MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. JOSETTE DEMICOLI

Seduta tat-22 ta' Frar, 2013

Citazzjoni Numru. 130/1998/1

Joseph u Rose konjugi Calleja u b'digriet tat-3 ta' Lulju 2002 il-gudizzju gie trasfuz f'isem George, Mario u Joseph ahwa Calleja stante l-mewt ta' l-attur Joseph Calleja fil-mori tal-kawza

Vs

Concetta armla ta' Joseph Gauci,
Mario u Maria konjugi Mercieca u b'digriet tat-30 ta' Mejju 2006 il-gudizzju gie trasfuz f'isem Mariella Camilleri u Doreen Mercieca stante l-mewt ta' Mario Mercieca fil-mori tal-kawza,
Registratur tal-Artijiet

Il-Qorti,

Rat illi l-atturi fic-citazzjoni ppremettew :

Peress illi l-atturi huma proprjetarji ta’ porzjon art fil-limiti ta’ Victoria, Ghawdex, maghrufa ‘Ta’ Xkora’ tal-kejl ta’ cirka sitt mija u tmienja u erbghin metri kwadri (648m.k.) b’faccata ta’ seba’ punt sitta tnejn metri (7.62m) fuq Triq Qasam San Gorg, u konfinanti minn nofsinhar mat-triq, lvant ma’ beni ohra tal-attur Joseph Calleja, u punent in parti ma’ beni tal-konvenuta Concetta Gauci u in parti ma’ beni tal-konvenuti l-ohra Mario u Maria konjugi Mercieca, liema porzjon art l-atturi kienu xtraw u akkwistaw mill-poter ta’ Graziulla Calleja b’kuntratt li sar fl-atti tan-Nutar Dottor Michael Refalo tad-disgha u ghoxrin (29) ta’ Lulju elf disa’ mija u wiehed u tmenin (1981), u kif murija ahjar fuq pjanta annessa mal-att u markata ‘A’ – kopja tal-kuntratt u tal-pjanta qeghdin jigu esibiti u markati MS u MS1;

Peress illi xi zmien ilu l-konvenuti hlief ir-Registratur tal-Artijiet, jew min minnhom qalghu arbitrarjament u nehhew l-qsami li kien hemm bejn il-proprjeta’ taghhom u tal-atturi u usurpaw parti mill-art tal-atturi billi bdew jahdmu parti mill-istess art u nkludew l-istess bicca art ma’ taghhom li qabel kienet tifforma parti mill-art proprjeta’ u li kienet fil-pussess tal-atturi;

Peress illi meta l-atturi ndunaw b’dak li kienu ghamlu l-konvenuti minn wara daharhom, u cioe’ l-konvenuti Concetta Gauci u Mario u Marija konjugi Mercieca, jew min minnhom, huma kienu poggew xi gebel biex jindikaw fejn bejn wiehed u iehor originarjament kienu l-qsami;

Peress illi per konsegwenza ta’ dan inqalghu divergenzi u nuqqas ta’ qbil bejn il-partijiet hlief ir-Registratur tal-Artijiet, dwar il-linja divizorja ta’ bejn il-proprjetajiet rispettivi tal-kontendenti;

Peress illi l-atturi jridu li din il-Qorti tiffissa u tistabilixxi definittivament il-linja divizorja ta’ bejn il-proprjeta’ taghhom u tal-konvenuti Concetta Gauci u Mario u Maria konjugi Mercieca u li l-konvenuti hlief ir-Registratur tal-Artijiet, jew min minnhom, jigu ordnati jizgumbraw u jirrilixxaw favur l-atturi dik il-parti mill-art li tirrizulta li giet

mehuda mill-konvenuti hlief mir-Registratur tal-Artijiet, jew min minnhom minghajr jedd;

Ghaldaqstant l-atturi talbu lil din il-Qorti:

1. Tiffissa u tistabilixxi l-linja divizorja ta' bejn l-art fuq deskritta proprjeta' tal-atturi u l-art adjacenti minn naha tal-punent proprjeta' tal-konvenuti, u tordna s-segregazzjoni taghhom permezz ta' hitan jew marki permanenti skond il-Ligi u dan taht id-direzzjoni ta' perit arkitett li jigi nominat ghal dan il-fini minn din il-Qorti;

