MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. JOSETTE DEMICOLI

Seduta tas-16 ta' Marzu, 2012

Citazzjoni Numru. 11/2001/1

Vincent Sultana

Vs

George u Theresa konjugi Bonello u b'nota tat-23 ta' Mejju 2008 Joseph Bonello assuma l-atti tal-kawza peress li fil-mori sar proprjetarju ta' l-art permezz tal-kuntratt tat-18 ta' April, 2001

Il-Qorti,

Rat li fic-citazzjoni l-attur ippremetta hekk:

Peress illi l-attur huwa proprjetarju ta' bicca art maghrufa 'il-Moxa' fi Triq il-Knisja, Xaghra, Ghawdex, tal-kejl ta' madwar siegh u nofs pari ghal cirka mitejn u tnejn u tmenin metri kwadri (282 mk) konfinanti min-nofsinhar mat-triq, tramuntana ma' beni ta' George Bonello, punent

ma' beni ta' Philip Mercieca, u lvant mal-beni tal-konvenut hawn taht deskritta.

U peress illi min-naha taghhom il-konvenuti huma proprjetarji tal-fdalijiet rimanenti minn bicca art illi originarjament kien suppost fiha kejl ta' madwar hames kejliet pari ghal madwar tlieta u disghin metri kwadri (93mk) u konfinanti mil-punent mal-art tal-esponenti, nofsinhar ma' triq, u tramuntana ma' beni ohra tieghu, wara li minn din l-art huma kienu trasferew zewg porzjonijiet lil terzi persuni.

U peress illi dawn il-bicciet raba' kienu originarjament mifrudin minn xulxin b'hajt tas-sejjiegh; illi kien jinsab approssimativament kif muri fil-pjanta Dokument A hawn annessa.

U peress illi ricentement il-konvenut jew xi hadd inkarigat minnu kien dahal b'ingenji tqal fl-art tieghu, u hammel l-art tieghu u fil-kors ta' dan it-tahmil huwa elimina ghal kollox dan il-hajt tas-sejjiegh kif ukoll dahal u okkupa parti mill-art tal-attur.

U peress illi minhabba f'dan l-attur kien kostrett jipprezenta mandat ta' inibizzjoni kontra l-konvenuti sabiex dawn ma jibnu ebda parti mill-art tal-esponenti – Mandat ta' Inibizzjoni Numru 115/00 fl-ismijiet 'Vincent Sultana vs George Bonello et'.

U peress illi mill-pretensjonijiet rispettivi tal-partijiet jidher illi tezisti kontestazzjoni dwar il-konfini bejn l-artijiet rispettivi u ghalhekk ikun utli illi dawn il-konfini jigu stabbiliti b'mod permanenti.

L-attur talab ghalhekk lil din il-Qorti:

1. tistabilixxi, okkorrendo ad opera ta' perit nominand, b'mod permanenti u indelibbli, il-konfini bejn l-artijiet rispettivi taghkom konvenuti u tal-attur.

Bl-ispejjez, inkluzi dwak tal-mandat ta’ inibizzjoni fuq imsemmi Numru 115/00 fl-ismijiet ‘Vincent Sultana vs George Bonello et’, kontra taghkom jew min minnkom.

Bl-ingunzjoni ghas-subizzjoni illi ghaliha minn issa intom ingunti.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti tal-attur.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti li permezz taghha eccepew:

(1) In-nullita’ tac-citazzjoni u dana peress illi azzjoni li kellu jittenta l-attur hija l-azzjoni rivendikatorja u mhux l-azzjoni ghad-delimitazzjoni tal-konfini u dana peress illi jezistu l-qsami bejn il-propretajiet rispettivi tal-partijiet kontendenti;

(2) Illi minghajr l-ebda pregudizzju ghal premess, il-konvenuti m’ghandhom ibatu l-ebda spejjez ta’ dina l-kawza u dana peress li huma qatt ma opponew li jigu stabiliti l-istess konfini;

(3) Salvi eccezzjonijiet ohra fid-dritt u fil-fatt.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti.

Rat li fis-seduta tad-29 ta’ Mejju, 2001 gie nominat l-AIC Joseph Mizzi bis-soliti fakoltajiet.

Rat li l-Perit Tekniku ipprezenta r-rapport tieghu fit-22 ta’ Jannar, 2010 li gie debitament mahluf fit-12 ta’ Marzu, 2010.

Rat in-nota ta’ Joseph Bonello tal-15 ta’ April 2010 li permezz taghha ddikjara li stante li jaqbel mal-konkluzjoni fir-rapport tal-Perit Tekniku, illi l-linja medjana bejn il-proprjetajiet in kwistjoni, mertu tal-kawza, m’ghandhiex tigi stabbilita’ fejn qed jitlob l-attur izda skond ir-regola ta’ proporzjonalita’, m’ghandux domandi x’jistaqsi lill-Perit Tekniku in eskussjoni tar-rapport tieghu, u m’ghandux x’izid man-nota ta’ sottomissjonijiet tieghu.

