MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta tat-30 ta' Settembru, 2010

Citazzjoni Numru. 748/2008

Carmel Gatt, detentur tal-karta tal-identita` Nru. 862144M, Lawrence Gatt, detentur tal-karta tal-identita` Nru. 472150M, Pawlina Bonello, detentrici tal-karta tal-identita' Nru. 948346M, Maria Muscat, detentrici tal-karta tal-identita` Nru. 513843M, u Domenica Gatt, detentrici tal-karta tal-identita' Nru. 474224M

kontra

Rita Abela, detentrici tal-karta tal-identita` Nru. 661855M u ghal kull interess li ghandu r-ragel taghha, Walter Abela, detentur tal-karta tal-identita` Nru. 479252M

Il-Qorti :

Rat ir-rikors guramentat prezentat fit-23 ta’ Lulju 2008 li jaqra hekk -

1. Illi r-rikorrenti bhala l-aventi causa tal-mejjet Emanuele Gatt, huma l-propjetarji ta’ bicca art enumerata bhala Plot Numru 3 li tinsab fi Triq is-Sebh, iz-Zebbiegh, l-Imgarr, Malta, liema porzjon ta` art inxtrat mill-imsemmi Emauele Gatt kif jirrizulta mill-kuntratt tal-akkwist tal-21 ta’ Jannar 1977 fl-atti tan-Nutar Dottor Sammy Abela, li tidher b`mod car u li hija ndikata wkoll fil-pjanta annessa mal-imsemmi kuntratt, li kopja taghhom qeghda tigi annessa ma` dan ir-rikors u mmarkata bhala DOK AX1 u AX2 rispettivament.

2. Illi r-rikorrenti Domenica Gatt, omm ir-rikorrenti l-ohra, hija wkoll propjetarja tal-fond garage bin-numru 27B li jinsab fi Triq il-Fahhar l-Ahmar, iz-Zebbiegh, l-Imgarr, Malta, u bicca art warajh li tifforma parti u tidhol ghaliha mill-istess propjeta` msemmija, li tali art tmiss ma` wara tal-Plot Numru 3 li jinsab fi Triq is-Sebh, iz-Zebbiegh, l-Imgarr, Malta ;

3. Illi l-intimati huma l-propjetarji ta` l-bicca art enumerata bhala Plot Numru 4 li tinsab fi Triq is-Sebh, iz-Zebbiegh, l-Imgarr, Malta, li hija adjacenti ghal Plot Numru 3 u kif ukoll adjacenti ghal bicca art li tifforma parti mill-fond garage bin-Numru 27B propjeta` ta` Domenica Gatt, aktar ‘il fuq imsemmija. Il-Plot Numru 4, propjeta` tal-intimati, gie akkwistat permezz tal-kuntratt tal-akkwist datat 14 ta’ Gunju 1977 fl-atti tan-Nutar Dottor Sammy Abela, li similarment ghal kuntratt tal-akkwist ta` Emanuele Gatt, l-awtur tar-rikorrenti, fuq surrefrit, jirreferi ruhu ghall-istess pjanta annessa ma’ dan ir-rikors u mmarkata bhala DOK. AX2 li hija komuni ghaz-zewg akkwisti, peress illi z-zewg propjetajiet inxtraw minghand l-istess bejjiegha* u *stante wkoll illi l-area ta` art fit-totalita` taghha qabel giet diviza fi Plots kif jidhru fl-imsemmija pjanta komuni kienet originarjament propjeta` tal-aventi causa ta’ Angelo Gatt ;

4. Illi matul dawn l-ahhar sentejn, wara li giet estiza l-area tal-Plot Numru 4 min-naha ta` wara li tmiss mal-Plot Numru 6 li jidher fil-pjanta komuni fuq surreferita, beda jsir thaffir fil-Plot Numru 4 fi Triq is-Sebh, iz-Zebbiegh, l-Imgarr, Malta, u sussegwentement beda jsir kostruzzjoni ta' basement garages bi skop li tittella` binja shiha li tinkludi maisonette, zewg appartamenti u penthouse hekk kif jirrizulta miz-zewg applikazzjonijiet ta` zvilupp li saru mal-Awtorita` tal-Ippjanar u l-Ambjent mill-intimati stess, hekk kif jirrizulta mid-dokumenti riferiti bhala MEPA Case No. 07467/05 u 7522/07 rispettivament;

5. Illi b'tali thaffir u kostruzzjoni ta` basement garages li sar fil-Plot Numru 4 fi Triq is-Sebh, iz-Zebbiegh, l-Imgarr, Malta, da parti tal-intimati jew da parti ta' nies imqabbda minnhom sabiex jezegwixxu l-imsemmija xogholijiet, sehhet invazjoni estensiva kemm fuq il-Plot Numru 3, propjeta` tar-rikorrenti, kif ukoll fuq in-naha ta` wara tal-bicca art li tifforma parti mill-fond garage Numru 27B, li jinsab fi Triq il-Fuhhar l-Ahmar, iz-Zebbiegh, l-Imgarr, Malta hekk kif gie analizzat fuq il-post u ccertifikat mill-Perit Colin Zammit mqabbad mir-rikorrenti specifikament ghal dan l-iskop ;

6. Illi stante li d-drittijiet tar-rikorrenti fuq l-imsemmija Plot 3 fi Triq is-Sebh, iz-Zebbiegh, l-Imgarr (Malta) gew lesi ingustament u llegalment da parti tal-intimati jew da parti ta` nies imqabbda minnhom sabiex jezegwixxu l-imsemmija xogholijiet, huma pprezentaw kontestwalment ittra ufficjali u mandat ta' inibizzjoni datati 30 ta' Mejju 2008 sabiex l-intimati jigu re-avvizati formalment u sabiex jiddezistu milli jkomplu ghaddejjin bix-xogholijiet taghhom fil-Plot Numru 4 ;

7. Illi b'digriet taghha tal-25 ta' Gunju 2008, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili laqghet il-mandat ta' inibizzjoni Numru 824/2008 RCP fejn gie konkluz u stabbilit wara illi

l-perit tekniku appuntat mill-Qorti Mario Cassar ha konjizzjoni wkoll tal-evalwazzjonijiet teknici li saru mill-Perit Colin Zammit imqabbad precedentement mir-rikorrenti illi fil-fatt il-Plot Numru 4 fi Triq is-Sebh, iz-Zebbiegh, l-Imgarr, Malta, dahal fuq il-Plot Numru 3 b'cirka tmien piedi u hames pulzieri (8'5") fuq il-faccata u l-genb kollu tieghu ;

8. Illi mir-rizultanzi tal-evalwazzjonijiet teknici li saru mill-perit tekniku Mario Cassar irrizulta wkoll li l-Plot Numru 4, fi Triq is-Sebh, iz-Zebbiegh, l-Imgarr, Malta, invada wkoll bicca mill-area ta` art li tifforma parti mill-fond garage li jinsab fi Triq il-Fuhhar l-Ahmar, iz-Zebbiegh, l-Imgarr, Malta, hekk kif jidher u jirrizulta mir-rapport tieghu, li ser jigi gustament ipprezentat matul l-andament ta` dawn il-proceduri ;

9. Illi nonostante dan id-digriet, l-intimati ma hadu l-ebda passi sabiex jirrimwovu u jergghu jirripristinaw il-propjeta` tar-rikorrenti ghall-istat originali taghha u r-rikorrenti ghadhom sa llum qed ikollhom isofru minn din l-invazjoni fuq zewg propjetajiet simultanjament ;

Ghaldaqstant ighidu ghaliex ir-rikorrenti ma ghandhiex din l-Onorabbli Qorti :

a. Tinibixxi lill-intimati permanentement u b'mod definittiv milli jkomplu jaghmlu kwalunkwe xoghol ta' kostruzzjoni fil-Plot Numru 4 li jinsab fi Triq is-Sebh, iz-Zebbiegh, l-Imgarr, Malta, illi direttament jaffettwaw iz-zewg propjetajiet tar-rikorrenti u cioe` il-Plot Numru 3 fi Triq is-Sebh, iz-Zebbiegh, l-Imgarr, Malta u l-bicca art li tifforma parti u li tidhol minnha mill-fond garage Numru 27B fi Triq il-Fuhhar l-ahmar, iz-Zebbiegh, l-Imgarr, Malta ;

b. Tiddeciedi prevja dikjarazzjoni li l-konfini propji u korretti tal-propjetajiet rispettivi tal-kontendenti huma

dawk delinejati skond il-pjanta komuni u l-qisien taghha mehmuza mal-kuntratti tal-akkwisti datati 21 ta' Jannar 1977 u 14 ta' Gunju 1977 rispettivament fl-atti tan-Nutar Dottor Sammy Abela, li permezz taghhom, iz-zewg kontendenti xtraw il-Plot Numru 3 u 4 fost ohrajn, illi saret invazjoni cara fuq il-Plot Numru 3 fi Triq is-Sebh, iz-Zebbiegh, l-Imgarr, Malta u l-bicca art li tifforma parti u li tidhol minnha mill-fond garage Numru 27B fi Triq il-Fuhhar l-Ahmar, iz-Zebbiegh, l-Imgarr, Malta ;

c. Tordna lill-intimati ghalhekk li jirripristinaw il-propjeta` intiera tar-rikorrenti ghall-istat originali li kienet qabel, skond il-qisien rispettivi u l-area ta` art indikati fl-imsemmija kuntratti u pjanti komuni ;

d. Konsegwentement u subordinatament, minghajr pregudizzju ghas-suespost, prevja d-dikjarazzjoni li l-intimati huma unikament responsabbli ghad-danni li gew sofferti mir-rikorrenti minhabba x-xogholijiet ta' thaffir u kostruzzjoni li saru fil-Plot Numru 4, li jinsab fi Triq is-Sebh, iz-Zebbiegh, l-Imgarr, Malta, tillikwida d-danni sofferti mir-rikorrenti minhabba dan l-agir invaziv tal-intimati u/jew ta` nies imqabbda bl-awtorizzazzjoni taghhom, u dan jekk ikun il-kaz anke permezz ta' periti nominandi mqabbda ghal dan l-iskop ;

e. Tordna u tikkundanna lill-intimati in solidum ihallsu s-somma hekk likwidata in linea ta` danni ; u

f. Taghti kull rimedju u/jew direttiva ulterjuri li huma xierqa u necessarji sabiex dan l-inkonvenjent jitnehha fi zmien qasir u perentorju.