2. Tiddikjara illi dik il-parti li tirrizulta oltre l-linja divizorja hekk iffissata fuq in-naha tal-atturi, okkupata mill-konvenuti, hija hekk okkupata minghajr titolu validu;

3. Tikkundanna lill-konvenuti jew min minnhom sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom iffissat minn din l-Onorabbli Qorti huma jizgumbraw minn din l-art;

4. tordna lir-Registratur tal-Artijiet sabiex f'kull applikazzjoni li saret jew li tista' ssir mill-partijiet kontendenti ghar-registrazzjoni tal-art proprjeta' taghhom, tigi osservata l-linja divizorja li tigi hekk iffissata minn din il-Qorti.

Bl-ispejjez inkluzi tal-ittra ufficjali tat-3 ta' April 1995.

Il-konvenuti mharrka ghas-subizzjoni li ghaliha minn issa jinsabu ngunti.

Rat li fin-nota tal-eccezzjonijiet tieghu r-Registratur ta' l-Artijiet eccepixxa:

Illi l-prezenza tieghu f'din il-kawza hija mehtiega biss ghall-integrita' tal-gudizzju.

Illi huwa m'ghandux ibati spejjez.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat li l-konvenuti Concetta Gauci u Mario u Maria konjugi Mercieca eccepew is-segwenti:

1. Preliminarjament hemm in-nullita’ tac-citazzjoni billi din tikkontjeni konfuzjoni ta’ kawza ghad-delimitazzjoni tal-konfini ma’ kawza ta’ rivendika ta’ proprjeta’. Difatti fl-istess waqt l-atturi qeghdin jitolbu li jigu delimitati l-konfini u jallegaw li l-eccipjenti qeghdin jokkupaw art li tappartjeni lilhom billi l-konfini li hemm ma humiex korretti.

2. Preliminarjament ukoll li t-talbiet attrici huma rritwali u l-kawza qed issir inutilment mill-atturi ghaliex gia’ jezistu fuq il-post qsami permanenti li jiddefinixxu b’mod car il-linja ta’ bejn il-proprjeta’ rispettivi. Ic-citazzjoni ‘de finium regundorum’ ma tistax isservi sabiex jigu mcaqilqa qsami ezistenti.

3. Illi l-atturi jridu jipprovaw t-titolu taghhom ghall-art minnhom pretiza.

4. Illi fil-mertu u minghajr pregudizzju l-qsami ezistenti huma korretti.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat ir-rapport tal-Periti teknici.

Rat in-noti ta’ sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat l-atti u d-dokumenti kollha tal-kawza.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Kunsiderazzjonijiet

Illi l-ewwel ma jridu jigu decizi huma l-eccezzjonijiet preliminari mressqa mill-konvenuti Concetta Gauci u Mercieca.

Fl-ewwel eccezzjoni taghhom huma eccepew in-nullita’ tac-citazzjoni billi skonthom din tikkontjeni konfuzjoni ta’

kawza ghad-delimitazzjoni tal-konfini ma' kawza ta' rivendika ta' proprjeta'.

L-atturi min-naha taghhom jsostnu li din hija l-azzjoni tal-*actio finium regundorum'.*

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 jekk dak allegat mill-konvenuti ghandux mill-veru.

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' titressaq 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] fejn l-Onorabbli Qorti tal-Appell ri-affermat li *"l'azione di regolamento di confini presuppone l'incertezza del confine*

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

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 nghad 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 ndebitament 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 mbaghad 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 mpreskrittibbli.

Illi minn qari tac-citazzjoni huwa car li l-atturi qeghdin jezercitaw l-*actio finium regondurom* u mhux l-azzjoni rivendikatorja. L-*actio finium regondurom* ghandha wkoll effett rikuperattiv kif ritenut fil-gurisprudenza surriferita li jista' wkoll jigi mitlub li jsir fl-istess azzjoni. F'kazijiet bhal dawn huwa d-determinazzjoni tal-konfini ncerti li jifforma l-oggett ewlieni tal-azzjoni u bhala konsegwenza ikun hemm ukoll it-talba li jitpoggew il-marki. L-iskop principali tal-azzjoni huwa li ggieghel lill-konvenut jipproduci l-provi li jservu sabiex jinstabu l-konfini. Dan ma jfissirx li kien

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

hemm tahlita ta’ zewg azzjonijiet flimkien kif eccepit mill-konvenuti.