Rat il-verbal tat-30 ta’ April, 2010 minn fejn jirrizulta li Dr Carmelo Galea spjega li l-attur mhux jaqbel mal-konkluzjoni tal-Perit Tekniku inkwantu: (1) tressqu provi li juru li fl-antik kien hemm hajt divizorju bejn il-proprjeta’ tal-kontendenti u mir-rapport jirrizulta li l-Perit ma qies dawn il-provi; (2) fl-aghar ipotesi ghall-konvenut il-linja divizorja li ssuggerizza l-perit tekniku hi ta’ pregudizzju ghall-attur li skond it-titolu tieghu ghandu art b’kejl ta’ hmistax-il kejla (circa 280sq.m) u dan il-fatt kellu jwassal biex il-linja divizorja kif ghandha tigi stabbilita l-art tal-konvenut ikollha kejl ta’ erba’ kejliet u kwart cirka, skond il-metodu li addotta l-perit tekniku u dan billi meta tqis il-kejl ta’ art li kull parti ghandha b’dak li ssuggerixxa l-perit ser ifisser li l-konvenut ser ikollu aktar faccata li jsarraf f’iktar valur f’art. Saru s-sottomissjonijiet mid-difensuri tal-partijiet. Il-kawza giet differita ghas-sentenza in difett t’ostakolu gahs-seduta tat-30 ta’ Lulju, 2010.

Rat li fis-seduta tat-30 ta’ Lulju, 2010 peress li l-Qorti kien jehtiegilha aktar zmien ghall-prolazzjoni tas-sentenza, il-kawza giet differita ghas-sentenza ghas-26 ta’ Ottubru, 2010.
Rat illi fis-seduta tas-26 ta’ Ottubru, 2010 il-Magistrat sedenti kien indispost u ghalhekk il-kawza giet differita ghas-sentenza ghas-seduta ta’ l-1 ta’ Marzu, 2011.

Rat li fis-seduta ta’ l-1 ta’ Marzu, 2011 il-kawza giet differita ghas-sentenza ghas-seduta tal-10 ta’ Mejju, 2011. Peress li l-Magistrat sedenti gie elevat ghall-Imhallef il-kawza giet differita ghas-seduta tal-24 ta’ Gunju, 2011.

Rat li permezz tad-digriet ta’ l-1 ta’ Gunju, 2011 il-kawza giet rikjamata ghas-seduta tat-22 ta’ Gunju, 2011.

Rat li fis-seduta tat-22 ta’ Gunju, 2011 il-kawza giet differita ghas-sentenza ghas-seduta tat-28 ta’ Ottubru, 2011.

Rat li fis-seduta tat-28 ta’ Ottubru, 2011 il-Qorti ssospendiet il-prolazzjoni tas-sentenza peress li rrizulta mill-atti li hemm ritratti u diversi dokumenti li kienu gew

prezentati quddiem il-Perit Tekniku li ma gewx inseriti fl-inkartament tal-kawza. Il-kawza giet differita ghall-informazzjoni ghas-seduta tal-25 ta' Novembru, 2011.

Rat in-nota tal-AIC Joseph Mizzi li permezz taghha pprezenta d-dokumenti kollha fil-pussess tieghu.

Rat li fis-seduta tal-25 ta' Novembru, 2011 il-kawza giet differita ghas-sentenza in difett t'ostakolu ghas-seduta tat-28 ta' Frar, 2012.

Rat li fis-seduta tat-28 ta' Frar, 2012 il-Qorti ssospendiet il-prolazzjoni ats-sentenza u dan in vista lirrziulta mill-atti li l-konvenut assuma l-atti tal-genituritieghu f'zewg istanti differenti. Ghal dan l-iskop il-partijiet qablu li l-ewwel nota tat-23 ta' Jannar, 2002 saret b'mod skorrett peress illi nonostante li gie dikjarat li huwa qed jassumi l-atti in forza ta' zewg prokuri fil-aftt dakinhar huwa kien diga' sar proprjetarju tal-ghalqa mert tal-vertenza odjerna permezz tal-kuntratt tat-18 ta' April, 2001 u ghaldaqstant dakinhar in-nota tal-assunzjoni tal-atti riedet issir proprju in virtu' tal-istess kuntratt. Ghalhekk ghandha ssir biss referenza ghan-nota li saret fit-23 ta' Mejju 2008. Illi in vista ta' dan kollu, il-partijiet qablu li dak kollu li sar f'dawn il-proceduri mit-18 ta' April, 2001 sat-23 ta' Mejju, 2008 qeghdin jigu ghalhekk sanati peress li xorta wahda saru validament. Ghaldaqstant il-kawza giet differita ghas-sentenza ghall-14 ta' Marzu, 2012.

Rat li fl-14 ta' Marzu, 2012 peress li l-qorti htiegilha aktar zmien ghall-prolazzjoni tas-sentenza il-kawza giet differita ghas-seduta tallum.

Rat l-atti u dokumenti kollha tal-kawza inkluz in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet u r-rapport tal-Perit Tekniku.

Kunsiderazzjonijiet

L-ewwel eccezzjoni

Illi l-ewwel ma jrid jigi kkunsidrat hija l-ewwel eccezzjoni mressqa mill-konvenut ossija:

‘In-nullita’ tac-citazzjoni u dana peress illi azzjoni li kellu jittenta l-attur hija l-azzjoni rivendikatorja u mhux l-azzjoni ghad-delimitazzjoni tal-konfini u dana peress illi jezistu l-qsami bejn il-propretajiet rispettivi tal-partijiet kontendenti’

Illi jehtieg ghalhekk li ssir referenza ghall-insenjamenti tal-Qrati taghna dwar l-*actio finium regondorum* sabiex jigi konkluz jekk l-azzjoni esperita mill-attur taqax fil-parametri taghha jew inkella kellhiex tigi ttentata azzjoni differenti.

Illi l-artikolu 325 tal-Kap 16 jipprovdi 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”.

