MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta tat-12 ta' Frar, 2013

Citazzjoni Numru. 904/2010

Mark (ID121056M) u Anna (ID817154M) konjugi Satariano

kontra

Joseph u Marcelline konjugi Camilleri Bowman

Il-Qorti :

I. Preliminari

Rat ir-rikors guramentat prezentat fl-10 ta` Settembru 2010 li jaqra –

1. Illi b`kuntratt ta` l-4 ta` Frar 1986, fl-atti tan-Nutar Dr. John Gambin, hawn anness u mmarkat bhala Dok. MS1, l-atturi akkwistaw il-groundfloor maisonette bl-isem Kerno, fi Triq il-Giebja, Swieqi, bid-drittijiet u pertinenzi tieghu kollha, kif soggett ghac-cens annwu u perpetwu ta` Lm40 u dan minghand l-ante kawza taghhom il-Perit Anton Valentino.

2. Illi l-intimati huma sidien tal-maisonette sovrastanti bl-isem "Ir-Randa", 14, Triq il-Giebja, Swieqi.

3. Illi dawn iz-zewg maisonettes ghandhom entratura in parti komuni u in parti proprjeta` ta` l-atturi skond pjanta hawn annessa u mmarkata bl-ahmar u bl-ahdar bhala Dok. MS2. kif murija bl-istess pjanta u li ghandha qies ta` 10.2 metri kwadri (parti komuni) u 12.8 metri kwadri (proprjeta` ta` l-atturi).

4. Illi l-intimati ghandhom proprjeta` tal-bejt sovrastanti ghal maisonette taghhom, waqt li r-rikorrenti ghandhom il-proprjeta` tal-bicca mill-front garden ta` cirka 12.8 metri kwadri, kif jirrizulta mill-pjanta hawn annessa u mmarkata bl-ahmar – Dok. MS2, kif murija fl-istess pjanta.

5. Illi din il-parti tal-front garden quddiem il-living / dining area ta` l-istess fond kienet dejjem u ghadha proprjeta` ta` l-atturi, stante illi kif jirrizulta mill-pjanti originali tal-bini ta` l-istess fond, sottomessi lil PAPB mill-Perit Arthur Cutugno, li kopja taghha qeghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok. MS3, ghal bini ta` l-istess maisonettes sia ta` l-attur u sia ta` l-intimati, l-ante kawza ta` l-atturi kienu jaccedu mill-istess living room ghall-istess front garden immarkat bl-ahmar, li kien diviz ukoll b`hajt divizorju ta` filata.

6. Illi tul iz-zmien, l-ante kawza ta` l-atturi, kienu ghalqu dan l-access tal-bieb li jaghti mil-living room area

ghal front garden u ghamluh tieqa, imma fl-ebda waqt u taht l-ebda cirkostanza, ma l-parti tal-front garden li kienet proprjeta` ta` l-atturi u ta` l-ante kawza minnhom, saret proprjeta` komuni ma` ta` l-intimati.

7. Illi l-atturi kienu proprjetarji tal-front garden, ossia tal-parti tal-front garden immarkat bl-ahmar fil-pjanta MS2, waqt li l-intimati kienu proprjetarji ta` l-arja tal-bejt.

8. Illi l-unika parti komuni taz-zewg maisonettes proprjeta` tal-kontendenti hija dik il-parti mmarkata bl-ahdar fil-pjanta MS2 fil-process.

9. Illi minn xi sena u nofs lil hawn, l-intimati bdew jivvantaw drittijiet ta` proprjeta` fuq il-parti tal-front garden immarkat bl-ahmar ta` cirka 12.8 metri kwadri, proprjeta` ta` l-atturi.

10. Illi r-rikorrenti b`ittra ufficjali tat-30 ta` Gunju 2010, widdbu lill-intimati biex ma jkomplux jippretendu drittijiet ta` proprjeta` fuq il-front garden ta` cirka 12.8 metri kwadri, tal-fond "Kerno", Triq il-Giebja, Swieqi, stante illi din hija proprjeta` esklussiva ta` l-atturi, giet mixtrija mill-ante kawza taghhom u mibjugha lilhom bhala tali kif del resto jista` jigi kkonfermat mill-ahwa Valentino li kienu sidien rispettivi tal-fondi fuq imsemmija ossia Perit Anton Valentino kien originarjament sid tal-fond ta` l-atturi, waqt li George Valentino kien sid tal-proprjeta` ta` fuq illum proprjeta` ta` l-intimati.

11. Illi minkejja dan, l-intimati baqghu jippretendu drittijiet ta` proprjeta` fuq il-front garden ta` cirka 12.8 metri kwadri tal-fond "Kerno", Triq il-Giebja, Swieqi u mhux biss fuq l-entratura komuni ta` 10.2 metri kwadri ta` l-istess fondi.