Ghalhekk din l-eccezzjoni mhix misthoqqa.

Fit-tieni u r-raba’ eccezzjoni taghhom il-konvenuti Concetta Gauci u Mercieca eccepew li l-kawza saret inutilment ghaliex gia’ jezistu fuq il-post qsami permanenti li jiddefinixxu b’mod car il-linja ta’ bejn il-proprjeta’ rispettivi.

Il-Qorti taqbel mal-konkluzjoni raggunti mill-Perit Legali fir-rapport tieghu ossija li ma jirrizultax li hemm diga’ qsami permanenti. Ghalkemm hemm gebel li jindikaw il-qasma izda ma jirrizultax li dawn huma tabilhaqq dawk originali. Kien hemm sahansitra kawza ta’ spoll li giet ceduta proprju minhabba allegat caqliq tal-qsami bil-partijiet iwahhlu f’xulxin ghal allegat caqliq ta’ qsami. Huwa zgur li m’hemmx certezza dwar il-vera linja divizorja u kwindi hemm lok ghall-azzjoni esperita.

Ghalhekk dawn l-eccezzjonijiet qeghdin jigu michuda.

Dwar **it-tielet eccezzjoni** l-atturi ppruvaw ampjament it-titolu taghhom. Infatti jirrizulta li l-atturi esebew il-kuntratt li sar fl-atti tan-Nutar Michael Refalo datat 29 ta’ Gunju 1981 li permezz tieghu l-attur kien xtara minghand ommu Graziulla Calleja porzjon diviza ta’ art fl-inhawi maghrufa bhala ‘Ta’ Xkora’ fil-limiti ta’ Victoria, Ghawdex tal-kejl ta’ cirka sitt mija u tmienja u erbghin metri kwadri (648m.k.) b’faccata ta’ seba’ punt sitta tnejn metri (7.62m) fuq Triq Qasam San Gorg. Din l-art tikkonfina mal-art tal-konvenuti min-naha tal-punent. Fil-mori tal-kawza dahlet ukoll fil-kwistjoni bicca art ohra li hija attigwa ghall-art akkwistata mill-attur minn naha tal-lvant. Infatti jirrizulta li l-attur wiret minghand zijuh Isidoru Mizzi permezz tat-testment in atti Nutar Michael Refalo datat 23 ta’ Mejju 1980. Skont dan it-testment din l-art mhollija b’legat lill-attur hija tal-kejl ta’ cirka tliet sieghan u nofs.

Ghalhekk anki din l-eccezzjoni qeghda tigi michuda.

Fil-mertu, apparti l-atturi anki l-konvenuta Concetta Gauci esebiet prova li hija ghandha bi proprjeta' bicca art konsistenti f'zewg bicciet attigwi ghal xulxin. Dan kif jirrizulta mill-kuntratt tat-12 ta' Gunju 1992 in atti Nutar Paul George Pisani u dak tal-qasma tal-4 ta' Jannar 1991 in atti Nutar Joseph Spiteri li ghandha l-kejl komplessiv ta' 348m.k.

Il-konvenuti Mercieca ma gabu ebda prova hlief ghall-pjanta mmarkata Dok MM1 mhejjija mill-Perit Teddie Busuttil fit-13 ta' Mejju 1994.

Hekk kif ikkonstat l-Perit Legali hemm qbil bejn il-partijiet li f'xi zmien l-estensjoni tal-proprjetajiet taghhom kienet immarkata bi qsami konsistenti f'linja ta' gebel mhux kbir hafna poggut fuq wicc il-hamrija. Dawn il-gebel jidher li tnehhew u kull parti twahhal fl-ohra.

Mhux kontestat li l-proprjetajiet ilkoll imissu ma' Triq Qasam San Gorg min-Nofsinhar. Min-naha tat-triq imissu ma' xulxin biss il-proprjeta' tal-atturi u tal-konvenuta Concetta Gauci. Fuq il-faccata tat-triq kien hemm marka li l-partijiet ilkoll jaqblu maghha – ghalkemm din kienet hemm fl-ewwel access jidher li sparixxiet sakemm sar l-ahhar access.