Bl-ispejjez tal-prezenti kif ukoll tal-ittra ufficjali tat-30 ta' Mejju 2007 u tal-Mandat ta` Inibizzjoni dekretat fil-25 ta' Gunju 2008, u bl-imghaxijiet legali sal-jum tal-hlas effettiv, kontra l-intimati li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda indikati mir-rikorrenti flimkien mal-lista tad-dokumenti esebiti minnhom.

Rat ir-risposta guramentata li kienet prezentata fit-12 ta' Settembru 2008 u li taqra hekk –

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt billi l-eccipjenti ma nvadewx il-propjeta` tal-atturi hekk kif minnhom allegat ;

2. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talbiet intizi ghad-demolizzjoni tal-kostruzzjoni mibnija mill-eccipjenti u r-ripristinu tal-art relattiva ma jistghux jigu akkolti stante li fi kwalsijasi kaz ghandu japplika l-Artikolu 571 tal-Kodici Civili.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-digriet ta' din il-Qorti diversament presjeduta moghti fl-udjenza tat-8 ta` Ottubru 2008 fejn hatret lill-Perit Joseph Ellul Vincenti bhala perit tekniku sabiex jirrelata dwar it-talbiet attrici wara li jiehu konjizzjoni tal-eccezzjonijiet tal-intimati.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku li kienet prezentata fl-1 ta' Gunju 2009 u mahlufa quddiem din il-Qorti kif presjeduta fl-udjenza tat-22 ta' Settembru 2009 (fol 192).

Gharblet bir-reqqa t-traskrizzjoni tax-xhieda li ressqu l-partijiet quddiem il-perit tekniku, u ezaminat ix-xhieda bl-affidavit u d-dokumenti li kienu esebiti mill-partijiet.

Rat in-nota ta` sottomissjonijiet tal-intimati li kienet prezentata fit-2 ta’ Dicembru 2009 (fol 196 sa 199).

Rat in-nota ta` sottomissjonijiet tar-rikorrenti li kienet prezentata fit-8 ta’ Jannar 2010 (fol 200 sa 203).

Qieset ir-risposti tal-perit tekniku ghad-domandi li saru mill-partijiet waqt l-udjenza tat-23 ta’ Marzu 2010.

Rat l-atti l-ohra tal-kawza.

Rat id-digriet taghha moghti fl-udjenza tat-23 ta’ Marzu 2010 fejn halliet il-kawza ghas-sentenza ghal-lum.

Ikkunsidrat -

Il-kwistjoni li din il-Qorti ghandha quddiemha hija jekk waqt l-izvilupp li beda jsir mill-konvenuti ta` Plot Numru 4 fi Triq is-Sebh, iz-Zebbiegh, l-Imgarr, Malta, propjeta` taghhom, kienx hemm invazjoni tal-Plot Numru 3 fi Triq is-Sebh, iz-Zebbiegh, l-Imgarr, propjeta` tal-atturi, kif ukoll ta` bicca art li tifforma parti mill-fond Numru 27B, Triq il-Fuhhar l-Ahmar, iz-Zebbiegh, l-Imgarr, Malta, propjeta` tal-attrici Domenica Gatt wahedha.

L-izvilupp tal-konvenuti llum huwa wieqaf ghaliex b`digriet taghha tal-25 ta` Gunju 2008 din il-Qorti diversament presjeduta kienet laqghet it-talba tal-atturi odjerni ghall-hrug ta’ Mandat ta` Inibizzjoni kontra l-konvenuti sabiex, bhala sidien tal-Plot 4, Triq is-Sienja, iz-Zebbiegh, Mgarr, Malta, ma jkomplux jibnu jew isaqqfu jew jaghmlu xi tip iehor ta’ kostruzzjoni fil-Plot 4 stante li bil-bini u thaffir li kienu lahqu ghamlu kienu nvadew l-art tal-atturi fuq riferita. Fil-premessi ghar-rikors taghhom, l-

atturi kienu rrilevaw li x-xoghol li kien lahaq sar kien dak ta` skavar.

Din il-Qorti diversament presjeduta kienet hatret lill-Perit Joseph Ellul Vincenti bhala perit tekniku sabiex jigbor il-provi tal-partijiet u jirrelata dwar it-talbiet attrici wara li jiehu konjizzjoni tal-eccezzjonijiet.

Fil-qosor, dan huwa l-kwadru li jirrizulta mill-assjem tal-provi akkwiziti –

1) Permezz ta` kuntratt tal-21 ta` Jannar 1977 fl-atti tan-Nutar Dottor Sammy Abela (Dok.AX1), Emmanuele Gatt xtara u akkwista l-Plot 3 mertu ta` din il-kawza kif kienet indikata fil- pjanta annessa ma` kuntratt iehor fl-atti tal-istess Nutar tas-27 ta` Dicembru 1973. Il-kejl tal-parti fabbrikabbli kien ta` sebgha u ghoxrin qasab kwadri (27 qk).

2) Id-Dok.AX2 hija l-pjanta tal-plots kollha li kien hemm fit-territorju u li l-plot 3 kienet wahda minnhom. Hija l-pjanta li ghaliha saret riferenza fil-kuntratt ta` akkwist ta’ Emmanuele Gatt.

3) Permezz ta` kuntratt tal-14 ta` Gunju 1977 fl-atti tan-Nutar Dottor Sammy Abela (Dok.AX3), Rita Vella (l-attrici llum mizzewga Abela) permezz ta` mandatarju taghha, xtrat il-Plot 4 mertu ta` din il-kawza. Il-kejl taghha kien ta’ tlieta u hamsin punt tnejn hamsa qasab kwadri (53.25 qk) nkuza l-parti fejn trid tigi t-triq. Il-Plot 4 kienet dik indikata fil-pjanta tat-territorju Dok.AX2 liema pjanta kienet parti integrali mill-kuntratt Dok.AX3 u kienet il-pjanta li originat mill-kuntratt fl-atti tal-istess Nutar tas-27 ta` Dicembru 1973.

4) Il-kompraturi t-tnejn xtraw il-plots rispettivi taghhom kif dawn kienu t-tnejn indikati fil-pjanta Dok.AX2 li ggib in-Nru.2.378 u redatta mill-periti Muscat-Fenech & Azzopardi.

5) Fir-rapport tat-2 ta' Gunju 2008 tal-Perit Martin Farrugia (fol 45 et seq) li kien il-perit tal-konvenuti jinghad hekk -

... *I can confirm that the wall built along the alignment of the original rubble wall (Plots 4 & 6) on the northern boundary is built within the property of my clients i.e. from the centreline of the original boundary wall southwards into my clients` land. For the record, excavation works on Plot 4 started early in May 2007 with the rubble wall still visible at the time as well as temporary steel markers that were drilled into the rubble wall to record the centreline. To date the site has been excavated and the basement walls constructed and ready to be roofed over.*
Ghal ragunijiet teknici li l-perit indika fir-rapport tieghu, huwa kkonkluda li ghalkemm is-sidien tal-Plot 3 kienu allegaw mieghu li x-xogholijiet li kienu lahqu saru fil-Plot 4 kienu skonfinaw fil-Plot 3, *I contend that my clients have built within their property.*

6) Meta l-perit tekniku Joseph Ellul Vincenti acceda fis-sit tal-vertenza ma rnexxielu jsib xejn mill-hajt tas-sejjieh li kien hemm bejn il-plots in kwistjoni.

7) Quddiem il-perit tekniku kienu prezentati l-affidavits tal-atturi Charles Gatt u Lawrence Gatt, u xehdu viva voce il-Perit Colin Zammit (li kien inkarikat mill-atturi), il-Perit Martin Zammit (li kien inkarikat mill-konvenuti), is-surveyor Stephan Borg, Paul Vella li naddaf u qatta` l-blat fil-plot tal-konvenuta ohtu, Joseph Bonnici li kien il-bennej tal-konvenuti, Joseph Vella is-sid ta' Plot 6 u hu l-konvenuta, John Vella, Michelle Camilleri li kienet is-surveyor inkarigata mill-konvenuti, u Walter Abela (ara fol 55 sa 62).