Illi hekk kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Dolores Debono et vs Joseph Grech et**[1] l-*actio finium regundorum* tiddistingwi ruhha mill-*actio reivindicatoria* inkwantu fejn din ta’ l-ahhar tippresuponi kontestazzjoni dwar id-dominju jew titolu tal-proprjeta’, dik tar-regolamentazzjoni tal-konfini hi mahsuba biex tirrizolvi kwistjonijiet dwar l-estensjoni tad-dritt fuq il-proprjeta’. L-azzjoni in diskussjoni ghalhekk ittendi biex telimina l-incertezzi tad-demarkazzjoni bejn zewg fondi u taghmel is-sitwazzjoni ta’ fatt kompatibbli ghal dik tad-dritt. Fi kliem iehor ghandha bhala skop u finalita’ taghha d-determinazzjoni oggettiva tal-fond u l-accertament ta’ l-estensjoni tad-dritt. Din l-azzjoni tista’ tiressaq biss fejn zewg proprjetajiet ta’ sidien differenti jkunu jmissu ma’ xulxin u fejn hemm dubju dwar fejn tibda l-wahda u tintemm l-ohra.

Illi referenza ssir ukoll ghas-sentenza fl-ismijiet **Tamarac Limited, Vitrex Limited et v. County Leatherware Ltd**[2]

---

[1] Cit Nru: 536/1994PS deciza fit-28 ta’ April, 2003
[2] Appell Civili deciz fid-19 ta’ Jannar, 2010

fejn l-Onorabbli Qorti tal-Appell ri-affermat li *"l'azione di regolamento di confini presuppone l'incertezza del confine tra due fondi. I rispettivi titoli di proprieta` delle parti non sono contestati; cio` che e` incerto e che l'azione tende ad accertare e l'estensione della proprieta contingue e, quindi, il confine ….. Questa azione ha la natura di una rivendica parziale e presenta alcune particolarita`: ciascuno delle parti e`, al tempo stesso, attore e convenuto."* ***(Torrente Diritto Privato pag 307).***

Illi fl-istess decizjoni inghad li f'kazi bhal dawn *"non e` ammissibile questa azione nel caso che qualunque sappia precisamente i propri confini, e sostenga che il vicino li abbia oltrepassati; poiche` in tal caso ha luogo l'azione rivendicatoria.' Hainberger, Diritto Romano Privato Puro, para 588; Laurent VI. VII pag. 373 para 419; Baudry Lacantinerie Dei Beni, pag 566 para 910, kwotati fis-sentenza F. Debattista v. A. Grech 23/4/51)."*

Illi gie ritenut ukoll li l-*actio finium regundorum* hi azzjoni li tista' tigi tentata b'success fil-kazijiet fejn hemm xi dubju dwar il-konfini bejn proprjeta` u ohra. Fis-sentenza **Victor Mangion et v. Raphael Aquilina et**[3] giet citata s-sentenza fl-ismijiet **Albert Mizzi nomine v. Rita Azzopardi et**[4] fejn inghad li "*f'din l-azzjoni reali u petitorja ma humiex id-drittijiet rispettivi tal-proprjeta` li jitqeghdu in diskussjoni imma l-iskop tal-azzjoni hu dak li jtendi unikament biex tigi eliminata l-incertezza dwar id-demarkazzjoni bejn zewg fondi, u b'hekk is-sitwazzjoni ta' fatt tigi adegwata ghal dik ta' dritt.*"

Illi inoltre' fl-istess sentenza **Mangion et vs Aquilina et** intqal li *tajjeb li jigi precizat illi tali azzjoni ma titlifx in-natura rikonjittiva taghha lanqas fil-kaz li l-eliminazzjoni tal-incertezza ggib maghha l-obbligu tar-rilaxx ta' dik il-porzjoni indebitament posseduta. Ghalhekk talba f'dan is-sens, kif hekk del resto inhu l-kaz hawnhekk mill-kontenut tat-tielet talba, hi proponibbli in kwantu hi l-konsegwenza ta' l-istanza tar-regolamentazzjoni tal-konfini.*

---

[3] Cit Nru: 880/1994PS deciza fid-9 ta' Marzu, 2005
[4] Appell deciz fis-27 ta' Marzu, 1996

Illi fis-sentenza fl-ismijiet **Ignatius Debono et vs Pauline Debono et**[5]**,** l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell ikkwotat mid-decizjoni fuq citata **Mangion et vs Aquilina et** :

"Mill-istess natura ta' azzjoni bhal din, iz-zewg kontendenti huma bla dubju gravati bil-prova li jiddemostraw l-estensjoni tal-fond rispettiv taghhom. Hawnhekk ma japplikax il-principju 'actore non probante, reus absolvitur' in kwantu stante l-karattru 'vindicatio duplex incertae partis', il-konfini jrid jigi determinat in relazzjoni ghal dawk l-elementi probatorji li jkunu 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'danakollu f'kazijiet ta' din in-natura hemm certi elementi li jistghu jitqiesu decisivi. Hekk, per ezempju, wiehed ma jistax jipprexxindi ruhu mill-ezami tat-titolu ta' akkwist tal-proprjeatjiet rispettivi in kwantu dawn certament jikkostitwixxu l-bazi prevalenti ghar-rizoluzzjoni ta' l-incertezza. Trattandosi imbaghad minn posizzjonijiet 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 limitrofi".

Illi inoltre' hekk kif gie ritenut fil-kawza fl-ismijiet **David Vella et vs Victor Mercieca et**[6] din l-azzjoni hija impreskrittibbli.