Ghaldaqstant, u l-esponenti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi, jghidu ghaliex din il-Qorti m`ghandhiex :

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-parti tal-front garden ta` cirka 12.8 metri kwadri mmarkat bl-ahmar fil-pjanta annessa ma` dan il-process bhala Dok. MS2 li tigi quddiem il-living / dining area tal-fond "Kerno", Triq il-Giebja, Swieqi, hija proprjeta` esklussiva ta` l-atturi.

2. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-parti l-ohra tal-front garden ta` cirka 10.2 metri kwadri mmarkat bl-ahdar fil-pjanta annessa ma` dan il-process bhala Dok. MS2, hija proprjeta` komuni tal-kontendenti.

Bl-ispejjez, komprizi dawk ta` l-ittri legali tat-3 ta` Frar 2008, u tal-4 ta` Marzu 2009, u ta` l-ittra ufficjali tat-30 ta` Gunju 2010 u bl-ingunzjoni tal-konvenuti in subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-atturi u l-elenku ta` dokumenti esebiti mar-rikors guramentat.

Rat ix-xiehda bl-affidavit tal-atturi (fol 15 u fol 16).

Rat ir-risposta guramentata prezentata fl-1 ta` Novembru 2010 li taqra hekk –

Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra r-rikorrenti, stante illi ma jirrizultax illi r-rikorrenti ghandhom titolu ad eskluzjoni tal-esponenti fuq dik il-parti tal-front garden li qeghdin jallegaw li hija taghhom b`mod esklussiv, u f`kull kaz jispetta lill-istess rikorrenti jaghmlu

prova cara u inekwivoka tat-titolu esklussiv fuq l-imsemmija parti tal-front garden ;

Illi dejjem subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talbiet tar-rikorrenti huma wkoll infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra r-rikorrenti stante illi l-esponenti qeghdin fil-pussess legittimu tal-parti mill-front garden flimkien mar-rikorrenti, u li r-rikorrenti qeghdin jallegaw li hija taghhom biss, wara li l-esponenti xtraw l-istess parti mill-front garden in kwistjoni bis-sahha tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Abela tal-15 ta` Novembru 2000 (vera kopja tieghu hawn annessa u mmarkata Dok. "JCB1") ;

Illi dejjem subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, kif ser jirrizulta ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza, l-esponenti ghandhom titolu ta` preskrizzjoni fuq dik il-parti tal-front garden li r-rikorrenti qeghdin jallegaw li hija taghhom b`mod esklussiv, u dana a tenur ta` l-artikolu 2140 tal-Kodici Civili (Kap.16 tal-Ligijiet ta` Malta).

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-konvenuti, il-lista tax-xhieda ndikati minnhom u l-elenku ta` dokumenti esebiti mar-risposta guramentata.

Rat id-digriet taghha tal-25 ta` Novembru 2010 (fol 44 u fol 45) fejn, wara li kienet tal-fehma illi l-mertu tal-kawza kien jitlob il-hatra ta` periti gudizzjarji, ghaddiet biex tinnomina lill-Av. Dr. Anna Mifsud Bonnici u lill-Perit Alan Saliba sabiex ifittxu u jirrelataw dwar it-talbiet attrici wara li jiehdu konjizzjonijiet tal-eccezzjonijiet. Kienu awtorizzati jigbru l-provi tal-partijiet inkluz illi jircievu dokumenti u jaccedu fuq il-post mertu tal-kawza. Kull wiehed mill-periti kien dirett biex jirrelata dwar il-kompetenza rispettiva

tieghu b`dan illi l-konkluzjonijiet kellhom jigu redatti f`rapport wiehed. innominat

Rat ir-relazzjoni tal-periti gudizzjarji (fol 79 sa fol 104) li kienet ipprezentata fl-20 ta` Marzu 2012 u mahlufa fl-udjenza tal-24 ta` April 2012.

Rat l-inkartament li pprezentaw il-periti gudizzjarji flimkien mar-relazzjoni li kien jinkludi l-provi li ressqu l-partijiet waqt is-seduti peritali, dokumenti u noti ta` osservazzjonijiet.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-21 ta` Gunju 2012.

Semghet is-sottomissjonijiet tal-ahhar li saru mid-difensuri tal-partijiet fl-udjenza tal-21 ta` Gunju 2012.

Rat id-digriet taghha moghti fl-istess udjenza tal-21 ta` Gunju 2012 fejn halliet il-kawza ghas-sentenza.

Rat l-atti tal-kawza.

Rat illi tinsab f`qaghda illi taghti s-sentenza fl-udjenza tal-lum.

Ikkunsidrat :

II. <u>Sintesi tal-provi</u>

<u>L-attrici</u> xehdet illi bis-sahha ta` kuntratt tal-4 ta` Frar 1986 (Dok MS1) fl-atti tan-Nutar Dottor John Gambin l-attur akkwista minghand il-Perit Anton Valentino terran

jismu *Kerno,* Triq il-Giebja, Swieqi, bid-drittijiet u l-pertinenzi tieghu kollha. Il-fond tal-konvenuti jismu *Randa* fl-istess triq huwa mezzanin u sovrapost ghat-terran tal-atturi. Fil-bidu, il-fond kien propjeta` ta` George Valentino, li jigi hu l-Perit Valentino. Minghand Valentino, kien trasferit darbtejn qabel akkwistaw il-konvenuti. Fejn fil-pjanti annessi mar-rikors guramentat huwa traccjat bl-ahmar huwa propjeta` taghhom. Fejn illum hemm tieqa, qabel kien bieb. Fejn fil-pjanti hemm markat bl-ahdar, huwa propjeta` komuni bejn l-atturi u l-konvenuti. Bejn il-parti komuni u t-tieqa, kien hemm cint li m`ghadux hemm. L-area kollha hija pavimentata l-istess.

