MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta ta' l-4 ta' Gunju, 2010

Citazzjoni Numru. 1206/2005

Vincent Camilleri

Versus

Gaetana Aquilina

1. Din hija azzjoni ta’ spoll u, b’rikonvenzjoni, *actio finium regundorum*.

2. L-attur fisser illi huwa s-sid ta’ biċċa art tal-kejl ta’ ħamest elef, mija u tmienja u ħamsin metru kwadru (5,158 m^2) fl-artijiet ta’ Wied il-Qorton, limiti ta’ Birżebbuġa. Din l-art tal-attur tmiss ma’ biċċa art oħra, proprjetà tal-konvenuta, li għandha kejl ta’ erbat elef, ħames mija u sittin metru kwadru (4,560 m^2). Dawn l-artijiet kienu waslu għand il-partijiet bis-saħħa ta’ kuntratt ta’ diviżjoni tal-15 ta’ Marzu 1985 fl-atti tan-Nutar John Gambin. Il-linja li taqsam l-artijiet saret ħafna żmien ilu b’marki u msiemer mal-ħajt u ħadidiet imwaħħla fl-art.

3. Fis-sena 2005 il-konvenuta, bil-moħbi u bla ma kien jaf l-attur, daħlet fl-art tiegħu, qalgħet l-imsiemer u l-

ħadidiet li kienu jservu bħala marki, waqqgħet parti mill-ħajt u għamlet marki ġodda u waħħlet ħadid ieħor fl-art tal-attur. Dan l-għemil tal-konvenuta huwa att ta' molestja tal-pussess tal-attur kif imfisser fl-art. 534 tal-Kodiċi Ċivili.

4. Billi għalxejn sejjaħ lill-konvenuta biex treġġa' kollox kif kien qabel, l-attur fetaħ din il-kawża u qiegħed jitlob illi l-qorti:

i. tgħid illi l-konvenuta bl-għemil tagħha kif imfisser fuq għamlet vjolazzjoni tal-pussess tal-attur;

ii. tikkundanna lill-konvenuta sabiex fi żmien qasir u perentorju li jingħatalha u, jekk meħtieġ, taħt id-direzzjoni ta' perit li jinħatar għalhekk, tirredintegra lill-attur fil-pussess tal-art tiegħu; u

iii. jekk il-konvenuta tonqos, tagħti lill-attur is-setgħa li jagħmel hu x-xogħlijiet meħtieġa taħt id-direzzjoni ta' perit u bi flus il-konvenuta.

5. Qiegħed jitlob ukol l-ispejjeż, fosthom dawk tal-ittri tal-20 ta' Ottubru 2005 u tat-12 ta' Novembru 2005.

6. Il-konvenuta ressqet l-eċċezzjoni illi hi ma għamlet ebda vjolazzjoni tal-proprjetà tal-attur u għalhekk ma huwiex il-każ illi tirredintegra lill-attur fit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu; hi ma għamlet xejn bi vjolenza jew bil-moħbi.

7. Il-konvenuta nqdiet ukoll bil-proċeduri mibdija mill-attur biex b'rikonvenzjoni tressaq hi l-kontro-talbiet tagħha. Fissret illi bis-saħħa tal-kuntratt ta' diviżjoni tal-15 ta' Marzu 1985 fl-atti tan-Nutar John Gambin biċċa art ġiet assenjata lill-attur u biċċa oħra lilha. Billi l-konvenuta kellha dubju dwar fejn hi sewwasew il-linja li taqsam l-art tagħha minn dik tal-attur, għall-ħabta ta' Mejju jew Ġunju tal-2005 hija qabbdet lill-Perit Ian Zammit sabiex jimmarka fejn hija l-linja. Kienet għarrfet lill-attur b'dan. Il-perit qabbad lis-*surveyor* tiegħu biex imur fuq il-post u jagħmel il-marki, u dan sar quddiem il-partijiet u membri tal-familji tagħhom. L-attur iżda ma qabilx mal-marki, u għalhekk, billi huwa xieraq illi l-linja li taqsam il-proprjetajiet tiġi stabilita ġudizzjarjament, il-konvenuta b'rikonvenzjoni qiegħda titlob illi l-qorti:

i. tistabilixxi fejn hija l-linja li taqsam il-proprjetà tal-partijiet, billi, jekk meħtieġ, jitqiegħdu marki taħt id-direzzjoni ta' periti li jinħatru għalhekk; u

ii. tiżgombra lill-attur minn kull parti tal-art li hija proprjetà tal-konvenuta.