L-art ta' Concetta Gauci u dik tal-atturi ghandha ghamla kwadrilaterali. Iz-zewg proprjetajiet huma mxattrin fejn imissu mat-Triq San Gorg fuq in-naha tan-Nofsinhar. Fuq in-naha tat-Tramuntana l-art tal-konvenuta Gauci hija maqtugha kartabun (90 degrees), filwaqt li l-art tal-atturi hija mxattra. L-art tal-konvenuti l-ohra Mercieca hija forma ta' 'L' maqluba bis-sieq it-twila titlaq mit-triq fuq in-naha tal-Punent tal-konvenuta Gauci u tikser fuq it-Tramuntana tal-proprjeta' ta' Gauci sakemm tmiss mal-proprjeta' ta' l-atturi. Fuq in-naha tat-Tramuntana ta' Mercieca hemm raba' iehor, ukoll ta' Mercieca, imdawwar b'hajt u f'livell iktar oghli. Il-partijiet jaqblu li l-linja ta' bejn Gauci u Mercieca fuq naha wahda u tal-atturi fuq in-naha l-ohra kienet tispara fuq dan il-hajt b'mod li kienet tifforma darsa fil-linja divizorja, bil-proprjeta' tal-atturi tidjieq hesrem hekk kif tkompli lura mal-hajt fid-direzzjoni tat-Tramuntana. Ma

hemmx kontestazzjoni dwar il-parti tal-linja divizorja fejn hemm dan il-hajt jifred il-proprjeta’ ta’ Mercieca fuq in-naha tal-Lvant taghha u ta’ Calleja fuq in-naha tal-punent. Il-partijiet ma jaqblux pero’ fuq il-wisgha tad-darsa.

Jekk wiehed kellu jirreferi ghall-pjanta mehmuza mal-kuntratt ta’ akkwist ta’ l-atturi[7] hemm l-istess indikazzjoni tal-kejl superficjali tal-art u tal-wisgha taghha mal-faccata taghha mat-triq. L-art hija ndikata bhala rettangolari kemm fuq il-pjanta u anki fuq is-site plan. Id-darsa ma tidher imkien. Anzi l-pjanta turi li l-proprjeta’ mixtrija mill-atturi hija wiesgha fuq in-naha ta’ wara daqs kemm hija fuq in-naha ta’ quddiem.

Illi quddiem il-Perit legali xehed ukoll il-Perit Guido Vella[8] li rrediga l-pjanta lill-atturi. Huwa xehed li rrediga l-pjanta abbazi tal-kejl li tah l-attur inkluz tal-faccata. Huwa ma dahalx fl-ghalqa u ma kkonstatax jekk il-linja tibqax tielgha dritt jew le. Huwa sempliciment ghamel estrapolazzjoni minn fuq is-site-plan. Kwindi abbazi anki ta’ dak li rrizulta mix-xhieda u dokumenti zgur li din il-pjanta ma tistax tigi kkunsidrata bhala wahda korretta.

Permezz ta’ att ta’ qasma tal-1984[9] ir-raba’ murija fuq il-pjanta mehmuza mal-istess kuntratt u markata bhala dok H deskritta bhala tal-kejl ta’ cirka 168 m.k. u konfinanti Lbic mat-triq, tramuntana ma’ beni ta’ Maria Mercieca u lvant ma’ beni ta’ George Calleja messet lil Mariano Mercieca li sussegwentement bieghha lil Concetta Gauci[10]. Ma kienx hemm pjanta mehmuza mal-att ta’ bejgh li permezz tieghu xtrat l-art Concetta Gauci izda saret referenza ghall-att u l-pjanta tal-1984.

