MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. JOSETTE DEMICOLI

Seduta tas-7 ta' Mejju, 2013

Citazzjoni Numru. 123/1998/1

Margerita mart George Vella u Maria Regina xebba Zerafa u ghal kull interess li jista' jkollu George Vella

vs

Maria armla Muscat, Dolores Cutajar mart Francesco Cutajar, u l-istess Francesco Cutajar ghal kull interess li jista' jkollu

Il-Qorti;

Rat ic-citazzjoni attrici li taqra hekk:

Peress illi l-atturi jippossjedu bicca raba' maghrufa 'Tal-Qsajjem' limiti tal-Munxar, li hija adjacenti ghal bicca raba' tal-konvenuta maghrufa l-istess bhala 'Tal-Qsajjem'.

Peress illi bejn il-bicctejn raba' ma hemmx qsami u lanqas marki biex jiddelinejaw il-bicca ta' l-atturi u dik tal-

konvenuta, u ma hemmx qbil fejn dawn ghandhom jitqieghdu.

Ghaldaqstant l-atturi qeghdin jitolbu lil din il-qorti:

Tiffissa fejn ghandhom jitqieghdu l-qsami li jiddelinejaw ir-raba' ta' l-atturi u r-raba' tal-konvenuti, li huma ghandhom fil-limiti tas-Sannat, maghrufa bhala 'Tal-Qsajjem', u tordna lill-konvenuti li ma jostakolawx lill-atturi jqieghdu l-qsami fejn jigi hekk deciz mill-Qorti.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta' l-ittra interpellatorja, kontra l-konvenuti ngunti ghas-subizzjoni.

Rat li fid-dikjarazzjoni guramentata, l-attrici Margerita Vella kkonfermat il-fatti hekk kif imnizzla fil-premessi tac-citazzjoni.

Rat li fin-nota ta' l-eccezzjonijiet il-konvenuti eccepew hekk:

1. Preliminarjament illi din ic-citazzjoni hija rrita u nulla billi gia jezistu qsami sabiex jiddelimitaw il-proprjeta' tal-atturi minn dik tal-konvenuti. Izda l-atturi qeghdin jikkontestaw li dawn ma humiex korretti u li l-konvenuti uzurpaw parti mill-proprjeta' taghhom. Ghalhekk ic-citazzjoni li kellha ssir mill-atturi hija wahda rivendikatorja u mhux dik ta' delimitazzjoni tal-konfini.

2. Illi l-qsami ezistenti huma korretti u jirrapprezentaw il-pozizzjoni korretta tal-linja tal-konfini bejn il-partijiet.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-konvenuti.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Alan Saliba; kif ukoll ir-risposta li ta l-istess Perit Tekniku bil-miktub ghad-domandi in eskussjoni u r-risposti li kompla ta *viva voce*

Rat l-atti u d-dokumenti l-ohra kollha tal-kawza nkluz in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat l-atti tal-mandat ta' inibizzjoni.

Rat li l-kawza thalliet ghallum ghas-sentenza.

Kunsiderazzjonijiet

Illi l-kwistjoni bejn il-partijiet tikkoncerna l-linja tal-qasma bejn ir-raba' taghhom fil-kuntrada 'Ta' Ras il-Bajada' maghrufa bhala 'Tal-Qsajjem' limiti tas-Sannat, Ghawdex.

Eccezzjoni Preliminari

Illi l-ewwel ma trid tigi kunsidrata hija l-ewwel eccezzjoni mressqa mill-konvenuti li permezz taghha eccepew preliminarjament li *"din ic-citazzjoni hija irrita u nulla billi gia jezistu qsami sabiex jiddelimitaw il-proprjeta' tal-atturi minn dik tal-konvenuti. Izda l-atturi qeghdin jikkontestaw li dawn ma humiex korretti u li l-konvenuti uzurpaw parti mill-proprjeta' taghhom. Ghalhekk ic-citazzjoni li kellha ssir mill-atturi hija wahda rivendikatorja u mhux dik ta' delimitazzjoni tal-konfini".*

Illi l-konvenuti fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom ma trattawx din l-eccezzjoni u ghalhekk huwa evidenti. Madankollu ladarba ma gietx irtirata formalment din l-eccezzjoni trid tigi trattata.