8) Fost il-provi li tressqu, kien hemm id-digriet ta` din il-Qorti diversament presjeduta tal-25 ta` Gunju 2008 fir-Rikors Nru. 824/2008 RCP fejn kienet milqugha t-talba tal-atturi ghall-hrug ta` Mandat ta` Inibizzjoni kontra l-konvenuti (Dok.AX4). F'dik il-procedura, il-Qorti kienet assistita minn perit tekniku u cioe` il-Perit Mario Cassar. Dan sab li fl-izvilupp tal-Plot 4 saret invazjoni ghal gol-Plot 3 b'cirka tmien piedi u hames pulzieri (8' 5") mill-faccata ghax il-konvenuti bnew lil hinn minn fejn kien il-hajt tas-sejjieh.

Ikkunsidrat :

Fuq l-iskorta tal-provi akkwiziti, il-Perit Joseph Ellul Vincenti ghamel diversi konsiderazzjonijiet li qed jingabru fil-qosor kif gej –

1) Ghall-intimati, il-hajt tas-sejjieh li kien hemm bejn il-Plots 3 u 4 kien il-linja divizorja ta` bejn dawk iz-zewg plots tant li ghamlu survey sabiex ikun dettaljat l-allinjament ta` dak il-hajt. Ghall-intimati kien jikkostitwixxi l-linja divizorja ndipendentement minn kull konsiderazzjoni ohra nkluz kejl.

2) Il-pjanta Dok.AX2 kienet krucjali ghaz-zewg partijiet ghax kienet tistabilixxi l-periferiji taz-zewg plots. Hija dettaljata hafna ghax fiha l-qisien u l-area ta' kull plot. Eppure ighid il-perit tekniku -

din il-pjanta qatt ma giet ipproducuta, hadd qiesu ma kien jaf biha u hadd ma ra qabel beda jinqala` l-inkwiet. La l-periti, la s-surveyors, la l-kuntrattur tat-tqattiegh tal-blat, hadd qatt ma rrefera ghal din il-pjanta, liema pjanta kellha fuqha l-qisien tal-plots u tat-toroq tant li kien facli tidentifika kull plot u triq li hemm indikati fuq din il-pjanta. Jidher li din il-pjanta

giet injorata kompletament u kulhadd mexa mal-hajt tas-sejjiegh. **(fol 64)**

3) Il-Perit Martin Farrugia (tal-konvenuti) rabat kollox mal-hajt tas-sejjieh. Huwa kien ra pjanta zghira (mhux id-Dok.AX2) li kienet turi l-hajt pero` kienet bla qisien. Il-persuni li kienu nkarikati mill-konvenuti telqu mill-premessa li l-posizzjoni tal-hajt kif kienu tidher fuq il-post kienet il-konfini ta' bejn il-plots in kwistjoni. Is-surveys u l-qisien ittiehdu mill-hajt.

4) Irrizulta li l-posizzjoni attwali tal-hajt ma kenitx taqbel ma` kif kien il-hajt muri fil-pjanta Dok.AX2. Infatti l-hajt kien fil-fatt fisikament spustat cirka tmien piedi (8') 'l isfel fuq il-pjanta Dok.AX2 milli kien attwalment.

5) Il-perit tekniku jghid hekk (fol 67) –

Dan id-disgwid kien kollu kagun tal-fatt li l-konvenuti qatt ma fornew lill-perit ta` fiducja taghhom il-pjanta Dok.AX2 li kienet turi car hafna l-qisien ... u kieku sar dan il-Perit Martin Farrugia zgur li kien jinduna bid-divergenza fil-qisien ...

6) Minkejja l-fatt li l-hajt kien muri hazin fil-pjanta Dok.AX2 milli kien attwalment fuq il-post, il-qisien tal-plots kienu ndikati tajjeb u ghalhekk hadd ma kellu jitlaq mill-premessa zbaljata li l-hajt kien jikkostitwixxi l-linja divizorja ta' bejn il-plots in kwistjoni. Tant huma korretti l-qisien tad-Dok.AX2 li *l-plots kollha jiffittjaw preciz fl-iskema tat-toroq mmarkati fuq il-post mill-MEPA u jiffittjaw preciz mal-plots kif iddisinjati u murija fuq Dok.AX2* (fol 69).

7) Il-perit tekniku jtemm ighid hekk –

Min sejjer jirbah ? Il-qisien fuq il-pjanta jew il-posizzjoni tal-hajt tas-sejjiegh kif muri fuq il-pjanta Dok.AX2 ?

Peress li dan hu punt legali hafna, is-sottoskritt ihoss li ma ghandux hawn jaghti opinjoni f`dan l-istadju, u qed ihalli din id-decizjoni ghas-savju u superjuri gudizzju ta' din l-Onorabbli Qorti.

Id-decizjoni tkun kif tkun, is-sottoskritt ikun ghad fadallu parti ohra x'jaghmel u cioe` li jimmarka il-konfini ezatt ta` plot Numru 3 u Plot Numru 4 wara li jkun hemm decizjoni u direttivi minn din l-Onorabbli Qorti. (fol 69)

Ikkunsidrat :

Waqt l-eskussjoni li saret fl-udjenza tat-23 ta` Marzu 2010, il-perit tekniku kien mistoqsi specifikament dwar il-pjanta Dok.AX2 u xehed li dik kienet il-pjanta li fuqha saret id-divizjoni ta' l-art kollha. Fuq dik il-pjanta, saru l-kuntratti kollha nkluz dawk li bihom kienu akkwistati l-plots in kwistjoni. Il-qisien kollha tad-diversi plots kienu regolati anke minn dik il-pjanta.

In vista tal-fatt li waqt il-gbir tal-provi saret enfasi dwar il-posizzjoni tal-hajt tas-sejjieh li kien jifred il-Plot 3 mill-Plot 4, il-perit tekniku kien mistoqsi propju dwar dak il-hajt.

Il-Perit Ellul Vincenti wiegeb li ghalkemm ma kienx f`qaghda li jara l-hajt peress li kien diga` tnehha meta huwa acceda fis-sit tal-vertenza, huwa kien tal-fehma li hajt ta` dak it-tip kien ikun wiesgha madwar zewg piedi u nofs li jfisser li s-sidien tal-plots kellhom ghad-disposizzjoni taghhom estensjoni tal-art taghhom sa massimu ta' pied u tliet pulzieri u cioe` nofs il-wisgha tal-hajt tas-sejjiegh sabiex jizviluppaw is-sit taghhom.

Il-perit tekniku qal hekk –

"... ghidtha fir-relazzjoni u ghidtha diversi drabi din il-pjanta hija preciza, l-unika zball li fiha li nqala' dan l-inkwiet kollu, il-qisien qeghdin hemm u ccekkjajthom kollha u kollox jaqbel ma' din il-pjanta. L-unika haga hemm il-hajt tas-sejjieh, hajt intern."

U kompla jispjega hekk –

" *... Il-problema tieghu* (u cioe` tal-hajt) *hu li meta ghamluh fuq dil-pjanta u fuq is-survey kollha ma poggewhx realment fejn qieghed ...*

Li jfisser jekk izzomm mieghu ha jitfa' dawn il-qisien ha jitfaghhom kollha barra ...

Bi tmien piedi ... fil-wisgha tal-plot ...

Jekk timxi mal-qisien tal-kuntratti m'hemm problema ta' xejn ghax kulhadd jaf preciz il-qisien tieghu kemm huma. Jekk inti timxi mal-hajt tas-sejjiegh jitfa' kollox barra."

Eppure, sostna l-perit tekniku, il-mizuri ta' kull plot skond il-pjanta huma korretti.

Il-konkluzjoni tal-perit tekniku kienet din -

... li zbalja u fixkel lil kulhadd huwa dak il-hajt li kien muri fuq dil-pjanta u muri hazin. Allura meta l-konvenuti gew biex jibnu qalu ahna ghandna sal-hajt tas-sejjiegh u bnew sal-hajt tas-sejjieh, imma l-hajt tas-sejjieh qieghed tmien piedi iktar il-boghod minn fejn kellu jigi.

Ikkunsidrat :

In vista tan-natura tal-azzjoni kif proposta, ghamlet sewwa din il-Qorti diversament presjeduta li hatret perit tekniku sabiex jassistiha ladarba l-meritu kien tekniku u kien jinvolvi oltre l-ezami ta’ pjanti annessi ma` kuntratti, pjanti ohra u *surveys* li hejjew il-partijiet, investigazzjoni fuq il-post u kalkoli matematici, ilkoll intizi biex iwasslu sabiex jigi stabbilit jekk waqt l-izvilupp li kien qed isir mill-konvenuti kienx hemm inkella le skonfinament fil-propjeta` tal-atturi.

Ghalkemm kif diga` rajna r-relazzjoni tal-Perit Ellul Vincenti thalli miftuha ghad-decizjoni minn din il-Qorti xi konsiderazzjonijiet ta` natura legali, din il-Qorti tghid li dawk il-konsiderazzjonijiet u konkluzjonijiet ta’ <u>natura teknika</u> li jsiru minn perit mahtur minnha, bhal ma sar fil-kaz tal-lum jikkostitwixxu prova ferm importanti ghall-gudikant biex ikun jista’ jasal ghad-decizjoni tieghu dwar l-istanza li ghandu quddiemu.