8. Talbet ukoll l-ispejjeż.

9. Għall-kontro-talbiet tal-konvenuta, l-attur ressaq dawn l-eċċezzjonijiet:

i. ir-rikonvenzjoni ma setgħetx issir għax, jekk tinqata' favur l-attur il-kawża ewlenija, ikun jinħtieġ li jiġi redintegrat fil-pussess tiegħu qabel kull ħaġa oħra; u

ii. bla preġudizzju għall-ewwel eċċezzjoni, il-kontro-talbiet għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-konvenuta għax biex tiġi stabilita l-linja li taqsam il-proprjetajiet hija meħtieġa l-parteċipazzjoni ta' dawk kollha li kienu dehru fuq il-kuntratt ta' diviżjoni tal-15 ta' Marzu 1985.

10. L-ewwel eċċezzjoni tal-attur għall-kontro-talbiet kienet tajba, bis-saħħa tal-prinċipju illi jrid *spoliatus ante omnia restituendus*. Dan ma jfissirx iżda illi r-rikonvenzjoni ma setgħetx saret: ifisser illi, jekk jintlaqgħu t-talbiet tal-attur, dan ikollu jiġi redintegrat fil-pussess qabel ma jitqiesu l-kontro-talbiet; jekk, min-naħa l-oħra, ma jintlaqgħux it-talbiet tal-attur, il-qorti tkun tista' tgħaddi biex tqis il-kontro-talbiet.

11. Fis-seduta tal-4 ta' Mejju 2006, iżda, il-partijiet ittransiġew l-azzjoni ta' spoll u l-attur irrinunzja għal din l-eċċezzjoni wara li sar ftehim li ġie verbalizzat hekk:

Il-partijiet jaqblu li jitransiġu l-kawża ewlenija fis-sens illi l-konvenuta tintrabat illi tneħħi l-ħadid u l-imsiemer li hija qieghdet fl-għalqa u flokhom tqiegħed marki oħrajn temporanji li ma jfixklux it-tgawdija tal-attur, sa zmien xahar millum, u illi l-attur ikollu s-setgħa jerġa' jqiegħed l-imsiemer u ħadid li kien hemm qabel ma tneħħew.

Il-partijiet jaqblu wkoll li l-ispejjeż tal-kawża ewlenija jkunu regolati skond l-eżitu tar-rikonvenzjoni.

12. It-tieni eċċezzjoni tal-attur tgħid, effettivament, illi l-ġudizzju ma huwiex integru billi għandhom ikunu parti fil-kawża dawk kollha li kienu dehru fuq il-kuntratt ta' diviżjoni. Billi, iżda, il-vertenza tallum tolqot il-linja bejn il-proprjetà tal-attur u dik tal-konvenuta, u ma tolqotx il-proprjetajiet ta' ħaddieħor, il-ġudizzju huwa integru u ma hija meħtieġa ebda sejħa ta' terzi fil-kawża. L-eċċezzjoni hija għalhekk miċħuda.