Fl-affidavit tieghu, il-**Perit Anton Valentino** xehed illi l-fond *Kerno* illi huwa kien biegh lill-attur, kien akkwistah minghand missieru Vincent Valentino permezz ta` kuntratt tas-26 ta` Awissu 1981 fl-atti tan-Nutar Dottor Patrick Critien. Il-fond *Randa* kien ukoll propjeta` ta` missieru u bieghu lil huh George Valentino. Qabel sar il-bejgh lill-partijiet, hu kien sid tal-front garden sat-triq, hlief ghall-entratura komuni ghaz-zewg fondi, waqt illi huh George kien is-sid tal-arja tal-bejt. Ighid illi l-front garden kien kollu tieghu ghaliex fil-kuntratt tieghu tal-akkwist jinghad li huwa xtara sat-triq. Fil-bidu, meta kollox kien ghadu art, il-Perit Cutugno applika ghall-permess tal-bini u l-permess kien jinkludi l-parti fejn l-atturi ghandhom *living/dining room* li kellha bieb dirett ghall-*front garden*. Kien hemm ukoll hajt jissepara l-entratura komuni mill-*front garden*. Ma` huh George, qatt ma kien kontestat illi l-*front garden* kien jaghmel parti minn *Kerno*.

Fil-**kontroezami**, il-Perit Valentino jixhed li qatt ma kien hemm linja jew demarkazzjoni fil-front garden. Meta hu akkwista *Kerno,* kien diga` inghalaq il-bieb li mill-fond tal-atturi jaghti ghall-front garden. Minflok kien hemm tieqa.

Fl-affidavit tieghu, **l-attur** ikkonferma d-deposizzjoni ta` martu. U zied b`riferenza ghall-pjanta Dok MS3 tal-

Perit Cutugno illi fuq in-naha tal-lemin tal-pjanta hemm zewg bibien hdejn xulxin b`targa tasal ghalihom. Hemm ukoll bieb iehor fuq ix-xellug. Dan tal-ahhar kien jaghti mil-living room taghhom ghat-terrazzin. Dak il-bieb kien inghalaq mill-persuni li kienu jokkupaw il-fond qabilhom. Matul iz-zmien kollu kemm kienu ilhom li akkwistaw *Kerno*, haddiehor qatt ma vvanta xi dritt fuq il-front garden. Sostna li hemm differenza netta bejn il-front garden u l-parti komuni kemm ghal dik li hija cangatura kif ukoll bhala disinn tal-art.

Fil-**kontroezami**, l-attur xehed illi l-pjanta tal-Perit Cutugno ma kenitx annessa mal-kuntratt tieghu tal-akkwist.

Kien esebit permess tal-bini markat Dok IR1 minn **Ivor Robinich** rapprezentant tal-MEPA. Fil-pjanta, fejn hemm l-ittri A u B huwa cint.

Fix-xiehda tieghu il-**konvenut** ghamel riferenza ghall-kuntratt (Dok JCB1) li bih akkwistaw huma l-fond *Randa* fejn b`riferenza ghall-front garden jinghad hekk – *the community of ownership of the front garden is common.* Kien hemm klawsola bhal dik fiz-zewg kuntratti precedenti ghal tieghu (Dok JCB2 u Dok JCB3). Fil-kuntratt tal-akkwist tal-atturi ma hemm xejn specifikat illi l-front garden huwa ta` fond u mhux ta` iehor. Meta akkwistaw huma *Randa,* ma kien hemm l-ebda cint jew bibien. Il-hawt ghall-pjanti kien idur dawra mejt mal-bordura kollha u l-madum kien kollu l-istess. Sostna li fil-kuntratt li bih Vincent Valentino biegh *Kerno* lil Anton Valentino, il-front garden mhux imsemmi.

