – *"… rimossi da forza maggiore o guasti dall'azione del tempo in guise che non siano riconoscibili. Ma se i termini tuttora sussistono non puo` l'una parte chiedere una nuova apposizione, perche le convenzioni, come i giudicati, formano legge tra le parti."*

F'dan il-istadju din il-Qorti qeghda taghmel referenza ghall-kawza fl-ismijiet **Francesca Debattista v. Antonio Grech** deciza mill-Qorti tal-Appell fil-23 ta' April 1951, fejn il-Qorti qalet:

"Il-Hainberger (Diritto Romano privato e puro, para 588) jghid li *"non e` ammissibile questa azione ('finium regundorum') nel caso che qualcuno sappia precisamente i propri confini, e sostenga che il vicino li abbia*

oltrepassati; poiche` in tal caso ha luogo l'azione rivendicatoria." U Laurent (Vol. VII, pag 373, para.419) jghid li – "E stato piu` volte giudicato che non puo` ammettersi l'azione in regolamento quando si trovano gia stabiliti dei termini che separano i due fondi. Cio` e` di tutta evidenza." Il-Baudry Lacantinerie (Dei Beni, pag. 566, para. 910) isostni li biex l-azzjoni *finium regundorum* tista' tigi ostakolata, hemm bzonn li *"I limiti siano stati legalmente constatati, e che i segni materiali che li fissano siano stati, conforme all'uso, collocate d'accordo tra i propretari, od in seguito ad una istanza giudiziaria";* u jaghmel referenza ghall-Pardessus (I, n, 119), f'nota in kalce, u jiccita minnu dan li gej:- *"Allorche` vi sono dei segni materiali qualsiasi per segnare la linea di separazione, non vi ha luogo che ad una azione di rivendicazione."*

9. Ghalhekk din it-tip ta' azzjoni m'hijiex ammissibli mill-parti illi taf fejn kienu l-konfini, u li qeghda tippretendi li jigu spostati, li f'dan il-kaz huma atturi appellanti. Meta parti tippretendi li taghmel dan, hija kellha tezercita azzjoni differenti mit-talba li ghandha quddiemha din il-Qorti, jigifieri jew dik naxxenti mill-konvenzjoni jew mid-delitt jew l-azzjoni rivendikatorja. Fil-kaz prezenti ghalkemm l-atturi appellanti ma kienux ippremettew li dan il-konfini kien gie miftiehem bejn il-partijiet qabel ma nfethet din il-kawza, dan gie eccepit mill-appellati u sussegwentement ippruvat quddiem l-ewwel Qorti.

Huma l-appellanti biss li qeghdin jikkontendu li dawn il-konfini ma kienux gew stabbiliti u anzi issa f'dan l-appell qeghdin jippruvaw jirrivendikaw bicca art li rrizultat bhala *res nullius* quddiem l-ewwel Qorti. Izda l-azzjoni odjerna qatt ma kienet intiza bhala azzjoni rivendikatorja, u f'dan is-sens l-aggravji tal-atturi appellanti ma jistghux jigu akkolti. Li evidentement jidher li gara fil-kaz in ezami huwa li mill-provi akkwiziti gie assodat li effettivament il-partijiet <u>diga` kienu stabbilew il-konfini li jiddelimitaw il-proprjetajiet rispettivi taghhom</u> (u mhux kif premess mill-atturi). Meta pero`, irrizulta, u dan wara diversi accertamenti ta' natura teknika bl-intervent ta' diversi arkitetti, li parti mill-art <u>ma kienet tappartjeni lil hadd</u>

minnhom, il-partijiet jidher li flok ftehmu tfixklu fil-gid. Rinfaccjata b'dan l-*impasse,* l-ewwel Qorti eskogitat metodu Salamoniku billi taqsam din il-porzjoni ta' art bin-nofs bejniethom – izda din is-soluzzjoni m'ghogbitx lill-atturi li riedu aktar. Kif gia` jinghad pero`, l-azzjoni proposta mill-atturi, fic-cirkostanzi fuq imsemmija ma kienitx allura dik idoneja peress li huma bdew jirreklamaw titlu fuq l-imsemmija porzjoni art, pretensjoni din li trid tigi *se mai* sorretta tramite l-azzjoni *reivendicatoria,* li m'hijiex dik li giet intentata mill-atturi appellanti in kwantu tirreferi wkoll ghal dik il-porzjoni meqjusa bhala *res nullius.*

10. Ghaldaqstant l-aggravji tal-atturi appellanti qeghdin jigu michuda.

Ghal dawn il-motivi tiddeciedi billi tichad l-appell tal-atturi appellanti u ghalhekk tikkonferma s-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Superjuri, Gurisdizzjoni Generali moghtija fl-10 ta' Ottubru 2007, fil-limiti pero` hawn imsemmija billi filwaqt illi tilqa' t-talbiet attrici fis-sens illi l-konfini bejn il-fondi rispettivi tal-partijiet huma dawk immarkati mill-perit tekniku Saviour Micallef mill-punt P2 sal-punt P3 fuq il-pjanta SM3 a fol. 83 tal-process, u tordna s-segregazzjoni effettiva ta' dawn iz-zewg *plots* b'hajt u dan taht id-direzzjoni tal-perit Saviour Micallef li qed jigi nnominat ghal dan il-iskop, ghandha pero` tibqa' eskluza mill-qasma dik il-porzjoni art meqjusa bhala li hija *res nullius* u ghalhekk tirrevoka dik il-parti tad-*decide* li kienet inkludiet ukoll fid-decizjoni din il-porzjoni art.

L-ispejjez relattivi ghal dan l-appell ghandhom jigu sopportati mill-atturi appellanti.

< Sentenza Finali >

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