MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF JOSEPH A. FILLETTI

ONOR. IMHALLEF GEOFFREY VALENZIA

Seduta tal-25 ta' Frar, 2011

Appell Civili Numru. 1206/2005/1

Vincent Camilleri

v.

Gaetana Aquilina

Il-Qorti:

PRELIMINARI

Dan hu appell ad istanza tal-attur rikonvenut minn sentenza moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fl-4 ta' Gunju 2010 liema sentenza sejra tigi hawn riprodotta fl-intier taghha ghal intendiment ahjar tal-istess appell:-

“Il-Qorti:

“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

“i. 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

“9. 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 tekniċi 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 ħarġu biha l-periti wara l-eserċizzju tekniku tagħhom, waqt

[1] Fol. 162.
[2] Fol. 208.
[3] Fol. 47.

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.

L-APPELL TAL-ATTUR RIKONVENUT

L-attur hassu aggravat bis-sentenza surriferita tal-Prim’ Awla tal-Qorti Civili tal-4 ta’ Gunju 2010 u interpona appell minnha. In succint l-aggravji tieghu huma s-segwenti:

1. Illi l-azzjoni kif kontenuta fil-kontro-talba tal-konvenuta hija preskritta ai termini tal-Artikolu 2156 (f) tal-Kodici Civili. Madankollu dan l-aggravju gie rtirat fis-seduta tal-10 ta’ Jannar 2011.

2. Illi l-ewwel Qorti ma kellhiex toqghod fuq il-marki li ghamel il-Perit Ian Zammit fl-inkarigu li kellu mill-kondividenti ghax l-istess Perit ma kellux l-awtorita` mil-ligi li jissostitwixxi l-fehma tieghu ghall-intenzjonijiet tal-partijiet kif espressi fil-kuntratt ta’ divizjoni u l-pjanta annessa mieghu.

3. Illi kemm l-ewwel Qorti u kif ukoll il-Periti Addizzjonali kienu zbaljati meta gew biex jikkalkolaw il-linja ta’ bejn il-plots rispettivi tal-partijiet peress li hadu in

[4] Fol. 208.

konsiderazzjoni biss xi marki li kien nizzel il-Perit Ian Zammit filwaqt li bl-aktar mod evidenti gew injorati ohrajn li huwa kien ghamel.

IR-RISPOSTA TAL-KONVENUTA RIKONVENJENTI

Il-konvenuta wiegbet fost ohrajn illi stante li l-kwistjoni hija wahda teknika, il-Qorti m'ghandhiex alternattiva hlief li tadotta l-konkluzjoni peritali. Tafferma wkoll illi:-

1. Il-pjanta annessa mal-kuntratt ta' divizjoni mhix pjanta rizultanti minn *survey* izda *enlargement* minn *survey sheet* u ghalhekk kien hemm diskrepanza bejn il-pjanta u dak li hemm attwalment fuq il-post.

2. Il-Perit Ian Zammit qassam id-differenza bejn il-kondividenti kollha billi dik kienet l-intenzjoni evidenti tal-partijiet.

3. Hemm qbil li l-linja divizorja hi dritta.

4. M'hemmx ghalfejn isir kuntratt ta' divizjoni gdid jew xi emenda ghall-istess billi kulma hu necessarju huwa li dak li gie pattwit bejn il-partijiet jigi attwalment immarkat *on site* – proprju dak li qed jintalab minnha b'din l-azzjoni.

FATTI MERTU TAL-KAZ

Il-mertu tal-azzjoni rikonvenzjonali tal-konvenuta huwa sabiex tigi stabbilita l-linja ta' qasma bejn l-art taghha u dik tal-attur, liema art kienet giet ghandhom permezz ta' kuntratt ta' divizjoni tal-15 ta' Marzu 1985 fl-atti tan-Nutar John Gambin. Originarjament il-partijiet kienu inkarigaw lill-Perit Ian Zammit biex jaghmel il-marki tal-qasma, u dan tal-ahhar da parti tieghu inkariga lis-*surveyor* Mario Galea ghal dan il-ghan. Madankollu wara diversi snin il-partijiet ma qablux dwar il-prolungament tal-linja divizorja minn certu punt 'il quddiem[5].