Fil-**kontroezami**, il-konvenut ikkonferma illi l-front garden dejjem hadu hsiebu l-atturi a spejjez taghhom inkluzi xogholijiet li saru. Id-dawra tal-front garden tinxteghel minn gewwa l-fond tal-atturi

Ikkunsidrat :

III. <u>Parti teknika tar-relazzjoni peritali</u>

Fil-parti teknika tar-relazzjoni peritali, il-Perit Alan Saliba, wara li jirrileva illi huwa hejja planta tal-front garden (Dok AS1), jaghmel dawn il-kostatazzjonijiet –

Minn din il-pjanta jirrizulta illi l-kejl tal-front garden li qed jittentaw jirrivendikaw l-atturi hu ndikat minnhom tal-kejl ta` cirka tnax punt tmienja metro kwadri (12.8 m.km.) skond l-ewwel talba, fih propjament kejl ta` tlettax punt tnejn metro kwadri (13.2 m.kw.) filwaqt illi l-kejl tal-front garden pretiz mill-atturi hu indikat minnhom tal-kejl ta` cirka ghaxra punt tnejn metro kwadri (10.2 m.kw.) skond it-tieni talba, fih propjament kejl ta` hdax punt sitta metri kwadri (11.6 m.kw.). Fil-kalkolazzjoni ta` dawn l-area ittiehed kont illi l-front garden ma jinkludix parti mill-hxuna tal-hajt ta` barra kif indikat fuq il-pjanti annessi mar-rikors promotor a fol 7 u 8 tal-process.

Jigi rilevat ukoll illi bejn dawn il-pjanti a fol 7 u 8 tal-process, u cioe` bejn il-pjanta ezistenti (fol 7) u l-pjanta originali tal-permess tal-bini (fol 8) hemm diskrepanza fis-sens illi l-faccata tat-terran tal-atturi hija mxattra u harget `il barra lejn il-Lvant min-naha tan-Nofsinhar. Anke l-faccata fejn hemm il-bibien ta` barra tal-fondi tal-kontendenti, din harget `l barra lejn il-Lvant minn fejn tidher fuq il-pjanta originali tal-permess tal-bini (fol 8).

… ma tezistix demarkazzjoni fuq il-post li tiddistingwi bejn iz-zewg partijiet mill-front garden imsemmi. Anke l-madum u l-iskirting huwa tal-istess tip u ghamla …

Dwar it-tieqa li hemm fuq il-faccata tat-terran tal-atturi, mill-kostruzzjoni tal-istess soll tat-tieqa (Dok AS2

ritratti 02/03) jista` jigi kkonfermat li din it-tieqa originarjament kienet bieb.

Ikkunsidrat :

IV. <u>Piz probatorju ta` relazzjoni teknika</u>

Il-konstatazzjonijiet, konsiderazzjonijiet u konkluzjonijiet ta` natura teknika li jsiru minn perit mahtur mill-Qorti jikkostitwixxu prova importanti ghall-gudikant biex ikun jista` jasal ghad-decizjoni tieghu.

Fis-sentenza taghha tad-19 ta` Novmebru 2001 fil-kawza "**<u>Calleja vs Mifsud</u>"**, il-Qorti ta` l-Appell irriteniet li –

Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tieghu jikkostittwixxu 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 bili l-Qorti ma kellhiex leggerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta` l-apell illi l-mertu tal-prezenti istanza kien kollu kemm hu wiehed ta` natura teknika li ma setaxjigiepurat u deciz mill-Qorti minghajr l-assistenza ta` espert in materja. B` danakollu dan ma jfissrix 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-konkluzzjoni ma kenitx sewwa tirrizolvi l-kwezit ta` natura teknika.

In linea ta` principju, ghalkemm qorti mhix marbuta li taccetta l-konkluzzjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni taghha (*dictum expertorum numquam transit in rem judicatam*), fl-istess waqt , dak ma jfissirx li "*qorti dan tista` taghmlu b` mod legger jew kapriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha kellha tkun ben informata u bazata fuq ragunjiet li gravament ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b` ragunijiet li ma ghandhomx ikun privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taht ezami."*(ara –"**Grima vs Mamo et noe**" – Qorti ta` l-Appell – 29 ta` Mejju 1998).

Ghalhekk, "*qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konkluzjoni ta` tali relazzjoni ma kenitx gusta u korretta. Din il-kovinzjoni pero` kellha tkun wahda motivata minn gudizzju ben informat, anke fejn mehtieg mil-lat tekniku.*" (**"Cauchi vs Mercieca"** – Qorti ta` l-Appell – 6 ta` Ottubru 1999 u **"Saliba vs Farrugia"** – Qorti ta` l-Appell – 28 ta` Jannar 2000).

Ikkunsidrat :

V. It-tielet eccezzjoni

Fit-tielet eccezzjoni taghhom, il-konvenuti qalu hekk –

Illi dejjem subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, kif ser jirrizulta ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza, l-esponenti ghandhom titolu ta` preskrizzjoni fuq dik il-parti tal-front garden li r-rikorrenti qeghdin jallegaw li hija taghhom b`mod esklussiv, u dana a tenur ta` l-artikolu 2140 tal-Kodici Civili (Kap.16 tal-Ligijiet ta` Malta).

Il-konvenuti qeghdin jistriehu fuq il-preskrizzjoni **akkwizittiva** ta` l-ghaxar snin skond l-**Art. 2140 tal-Kap.16**. Is-subinciz (1) jaqra hekk –

Kull min b`bona fidi u b`titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjeta` jippossjedi haga immobbli ghal zmien ta` ghaxar snin, jakkwista l-proprjeta` taghha.