Permezz ta’ att ta’ qasma iehor[11] Concetta Gauci giet assenjata bicca raba’ msejha ‘Ta’ Taht ta’ Xkora’ tal-kejl ta’ cirka 180m.k. deskritta bhala li tmiss mil-Lbic mat-triq, Lvant ma’ beni ta’ Mariano Mercieca skont pjanta ‘B’. Din

---

[7] Dok MS1 ezebita mac-citazzjoni
[8] Seduta tal-21 ta’ Mejju 2004
[9] Fl-atti tan-Nutar Michael Refalo tal-20 ta’ Settembru 1984 – Dok MS
[10] Permezz tal-kuntratt datat 12 ta’ Gunju 1992 in atti Nutar Paul George Pisani – Dok MS2
[11] Fl-atti tan-Nutar Joseph Spiteri tal-4 ta’ Jannar 1991 – Dok MS3

il-pjanta turi art ta' ghamla rettangolari tal-istess kejl indikata fil-kuntratt u b'wisgha kemm mat-triq kif ukoll fuq in-naha tat-tramuntana ta' 4.11 metri. It-tul fuq kull naha kien ta' 44.19 metri.

Il-Perit legali ghamel succint tajjeb ta' dak li qalu diversi xhieda u din il-Qorti se taghmlu taghha.

Ix-xhud Leli Mizzi[12] xehed li kien ghal tliet snin jahdem ir-raba' tal-atturi meta kienet ghadha in parti ta' Sidor Mizzi u in parti ta' omm l-attur. Huwa qal li jiftakar il-qsami u jiftakar ukoll li dawn kienu jidhlu 'l gewwa mill-hajt tat-Tramuntana (tal-ghalqa tal-konvenut Mercieca) xi zewg piedi u nofs. Il-qsami ma jiftakarx ezatt kif kienu ghalkemm ighid li kienu gebel boghod minn xulxin. Jidhirlu li l-ghalqa kienet tidjieq fuq in-naha ta' wara.

L-attur Joseph Calleja xehed[13] li l-ghalqa tieghu ghandha 50 pied faccata li tinkludi kemm l-appezzament li xtara minghand ommu kif ukoll dik kontigwa fuq in-naha tal-lvant taghha li kien wiret minghand zijuh. Skont l-attur ir-raba' li wiret hija ta' ghamla rettangolari, 25 pied wiesgha tul l-ghalqa kollha. L-art ta' zijuh u ta' ommu kienu habel wiehed. L-art ta' Sidor kienet cirka tliet sieghan u nofs. L-art li xtara minghand ommu jghid li hija ta' 648 m.k. b'7.62 metri faccata. Dan il-kejl sar mill-Perit Joseph Dimech fiz-zmien li kienu jezistu l-qsami bejn il-partijiet. Ighid li huwa dahal fir-raba' izda qatt ma hadmu. Mill-vaza (fit-tarf tal-hajt tal-ghalqa ta' wara tal-konvenut, cjoe' fil-punt B fuq il-pjanta MM-1) jistma li kien hemm madwar zewg metri. Huwa xehed ukoll li l-ghalqa li xtara minghand ommu kienet tibqa' tielgha b'wisgha ta' 25 pied sal-hajt tal-konvenut imbaghad tidjieq ghat-tramuntana.

Saviour Gauci[14] xehed li l-art ta' Calleja tidhol zewg piedi 'l gewwa.

Il-konvenuta Concetta Gauci[15] xehdet li l-art tal-atturi tidjieq matul il-wisgha tal-art taghha ghalkemm ma qalitx

---

[12] Prodott mill-atturi fis-seduta tas-7 ta' Mejju 1999
[13] Seduta tal-10 ta' Settembru 1999
[14] Fis-seduta tat-2 ta' Frar 2001

b'kemm. Hija tghid li mal-hajt ta' Mercieca sa minn tfulitha tiftakar li kien hemm l-istess dahla ta' zewg piedi u dan bejn wiehed u iehor ghaliex hija qatt ma marret tkejjilha[16].

Mario Calleja, iben l-attur, xehed li l-hajt kien jidhol fl-ghalqa taghhom b'madwar tmien piedi u li l-qsami kienu jaslu sal-hajt tat-tramuntana.

Il-konvenut Mario Mercieca esebixxa pjanta MM1 redatta mill-Perit Teddie Busuttil[17]. Ghalkemm fuq din il-pjanta hemm indikat illi l-parti tal-linja divizorja A-B hija prolungazzjoni mit-tarf tal-hajt B-C, il-konvenut jistqarr li din hija zbaljata billi f'dik il-parti, l-art tal-attur hija usa b'mod li ghandha tidhol madwar 2 piedi go tieghu u dan mill-kalkoli li ghamel fuq ghajnejh. Huwa xehed li l-qsami bejnu u bejn Calleja ma kienux fissi izda kienu gebel zghir tas-samm.