Illi minn qari ta' l-istess citazzjoni jirrizulta ben evidenti li l-azzjoni attrici hekk kif promossa hija dik maghrufa bhala *action finium regondorum.*

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-

[1] Cit Nru: 536/1994PS deciza fit-28 ta' April, 2003

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] 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 pettitorja 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-*

[2] Appell Civili deciz fid-19 ta' Jannar, 2010
[3] Cit Nru: 880/1994PS deciza fid-9 ta' Marzu, 2005
[4] Appell deciz fis-27 ta' Marzu, 1996

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.*

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-proprjetajiet 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 huwa altru milli evidenti mir-rizultanzi processwali li tezisti incertezza dwar il-vera linja divizorja u kwindi hemm lok ghall-azzjoni esperita. Infatti hekk kif ikkonstata l-Perit

[5] Appell Civili Nru: 2542/1998 deciz fit-28 ta' April, 2006

Tekniku Alan Saiba fir-rapport tieghu, jirrizulta li fis-sena 1975 kien hemm posti li jiddelinejaw din il-qasma fil-kwistjoni li pero' kienu nqalghu xi whud minnhom mill-konvenut Francesco Cutajar. Tant huwa hekk li l-istess Francesco Cutajar[6] u martu[7] xehdu f'dan is-sens u spjegaw li Francesco Cutajar kien jahdem ir-raba' ta' Guzeppi Zerafa (missier l-attrici) apparti tieghu, ta' martu u tal-kunjata u bil-permess ta' Zerafa kien nehha whud mill-qsami biex ikun jista' jghaddi bil-mohriet minn raba' ghal ohra. Dan peress ir-raba' jmissu ma' xulxin. L-atturi sahansitra prezentaw rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Qbiela u permezz ta' sentenza ta' l-istess Bord l-atturi rriprendew ir-raba' taghhom li kienet tinhadem mill-konvenut Francesco Cutajar. L-istess attrici[8] xehdet li meta hadet ir-raba' lura wara s-sentenza tal-Bord ma sabitx qsami. Sussegwentement, l-attrici Margerita Vella inkarigat lill-Perit Karmenu Borg sabiex jerga' jaghmel dawn il-posti a bazi tal-kejl li qed tippretendi hija ta' erba' sighan ma' liema qasma l-konvenuti pero' ma qablux.

Ghalhekk din l-eccezzjoni mhix misthoqqa.

<u>Mertu</u>

Wara li giet mistharrga l-imsemmija eccezzjoni preliminari, il-qorti se tghaddi biex tiddeciedi dwar il-mertu ta' l-istess azzjoni.

Jirrizulta li l-atturi qeghdin jippretendu li r-raba' taghhom fiha kejl ta' erba' sighan filwaqt li l-konvenuti qeghdin jippretendu li r-raba' taghhom fiha kejl ta' sighajn.

Illi pero' jirrizulta li l-kejl globali tar-raba' tal-partijiet huwa ta' cirka hames sighan.

Illi l-atturi qeghdin jippretendu li l-art taghhom fiha kejl ta' erba' sighan. Huma prezentaw *survey* Dok MV[9] li juri fejn

[6] Xhieda ta' l-1 ta' Frar 2002 a fol 36 tal-process
[7] Xhieda quddiem il-Perit Tekniku tat-28 ta' Jannar, 2009 a fol 253 tal-process
[8] Xhieda quddiem il-Perit Tekniku tas-27 ta' Novembru 2008 a fol 249 tal-process
[9] A fol 178 tal-process

l-atturi qeghdin jippretendu li ghandha ssir il-linja tal-qasma inkwistjoni abbazi tal-kejl pretiz.

Mill-atti jirrizulta li bhala provenjenza r-raba' ta' l-atturi gejja minn kuntratt ta' divizjoni datat 8 ta' April 1949 fl-atti tan-Nutar Giuseppi Cauchi[10]. L-atturi jsostnu li l-art inkwistjoni hija dik deskritta fil-paragrafu numru 5(b). Se ssir referenza pero' ghall-paragrafu numru hamsa kollu fejn fih jinghad hekk:

"Bicca raba' fil-limiti ta' Sannat, Ghawdex, fil-kuntrada 'Ta' Ras il-Bajada' maghrufa 'Il-Qsajjem' tal-kejl ta' Tomnejn u erba' sighan u konsistenti minn tlett bcejjec mifrudin minn xulxin li huma:

(a) Tkejjel tomna u tliet sighan u tmiss nofsinhar ma' Triq Pubblika, Tramuntana ma' beni ta' Mikieli Tabone u beni ta' Franncesco Grech, Lvant ma' beni ta' Pawlu Gauci, soggetta ghal passagg a favur tal-beni ta' Francesco Grech li jigu fuq it-Tramuntana.

(b) Tkejjel erba' sighan u tmiss Punent entrata, Lvant u Tramuntana ma' beni ta' Mikieli Tabone.