Illi *tornando* ghall-vertenza odjerna, il-konvenut fin-nota ta' sottomissjonijiet sostna li ladarba l-attur allega li kien hemm konfini delinjati fil-passat konsistenti fl-allegat hajt bejn iz-zewg ghelieqi u li l-konvenuti garfu dan il-hajt u ghamlu sinjali ohra u b'dan il-mod spustjaw il-konfini ma kellux jintavola l-*actio finium regundorum.*

Illi din il-Qorti pero' ma taqbilx ma' tali argumentazzjoni. Infatti meta l-insenjamenti fuq citati jigu applikati ghall-kaz

[5] Appell Civili Nru: 2542/1998 deciz fit-28 ta' April, 2006
[6] Cit Nru: 935/1998 deciza fis-26 ta' Gunju, 2003

odjern jirrizulta li l-azzjoni esperita proprju taqa’ fil-parametri ta’ l-*actio finium regundorum.* Fic-citazzjoni attrici l-attur sostna li l-bicciet raba’ inkwistjoni kienu originarjament mifrudin minn xulxin b’hajt tas-sejjiegh u indika fi pjanta fejn dan il-hajt kien *‘approssivament’.* Dan wahdu wkoll ifisser li l-attur ma jafx precizament fejn huma l-konfini tal-proprjetajiet.

Illi t-tezi tal-konvenut hija li qatt ma kien jezisti l-hajt tas-sejjiegh imsemmi mill-attur. Anzi skont huwa kien hemm sigra tat-tin li b’xi mod qisha kienet il-punt ta’ riferiment ghall-konfini. Qal ukoll li missieru gab Perit u ghamel sinjal ahmar biex jindika l-qasma izda huwa qatt ma ra l-qsami ghaliex kienu mirduma minhabba li l-ghalqa hija zdingata. Ghalkemm meta sostna li saru marki biz-zebgha hamra dawn ma sarux b’xi qbil ma’ l-attur. Anzi proprju l-kuntrarju ghaliex in kontro-ezami l-konvenut xehed li l-marki biz-zebgha hamra saru meta missieru kien qed jaqsam bejn il-konvenutu hutu.

Minn dan kollu jirrizulta li allura mhux biss ma hemm l-ebda ftehim bejn il-partijiet odjerni dwar l-istess konfini, kif lanqas hemm l-ebda gudikat dwar l-istess, izda jirrizulta li m’hemm l-ebda certezza dwar l-istess. Allura fl-isfond ta’ dan kollu ma hemm l-ebda dubju li l-azzjoni attrici kif proposta tista’ tirnexxi u saret fil-binarji legali u guridici stabbiliti.

Inoltre’ jinghad ukoll li harsa lejn il-kazistika nnifisha wiehed isib per ezempju li fil-kawza fl-ismijiet **Champalin Company Limited vs Emanuel Debono et**[7] li l-allegazzjoni kienet li l-konvenuti, li kienu xtraw u zviluppaw porzjon art adjacenti ghal proprjeta’ tas-socjeta’ attrici, bix-xogholijiet li ghamlu ttrasgredew il-linja tal-konfini bejn iz-zewg proprjetajiet. Oltre’ dan matul il-kors tax-xogholijiet gie allegat li l-konvenuti hattew jew ordnaw jew ippermettew il-hatt bl-ingenji ta’ hajt tas-sejjiegh li kien jissepara l-proprjeta’ rispettiva u dan b’tali mod li ma hallew ebda traccja tieghu. Il-Qorti bla tlaqliq ta’ xejn qalet

[7] Cit Nru: 1319/1998JRM deciza fl-1 ta’ Marzu, 2004

li din kienet azzjoni biex jigu stabiliti l-konfini bejn il-proprjetajiet tal-partijiet.

Illi anki fil-kawza succitata fl-ismijiet **Maria Dolores Debono et vs Joseph Grech et** il-premessi kienu li l-atturi kienu bnew hajt fil-proprjeta’ taghhom u l-konvenuti, minghajr permess taghhom, dahlu fil-proprjeta’ ta’ l-atturi u waqqghu l-istess hajt. Din ukoll giet kunsidrata bhala azzjoni ghad-delimitazzjoni tal-konfini.

Illi ghalhekk din l-eccezzjoni qeghda tigi michuda.

Fil-Mertu

Illi jidher li mill-provi mressqa hemm divergenza bejn il-kontendenti dwar il-konfini tal-artijiet rispettivi taghhom u l-atturi kellhom jipprezentaw din il-kawza sabiex jigu determinati l-konfini. Kien ghalhekk ukoll li l-Qorti hasset il-htiega li jigi stabbilit tali konfini permezz ta’ perizja teknika u dan ghaliex il-kontestazzjoni hija wahda ta’ natura teknika.

Illi mid-dokumenti prezentati jirrizulta s-segwenti:

(i) L-art ta’ l-attur kienet originarjament tifforma oggett ta’ kuntratt ta’ assenjazzjoni in atti Nutar Francesco Refalo datat 11 ta’ Settembru, 1937 minn Salvatore Attard lil bintu Vincenza Attard (in-nanna ta’ l-attur). L-art f’dan il-kuntratt giet deskritta bhala *“a plot of ground designated Il-Moxa situate strada Chiesa of Casal Caccia Gozo measuring one mondello and five misure bounded on the West by the property of Maria Antonia Attard on the North by the property of Fortunato Bonello, on the East by the property of Vittorio Attard free and unencumbered”.*

(ii) Vincenza Attard izzewget lil Michael Sultana.

(iii) Illi wara li mietet Vincenza Sultana, uliedha kollha ddonaw din l-art lill-attur Vincent Sultana permezz ta’ zewg kuntratti.