Dwar il-konkluzjonijiet ta’ espert tekniku, il-Qorti tal-Appell
fis-sentenza taghha tad-19 ta’ Novembru 2001 fil-kawza **“<u>Calleja vs Mifsud</u>”** irriteniet li -

Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tieghu jikkostitwixxu skond il-ligi prova ta' fatt li kellhom bhala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taccetta r-rapport tekniku bhala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setghet tiskarta kull prova ohra. Mill-banda l-ohra pero', huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jinghata piz debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leggerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta' l-appell illi l-mertu tal-prezenti istanza kien kollu kemm hu wiehed ta' natura teknika li ma setax jigi epurat u deciz mill-Qorti minghajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex thares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex tezita li tiskarta dik l-opinjoni

jekk din ma tkunx wahda sodisfacentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konkluzjoni ma kenitx sewwa tirrizolvi l-kwezit ta' natura teknika.

Dan l-insenjament huwa rilevanti u japplika ghall-kaz tal-lum. Ghalkemm il-konsiderazzjonijiet espressi mill-perit tekniku kienu sfavorevoli ghall-konvenuti, dawn ghazlu li ma jressqux talba ghall-hatra ta' periti teknici addizzjonali u llimitaw ruhhom ghall-eskussjoni tal-istess perit tekniku u ghall-presentata ta' sottomissjonijiet bil-miktub. Fis-sentenza taghha moghtija fil-25 ta' Settembru 2003 fil-kawza "**Grech et vs Grech et**" din il-Qorti diversament presjeduta rriteniet li -

Bil-ligi u b'harsien tal-massima dictum expertorum numquam transit in rem judicatam, il-Qorti mhix marbuta li taccetta l-konkluzjonijiet tar-rapport tal-perit mahtur minnha kontra l-konvinciment taghha nfisha. Imma l-fehmiet ta' perit mahtur minn qorti u maghmula f'rapport imressaq minnu m'humiex semplicement opinjonijiet izda jikkostitwixxu prova ta' fatt, specjalment f'oqsma fejn il-hatra tkun dwar hwejjeg teknici. Fehmiet bhal dawk m'ghandhomx, l-aktar fejn parti ma tkunx irrikorriet ghall-hatra ta' periti addizzjonali, tigi mwarrba kif gieb u lahaq, sakemm ma jkunx jidher soddisfacentement li tali fehmiet huma, fil-kumpless kollu tac-cirkostanzi, irragonevoli. (ara wkoll – **"Bugeja et vs Muscat"** – Appell Kummercjali – 23 ta' Gunju 1967).

Wara li qieset il-konkluzjonijiet teknici tal-Perit Ellul Vincenti u r-risposti tieghu in eskussjoni, din il-Qorti tikkondividi l-osservazzjonijiet tal-perit tekniku, salv li tippronunzja ruhha dwar il-kwesiti naxxenti minn punti ta' dritt li hargu mir-relazzjoni peritali.

Ikkunsidrat :

It-Tieni Talba

Anke fl-isfond tal-kwesit ta` natura legali li jipprezenta l-perit tekniku, l-azzjoni attrici hija mpernjata fuq it-tieni talba. Kif dedotta, huwa evidenti li t-talba hija intiza sabiex din il-Qorti tiddikjara li l-konfini ta` bejn il-Plot 3 tal-atturi u l-Plot 4 tal-konvenuti huma dawk li jirrizultaw fil-qisien indikati fil-pjanta Dok.AX2.

Issa mir-relazzjoni peritali, jirrizulta li skond il-qisien u l-area tal-plots in kwistjoni, tirrizulta invazjoni tal-Plot 3 waqt l-izvilupp tal-Plot 4 ghaliex erroneament il-konvenuti adottaw bhala konfini bejn iz-zewg plots hajt tas-sejjieh li fil-pjanta Dok.AX2 kien indikat f`posizzjoni zbaljata minn dik li kien attwalment jinsab fiha.

Ghalhekk ghal din il-Qorti fir-realta` dik it-talba attrici kienet tinvesti l-*actio finium regundorum*.

Din hija azzjoni li tista' tigi tentata b'success fil-kazijiet fejn hemm xi dubju dwar il-konfini bejn proprjeta` u ohra ("**Mizzi noe vs Azzopardi et**" – Qorti tal-Appell - 27 ta' Marzu 1996). F'din l-azzjoni li hija reali u petitorja *ma humiex id-drittijiet rispettivi tal-proprjeta` li jitqeghdu in diskussjoni imma l-iskop ta' l-azzjoni hu dak li jtendi unikament biex tigi eliminata l-incertezza dwar id-demarkazzjoni bejn iz-zewg fondi, u b' hekk is-sitwazzjoni ta' fatt tigi adegwata ghal dik ta' dritt* ("**Mangion et vs Aquilina et**" – Prim'Awla tal-Qorti Civili (P.S.) – 9 ta` Marzu 2005). L-azzjoni *tiddistingwi ruhha minn dik ta' rivendika in kwantu mentri din ta' l-ahhar tippresupponi kontestazzjoni dwar it-titolu tal-proprjeta`, l-azzjoni tar-regolament tal-konfini tirrizolvi l-litigju bl-accertament ta' l-estensjoni tal-proprjeta`* ("**Mangion et vs Aquilina et**" – op. cit.). Fil-kaz tal-lum, l-atturi qeghdin isostnu li jekk jigu adottati l-fatturi tal-qies u tal-area skond il-pjanta Dok.AX2 mnejn jirrizulta t-titolu tal-partijiet ghall-artijiet rispettivi taghhom ghandu jirrizulta li l-konvenut skonfinaw fl-art taghhom.

Fl-*actio finium regundorum*, il-partijiet ghandhom l-obbligu tal-prova tal-estensjoni tal-fond taghhom. *Hawnhekk ma japplikax il-principju* "*actore non probante, reus absolvitur*" *in kwantu stante il-karattru "vindicatio duplex incertae partis", il-konfini jrid jigi determinat in relazzjoni ghal dawk l-elementi probatorji li jkunu jidhru attendibbli. M'hemmx dubju li dawn l-elementi jistghu jigu suppliti b' kull mezz ta' kull speci maghruf mill-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili. B' dana kollu f' kazijiet ta' din in-natura hemm certi elementi li jistghu jitqiesu decizivi. Hekk, per ezempju, wiehed ma jistax jipprexxindi ruhu mill-ezami tat-titolu ta' akkwist tal-proprjetajiet rispettivi in kwantu dawn certament jikkostitwixxu 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 linitrofi … huwa prova konkludenti anke is-sinjali, ossija marche di confine. Anzi, proprjament, meta dan is-sinjal ta' delimitazzjoni jkun ovvju, lanqas kienet tigi ammessa l-azzjoni ta' regolament ta' konfini ladarba, b' dak is-sinjal, dawk il-konfini jkunu certi* ("**Mangion et vs Aquilina et**" – op. cit. fejn kien citata s-sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawza "**Gauci *et* vs Testaferrata Bonici *et***" deciza fil-5 ta' Novembru 1954).

Din il-Qorti tghid li l-gurisprudenza citata l-ahhar twiegeb ghall-kwesit li ressaq il-perit tekniku.

Il-partijiet jew l-aventi causa taghhom (fil-kaz tal-atturi) akkwistaw art. Il-kuntratti tal-akkwist taz-zewg partijiet ghamlu riferenza specifika ghall-pjanta Dok.AX2 li b`volonta` tal-kontraenti saret ukoll parti essenzjali integrali tal-kuntratt tal-akkwist.

Riferibbilment ghall-plots in kwistjoni, il-kuntratti rispettivi tal-partijiet kienu jindikaw d-daqs ossija l-area tal-artijiet u fatturi ohra rilevanti bhal irjieh, toroq jew konfini filwaqt li l-pjanta Dok.AX2 b`mod komplimentari u fl-istess waqt essenzjali kienet taghti wkoll il-qisien. Mela ghas-sostanza tal-akkwist, il-fattur rilevanti kien id-daqs u d-determinazzjoni ta` dak id-daqs skond qisien certi. Irrizulta mill-perizja li d-daqs, il-qisien u l-inseriment tal-plots fl-assett tat-toroq kien korrett. Mhux korretta kienet il-posizzjoni tal-hajt tas-sejjiegh ta` bejn il-plots tal-partijiet u cioe` kienet errata l-posizzjoni fid-Dok.AX2 meta komparata mal-istat ta` fatt attwali. Eppure ghal fini ta' titolu din il-Qorti tghid li dak rilevanti huwa l-area u l-qisien mhux il-posizzjoni tal-hajt ghaliex li kieku sar esercizzju bil-ghaqal qabel beda l-izvilupp wiehed kien jintebah mill-ewwel bid-diskrepanzi fil-pjanta Dok.AX2 pero` xorta wahda kiemn jasal ghad-daqs u ghall-posizzjoni ta' kull plot fil-konfront ta' plots ohra.