Fis-sentenza taghha tal-20 ta` Jannar 1961 fil-kawza "**Gauci vs Cassar et**." (Kollez. Vol. XLV. Part II. Pag 533) il-Qorti tal-Appell fissret l-elementi rikjesti mil-ligi ghall-akkwist tal-proprjeta` bil-preskrizzjoni akkwizittiva skond l-Art.2140 tal-Kap 16.

Fil-kaz tal-lum, il-konvenuti akkwistaw il-fond taghhom b`titolu oneruz li, skond huma kien jinkludi l-kompropjeta` tal-*front garden* in kwistjoni, u dan bis-sahha ta` kuntratt tal-15 ta` Novembru 2000.

Fis-sentenza fuq citata "**Gauci vs Cassar et**", inghad illi –

In kwantu ghall-pussess, dan irid ikun ilu ghaxar snin bir-rekwiziti kollha li trid il-ligi …

Kwantu ghall-buona fede, din hija prezunta b`ligi, il-prova kuntrarja tinkombi lil min irid jattakkaha.

Kwantu ghaz-zmien, dan irid jirrizulta almenu ghal ghaxar snin minghajr ma jkun gie qatt interrott.

Fil-parti legali tar-relazzjoni peritali, il-perit legali Av. Anna Mifsud Bonnici tghid hekk –

… jirrizulta mix-xhieda li ta l-konvenut Camilleri Bowman illi minn meta xtraw, huma qatt ma kellhom dubju li l-front garden kienet proprjeta komuni ukoll. Jghid ukoll li l-kwistjonijiet bdew fis-sena 2008, wara li l-atturi ghamlu

xogholijiet f'dan il-front garden, u kien biss fis-sena 2010, li l-atturi pprezentaw ittra ufficjali, fejn interpellaw lill-konvenuti sabiex ma jippretendux aktar drittijiet ta' proprjeta fuq din il-bicca tal-front garden. Jirrizulta mill-att promotur tal-atturi li din l-ittra ufficjali giet ipprezentata fit-30 ta` Gunju 2010, izda qieghed jigi nnutat li l-atturi ma esebewx din l-ittra ufficjali. Izda din il-kawza giet ipprezentata fl-10 ta` Settembru 2010 u minhabba l-fatt li l-konvenuti kienu akkwistaw fil-15 ta` Novembru 2000, il-perijodu ta' ghaxar snin necessarju ghal din l-preskrizzjoni akkwisittiva gie interrott u ghalhekk din l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni ma tistax treggi. Ghaldaqstant it-tielet eccezzjoni tal-konvenuti qeghda tigi michuda.

Wara li qieset il-provi fl-assjem taghhom, din il-Qorti tikkondividi l-fehma ta` l-perit legali. Sabiex tirrizulta l-preskrizzjoni akkwizittiva skond l-Art.2140 tal-Kap 16, iridu jirrizultaw l-elementi kollha li tipprefigi l-ligi b`mod kumulattiv. U kwindi jekk ikun nieqes, mqar element wiehed, ma tistax tissussisti dik il-preskrizzjoni. Issa fil-kaz tal-lum huwa fatt ippruvat illi l-atturi ttentaw l-azzjoni taghhom entro l-ghaxar snin li tipprefigi l-ligi ; ghalhekk l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni hija insostenibbli.

It-tielet eccezzjoni qeghda tkun respinta.

Ikkunsidrat :

VI. <u>Il-parti tad-dritt fir-relazzjoni peritali</u>

Fil-parti legali tar-relazzjoni, il-perit legali Av. Anna Mifsud Bonnici identifikat l-azzjoni tentata mill-atturi bhala l-*actio reivindicatoria.*

Il-perit legali ndirizzat dak li jaghmel l-azzjoni ta` rivendika u kif issir il-prova.

Tghid hekk –

... Illi kif inhuwa risaput skont l-principji li jirregolaw din l-azzjoni, sabiex l-attur jirnexxi f'din it-tip ta' azzjoni huwa jrid jipprova d-dominju tieghu, jigifieri huwa jrid jipprova li ghandu l-proprjeta tal-haga li qieghed jirrivendika. Hemm bzonn li jipprova li din il-bicca art hija tieghu nnifsu ghaliex melior conditio possidendis. Il-prova li jaghmel l-attur ghandha tkun wahda kompleta u konkluziva ghaliex kwalunkwe dubju, anki l-icken wiehed ghandu jmur favur l-konvenut possessur. Anke jekk il-Qorti ma tkunx soddisfatta mid-dritt li ghandu l-konvenut, jekk hemm dan id-dubju, ghandu jigi lliberat – Citaz. Nru. 92/04 Farrugia vs Galea, Qorti tal-Appell deciza 6 ta` Mejju 2011. Fil-fatt f'din it-tip ta` azzjoni l-oneru tal-prova tinkombi totalment fuq l-attur, u l-konvenut ma ghandu bzonn jipprova xejn.