(iv) Fl-ewwel kuntratt tat-22 ta' Frar, 2000 fl-atti tan-Nutar Enzo Dimech l-art giet deskritta bhala *"porzjon raba' imsejjah 'Il-Moxa' f'Church Street, Xaghra, Ghawdex, tal-kejl ta' circa 204m.k. jmiss nofsinhar mat-triq, tramuntana ma' beni ta' George Bonello, u punent ma' beni ta' Philip Mercieca".*

(v) Fit-tieni kuntratt tat-30 ta' Ottubru, 2000 fl-atti tan-Nutar Enzo Dimech l-art donata giet deskritta bhala *"porzjon raba' imsejjah 'Il-Moxa' f'Church Street, Xaghra, Ghawdex, tal-kejl ta' circa 70.6m.k., jmiss nofsinhar mat-triq, punent ma' beni ohra tad-donatarju u tramuntana ma' beni ta' George Bonello".*

(vi) Illi ghar-rigward tal-konvenut jirrizulta li fis-sena 1955 Vitor Attard biegh lil Vitor Bonello (iz-ziju tal-konvenut) hames kejliet raba' li giet deskritta bhala *"mandretta called il-Moxa situated at Casale Caccia, Gozo Strada Chiesa of about one half mondello bounded on the south by a street on the north by Giorgio Bonello, on the east by propertu of Adriano Sultana, free from payment, for the price of forty-five pounds sterling".*

(vii) Illi missier il-konvenut George Bonello kien xtara minghand huh permezz tal-kuntratt pubbliku fl-atti Nutar Francesco Refalo tat-23 ta' Mejju, 1955 fejn l-art giet deskritta bhala *"the lands called il-Moxa situate Church Street of Casal Caccia Gozo of about five misure bounded on the south by the street on the West by property of Michael Sultana on the north by property of Giorgio Bonello on the East by property of Andrea Sultana".*

(viii) Illi b'att tan-Nutar Paul George Pisani tat-18 ta' Mejju, 1998 George u Theresa konjugi Bonello bieghu porzjon mill-art taghhom lil Lorenza Galea tal-kejl ta' madwar 33m.k. u ddonaw porzjon ohra lil Sharon Cardona ta' madwar 32 m.k. B'hekk il-konvenut fadallu biss art tal-kejl ta' madwar tmienja u ghoxrin punt hamsa metri kwadri (28.5m.k).

(ix) Sussegwentement fit-18 ta' April, 2001 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul George Pisani George Bonello u

Teresa Bonello taw b'titolu ta' donazzjoni lil Joseph Bonello *"il-lok ta' djar bla numru u maghruf bl-isem 'Seaview Villa' fi Triq Kortoll, Xaghra, Ghawdex bil-mandra mieghu annessa u l-intier konfinati mit-tramuntana ma' Triq Kortoll, nofsinhar in parti ma' Triq il-Knisja, u in parti ma' beni tal-familja Sultana u lvant ma' beni tal-familja Galea, liberu u frank, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tieghu u kif ahjar muri, delinejat bil-kulur ahmar fuq il-pjanta u site-plan hawn annessa u markata dokument 'A'".*

Illi minn dan kollu jirrizulta li l-proprjeta' ta' l-attur u tal-konvenut huma kontigwi. Skont il-kuntratti fuq imsemmija l-attur akkwista ghalqa li tmiss u tinsab fuq in-naha tal-punent ta' l-ghalqa li tappartjeni lill-konvenut u din ghandha kejl superficjali ta' circa hmistax (15) il-kejla. Min-naha l-ohra George Bonello kien xtara ghalqa li tmiss ma' l-ghalqa ta' l-attur fuq in-naha tal-lvant u li skont il-kuntratt ghandha kejl superficjali ta' hames (5) kejliet.

Illi konsegwentement skont dan il-kejl, il-kejl tal-proprjetajiet tal-kontendenti mehudin f'daqqa skont il-kuntratti jrid ikun b'kollox ghoxrin (20) kejla.

Illi madankollu meta din l-art giet imkejla kemm mill-Perit John Saliba (Il-Perit tal-konvenuti) kif ukoll mill-Perit Tekniku Joseph Mizzi instab li l-ghalqa kollha ghandha tmintax (18) il-kejla u kwindi zewg kejliet anqas minn dak prospettat fil-kuntratti rispettivi tal-partijiet.

Illi l-asserzjoni ta' l-attur hija li George Bonello kien waqqa' hajt bejn iz-zewg ghelieqi, liema hajt kien qieghed proprju f'punt fejn il-hmistax il-kejla jigu assigurati. L-attur ressaq diversi xhieda permezz ta' diversi affidavits (prattikament identici) li sostnew li l-art inkwistjoni hija ta' kejl ta' siegh u nofs. Dan hafna minnhom sostnewh mhux ghax kienu raw xi kuntratti izda fuq dak li kienu jisimghu mill-familjari taghhom. Intqal li l-proprjeta' tal-familja kienet diviza mill-proprjetajiet ta' haddiehor permezz ta' hajt tas-sejjiegh mal-erbat irjieh taghha.