Mela ghall-fini ta` kjarezza din il-Qorti tghid li t-twegiba ghall-kwesit sollevat mill-perit tekniku hija li mil-lat ta` dritt dak rilevanti huma l-qisien fuq il-pjanta Dok.AX2 mhux il-posizzjoni tal-hajt tas-sejjieh kif attwalment kien fuq il-post.

Din il-Qorti tkompli tinsisti li l-konstatazzjonijiet teknici kienu determinanti ghall-fini tal-accertament tad-dritt.

Dan qed jinghad ghaliex ghalkemm huwa minnu li l-konkluzjonijiet peritali huma bhal materjali istruttorji ohrajn kontrollabbli mill-gudikant, tant li kif ighid l-Art. 681 tal-Kap.12, il-Qorti mhix marbuta li taccetta dawn il-konkluzjonijiet kontra l-konvinzjoni taghha nfisha, fl-istess waqt *dan ma jfissirx pero` illi l-Qorti tista' taghmlu b' mod legger jew kapriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha kellha tkun ben informata u bazata fuq ragunijiet li gravament ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b' ragunijiet li ma ghandhomx ikunu privi mill-*

konsiderazzjoni ta' l-aspett tekniku tal-materja taht ezami ("**Grima vs Mamo et noe" –** Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998)**.** *Jigifieri l-Qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konkluzjoni ta' tali relazzjoni ma kienetx gusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun wahda motivata minn gudizzju ben informat, anke fejn mehtieg, mil-lat tekniku.* ("**Cauchi vs Mercieca" –** Qorti tal-Appell – 6 ta' Ottubru 1999 **; "Saliba vs Farrugia**" – Qorti tal-Appell – 28 ta' Jannar 2000 u "**Calleja *noe* vs Mifsud**" – Qorti tal-Appell – 19 ta` Novembru 2001). Il-*giudizio dell' arte espressa mill-perit tekniku ma jistax u ma ghandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruhha mill-fakolta lilha moghtija ta' talba ghan-nomina ta' periti addizzjonali, jigi skartat facilment, ammenokke ma jkunx jidher sodisfacentement illi l-konkluzjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha tac-cirkostanzi, irragonevoli*" – ("**Bugeja *et* vs Muscat et" –** Qorti tal-Appell – 23 ta' Gunju 1967).

Fil-kaz tal-lum, ghalkemm il-konvenuti ma qablux mar-rizultanzi peritali, ma ressqux talba ghall-hatra ta` periti addizzjonali. Fic-cirkostanzi, din il-Qorti difficilment issib raguni biex ma tfassalx il-gudizzju taghha abbazi tal-prova teknika. Din il-Qorti tghid dan mhux biss wara li qieset ir-risultanzi processwali izda wkoll wara li qieset akkuratament is-sottomissjonijiet bil-miktub tal-intimati. Qieset ukoll is-sottomissjonijiet ulterjuri taghhom bil-fomm fil-kuntest ta' dak li wiegeb il-perit tekniku fl-udjenza tat-23 ta' Marzu 2010.

Fil-kaz tal-lum ma ngibu l-ebda ragunijiet li gravement ipoggu fid-dubju l-opinjoni teknika espressa. Anzi tkompli tkun fermament konvinta anke bil-konfort ta' kif wiegeb l-istess perit tekniku ghad-domandi li sarulu waqt l-udjenza tat-23 ta' Marzu 2010. Fic-cirkostanzi, din il-Qorti ttenni dak ritenut mill-Qorti ta' l-Appell fil-kawza "**Camilleri noe vs Debattista noe et**" tad-9 ta' Frar 2001 li kienet tittratta invazjoni ta' propjeta` u kien mehtieg li jigu stabbiliti l-konfini fejn inghad hekk -

F`kawza ta' din ix-xorta mhux insolitu li jibqghu domandi bla risposta u incertezzi dwar metodu u kalkoli li jkunu saru fuq kriterji li mhux necessarjament ikunu universalment accettati mill-kontendenti. Fl-ahhar mill-ahhar pero' kienet il-fehma tat-teknici illi f' materja ta' din ix-xorta kellha tiggwida l-Qorti. Multo magis fejn il-fehma taghhom tkun wahda unanima u sostnuta b'mod konvincenti, anke taht it-tirocinju ta' eskussjoni serrata, kif jidher li kien il-kaz taht ezami. F'cirkostanzi bhal dawn ikun prezuntuz ghall-gudikant illi jiddipartixxi bla raguni verament valida mir-relazzjoni teknika. Dana mhux biss ghax ma kellux il-mezzi ghad-disposizzjoni tieghu biex serenament jinoltra ruhu fl-aspetti teknici tal-mertu, imma wkoll ghaliex necessarjament tkun tonqsu dik il-konoxxenza mehtiega biex, b' mod kritiku, jasal ghall-konvinciment divers minn dak li jkunu waslu ghalih l-esperti minnu nominati.

Fl-isfond tal-premess, din il-Qorti qeghda tilqa` t-tieni talba attrici.

Ikkunsidrat –

L-Ewwel Talba

Fl-ewwel talba, l-atturi talbu li din il-Qorti sabiex tinibixxi permanentement u b'mod definittiv lill-konvenuti milli jkomplu jaghmlu kull xoghol ta' kostruzzjoni fil-plot taghhom mertu tal-kawza li jistghu jaffettwaw lill-propjeta` tal-atturi adjacenti ghal dik tal-konvenuti.

Evidentement dik it-talba kienet relatata mad-digriet tal-25 ta` Gunju 2008 fejn talba tal-atturi odjerni ghall-hrug ta' Mandat ta` Inibizzjoni Nru. 824/2008 RCP kontra l-konvenuti kienet akkolta minn din il-Qorti diversament presjeduta.

Dwar talba ta` din ix-xorta, kien deciz hekk fil-kawza "**Aquilina vs Aquilina**" (Qorti tal-Appell - 27 ta' Novembru 1991)

"Kull mandat kawtelatorju min-natura tieghu stess, ghandu validita' u hajja, sakemm u biex il-kreditur ikollu opportunita' li jikkonkretizza l-kreditu tieghu f'titolu ezekuttiv ……… u jippermetti jesegwixxi kreditu li b' hekk ma jkollux bzonn ta' aktar kawtela".

Kien ghalhekk li saret distinzjoni bejn "*id-dritt ta' kawtela - cjoe' id-dritt procedurali - li ma huwiex id-dritt sostanzjali li jista' jigi kawtelat. Dawn huma zewg drittijiet distinti u ma jistghux jigu ridotti u konfuzi fi dritt wiehed ……… Huwa ovvju li l-jedd imsemmi fil-mandat m'huwiex id-dritt li taghmel il-mandat imma huwa d-dritt li ghalih il-kreditur ghamel uzu mid-dritt li johrog il-mandat".*

Fil-kawza "**Sullivan vs Stivala et**" deciza mill-Qorti tal-Kummerc fis-17 ta` Marzu 1992, kienet saret talba semplicement sabiex jigi kkonfermat il-mandat kawtelatorju. Hemm il-Qorti qalet li ma hemm l-ebda fondament legali sabiex tintalab tali konferma stante li *"il-ligi trid li mandati simili jigu msahhin u mwettqa b'citazzjoni, li tkun allura allaccjata mal-pretensjoni tar-rikorrenti u mhux ma rikonferma ta' digriet gja' moghti fil-kaz tal-mandat jew mandati.*

Kull meta saru talbiet sabiex jigi kkonfermat in perpetwu mandat ta' inibizzjoni "**sic et simpliciter**" il-linja traccjata mill-Qrati taghna kienet dik ta` cahda ghar-raguni li filwaqt li l-mandat johrog ghaliex ikun jirrizulta dritt "prima facie" fil-kawza tkun trid issir talba ghall-pronunzjament gudizzjarju dwar il-mertu tad-dritt innifsu ("**Giordmaina vs Giordmaina**" – Prim`Awla tal-Qorti Civili (GV) – 7 ta` Novembru 1995 ; "**Axisa vs Patiniott**" – Prim`Awla tal-Qorti Civili (M) – 21 ta' Marzu 1996 ; u "**Cuschieri vs Grech noe"** – Prim`Awla tal-Qorti Civili (GV) – 9 ta` Jannar 1997)

Fil-kawza "**Cassar vs Mallia**" (Prim`Awla tal-Qorti Civili (JF) – 22 ta` Mejju 1995) inghad hekk –

*"Li kieku l-attur strah u llimita ruhu ghall-ewwel talba biss (konferma b' mod definittiv tal-Mandat ta' Inibizzjoni), allura il-konvenut kien ikollu ragun li jeccepixxi n-nullita' tal-azzjoni attrici. F'dan is-sens ukoll inghataw is-sentenzi citati mill-konvenut bhal **"**Sullivan vs Stivala et**"** (13 ta' Marzu 1992 P.A.) u **"**Galea vs Gauci**"** (4 t'Ottubru 1993). A differenza ta' dawn id-decizjonijiet, l-attur zied talba addizzjonali li tindika kjarament li l-bazi tal-azzjoni attrici tohrog mill-fatt li x-xogholijiet de quo kienu qed isiru fuq proprjeta' komuni ...*"

Fil-kaz tal-lum, din il-Qorti tghid li huwa minnu li l-konvenuti ma ressqu l-ebda eccezzjoni fir-rigward tal-ewwel talba. Pero` tghid ukoll illi kieku sar hekk l-eccezzjoni taghhom kienet tigi respinta ghar-raguni li fil-kaz tal-lum jirrizulta li l-ewwel talba attrici mhix distakkata mill-bqija tat-talbiet specjalment it-tieni talba. Fil-kaz tal-lum, il-mandat ta` inibizzjoni baqa` fis-sehh propju ghaliex kienet istitwita l-azzjoni ghall-affermazzjoni gudizzjarja tal-jedd. Inoltre f`din il-kawza l-atturi qeghdin principalment jitolbu l-affermazzjoni ta` dritt sostantiv mhux il-kawtela perpetwa u definittiva ta` dritt "prima facie". Li allura jkompli jfisser li jekk id-dritt sostantiv ikun jirrizulta pruvat skond il-ligi, hemm allura l-ewwel talba tkun tista` tigi akkolta ("**Fenech et vs Malta Dairy Products Limited**" – Prim`Awla tal-Qorti Civili (RCP) – 30 ta' Ottubru 2003).