Izda jekk da parti tieghu, l-konvenut jecepixxi li dik il-bicca art kienet giet validament akkwistata, mbaghad huwa l-konvenut li ghandu jipprova l-allegazzjoni tieghu – Cassar vs Grech, Qorti tal-Appell deciza 28 ta` Jannar 2005.

Sussegwentement, jekk iz-zewg partijiet jirnexxilhom jippruvaw li t-tnejn ghandhom titolu fuq din l-bicca art u li ghalhekk ikun hemm parita ta' titoli, l-ezami li ghandha taghmel l-Qorti huwa li tara min mill-partijiet kien l-ewwel wiehed li kellu l-pussess ta' din il-bicca art – Grech vs De. Barro, Qorti ta' l-Appell deciza 2008.

Mill-principji tad-dritt, il-perit legali ghaddiet ghall-analizi u apprezzament tal-provi.

U tghid hekk –

... Issa f'din il-kawza jirrizulta li s-sid originali taz-zewg fondi in kwistjoni kien certu John Gracey. Dan

permezz ta' kuntratt fl'Atti tan-Nutar Dottor Patrick Critien tal-15 ta' Ottobru 1979 – Dok. JCB 4 - kien ttrasferixxa l-fond tal-atturi lil Vincent Valentino u l-fond tal-konvenuti lil, iben Vincent Valentino, George Valentino. Imbaghad sussegwentement ghal dak li ghandu x'jaqsam mal-fond tal-atturi, Vincent Valentino ttrasferixxa dan il-fond lil ibnu Anton Valentino permezz ta' kuntratt fl'Atti tan-Nutar Dottor Patrick Critien fis-26 ta' Awwissu 1981 – Dok. JCB 5. Kien imbaghad l-istess Anton Valentino li ttrasferixxa dan l-fond lill-atturi permezz ta' kuntratt fl'Atti tan-Nutar Dottor John Gambin fil-4 ta' Frar 1986 – Dok. MS1. Illi f'dan il-kuntratt ma' hemm xejn specifikat dwar il-front garden u bhala konfini hemm specifikat "bounded North by property of John Gracey, East by the street and South by property of Amabile Azzopardi". Illi ghalhekk stante li l-atturi ma xtrawx direttament mis-sid originali jigifieri minghand John Gracey, t-titolu taghhom ghandu jigi mqabbel ma' dak tal-konvenuti.

Ghal dak li ghandu x'jaqsam mal-fond tal-konvenuti, jidher li John Gracey ttrasferixxa dan il-fond lil George Valentino, permezz ta' kuntratt fl'Atti tan-Nutar Dottor Patrick Critien fil-15 ta' Ottobru 1979 – Dok. JCB 4. Minn dan il-kuntratt jirrizulta li l-konfini huma l-istess bhal dak tal-fond tal-atturi jigifieri "konfinanti minn tramuntana ma' beni tal-venditur, mill-lvant mat-triq u minn nofsinhar ma beni ta' Amabile Azzopardi …" Sussegwentement George Valentino ttrasferixxa dan l-fond lil certu David Scott permezz ta' kuntratt fl'Atti tan-Nutar Remigio Zammit Pace – Dok. JCB 3. Illi minbarra li hawn nzammu l-istess konfini, hemm stipulat li " … with the community of ownership of the front garden …" Sussegwentement David Scott ttraferixxa dan il-fond lil Alexandre Spirine permezz ta' kuntratt datat 25 ta' Gunju 1993 – Dok. JCB 2. Illi f'dan il-kuntratt ukoll inzammu l-istess konfini u giet inserita l-istess klawsola dwar il-front garden. Fl-ahhar dan il-fond gie ttrasferit lill-konvenuti permezz ta' kuntratt fl'Atti tan-Nutar Anthony Abela datat 15 ta' Novembru 2000 – Dok. JCB 1. Illi f'dan il-kuntratt ghalkemm ma gewx inseriti l-konfini hemm stipulat bhal kuntratti l-ohra li "with the community of ownership of the front garden."

Dak li huwa rilevanti skont l-esponenti minn dawn il-provi huwa l-affidavit tal-perit Anton Valentino u l-kontro-ezami tieghu u l-kuntratti li gew esebiti. Il-perit Anton Valentino kien akkwista dan l-fond fis-sena 1981, minghand missieru u in kontro-ezami jghid li dak iz-zmien ukoll qatt ma kien hemm linja jew demarcation bejn din il-bicca tal-front garden u l-parti komuni. Jghid ukoll li meta akkwista l-madum kienu kollha l-istess u li ma kien hemm l-ebda hajt jew cint bejn parti u ohra, u minbarra dan ma kien hemm l-ebda bieb li jaghti mill-living room ghal front garden ghaliex din kienet diga tieqa. Ghalhekk minn dan kollu jirrizulta li ghalkemm mill-pjanti li gew sottomessi lill-Awtorita tal-Ippjanar jidher li l-madum huwa differenti, li kien hemm bieb u li anki kien hemm cint, meta fil-fatt kien akkwista l-perit Anton Valentino minghand missieru fis-sena 1981, jigifieri ftit snin wara li missieru kien akkwista mis-sid originali fis-sena 1979, l-istat fattwali tal-front garden huwa kif jidher illum. Ghalkemm fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom, l-atturi jissottomettu li l-perit Valentino ikkonferma li kien hemm bieb u li kien hemm cint, huwa ma kkonfermax dan in kontroezami ghaliex meta ha l-post hu fil-1981, dawn diga ma kienux hemm.