John Mercieca, li kien ghamel zmien jahdem l-art tal-atturi, xehed li l-art ta' Calleja kienet tidhol tliet piedi jew tliet piedi u nofs.

Illi sar survey tal-artijiet inkwistjoni[18] u rrizulta li m'hemmx kejl bizzejjed biex il-partijiet kollha jiehdu l-kejl kollu li jippretendu li ghandhom.

Illi l-atturi jikkritikaw ir-rapport tal-Periti Teknici fin-noti ta' osservazzjonijiet taghhom. Eskutew ukoll lill-istess periti izda ma talbux ghall-hatra ta' periti perizjuri. Wara li saret eskussjoni gew prezentati pjanti ohra mill-Perit tekniku. Filwaqt li l-atturi jsostnu li l-Qorti ghandha tadotta l-pjanta Dok AE1[19] b'certu varjazzjonijiet, il-konvenuti jsostnu li l-Qorti ghandha tadotta r-rapport peritali kif sottomess.

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

---

[15] Fis-seduta tal-25 ta' Mejju 2001
[16] Seduta tat-2 ta' Marzu 2007
[17] Fis-seduta tad-9 ta' Gunju 2000
[18] A fol 139 tal-process
[19] A fol 311 tal-process

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 m'ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta' l-aspett tekniku tal-materja taht ezami'*[20].

Illi ntqal 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[21].

Illi fl-istess sentenza giet ukoll iccitata b'approvazzjoni d-decizjoni fl-ismijiet **Giswarda Bugeja et vs Emmanuele Muscat et**[22] 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 sodisfacentement illi l-konkluzjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha tac-cirkostanzi, irragonevoli.

Illi meta wiehed ihares lejn ir-rapport Peritali kif originarjament sottomess jirrizulta li l-Periti Teknici (i) naqsu l-kejl li l-atturi qed jippretendu (1309m.k) b'mod sostanzjali; (ii) ziedu l-kejl tal-konvenuta Gauci minn 348m.k. ghal 355m.k. u (iii) stabbilew il-kejl tal-art ta' Mario Mercieca ghal 401 m.k.

Illi in eskussjoni rrizulta li s-Surveyor Saviour Bonello hejja pjanta Dok AE1 liema pjanta tirrifletti t-tezi u l-pretensjoni

---

[20] **Philip Grima vs Carmelo Mamo et noe,** Appell, 29 ta' Mejju, 1998
[21] **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.
[22] Appell Civili deciz fit-23 ta' Gunju, 1967

ta' l-atturi. Din il-pjanta ma tistax tigi adottata fl-intier taghha u dan ghal diversi ragunijiet.

Saviour Bonello spjega li huwa rabat mal-qasma li hemm fuq in-naha tal-Lvant tal-proprjeta' tal-atturi u hemm immarkat b'linja mhux kontinwa b'kulur blu fejn tigi l-linja tal-qasma bejn il-proprjeta' ta' Gauci u l-proprjeta' tal-atturi meta wiehed jimxi b'mod parallel mal-linja tal-qasma li huwa mmarkat bl-ittri Y – Z. Huwa evidenti li fuq il-parti ta' wara tispicca tidhol fuq proprjeta' li Calleja m'ghandhom ebda pretensjoni fuqha u hija proprjeta' ta' terzi u li giet immarkata Z1 – Z2 fuq Dok AE1. S'intendi l-Qorti ma tista' qatt tabbraccja tali pretensjoni.

B'referenza ghall-pjanta originarjament sottomessa a fol 140 tal-process il-parti ta' wara tal-art ta' Gauci li tmiss ma' dik tal-atturi jrid jitnaqqas il-kejl tal-art ta' Gauci fis-sens li trid tidjieq b'cirka 6 pulzieri ossia 3 m.k.