L-ewwel talba attrici kif dedotta hija proceduralment korretta. Huwa evidenti kemm mill-premessi kif ukoll mit-talbiet l-ohra li l-iskop tal-atturi bil-presentata tal-azzjoni ma kienx semplicement sabiex izommu fis-sehh il-Mandat ta' Inibizzjoni, u allura li jestendu d-dritt procedurali li kienu kisbu permezz tal-istess Mandat, izda anke sabiex din il-Qorti tippronunzja ruhha dwar id-dritt pretiz minnhom u cioe` il-jedd ikkawtelat bil-Mandat u cioe` id-dritt sostantiv.

<u>Akkolta t-tieni talba attrici, din il-Qorti qeghda tilqa` wkoll l-ewwel talba</u>.

Ikkunsidrat :

<u>It-Tielet Talba u t-Tieni Eccezzjoni</u>

L-eccezzjoni <u>principali</u> tal-konvenuti kienet li bix-xogholijiet taghhom b`ebda mod ma kkommettew invazjoni tal-propjeta` tal-atturi. Ghar-ragunijiet diga` esposti, din il-Qorti sabet li fil-fatt kien sar skonfinament mill-konvenuti fil-propjeta` tal-atturi. Issa t-tielet talba trid tkun konsiderata fil-kuntest tat-tieni eccezzjoni fejn, bla pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni, kienet invokata mill-konvenuti l-applikazzjoni tal-Art.571 tal-Kap.16 ghall-fattispece tal-kaz tal-lum.

<u>L-Art.571 tal-Kap.16</u>

Din id-disposizzjoni taqra hekk -

Jekk fit-tlugh ta' bini tigi okkupata b'bona fidi bicca mill-fond li jmiss ma' dak il-bini, u l-gar ikun jaf li qieghed isir dak il-bini, u ma jaghmilx opposizzjoni, l-art li tigi hekk okkupata u l-bini li jsir fuqha jistghu jigu ddikjarati ta' proprjetà ta' min bena, taht l-obbligu li jhallas lil sid l-art il-valur tal-wicc li jkun okkupa, u li jaghmel tajba kull hsara li tkun saret.

Riferibbilment ghal din l-istess disposizzjoni, din il-Qorti fis-sentenza taghha moghtija fl-10 ta` April 1953 fil-kawza "**<u>Parnis vs Fenech</u>**" qalet hekk –

Biex ikun applikabbli l-artikolu tal-ligi li jaghti lil min jibni fuq art ta` haddiehor il-beneficcju li ma jiddemolix il-bini li jkun ghamel billi minflok jindennizza lil sid l-art il-valur ta' l-art li jkun hekk okkupalu u d-danni, hemm bzonn li jikkonkorru erba' kondizzjonijiet : (1) li jkun jittratta minn bini ; (2) illi l-bini li jsir ikun jokkupa parti mill-fond li jmiss mieghu ; (3) illi l-kostruzzjoni tkun saret in bwona fede ; (4) u illi l-vicin kien jaf li qed isir dak il-bini u ma ghamilx opposizzjoni.

L-ewwel kondizzjoni

Dwar l-ewwel element u cioe' il-"bini", il-Qorti ccitat minn Pacifici Mazzoni (Beni. Para.210) [*ogni fabbrica di muro o di altra materia che diviene immobile per sua natura mediante incorporazione al suolo*] u qalet hekk –

Il-kostruzzjoni ta' hajt fuq art ta' haddiehor hija bini fis-sens ta' dak l-artikolu tal-ligi, u hija bizzejjed biex tissoddisfa l-ewwel wahda mill-kondizzjonijiet rikjesti mil-ligi.

Fil-kaz tal-lum, dan l-element jirrizulta. Infatti fic-certifikat Dok.AX3 (fol 126) rilaxxjat mill-Perit Colin Zammit jirrizulta li *the structures under construction are being built outside the original plot layout (plot 4) and hence partly occupying part of plot 3*.

It-tieni kondizzjoni

It-tieni rekwizit irrizultat wkoll ghaliex l-iskonfinament mill-konvenuti fl-art tal-atturi kien pruvat.

It-tielet kondizzjoni

Fis-sentenza "**Parnis vs Fenech**" (op. cit.) inghad hekk -

Il-bwona fede li tikkostitwixxi t-tielet element tikkonsisti fil-konvinzjoni f'min ikun qed jibni li l-kostruzzjoni tkun qeghda ssir fuq art tieghu, b'mod li ma jkollux l-intenzjoni li juzurpa l-art ta' haddiehor, izda li jaghmel att legittimu. Ghalhekk mhumiex bizzejjed biex jeskludu l-bwona fede f'min ikun jibni "le riserve generiche del vicino sulla legalita` della occupazione, esprimenti piu` un dubbio del buon diritto altrui che affermanti la certezza del proprio" (Cassazione ta' Firenze, 24.03.1904, in re "Panattoni c. Bianchi", riportata fil-Fadda, Giursp. Co. Civ. Ital., art.452, no.73) ...
u l-prova f'dan ir-rigward ghandha ssir minn min jallega l-uzurpazzjoni, b'mod li jekk dan ma jasalx f'dik il-prova, allura ghandha tirbah il-prezunzjoni legali tal-bwona fede.

(ara wkoll : "**Agius noe vs Gatt**" - Prim'Awla tal-Qorti Civili - 31 ta' Jannar 2003 ; u "**Kummissarju tal-Artijiet vs Attard et**" – AE Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri – 25 ta` Mejju 2010).

Dwar dan l-istess element jinghad hekk fil-kawza "**Mangion et vs Aquilina et**" (op. cit.) –

"Il-buona fede rilevanti tikkonsisti f'dak il-konvinciment ragonevoli tal-kostruttur li hu qed jibni fuq art proprja tieghu u li ma kien qed jikkommetti ebda uzurpazzjoni. Dan l-istat soggettiv irid jezisti mill-bidu sat-tmiem tal-bini. Barra minn hekk din il-buona fede ma tistax tkun prezunta izda trid tigi demostrata, fil-fattispeci partikolari tal-kaz, mill-kostruttur jekk irid jikkonsegwixxi favur tieghu t-trasferiment tal-proprjeta` ta' l-art okkupata bil-bini. Dan ghaliex, kif dottrinalment indikat, dan l-artikolu tal-ligi huwa limitazzjoni ghall-principju generali ta' l-accessjoni "superficies solo cedit".

In linea ta` principju, meta l-haga tittiehed minn taht idejn sidha, min iwettaq dak l-att jista' jkun jew *in bona fede* jew *in mala fede*. Il-ligi tiddefinixxi l-possessuri ta' bona fidi u ta' mala fidi fl-Art.531(1) u (2) tal-Kap.16. Fl-ewwel kategorija jidhlu l-persuni li ghal ragunijiet li ghandhom mis-sewwa jahsbu li l-haga li jippossjedu hi taghhom, mentri fit-tieni kategorija jidhlu dawk li jew jafu, jew minhabba c-cirkostanzi ghandhom jahsbu li l-haga li jippossjedu hi ta' haddiehor.

Fil-ligi taghna l-bona fidi hi prezunta. Ghalhekk huwa d-dmir ta` l-attur li jekk jallega l-mala fidi huwa fl-obbligu li jipprovaha (Art.532 tal-Kap.16). Kif inghad fis-sentenza "**Mizzi et vs Debono**" deciza mill-Qorti tal-Appell fl-14 ta` Ottubru 1996, "*dak li l-ligi taghna tirrikjedi biex il-pussess ikun ta' buona fede huwa illi l-possessur ikun ghal motivi verosimili jahseb li l-haga li jippossjedi hi tieghu ; u dan l-istat ta' mohh fil-possessur hu prezunt sakemm min jallega n-nuqqas ta' buona fede jew il-mala fede ma jwaqqax dik il-presunzjoni*" (ara wkoll – "**Bilocca noe vs Lapira**" – Qorti tal-Appell - 10ta' Gunju 1966).