Illi min-naha tieghu l-konvenut jichad li qatt kien hemm hajt bejn iz-zewg ghelieqi. Ghaldaqstant zgur li ma setax ikun li dan il-hajt iggarraf kif gie allegat. Inoltre' huwa qal li missieru bejn is-sena 1955 u s-sena 1957 kien imsiefer l-Amerka u ghalhekk zgur li ma setax ikun dak li gie allegat mill-attur. Huwa ressaq xhieda li qalu li fiz-zewg ghelieqi tal-partijiet rispettivi kien ikun hemm hafna zkuk tal-bajtar folti. Referenza ssir ukoll ghal dak li xehdet Lucia Attard[8],xhud indipendenti mill-partijiet, li qalet li hija minn dejjem kienet toqghod fl-inhawi. Xehdet li qatt ma taf li kien hemm hajt divizorju li jaqsam l-ghalqa u cioe' li jaqsam in-naha tal-punent minn naha tal-lvant. Hija tiftakar li kien hemm sigra tat-tin u li l-art mill-punent sat-tina kienet ta' Vincenza Attard (in-nanna ta' l-attur) u l-art mit-tina sal-ponta ta' l-ghalqa fil-lvant kienet ta' Vittorio Attard. Il-qorti tistrieh fuq din ix-xhud li apparti li hija indipendenti mill-partijiet kif diga' gie rilevat toqghod ukoll fl-inhawi.

Illi l-konvenut xehed ukoll li missieru xtara din l-ghalqa sabiex isservi bhala entratura ghal raba' ohra li l-genituri kellhom wara magenb id-dar taghhom.

Illi l-konvenut jargumenta wkoll u ressaq ukoll dokumenti fosthom pjanti u aerial photo li z-zewg kejliet li nstabu neqsin fir-realta' gew imnaqqsa bil-mod il-mod matul is-snin fuq in-naha tal-punent ta' l-ghalqa ta' l-attur ossija fejn hemm id-dar ta' certu Pinu Mercieca. Fl-affidavit tieghu l-konvenut spjega b'mod dettaljat kif skont huwa meta bdiet tigi zviluppata l-proprjeta' ta' Pinu Mercieca minn razzett ghall-abitazzjoni, partijiet li fil-pjanti u kuntratti u dokumenti jidhru li kienu jiffurmaw parti mill-ghalqa li llum tappartjeni lill-attur gew inkluzi fl-art ta' din id-dar u gew zviluppati. Ghalhekk jargumenta li fuq bazi ta' probabilita' z-zewg kejliet intilfu mill-ghalqa ta' l-attur fuq in-naha tal-punent li ma tmissx ma' l-ghalqa tieghu. Skont huwa dan huwa kkonfermat ukoll mill-fatt li min-naha l-ohra ta' l-ghalqa proprjeta' tal-konvenut Joseph Bonello, din l-istess parti ta' l-ghalqa (illum zviluppata u mibjugha lil terzi) tasal ghall-ponta (fuq in-naha tal-lvant) u ghalhekk

[8] A fol 166 tal-process

ma setghetx titnaqqar minn hemm. Dwar dan l-argument l-attur ighid li mhux verosimili ghaliex meta wiehed jara d-deskrizzjoni tal-fond tat-terzi wiehed ma jistax jasal ghall-konkluzjoni li l-art avamposta ghal dan il-fond ma kinitx tappartjeni ghal dak il-fond.

Illi l-Perit Tekniku Joseph Mizzi ghamel dawn il-kunsiderazzjonijiet u wasal ghas-segwenti konkluzjoni:

‘Ghalkemm il-provi li gew sottomessi mill-partijiet rigward fejn kienet il-linja divizorja originarjament fuq l-art in kwistjoni jidhru prima facie li huma konvincenti pero’ l-esponent huwa tal-fehma li ma jistax joqghod fuqhom mija fil-mija u ghaldaqstant jissoggerixxi li hajt divizorju jigi stabbilit kif qed jigi suggerit aktar il-quddiem.

L-attur isostni li kien jezisti hajt divizorju qabel ma dan twaqqa mill-konvenut. Il-konvenut jixhed li dan il-hajt ma kienx jezisti. Hafna xhieda jikkonfermaw permezz ta’ affidavit li dan il-hajt kien jezisti u kien jestendi minn hajt illi hemm fit-tramontana tal-artijiet tal-partijiet u jkompli niezel sat-triq u ghaldaqstant jifred l-ghalqa tal-attur mill-ghalqa tal-konvenut. L-esponent jistaqsi ‘Min qed ighid il-verita’?’.

L-attur jissottometti illi jekk il-linja divizorja skond dan il-hajt, il-kejl ta’ l-art tieghu ikun jaqbel ezatt mal-kejl tal-kuntratt i.e. kejla u nofs. Allura l-esponent jistaqsi: l-kejl ta’ l-art tal-konvenut li tmiss ma’ l-istess hajt minn naha tal-Lvant kien 3 kejliet biss u mhux 5 kejliet? L-esponent ma jistax jasal biex jifhem kif l-attur wasal ghal din il-konkluzjoni meta huwa jaf li l-kejl ta’ l-ghalqa kollha huwa ta’ 18 il-kejla.

L-attur ipprezenta pjanta, Survey Sheet, li fuqha hemm indikat dan il-hajt divizorju li skond il-konvenut ‘Areal photo ta’ l-1957 u ta’ l-1978 li mkien ma’ juri dan il-hajt’.

L-esponent jifhem li jekk dan il-hajt divizorju ma hux indikat fuq is-Survey sheets antiki ma jfissirx li dan il-hajt ma kienx jezisti. Pero’ jekk dan il-hajt kien fil-fatt jezisti xorta wahda ma kienx jinqabad mill-Areal Survey peress li

kien jinsab f'ghalqa mimlija biz-zkuk folti tal-bajtar tax-xewk.

Il-konvenut minn naha tieghu jghid li meta l-ghalqa tal-Moxa giet imkejla, li skond il-kuntratti kellha tkun 20 kejla (15 il-kejla ta' l-attur u 5 kejliet tal-konvenut) fir-rejalta' rrizulta li hemm 2 kejliet neqsin (biex b'hekk l-ghalqa kollha ghandha 18 il-kejla u mhux 20).