Il-Perit Mizzi kkonferma li fl-ewwel access li ghamel ma kienx ha kejl minkejja l-fatt li kien hemm sinjal ta' qasma fil-parti ta' quddiem tal-proprjeta' bejn Gauci u Calleja. Ghal dan l-access kien hemm il-Perit Dimech li ndikalu gebla. Prezenti kien hemm l-atturi u l-konvenuta Gauci u ma kienx hemm dizgwid li dan kien sinjal ta' qasma bejn il-proprjetajiet, id-dizgwid kien fuq il-parti ta' wara. Il-Perit Mizzi xehed li *'Id-dizgwid kien fis-sens illi skont il-Perit Dimech dan is-sinjal ta' qasma kellu jibqa' tiela parallel mal-qasma li hemm fuq in-naha tal-lvant tal-art tieghu. In-naha tal-konvenuta Gauci ma kinitx qeghdha taqbel illi l-linja tal-qasma bejn il-proprjeta' taghha u ta' Calleja kienet kif qed ighid il-Perit Dimech parallel mal-linja tal-qasma li hemm fuq in-naha tal-Lvant tal-art tal-attur kienet qed tghid illi l-linja tal-qasma bejn l-art taghha u ta' Calleja kienet tidhol 'il gewwa fuq in-naha tal-atturi fis-sens illi l-parti ta' wara tal-proprjeta' tal-atturi kienet idjaq mill-parti ta' quddiem'.*

Rigward id-diskrepanza ghalfejn lill-konvenuta Gauci tawha kejl akbar mill-kuntratti, Saviour Bonello spjega[23] li

[23] A fol 316 tal-process

skont il-pjanta tal-Perit Teddie Busuttil il-kejl li jmiss lil Mercieca min-naha tal-Punent mal-art ta' Gauci suppost hemm tul ta' 18-il metru. Fl-istadju tar-rapport dan il-kejl ma hadux in kunsiderazzjoni. Meta dan il-kejl jittiehed in kunsiderazzjoni jkun ifisser li Gauci se tiehu kejl superficjali ta' 344m.k. skont il-pjanta Dok AE1.

Illi in eskussjoni[24] Saviour Bonello spjega li fuq il-post sab qsami dritti u fissi li jindikaw li kienu qodma (S – B f'Dok SB 1 a fol 309 tal-process). Imbaghad imxew mal-areas li kien hemm fil-kuntratti ta' Gauci u Mercieca li kienu jindikaw l-areas kif ukoll il-faccata u n-naha ta' wara taghhom u ghalhekk seta' jkejjel bi precizjoni. Ir-rizultat huwa Dok SB 2[25]. Jirrizulta pero' li kien hemm xi mprecizjoni.

Infatti in eskussjoni[26] il-Perit Joseph Mizzi spjega li d-differenza ta' 153m.k. anqas mill-ghalqa ta' l-atturi harget minhabba l-fatt li l-linja medjana ma hix skont il-pjanta tas-surveyor parallela ghall-qsami w fuq in-naha tal-lvant tal-istess ghalqa tal-atturi. B'referenza ghall-pjanta Dok AE1 mill-points Y sa Z il-qsami qeghdin mill-bidu minn Triq San Gorg sa wara nett. Dawn il-qsami mhumiex kontinwi pero' bhala linja hija ta' min joqghod fuqha u jekk hemm diskrepanza hija zghira. Jekk il-kejl kellu jibda min-naha ta' Y – Z jigifieri torbot minn din il-linja tal-qasma u timxi allura ghal fuq l-art parallel mal-proprjeta' ta' Calleja jkun ifisser illi ser tiehu parti mill-art ta' Gauci u mill-art ta' Mercieca u fuq in-naha ta' wara tal-art ta' Mercieca hemm xi distanza bejn wiehed u iehor ta' xi 6 piedi. B'dan l-ezercizzju l-kejl superficjali ta' art ta' Gauci tonqos bi 33m.k. u l-art ta' l-atturi tkun 1,273m.k.

Illi ghar-rigward tal-kejl ta' Mercieca il-kejl huwa skont dak li sabu fuq il-post skont il-qsami bejn l-art ta' Mercieca u l-art ta' Gauci.