13. Billi, sabiex issib fejn hija l-linja li taqsam il-proprjetà tal-attur minn dik tal-konvenuta, il-qorti kienet teħtieġ għajnuna teknika, b'dikriet tat-12 ta' Ottubru 2007 inħatar perit tekniku għal dan il-għan. Il-perit irrelata fl-4 ta' Marzu 2008 u sab illi l-linja bejn il-proprjetajiet hija dik murija fuq il-pjanta MC S2[1]. Il-perit fuq il-post sab li kien hemm marki li l-partijiet kienu jaqblu dwarhom iżda ma kinux jaqblu dwar il-prolungament finali tal-linja. Il-perit seta' jasal għal dan il-prolungament wara li ħa l-kejliet meħtieġa fuq l-art u nqeda bil-mezzi teknići tas-sengħa u l-arti tiegħu.

14. B'nota tas-7 ta' Marzu 2008 l-attur talab il-ħatra ta' periti addizzjonali, u b'nota oħra tas-27 ta' Mejju 2008 fisser l-aggravji tiegħu kontra l-konklużjonijiet tal-perit tekniku. B'dikriet tat-13 ta' Ġunju 2008 inħatru tliet periti addizzjonali u dawn ħalfu r-rapport tagħhom fis-26 ta' Mejju 2009, fit-2 ta' Lulju 2009 u fit-3 ta' Lulju 2009 rispettivament. Wara li sar *survey* fuq l-art u wara li għamlu eserċizzju ta' prolungament mill-marki li dwarhom kien hemm qbil u qiesu wkoll l-aggravji tal-attur kontra l-ewwel rapport, il-periti addizzjonali waslu għall-istess konklużjoni bħall-ewwel perit illi l-linja hija dik bejn il-punti "A" u "F" murija fuq il-pjanta mħejjija minnhom bħala dok. RCS 13[2].

15. L-attur ma qabilx mal-konklużjonijiet tal-periti addizzjonali u, b'nota tat-22 ta' Settembru 2009, għamel mistoqsijiet għall-eskussjoni tagħhom li l-periti wieġbu fl-10 ta' Novembru 2009. L-attur imbagħad għamel is-sottomissjonijiet tiegħu bil-miktub fit-13 ta' April 2010 u l-konvenuta wieġbet fl-4 ta' Mejju 2010 wara li kienet ġà għamlet is-sottomissjonijiet tagħha fit-8 ta' April 2010.

16. L-argument tal-attur huwa essenzjalment mibni fuq il-fatt illi hu jrid illi l-kejl jintrabat ma' kamra li hemm fuq l-art tiegħu waqt illi l-periti mxew fuq il-marki li dwarhom qablu l-partijiet u wassluhom sal-ħajt li hemm fit-tarf tal-art. Il-qorti taqbel mal-konklużjoni tal-periti għax il-pjanta[3] mehmuża mal-kuntratt tal-15 ta' Marzu 1985, li jorbot lill-partijiet, għalkemm ma hijiex skalata bi preċiżjoni turi ċar illi l-ħsieb kien li l-linja tkun waħda dritta, kif hija l-linja li

1 *Fol*. 162.
2 *Fol*. 208.
3 *Fol*. 47.

ħarġu biha l-periti wara l-eserċizzju tekniku tagħhom, waqt illi l-linja li toħroġ jekk torbot il-kejl kif irid l-attur ma tkunx dritta iżda angolata.

17. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tapprova r-rapport tal-periti tekniċi u tagħmlu tagħha, u taqta' l-kawża billi tgħid illi l-linja li taqsam l-art tal-partijiet hija dik murija bħala "A-F" fuq il-pjanta mħejjija mill-periti tekniċi bħala dok. RCS 13[4], u għalhekk tordna lil kull parti tiżgombra minn kull parti tal-art li hija lil hemm mis-sehem li mess lilha.

18. Billi l-azzjoni għad-determinazzjoni tal-konfini hija fl-interess taż-żewġ partijiet, l-ispejjeż kollha, kemm tar-rikonvenzjoni u kemm – skond il-ftehim tal-4 ta' Mejju 2006 – dawk tal-kawża ewlenija għandhom jinqasmu bin-nofs bejn il-partijiet, iżda l-ispejjeż tal-perizja addizzjonali għandu jħallashom l-attur.

< Sentenza Finali >

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

[4] *Fol.* 208.