Skond il-konvenut provi "konsistenti f'diversi testmenti, kuntratti, pjanti u ricerki sabiex jipprovaw illi se mai dawn iz-zewg kejliet neqsin fir-rejalta' gew imnaqxa bil-mod il-mod tul is-snin fuq in-naha tal-punent (fejn hemm id-dar ta' Pinu Mercieca) u dan meta hekk kif bdiet tigi zviluppata l-imsemmija dar minn razzett ghall-abitazzjoni, partijiet li fil-pjanta u kuntratti u dokumenti ohra pprezentati mill-konvenut jidhru bic-car li kienu jifformaw parti mill-ghalqa li llum tappartjeni lill-attur, gew inkluzi fl-art ta' din id-dar u zviluppati". Illi b'hekk jidher – "Skond Dr A. Cremona, al menu fuq bazi ta' probabilita'" li hija aktar kredibbli li dawn iz-zewg kejliet intilfu mill-ghalqa ta' l-attur.

L-attur jirribatti din it-tezi tal-konvenut meta jghid "illi l-art avamposta il-post ta' terzi kienet originarjament tifforma parti mir-raba' tal-attur hija ghal kollox bla bazi. Il-konvenut stess jammetti illi fil-kuntratt ta' 1959 id-dar tnizzlet li tmiss man-nofsinhar mat-triq". Ikompli jghid pero', illi "kif jidher mir-ritratt ta' l-1957 – id-dar tmiss minn nofsinhar ma' l-ghalqa li kienet strixxa art bejn it-triq u l-fond li fl-antik kien jappartieni lil Francesco u Carmela konjugi Attard li skond it-testment ta' l-1910 dawn hallew lil Marija Antonia, it-tifla taghhom, iz-2 kejliet raba' mertu ta' din il-kawza. Pero' f'dan il-kuntratt ma tissemmiex il-proprjeta' ma xhix dawn iz-zewg kejliet imissu minn naha tal-punent fejn kien jezisti l-fond ta' Attard u l-istrixxa art ta' quddiemu. Kieku dan ir-rih gie msemmi fit-testment, wiehed kien ikun jaf bic-cert jekk l-istrixxa art in kwistjoni li fuqha bbaza t-tezi tieghu l-konvenut kienetx parti mill-art tal-kejl ta' 2 kejliet mertu ta' din il-kawza.

L-esponent wara li sema x-xhieda kollha u studja fid-dettal is-sottomissjonijiet tal-kontendenti ma jinsabx konvint kif u mnejn intilfu z-zewg kejliet art mertu ta' din il-kawza.

Ghaldaqstant l-esponent jissugerixxi li l-art in kwistjoni li fiha kejl ta' 339 metri kwadri tinqasam kif gej:-

1) L-attur jiehu ¾ ta' 339 metri kwadri = 254 metri kwadri.
2) Il-Konvenut jiehu ¼ ta' 339 metri kwadri = 85 metri kwadri."

Illi l-konvenut permezz ta' nota ddikjara li stante li jaqbel mal-konkluzjoni fir-rapport tal-Perit Tekniku, illi l-linja medjana bejn il-proprjetajiet in kwistjoni, mertu tal-kawza, m'ghandhiex tigi stabbilita' fejn qed jitlob l-attur izda skond ir-regola ta' proporzjonalita', m'ghandux domandi x'jistaqsi lill-Perit Tekniku in eskussjoni tar-rapport tieghu, u m'ghandux x'izid man-nota ta' sottomissjonijiet tieghu.

Illi Dr Carmelo Galea spjega li l-attur mhux jaqbel mal-konkluzjoni tal-Perit Tekniku inkwantu: (1) tressqu provi li juru li fl-antik kien hemm hajt divizorju bejn il-proprjeta' tal-kontendenti u mir-rapport jirrizulta li l-Perit ma qies dawn il-provi; (2) fl-aghar ipotesi ghall-konvenut il-linja divizorja li ssuggerizza l-perit tekniku hi ta' pregudizzju ghall-attur li skond it-titolu tieghu ghandu art b'kejl ta' hmistax-il kejla (circa 280sq.m) u dan il-fatt kellu jwassal biex il-linja divizorja kif ghandha tigi stabbilita l-art tal-konvenut ikollha kejl ta' erba' kejliet u kwart cirka, skond il-metodu li addotta l-perit tekniku u dan billi meta tqis il-kejl ta' art li kull parti ghandha b'dak li ssuggerixxa l-perit ser ifisser li l-konvenut ser ikollu aktar faccata li jsarraf f'iktar valur f'art.

Illi ghall-kritika avvanzata mill-attur ghar-rapport tal-Perit Tekniku din il-Qorti ma tikkondividix l-istess. Infatti mhux minnu li l-Perit Tekniku ma evalwax il-provi li tressqu. Il-fatt li ma kienx konvint mill-provi li tressqu u l-fatt li ma wasalx ghall-konkluzjoni li xtaq l-attur ma jfissirx necessarjament li l-provi gew injorati. Huwa ovvju li l-Perit Tekniku ma kienx konvint mill-ezistenza tal-hajt u lanqas din il-Qorti mhi konvinta bl-ezistenza tieghu. Oltre' dan

dato ma non concesso li kien jezisti hajt lanqas ingabet prova mill-attur li George Bonello b'xi mod kien involut fit-tigrif ta' xi hajt.