[5] Minn C sa F - ara Dok. MCS1 fol. 162 u 169.

KONSIDERAZZJONIJIET TA’ DIN IL-QORTI

L-ewwel Qorti waslet ghall-konkluzjonijiet taghha wara li kellha quddiemha zewg rapporti peritali ta’ Periti nominati minnha, liema rapporti gew approvati mill-istess Qorti. Hi qalet li l-hsieb tal-partijiet kien li l-linja tkun wahda dritta u li jekk torbot il-kejl kif irid l-attur il-linja li tohrog ma tkunx wahda dritta izda angolata.

Illi **l-ewwel aggravju** li kien jikkoncerna l-preskrizzjoni kwinkennali ai termini tal-Artikolu 2156 (f) tal-Kap. 16 gie rtirat mill-appellant u ghalhekk m’hemmx lok li din il-Qorti tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-istess.

It-tieni aggravju jirrigwarda l-fatt li l-ewwel Qorti ma kellhiex toqghod fuq il-marki li kien ghamel il-Perit Ian Zammit peress li dan ma setghax jissostitwixxi l-fehma tieghu ghall-intenzjoni tal-partijiet kif espressa fil-kuntratt ta’ divizjoni. Din il-Qorti tirrileva illi l-Perit Ian Zammit kien inkarigat mill-kondividendi kollha fuq il-kuntratt ta’ divizjoni tal-1985, inkluz il-partijiet f’din il-kawza, sabiex jaghmel il-marki tal-qasma. Jirrizulta illi l-appellant kien accetta l-marki tal-qasma tal-Perit Ian Zammit fil-mument li hu espleta l-inkarigu tieghu. Kien biss meta inqala’ dizgwid dwar uhud mill-istess marki ta’ qasma, li l-appellant beda jippretendi li l-marki tal-qasma kellhom ikunu mod iehor. Dan ifisser li ghal numru konsiderevoli ta’ snin l-appellant ma kellu l-ebda problema dwar kif ghamel il-qasma il-Perit Ian Zammit. Din il-Qorti hija tal-fehma illi l-ewwel Qorti kienet korretta meta addottat il-konkluzjonijiet tal-periti li mxew fuq il-marki li dwarhom qablu l-partijiet abbazi tal-qasma tal-Perit Ian Zammit. Ghalhekk lanqas ma huwa l-kaz li ghandu jsir l-ebda att korrettorju jew kuntratt ta’ divizjoni gdid ghaliex dak li ntalab mill-Perit Zammit kien interpretazzjoni ta’ dak li gie pattwit bejn il-partijiet. Dan l-aggravju qieghed jigi michud.

Illi **t-tielet aggravju** tal-appellant huwa fis-sens illi kemm l-ewwel Qorti kif ukoll il-Periti Addizzjonali kienu zbaljati meta hadu in konsiderazzjoni biss xi marki li kien nizzel il-Perit Ian Zammit biex giet kalkulata l-linja ta’ bejn il-plots. Huwa jsostni li ma setghux jittiehdu tnejn minn dawn il-

marki biex imbaghad tingibed linja dritta minn wara ghal quddiem. L-appellant isostni li l-ewwel Qorti injorat, bla raguni, diversi qisien imhejjija mill-Perit Ian Zammit bl-ghajnuna tas-*surveyor* Mario Galea. L-istess ilmenti kienu gew imressqa mill-appellant fl-eskussjoni tal-Periti Addizzjonali. Din il-Qorti thoss li dan l-aggravju huwa xi ftit jew wisq konfliggenti ma' dak ta' qablu, ghaliex kif jista' l-appellant l-ewwel jghid li l-Perit Ian Zammit ma setghax jaghmel dak li ghamel u dan minghajr ma jkun hemm ukoll korrezzjoni fil-kuntratt ta' divizjoni u mbaghad jghid li kellhom jittiehdu l-marki kollha li kien ghamel l-istess Perit Zammit ai fini ta' qasma?