(c) Tkejjel tliet sighan u tmiss Punent ma' beni ohra ta' l-erba' ahwa Zerafa fuq dana l-att, Lvant ma' beni ta' Mikieli Calleja u Nofsinhar ma' beni ta' Regina Saliba.

Dawn it-tlett bicciet huma suggetti flimkien ghac-cens perpetwu ta' ghaxar xelini u disa' soldi fis-sena".

Din ir-raba' messet lil Guzepp Zerafa.

Fid-dikjarazzjoni *causa mortis*[11] tat-18 ta' April 1994 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul George Pisani l-atturi indikaw ir-raba' fuq imsemmija bhala s-segwenti:

"(6) Bicca raba' imsejha 'Tal-Qsajjem' fil-limiti tal-Munxar, Ghawdex, tal-kejl ta' cirka sitt mija u hamsa u disghin punt

---

[10] Dok MV a fol 88 *et seq* tal-process
[11] Dok GG3 a fol 229 *et seq* tal-process

decimali hamsa metri kwadri (695.5m.k.) u tmiss mill-punent ma' gandott tal-ilma, lvant ma' passagg u nofsinhar mat-Triq tal-Qsajjem, kif ahjar murija, markata bl-ittra 'A' fuq il-pjanta u site-plan hawn annessa u markata Dokument 'D' – tal-valur attribwit mid-dikjaranti ta' mija u sebghin lira Maltin (Lm170).

(7) Bicca raba' imsejha 'Tal-Qsajjem' fil-limiti tal-Munxar, Ghawdex, tal-kejl ta' cirka elf sitt mija u disghin punt decimali wiehed metri kwadri (1690m.k.) u tmiss mill-pnent ma' gandott tal-ilma, nofsinhar in parti mat-Triq tal-Qsajjem u in parti ma' beni ta' terzi injoti u tramuntana ma' beni tal-eredi ta' Adeodato Zerafa, kif ahjar murija, markata bl-ittra 'B' fuq il-pjanta u site-plan hawn annessa u markata Dokument 'D' – tal-valur attribwit mid-dikjaranti ta' tlett mitt lira Maltin (Lm300)"

Sussegwentement permezz ta' att addizzjonali u korrettorju[12] datat 28 ta' April 1998 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul George Pisani l-atturi kkoregew il-kejl tar-raba' fl-ahhar paragrafu numru (7) tal-*causa mortis* minn *'1690m.k.'* (tomna u tlett sighan) ghal *'1881m.k.'* (tomna u erba' sighan). Permezz ta' dan l-istess att l-atturi bidlu wkoll ir-rih tat-Tramuntana ta' l-istess raba' minn *'ma' beni ta' Adeodata Zerafa'* ghal *'ma' beni ta' Louis Zerafa in parti u in parti ma' beni ta' Maria Muscat'* filwaqt li ziedu r-rih tal-Lvant *'ma' beni ta' Gangu Vella'.*

Hekk kif inghad mill-Perit Tekniku, fid-divizjoni originali tal-1949, ir-raba' li messet lil missier l-atturi hija ndikata bhala 'tliet bcejjec mifrudin minn xulxin' b'kejl globali ta' tomnejn u erba' sighan, fid-dikjarazzjoni *causa mortis* u bl-att korrettorju l-atturi ddikjaraw din l-istess raba' bhala bicctejn u b'kejl globali ta' tomnejn, siegh u seba' kejliet jew sighajn u tliet kejliet inqas. L-atturi jsostnu li dan il-kejl nieqes huwa attribwibbli ghall-fatt li bejn id-divizjoni tal-1949 u l-*causa mortis* kienet ittehditilhom parti mir-raba' taghhom mill-Gvern sabiex twessghet Triq tal-Qsajjem. Il-Perit Karmenu Borg ikkalkula din il-parti li ttiehdet gaht-triq fil-kejl ta' 86.65m.k. u dan l-istess kejl gie korroborat mix-

[12] Dok GG4 a fol 233 *et seq* tal-process

xhieda ta’ Anthony Cefai[13] u s-survey[14] minn fejn jirrizulta li t-triq twessghet bi tlett metri. Ghalhekk meta wiehed jikkonsidra dan il-kejl li ttiehed ghat-triq ta’ circa erba’ kejliet u nofs (86.65m.k.), jibqa’ diskrepanza ta’ siegh u tmien kejliet u nofs bejn il-kejl globali ta’ raba’ dikjarat fil-kuntratt originali ta’ divizjoni (T2.S4) u dak dikajrat fil-causa mortis (T2.S1.K7). Din id-differenza fil-kejl tirraprezenta tnaqqis ta’ cirka tnax fil-mija (12%) bejn il-kejl globali dikjarat fil-kuntratt originali ta’ divizjoni tal-1949 u l-kejl dikjarat fil-*causa mortis* u l-att korrettorju tal-1994 u tas-sena 1998.