Illi kif inghad fis-sentenza succitata **Victor Mangion et vs Raphael Aquilina et** hu minnu li kif assodat f'bosta decizjonijiet il-konkluzjonijiet peritali huma bhal materjali istruttorji ohrajn kontrollabbli mill-gudikant, tant li kif jinghad fl-artikolu 681 tal-Kapitolu 12, il-Qorti mhix marbuta li taccetta dawn il-konkluzjonijiet kontra l-konvinzjoni taghha nfisha. Gie deciz, izda,illi *'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'*[9].

Illi intqal ukoll li l-Qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konkluzjoni ta' tali relazzjoni ma kinitx gusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero' kellha tkun wahda motivata minn gudizzju ben informat, anke fejn mehtieg, mil-lat tekniku[10].

Illi fl-istess sentenza giet ukoll iccitata b'approvazzjoni d-decizjoni fl-ismijiet **Giswarda Bugeja et vs Emmanuele Muscat et**[11] li rriteniet li l-*giudizio dell'arte* espressa mill-perit tekniku ma jistax u m'ghandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruhha mill-fakolta' lilha moghtija ta' talba ghal nomina ta' periti addizzjonali, jigi skartat facilment, ammenokke ma jkunx jidher soddisfacentement illi l-konkluzjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha tac-cirkostanzi, irragonevoli.

Illi fil-kaz odjern l-attur, ghalkemm sostna li ma jaqbilx mar-rizultanzi peritali, ma talabx ghan-nomina ta' periti addizzjonali. Din il-Qorti, fic-cirkostanzi, ma ssibx raguni li

[9] **Philip Grima vs Carmelo Mamo et noe,** Appell, 29 ta' Mejju, 1998
[10] **Anthony Cauchi vs Carmel Mercieca,** Appell, 6 ta' Ottubru 1999; **John Saliba vs Joseph Farrugia,** Appell, 28 ta' Jannar 2000 u **Joseph Calleja noe vs John Mifsud,** Appell, 19 ta' Novembru 2001.
[11] Appell Civili deciz fit-23 ta' Gunju, 1967

twassalha li tiskarta r-rapport peritali. Ghalhekk il-Qorti tadotta r-relazzjoni peritali u dan wara li fliet bir-reqqa dak li qalu x-xhieda, l-atti u d-dokumenti kollha.

Illi l-Qorti qieset ukoll li ladarba ma harigx car mill-provi minn fejn intilfu z-zewg kejliet allura huwa aktar ekwu u gust li japplika l-principju ta' proporzjonalita'. Huwa rrilevanti li l-kontendenti m'akkwistawx l-ghelieqi taghhom permezz ta' kuntratt ta' divizjoni.

Illi jinghad ukoll li l-Perit Tekniku ma hejjiex pjanta mar-relazzjoni tieghu. Jirrizulta pero' mill-atti li l-Perit John Saliba, li kien perit *ex parte,* kien irrediga pjanta li giet ezibita in atti bhala Dok VSBJ[12] fis-seduta tas-17 ta' Awwissu 2001. F'din is-seduta l-partijiet qablu li l-area globali taz-zewg partijiet fiha kejl ta' 339 m.k. hekk kif giet indikata fuq din il-pjanta. Id-dizgwid bejn il-partijiet kien dejjem dwar fejn ghandha tkun il-linja divizorja. Minn din il-pjanta u anki mix-xhieda ta' l-istess Perit jirrizulta fil-fatt li l-Perit Saliba kien ippropona li l-area in kwistjoni ghandha tinqasam bl-istess mod li rrakkomanda l-Perit Tekniku u bil-mod kif iddecidiet din il-qorti u dan gie rifless fl-istess pjanta.

Illi ghalhekk din il-qorti qeghda taddotta l-istess pjanta hekk kif immarkata bhala Dok VSBJ. Dan qed isir ghaliex altrimenti jkun ifisser aktar dewmien biex tigi deciza din il-kawza u aktar spejjez ghall-partijiet meta hemm diga' pjanta in atti li tista' ssir referenza ghaliha.

Ghaldaqstant din il-qorti taqta' u tiddeciedi din il-kawza billi filwaqt li tichad l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut, tilqa' t-talba attrici biss fis-sens li:

Tistabilixxi li in linea ma' dak hawn fuq deciz ossija li l-ghalqa ta' l-attur jkollha kejl ta' 254 metri kwadri mentri l-ghalqa tal-konvenut ikollha kejl ta' 85 metri kwadri (hawnhekk qed jigu inkluzi z-zewg porzjonijiet mill-art tal-konvenut li nbieghu) il-konfini bejn l-artijiet rispettivi tal-partijiet hija dik kif indikata fil-pjanta redatta mill-Perit

[12] A fol 176 tal-process

John Saliba mmarkata bhala Dok VSBJ esebita a fol. 176 tal-process.

Ghal dan il-ghan tordna lill-Perit Tekniku AIC Joseph Mizzi nominat ghal dan l-iskop minn din il-Qorti a spejjez bin-nofs bejn il-partijiet sabiex iqieghed u jpoggi posti u sinjali permanenti (li jista' wkoll ikun hajt) li jiddemarkaw il-konfini bejn il-proprjetajiet rispettivi tal-partijiet, u dan kif l-istess konfini gew stabbiliti fir-rapport tieghu u kif inhuma indikati fil-pjanta Dok VSBJ u liema konfini gew adottati minn din il-Qorti.

Bl-ispejjez inkluzi dawk kollha tal-Perit Tekniku jinqasmu nofs bin-nofs bejn il-partijiet, hlief ghall-ispejjez relatati ma' l-ewwel eccezzjoni li ghandhom ikunu a karigu tal-konvenut.

< Sentenza Finali >

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