Nonostante dan, din il-Qorti fliet bir-reqqa kemm ir-rapport tal-Perit Tekniku Mario Cassar u kif ukoll dak tal-Periti Addizzjonali u l-eskussjoni taghhom. Il-Perit Mario Cassar ikkonkluda li l-linja tal-qasma hija wahda dritta u cirka 490 millimetri 'il boghod mill-punt indikat mill-appellant[6]. Da parti taghhom il-Periti Addizzjonali, wara li zammew access fuq il-post, kienu tal-fehma illi qsim ta' territorju simili dejjem ikun definit permezz ta' linji dritti tal-qasma. Il-fatt li l-linja ghandha tkun wahda dritta jirrizulta wkoll mill-pjanta annessa mal-kuntratt ta' divizjoni ta' bejn il-partijiet. Ghalhekk l-istess Periti Addizzjonali qablu mal-konkluzjoni tal-ewwel Perit, salv ghall-qies ta' hames millimetri. Fl-istess rapport il-Periti addizzjonali indirizzaw ukoll id-diversi aggravji li kellu l-appellant fir-rigward tal-ewwel rapport tekniku, li regghu gew ripetuti f'dan l-appell, (inkluz minn fejn kellu jibda l-kejl, jekk hux mill-kamra jew mill-koxxa tar-razzett) u l-konkluzjonijiet taghhom kienu simili ghal dawk tal-ewwel Perit. Il-Periti addizzjonali ma ddipartewx mill-konkluzjonijiet minnhom raggunti meta gew eskussi.

Huwa minnu illi skont Artikolu 681 tal-Kapitolu 12, il-Qorti ma hijiex tenuta jew marbuta li taccetta l-konkluzjonijiet tar-rapport peritali li, bhal materjali istruttorji ohrajn huma kontrollabbli mill-gudikant, kontra l-konvinzjoni taghha nnifisha. *"Dan pero` ma tistax taghmlu b'mod legger jew kapriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha kellha tkun ben*

[6] Ara fol. 158 et. seq.

informata u bazata fuq ragunijiet li gravement ipoggu fid-dubbju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'ragunijiet li ma ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni tal-aspett tekniku tal-materja taht ezami" – [**Philip Grima v. Carmelo Mamo *et nomine***, Appell, 29 ta' Mejju 1998]. Anzi, gie wkoll sewwa ritenut illi *"f'cirkostanzi bhal dawn ikun pruzuntuz ghall-gudikant illi jiddipartixxi bla raguni verament valida mir-relazzjoni peritali. Dan mhux biss ghax ma kellux il-mezzi ghad-dispozizzjoni tieghu biex serenement jinoltra ruhu fl-aspetti teknici tal-meritu, imma wkoll ghaliex necessarjament tkun tonqsu dik il-konoxxenza mehtiega biex, b'mod kritiku, jasal ghal konvinciment divers minn dak li jkunu waslu ghalih l-esperti minnu nominati"* – [**Benjamin Camilleri *nomine* v. Charles Debattista *nomine***, Appell, 9 ta' Frar 2001].

Din il-Qorti wara li qieset ir-rapporti teknici u wkoll il-konkluzjonijiet tal-istess li huma kwazi identici, wara li qieset ukoll l-ahhar ilment tal-appellant u cioe` li skont hu l-Periti Teknici kellhom jorbtu mal-qies laterali ta' 42.75 metri li kien delinejat b'virga wieqfa, u wkoll wara li rat ir-risposta ghall-istess ilment moghtija mill-Periti Addizzjonali, ma jidhrilhiex li ghandha tiddisturba l-apprezzament tal-provi, inkluzi dawk teknici, li ghamlet l-ewwel Qorti, ghaliex kif huwa ferm assodat fil-gurisprudenza, din il-Qorti ma tiddisturbax leggerment tali apprezzament tal-provi maghmul mill-Qorti tal-ewwel grad, izda din il-Qorti taghmel hekk biss jekk issib ragunijiet gravi, li certament din il-Qorti ma sabitx li jirrikorru fil-kaz odjern. Ghaldaqstant dan l-aggravju qieghed jigi wkoll michud.

<u>DECIDE</u>

Ghal dawn il-motivi, din il-Qorti tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier taghha.

L-ispejjez ta' dan l-appell għandhom jigu sopportati interament mill-appellant.

< Sentenza Finali >

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