Fuq il-provi akkwiziti, johrog dan il-kwadru fil-kuntest tat-tielet kondizzjoni fuq riferita -

1) Il-Perit Colin Zammit jixhed hekk –

... *Nghid li jien ma nistax nghid li l-konvenut ghamel dan* (u cioe` li beda jizviluppa fejn ma kienx tieghu) *in mala fede izda nhoss li kellhom jitkellmu meta sabu iz-zejjed* ...

... *Jista` jkun li l-hajt tas-sejjieh kif inhu muri fuq il-pjanta* (u cioe` Dok.AX2) *hu zbaljat ghax jekk timxi mieghu flok bil-qisien tal-plots u t-toroq il-plots ma rrizultawx skond il-kuntratt* ...

... *Meta d-draughtsman u Lawrence Gatt gew ghandi dawn iddiskutew il-hajt tas-sejjieh mhux il-qisien tal-plots pero` nassumi li l-partijiet kienu qed jifhmu li l-hajt tas-sejjiegh jista` jkun li kien il-hajt divizorju. Il-pjanta Dok.AX2 ma kenitx prodotta dakinhar*.

... *Illum nghid li l-hajt tas-sejjieh mhuwiex il-qasma bejn il-plot 3 u l-plot 4 ...*

2) Il-Perit Martin Farrugia xehed hekk –

... *kien hemm tul ta` zewg terzi hajt tas-sejjieh li jiddividi il-Plot 3 mill-Plot 4, dan il-hajt kien jittermina f`pal tal-bajtar twil xi sittax-il pied ...*

... meta saret is-survey il-bajtar u l-hajt tas-sejjieh kienu ghadhom hemm ...

… wara is-survey ta' plot 4, tqatta` l-blat, twaqqa` l-hajt tas-sejjieh u tnehha il-pal tal-bajtar. Fil-fatt qattajna xi pied jew pied u nofs aktar 'il barra fil-propjeta` tal-atturi biex inkunu nistghu nahdmu bil-kumdita` …

… jiena dejjem fhimt li l-hajt tas-sejjieh kien il-qasma fizika bejn plot 3 u 4 …

… il-bennej beda ghall-ahhar ta` Marzu 2008, tajtu d-disinn tat-travi f`Mejju 2008 u x-xoghol tkejjel fit-22 ta' Lulju 2008. Il-hajt divizorju bejn plot 3 u plot 4 sar kollu fuq art ta' plot 4 …

… F`Mejju 2008 kien gie l-ufficcju Charles Gatt, l-attur, u infurmani li skond informazzjoni li ghandu, il-konvenut kien dahal xi ghaxar piedi go plot Numru 3 …

… Jien ghidt ukoll lill-konvenut li permezz ta` surveyor taghna konna ipproponejna linja ta` qasma inkluz l-angolu tal-pal tal-bajtar ghall-approvazzjoni ta` l-attur qabel inbeda x-xoghol u safejn naf jien ma kienx hemm oggezzjoni …

… *Nerga` nghid li jien irbatt mal-hajt tas-sejjieh …*

… *Dil-pjanta Dok.AX2 jien fil-fatt qatt ma rajtha. L-ewwel darba li rajtha kien meta wrijieli Charles Gatt ...*

... *L-area tal-plot mhux rilevanti ghall-qasma izda rilevanti ghall-plot ...*

... *Il-plots 4 u 5 cioe` l-area taghhom illum irrizultaw li huma akbar minn kif jidhru fuq il-pjanta Dok.AX2 ...*

3) Is-surveyor Stephen Borg xehed hekk –

… *il-hajt tas-sejjieh ma kienx skond il-pjanta tal-kuntratt izda kien jibqa` ghaddej dritt. Fil-pjanta li kont muri kien fih kisra …*

… *jien rajt din il-pjanta* (b`riferenza ghad-Dok.AX2) *wara li nqalghet il-kwistjoni u allura ma stajt naghmel xejn ...*

4) Paul Vella (hu l-konvenuta) xehed hekk –

... *qabel bdejt it-tqattiegh tal-blat jien ma kontx ghadni rajt il-pjanta komuni tal-kuntratt. Kont rajt pjanta ohra li ma nafx min ghamilha.*

... *hadd mill-atturi ma kellimni dwar konfini ...*

5) Il-bennej Joseph Bonnici xehed hekk –

... *Jien sa meta waqaft kont gia tellajt hdax jew tnax-il filata. Kont ili nahdem xi xahar u nofs. Hadd qatt ma qalli li jien invadejt xi art ta` haddiehor ...*

6) Is-surveyor Michelle Camilleri xehdet hekk -

… *On site morna fl-24 ta` Settembru 2008. Il-konvenuti kienu tawni il-pjanta tal-kuntratt Dok.AX2 ... Naf li l-plot 4 dahal ftit fi plot 3 fil-parti ta` quddiem ... Il-qisien ta' plot 4 ma kibrux ... Dejjem hdimt mill-hajt tas-sejjieh `l isfel ... Il-hajt tas-sejjieh ma qabbiltux mal-pjanta tal-kuntratt ...*

7) Il-konvenut Walter Abela (fol 88-89) xehed hekk –

... *Kull fazi tax-xoghol taghna konna avzajna lil Lawrence Gatt … Anke meta konna sejrin inwaqqghu il-hajt tas-sejjieh jien kont infurmajtu. F`Mejju 2008, kien cempilli Charles Gatt u qalli li qed jahseb li hemm xi zball fil-qisien. Dan sar wara li konna ga bnejna dak li jidher on site llum.*

8) L-attur Lawrence Gatt xehed li qatt ma kien ra l-pjanta Dok.AX2 qabel sar l-iskonfinament tal-art taghhom.

9) L-attur Charles Gatt xehed li ma kellux f`idejh il-pjanta Dok.AX2. Dik gabha direttament minghand in-Nutar Tony Abela wara li kienu dahlu l-art taghhom kif kien tah parir jaghmel il-Perit Joe Falzon. Bl-invazjoni tal-art taghhom, l-*area* tal-plot 3 naqset b`24%.

Dawn l-estratti mill-provi akkwiziti, li din il-Qorti tqis bhala saljenti ghall-fini tal-kwistjoni tal-"buona fede" juru bic-car li ghalkemm kien hemm zvilupp shih fiz-zona komprendenti z-zewg plots in kwistjoni, hadd mill-partijiet, specjalment il-konvenuti, ma ttentaw jikkonsultaw il-kuntratti mnejn kien jorigina t-titolu taghhom. Ghaliex li kieku sar hekk, kienu jintebhu fil-pront li bhala parti parti integrali mill-kuntratti kien hemm il-pjanta Dok.AX2 li minn ezami akkurat taghha kien iwassal lill-partijiet, specjalment lill-konvenuti, sabiex jevitaw l-iskonfinament.

Fl-istess waqt, fuq l-iskorta tal-fatti akkwiziti, in partikolari s-sensiela ta' zbalji fil-punti tat-tluq – ben senjalati mill-perit tekniku fir-relazzjoni tieghu - din il-Qorti tghid – kommessi minn persuni li sforz is-sengha u l-kompetenza taghhom "*should have known better*" u li allura oggettivament svijaw lill-konvenuti, din il-Qorti ma tistax tghid li l-atturi ghamlu l-prova li l-konvenuti kienu jafu li fl-izvilupp taghhom kienet kompriza art li ma kenitx taghhom izda ta` haddiehor. F'dan il-kaz mhux biss il-mala fede ma gietx ippruvata izda sahansitra lanqas kienet allegata. L-iskonfinament kien il-konsegwenza ta` zball, ghalkemm qawwi ta` kalkolu, naxxenti minn premessa errata aktar milli minn att ta' *mala fede*. Kien hemm l-assunzjoni li l-hajt tas-sejjieh kif kien jidher fuq il-post kien il-linja divizorja ta' bejn iz-zewg plots u allura l-irbit ghall-fini ta` kejl ittiehed minnu, mentri l-punt tal-irbit kellu jitqies skond il-kejl li kien jidher fil-pjanta tal-kuntratt Dok.AX2 ladarba rrizulta li l-hajt kif jidher fil-pjanta ma kienx l-istess kif kien fuq il-post. Ghalhekk bil-kejl kif ittiehed mill-hajt kif kien fuq il-post mhux id-daqs kif kien johrog mill-pjanta, id-daqs tal-plot 4 kibret waqt li tal-plot 3 ckienet. Dan sar pero` mhux ghax il-konvenuti b`ingann riedu japprofittaw ruhhom jew ghax riedu "jahbu" l-pjanta Dok.AX2 u allura ghax kienu in mala fede izda ghaliex ittiehed il-*benchmark* hazin.

Ghall-kaz tal-lum ma ghandux japplika l-principju illi "*meta l-kostruttur ikun mhux in buona fede imma in mala fede, ma jistax jippretendi l-protezzjoni ta' ebda ligi ghaliex japplika l-principju l-iehor li l-mala fede m'ghandha bl-ebda mod tigi protetta, anzi ghandha tigi ikkundannata – "malitiis non est indulgendum"*" ("**Schembri vs Killian**" – Qorti tal-Appell - 1 ta' Gunju 1993).

Ghalhekk it-tielet element jirrizulta.