Minn naha l-ohra l-prova importanti l-ohra li hemm huma l-kuntratti. Il-kuntratti li jirreferu ghal fond tal-konvenuti, mill-bidunett jigifieri meta George Valentino biegh, jigifieri fis-sena 1988, dejjem hemm il-klawsola li ghandhom il-proprjeta in komun ta' dan il-front garden.

Illi l-atturi jikkontendu wkoll li din il-bicca li qeghda quddiem il-living/dining room taghhom, hija proprjeta esklussiva taghhom ukoll a bazi tal-fatt li meta huma akkwistaw permezz tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Gambin datat 4 ta' Frar 1986, l-konfini ta' din il-proprjeta hija " … East by the street …" u li ghalhekk dan ifisser li din il-bicca hija proprjeta esklussiva taghhom. Illi izda meta wiehed jara l-kuntratti tal-aventi kawza tal-konvenuti, stante li fil-kuntratt tal-konvenuti m'hemmx konfini, hemm ukoll miktub li l-konfini tal-fond tal-konvenut huwa " … on the East by said street …" Illi ghalhekk jidher bic-car li kemm l-atturi kif ukoll l-konvenuti akkwistaw sat-triq. Ghaldaqstant l-argument tal-atturi ma jistax ireggi ghaliex

li kieku ireggi l-bicca li hemm quddiem il-bieb tal-konvenuti, kif jidher minn ritratt hamsa (5), tkun proprjeta esklussiva tal-konvenuti. Izda dan ma jaghmilx sens. Minbarra dan, stante li l-proprjeta tal-konvenuti hija sovraposta ghal dik tal-atturi u kif jidher minn ritratt numru sebgha (7), l-fond taghhom jestendi mat-tul kollu tal-faccata, ghalhekk meta anke l-konvenuti fil-kuntratt taghhom ghandhom miktub li akkwistaw sat-triq, dan ipoggihom fl-istess sitwazzjoni tal-atturi.

Illi ghalhekk bl-applikazzjoni tal-principji relattivi ghal actio reivindicatoria, l-esponenti tissottometti li l-atturi ma rnexxilhomx jippruvaw li dik il-parti tal-front garden hija proprjeta esklussiva taghhom – u ghalhekk kif intqal meta jkun hemm l-icken dubju dwar dan – dan ghandu jmur favur il-konvenut possessur.

Ghaldaqstant stante li l-atturi ma rnexxielhomx jippruvaw minghajr l-ebda dubju li dik il-parti tal-front garden hija proprjeta esklussiva taghhom, l-actio reivendicatoria ma tistax tirnexxi.

Ikkunsidrat :

VII. <u>Il-fehma tal-Qorti</u>

Fis-sottomissjonijiet taghhom tal-ahhar, l-atturi jsostnu li l-azzjoni taghhom mhijiex l-*actio reivindicatoria*, kif sostniet il-perit legali illi hi, izda l-*actio finum regundorum.*

Din il-Qorti mhijiex tal-istess fehma bhall-atturi.

Minn ezami b`reqqa tal-premessi tal-atturi kif dedotti fir-rikors guramentat, kif imbaghad huma riflessi fiz-zewg talbiet taghhom, u meqjus il-mod kif l-atturi mpostaw it-

talbiet taghhom, din il-Qorti m`ghandhiex l-icken dubju li l-azzjoni attrici hija dik ta` rivendika.

Huwa altru milli evidenti kemm mill-premessi kif ukoll mit-talbiet attrici illi bl-azzjoni taghhom tal-lum, l-atturi mhumiex qeghdin jitolbu li jigu stabbiliti l-konfini tal-propjeta` taghhom minn dik tal-konvenuti. Lanqas biss dahlu fi kwistjoni ta` dik ix-xorta. L-azzjoni attrici hija dikjaratorja bl-ewwel talba intiza biex biha tinkiseb dikjarazzjoni gudizzjarja illi l-parti tal-*front garden* delineata bl-ahmar fid-Dok MS2 hija propjeta` taghhom u taghhom biss, u bit-tieni talba ntiza biex tikseb dikjarazzjoni gudizzjarja illi l-parti tal-*front garden* delineata bl-ahdar fid-Dok MS2 hija propjeta` komuni bejn il-kontendenti.