Illi mis-suespost jirrizulta li l-Qorti ma tistax tadotta l-pjanta originali kif sottomessa mar-rapport tal-Periti teknici kif

[24] A fol 307 tal-process
[25] A fol 309 tal-process
[26] A fol 316 tal-process

isostnu l-konvenuti u dan peress li rrizulta in eskussjoni li kien hemm xi diskrepanzi. Min-naha l-ohra l-atturi ghamlu enfasi qawwija fuq il-fatt li l-qsami gew distrutti. Ghalkemm irrizulta li kien hemm xi qsami li sparixxew jew gew distrutti biss pero’ ma rrizultax min seta’ wettaq dan.

Illi in konkluzjoni din il-Qorti hija tal-fehma li ma tistax tadotta la l-pjanta originali sottomessa mar-rapport tal-Periti Teknici u lanqas il-pjanta Dok AE1 fl-interita’ taghhom.

Ghaldaqstant tqis li l-pjanta originarjament sottomessa mill-Periti Teknici ossija dik li tinsab a fol 140 tal-process ghandha tigi adottata bis-segwenti korrezzjoni ossija (i) li fejn hemm il-linja divizorja fuq in-naha tat-tramuntana d-darsa li hemm fl-art ta’ l-atturi trid tkun 1.6m mill-kantuniera lejn il-punent tal-art tal-konvenuti Mercieca; (ii) fuq l-istess pjanta fuq il-parti ta’ wara tal-art ta’ Gauci li tmiss ma’ dik tal-atturi il-kejl ta’ 3.89m ekwivalenti ghal tnax-il pied u disa’ pulzieri (12’ 9”) jrid jitnaqqas ghal tnax-il pied u tliet pulzieri (12’ 3”).

Ghaldaqstant ghal dawn il-motivi din il-Qorti taqta’ u tiddeciedi billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti Gauci u Mercieca tilqa’ t-talbiet attrici bil-mod kif gej:

1. Tiffissa u tistabilixxi l-linja divizorja ta’ bejn l-art fuq deskritta proprjeta’ tal-atturi u l-art adjacenti minn naha tal-punent proprjeta’ tal-konvenuti skont il-pjanta originarjament sottomessa mill-Periti Teknici ossija dik li tinsab a fol 140 tal-process li qeghdha tigi adottata bis-segwenti korrezzjonijiet ossija (i) li fejn hemm il-linja divizorja fuq in-naha tat-tramuntana d-darsa li hemm fl-art ta’ l-atturi trid tkun 1.6m mill-kantuniera lejn il-punent tal-art tal-konvenuti Mercieca; (ii) fuq l-istess pjanta fuq il-parti ta’ wara tal-art ta’ Gauci li tmiss ma’ dik tal-atturi il-kejl ta’ 3.89m ekwivalenti ghal tnax-il pied u disa’ pulzieri (12’ 9”) jrid jitnaqqas ghal tnax-il pied u tliet pulzieri (12’ 3”). Ghalhekk tordna s-segregazzjoni taghhom permezz ta’ hitan jew marki permanenti skond il-Ligi u dan taht id-direzzjoni tal-Perit Arkitett Joseph Mizzi.

2. Tiddikjara illi dik il-parti li tirrizulta oltre l-linja divizorja hekk iffissata fuq in-naha tal-atturi, okkupata mill-konvenuti, hija hekk okkupata minghajr titolu validu;

3. Tikkundanna lill-konvenuti jew min minnhom sabiex fi zmien qasir u perentorju ta’ tletin (30) jum huma jizgumbraw minn din l-art;

4. Tordna lir-Registratur tal-Artijiet sabiex f’kull applikazzjoni li saret jew li tista’ ssir mill-partijiet kontendenti ghar-registrazzjoni tal-art proprjeta’ taghhom, tigi osservata l-linja divizorja li tigi hekk iffissata minn din il-Qorti.

Bl-ispejjez inkluzi tal-ittra ufficjali tat-3 ta’ April 1995 ghandhom ikunu sopportati nkwantu ghal terz[27] mill-atturi u l-kumplament mill-konvenuti Gauci u Mercieca. Ir-Registratur tal-Artijiet m’ghandu jbati ebda spejjez ghal dawn il-proceduri[28].

< Sentenza Finali >

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

[27] Stante li t-tezi taghhom ma kinitx kompletament korretta
[28] Peress li l-involviment tieghu kien purament ghall-integrita’ tal-gudizzju.