<u>Ir-raba` kondizzjoni</u>

Sabiex tavvera din il-kondizzjoni, irid jirrizulta li l-gar kien jaf li kien qed isir il-bini u ma ghamilx opposizzjoni.

Sa issa din il-Qorti sabet li l-ewwel tliet elementi rrizultaw. Billi l-erba` elementi mhumiex alternativi, izda jridu jikkonkorru l-erbgha flimkien sabiex jista` jigi applikat l-Art.571 tal-Kap.16, jekk dan l-ahhar element ma jirrizultax, allura t-tieni eccezzjoni jkollha tigi respinta.

Fil-kawza "**<u>Parnis vs Fenech et</u>**" (op. cit.) kien rilevat –

Huwa bizzejjed li min jallega l-uzurpazzjoni kien jaf li qieghda ssir il-kostruzzjoni, u ma hux mehtieg li huwa kien jaf ukoll li l-kostruzzjoni qieghda ssir fuq art tieghu.
...
mhux opposizzjoni sufficjenti li huwa jkun semplicement gibed l-attenzjoni tal-bennej biex dan jaghmel kollox sewwa biex ma jkunx hemm kwistjonijiet
...
l-opposizzjoni tista` tkun maghmula bi kwalunkwe mod, anki estragudizzjalment, ghaliex, kif jinnota l-Pacifici Mazzoni, "non deve avere altro ufficio che togliere il costruttore dal suo errore e costituirlo in mala fede"
...
skond l-interpretazzjoni tal-Pacifici Mazzoni "l'opposizione deve essere fatta prima che la costruzione sia terminata."

Fix-xhieda tieghu, il-Perit Martin Farrugia xehed hekk –

… Jien ghidt ukoll lill-konvenut li permezz ta` surveyor taghna konna ipproponejna linja ta` qasma inkluz l-angolu tal-pal tal-bajtar ghall-approvazzjoni ta` l-attur qabel inbeda x-xoghol u safejn naf jien ma kienx hemm oggezzjoni …

Il-hsieb tal-Perit Farrugia ma jirrizultax kondiviz.

Fl-affidavit tieghu, l-attur Lawrence Gatt xehed li qabel beda t-thaffir tal-plot li kienet tigi magenb taghhom huwa nserta kien ghaddej minn fuq il-post u ra lis-surveyor Stephen Borg li nzerta kien jafu. Dak iz-zmien il-hitan tas-sejjieh kien imhawwad fis-sens li kien hemm bicciet biss, pal tal-bajtar u sies. Ommu jafha tghid li l-pal tal-bajtar kien jaghmel parti mill-art taghhom. Stephen Borg qallu li kien se jibda x-xoghol fil-plot 4 u li l-konvenuti kieniu se jzommu mal-bicca taghhom mhux jiehdu minn taghhom. Kien biss wara xi zmien li l-kugin tieghu Joe Camilleri avzah li waqt it-thaffir tal-plot 4 kienu dahlu f’taghhom. Fil-pront avza lill-attur l-iehor huh Charles Gatt li ha passi dwar dak li gara.

Li rrizulta fil-kaz tal-lum huwa ghalkemm l-atturi kienu jafu bl-atti preparativi sabiex isir l-izvilupp tal-Plot 4, ma kienux gew infurmati li kien beda x-xoghol u saru jafu li kien beda x-xoghol meta tkellem Joe Camilleri li qal lil Lawrence Gatt li kien sar skonfinament.

Dak tal-lum certament mhux kaz fejn tirrizulta xi akwiexxenza da parti tal-atturi. Dan johrog kemm mid-dati li ssemmew fl-estratti mix-xhieda li kienu citati waqt li kienet qeghda tigi trattata t-tielet kondizzjoni, kif ukoll mill-passi li ttiehdu mill-atturi specjalment minn Charles Gatt. Infatti hekk kif intebhu bl-iskonfinament, l-atturi agixxew fil-pront billi tkellmu mat-teknici taghhom u tal-parti l-ohra, u billi pprezentaw l-ewwel ir-rikors ghall-hrug ta’ mandat ta` inibizzjoni flimkien ma` ittra ufficjali, u mbaghad segwew kollox bil-kawza tal-lum, f`temp relattivament qasir minn meta kienu saru jafu bl-iskonfinament.

Mela certament dan mhuwiex kaz ta` possessur li jkun garrab invazjoni fl-art tieghu u li jagixxi wara li kien

gja tlesta l-bini. Fil-kaz tal-lum, jirrizulta li l-atturi agixxew b'mod energiku u nsistew mal-konvenuti li bix-xogholijiet taghhom kienu dahlu fl-art taghhom. Dan certament mhux kaz fejn l-atturi hallew kollox ghaddej jew fejn illimitaw ruhhom ghal semplici osservazzjonijiet bix-xoghol tal-konvenuti jkompli ghaddej. Min-naha taghhom, il-konvenuti kienu pronti nvestigaw l-ilment tal-atturi (ara x-xhieda tal-Perit Martin Farrugia) fejn allura kkonstataw li l-pjanta Dok.AX2 kellha piz krucjali u determinanti fil-kwistjoni.

Karenti din l-ahhar kondizzjoni, din il-Qorti ma tistax tapplika l-Art.571 tal-Kap.16 ghall-kaz tal-lum u ghaldaqstant it-tieni eccezzjoni qeghda tkun michuda.

Respinta t-tieni eccezzjoni, din il-Qorti tipprovdi dwar it-tielet talba konformement mat-tieni talba u mal-osservazzjonijiet tal-perit tekniku.

Ir-Raba` u l-Hames Talbiet

Kif jirrizulta mill-verbal tas-seduta li saret mill-perit tekniku fit-23 ta` Frar 2009 (fol 74) id-difensur tal-atturi ddikjara li l-provi attrici kienu maghluqa bir-rizerva li jipprezenta prospett peritali ex parte dwar ir-raba`, hames u sitt talbiet.

Wara li ezaminat l-atti, din il-Qorti sabet li dan il-prospett ma kienx esebit u lanqas saret il-prova tad-danni allegatament subiti mill-atturi.

Fi kwalunkwe kaz, din il-Qorti tghid li fir-realta` kwalsiasi pretensjoni li l-atturi seta' kellhom kontra l-konvenut ghal hsara fl-art taghhom se jkun kopert milli provvediment li hija qeghda taghti llum.

Ghar-ragunijiet kollha premessi, din il-Qorti qeghda taqta’ u tiddeciedi l-kawza billi –

Tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti.

Tilqa` l-ewwel talba.

Tilqa` t-tieni talba u tahtar lill-Perit Arkitett Joseph Ellul Vincenti sabiex, fi zmien xahrejn mil-lum, abbazi tal-kejl u tal-qisien li jirrizultaw fil-pjanta Dok.AX2 (fol.117) jimmarka l-konfini ezatti ta` Plot Numru 3 fi Triq is-Sebh, iz-Zebbiegh, Mgarr, Malta, skond il-kuntratt Dok.AX1 tal-21 ta’ Jannar 1977 fl-atti tan-Nutar Dottor Sammy (Salvatore) Abela (fol 7 sa 11), u jimmarka l-konfini ezatti ta` Plot Numru 4, fi Triq is-Sebh, iz-Zebbiegh, Mgarr, Malta, skond il-kuntratt Dok.AX3 tal-14 ta’ Gunju 1977 fl-atti tan-Nutar Dottor Sammy (Salvatore) Abela (fol 15 sa 20). Il-perit ghandu jipprezenta relazzjoni guramentata permezz ta` nota fir-Registru fit-terminu prefiss.

Tilqa` t-tielet talba u tordna lill-konvenuti sabiex, a spejjez taghhom, fi zmien xahrejn mid-data tal-presentata tar-relazzjoni tal-perit li tissemma fil-paragrafu ta` qabel dan, igibu lura ghall-istat li kienet il-propjeta` kollha tal-atturi li kienet invasa mill-konvenuti bhala konsegwenza tax-xoghol li kienu qed isiru fil-Plot 4, fi Triq is-Sebh, iz-Zebbiegh, Mgarr, Malta, dan taht is-supervizjoni tal-Perit Arkitett Joseph Ellul Vincenti li qieghed jinhatar ghal dan l-iskop.

Tipprovdi dwar is-sitt talba billi tghid li jekk fit-terminu lilhom prefiss il-konvenuti jonqsu milli jezegwixxu x-xogholijiet li jissemmew fil-paragrafu ta` qabel dan, allura qeghda tawtorizza lill-atturi sabiex

jezegwixxu x-xogholijiet huma, a spejjez tal-istess konvenuti, taht is-supervizjoni tal-Perit Arkitett Joseph Ellul Vincenti li qieghed jinhatar ukoll ghal dan l-iskop, jekk ikun il-kaz.

Tichad ir-raba' u l-hames talbiet.

Tikkundanna lill-konvenuti sabiex ihallsu l-ispejjez kollha ta` din il-kawza, inkluzi dawk relatati mal-inkariki li qieghed jinghata l-Perit Arkitett Joseph Ellul Vincenti skond din is-sentenza, kif ukoll l-ispejjez tal-ittra ufficjali tat-30 ta` Mejju 2007 u tal-Mandat ta` Inibizzjoni numru 824/2008 RCP.

< Sentenza Finali >

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