Dik tal-lum mhijiex kawza ntiza biex tirregola l-konfini ta` bejn propjeta` u ohra bil-ghan li tirrizolvi kwistjonijiet dwar l-estensjoni tad-dritt ta` propjeta`, li telimina l-incertezzi tad-demarkazzjoni bejn zewg fondi u taghmel is-sitwazzjoni ta' fatt kompatibbli ghal dik tad-dritt. Kif kien rilevat fis-sentenza ta` l-Qorti tal-Appell tas-27 ta` Marzu 1996 fil-kawza "**Mizzi noe vs Azzopardi noe**" l-'*actio finium regundorum' hi azzjoni li tista' tigi tentata b'success biss fil-kazijiet fejn jirrizulta li hemm xi dubju dwar il-konfini bejn proprjeta` u ohra*." (ara wkoll - **Vol. XXXVIII.I.218).** L-azzjoni ghalhekk tippresupponi l-incertezza jew d-dubju tal-konfini. Li kieku hekk riedu l-atturi tassew, kemm il-premessi kif ukoll it-talbiet attrici kienu jkun ben diversi milli kif tfasslu u tressqu fil-kawza tal-lum. Fil-verita` il-finalita` tal-istanza tal-lum mhijiex id-determinazzjoni oggettiva ta` fond u l-accertament ta' l-estensjoni ta` dritt fuq dak il-fond. Dik tal-lum hija azzjoni ta` rivendika fejn l-atturi, ben koxjenti tal-kontestazzjoni tal-konvenuti li l-parti tal-*front garden* delineata bl-ahmar fil-pjanta Dok MS2 mhijiex tal-atturi wahedhom izda taghhom u tal-atturi flimkien, ittentaw din l-azzjoni sabiex il-kwistjoni dwar id-dominju jew it-titolu ta` dik il-propjeta` tigi determinata darba ghal dejjem.

Mela s-sottomissjoni attrici li dik tal-lum hija l-*actio finum regundorum* mhux l-*actio reivindicatoria* qeghda tigi respinta ghax hija insostenibbli fil-fatt u fid-dritt.

Fis-sottomissjonijiet taghhom l-ohra, l-atturi ma ttrattawx l-aspett tar-rivendika u cioe` l-elementi tal-azzjoni u l-oneru tal-prova. Fi kwalunkwe kaz, l-analizi tal-perit legali kienet legalment korretta u neccepibbli u kwindi din il-Qorti qeghda taghmel taghha dik l-analizi.

In kwantu ghall-provi, din il-Qorti tinnota illi l-enfasi tal-atturi kienet illi l-parti tal-*front garden* delineata bl-ahmar fid-Dok MS2 kienet propjeta` taghhom, u taghhom biss, ghax hekk kienet deriva mid-deskrizzjoni tal-konfini fuq il-lvant tal-propjeta` taghhom, kif tirrizulta mill-kuntratt tal-akkwist taghhom tal-4 ta` Frar 1986.

Dwar dan, il-Qorti tghid illi mill-assjem tal-provi, irrizulta illi fejn fil-*living room* tal-fond tal-atturi llum hemm tieqa, qabel kien bieb, illi bejn iz-zewg partijiet tal-*front garden* kien hemm cint illi tnehha, illi meta akkwista l-*aventi causa* tal-atturi, il-*front garden* kien wiehed bl-istess madum, b`tieqa (flok bieb) ghal-*living room* tal-fond tal-atturi u minghajr cint. Irrizulta wkoll li l-konvenuti apparti fuq il-parti tal-front garden delineata bl-ahdar fil-pjanta Dok MS2, ghamlu pussess <u>ukoll</u> fuq dik il-parti tal-*front garden* delineata bl-ahmar fl-istess pjanta, li l-pjanta Dok MS3 ma kenitx taghmel parti mill-kuntratti tal-akkwist, illi fiz-zewg kuntratti tal-akkwist tal-partijiet il-konfini mil-lvant huma l-istess, kif ukoll illi fil-kuntratt tal-akkwist tal-konvenuti u dawk ta` qabel, il-parti tal-front garden delinata bl-ahmar hija deskritta bhala *community of ownership.* Dawn huma lkoll provi accertati u nkonfutabbli li ghandhom piz determinanti fuq l-esitu finali ta` din il-kawza..

Dan premess, din il-Qorti tinnota illi l-perit legali ghamlet analizi attenta u mirquma tad-diversi kuntratti mnejn origina t-titolu tal-partijiet fl-isfond tal-assjem tal-provi akkwiziti. Milli kkostatat din il-Qorti, abbazi ta` dak li nghad mill-perit legali, abbazi tal-kumpless tal-provi akkwiziti, u wara li tat il-konsiderazzjoni dovuta lil dak li nghad mill-partijiet bhala sottomissjonijiet tal-ahhar, din il-Qorti tghid minghajr l-icken esitazzjoni illi tikkondividi ghal kollox u minghajr riserva l-analizi u l-konkluzjonijiet tal-perit legali u, a skans ta` ripetizzjoni, taghmilhom taghha.

Decide

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

Tichad it-tielet eccezzjoni ;

Tilqa` l-eccezzjonijiet l-ohra ;

Tichad it-talbiet attrici ;

Tordna lill-atturi sabiex ihallsu l-ispejjez kollha ta` din il-kawza.

< Sentenza Finali >

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