Illi l-Perit Tekniku fir-rapport tieghu rrelata hekk:

“22. L-atturi qed jallegaw li r-raba’ taghhom fil-kwistjoni hija dik li fiha erba’ sighan u deskritta f’paragrafu 5(b) tad-divizjoni tal-1949[15] filwaqt li r-raba’ l-ohra deskritta f’paragrafu 5(c) bil-kejl ta’ tlett sighan (S3) hija dik li tinsab aktar ‘l isfel[16]. Madankollu, kemm id-dikjarazzjoni causa mortis tal-1994/1998 u kif ukoll il-pjanta ta’ din ir-raba’ prezentata mill-attrici Dok. MV1 tindika li din ir-raba’ fiha kejl ta’ tlett sighan u seba’ kejliet (S3.K7 = 695.5m.k.[17]). Din id-differenza fil-kejl tirraprezenta diskrepanza ta’ cirka tlieta u ghoxrin fil-mija (23%)[18] mill-kejl ta’ tlett sighan (S3) u diskrepanza ta’ cirka tmienja fil-mija (8%)[19] mill-kejl ta’ erba’ sighan (S4).

23. B’hekk, kemm mid-diskrepanzi fil-kejl bejn il-kuntratt ta’ divizjoni tal-1949 u l-causa mortis tal-1994/1998 u kif ukoll mid-diskrepanzi rejali fil-kejl bejn dak dikjarat fl-imsemmi kuntratt ta’ divizjoni tal-1949 u dak li jezisti fuq il-post, jirrizulta li t-tezi ta’ l-atturi li l-art fil-kwistjoni hija dik dikjarata f’paragrfau 5(b) ta’ l-istess kuntratt ta’ divizjoni bil-kejl ta’ erba’ sighan (S4) hija zbaljata.

[13] Senior Technical Officer mal-Works Department, seduta quddiem il-Perit Tekniku tas-6 ta’ Marzu 2009 a fol 257 tal-process
[14] Dok AC 1
[15] Nota tal-konvenuti fol.116 u 117
[16] Xhieda ta’ l-attrici Margerita Vella pg 10 para. 3
[17] Dan il-kejl gie kkonfermat ukoll mill-esponent Perit Tekniku mill-iskala fuq il-pjanta Dok MV1
[18] K7/S3 = 0.23
[19] K3/S4 = 0.08

Kieku kien hekk:

1. Ir-raba' ta' l-atturi li tinsab aktar 'il isfel ikollha tkun deskritta f'paragrafu 5(c) bil-kejl ta' tliet sighan (S3) mentri jirrizulta li fiha cirka tlieta u ghoxrin fil-mija aktar (23%) u cioe' tlett sighan u seba' kejliet (S3.K7).

2. Ir-raba' ta' l-atturi li tinsab taht ir-raba' fil-kwistjoni ikollha tkun dik deskritta f'paragrafu 5(a) bil-kejl ta' tomna u tliet sighan (IT.S3) mentri jirrizulta li anke tenut kont il-parti li ttiehdet minnha ghat-triq u kif ukoll il-pjanti a fol. 70 u fol.87 jindikaw li din ir-raba' fiha tomna (1T) jew cirka tlieta u tletin fil-mija[20] (33%) inqas.

3. Ir-raba' ta' l-atturi 5(a) ikollha tigi fuq il-Punent tar-raba' fil-kwistjoni ta' l-atturi 5(b) (kif pretiza mill-atturi u ghalhekk ir-rih tal-Lvant tar-raba 5(a) ikollu jkun bhar-rih tal-Punent tar-raba' 5(b). Madankollu, fil-kuntratt ta' divizjoni tal-1949 ir-rih tal-Lvant tar-raba' 5(a) huwa deskritt bhala 'ma' beni ta' Pawlu Gauci' mentri r-rih tal-Punent tar-raba' 5(b) huwa deskritt bhala 'ma' entrata'.

4. Minhabba f'dan il-fatt li r-raba' ta' l-atturi 5(a) ikollha tigi fuq il-Punent tar-raba' fil-kwistjoni ta' l-atturi 5(b) (kif pretiza mill-atturi), ir-rih tal-Lvant, tar-raba' 5(a) ikollu jkun mar-raba' 5(b) u mhux 'ma' beni ta' Pawlu Gauci' kif hemm imnizzel fl-istess kuntratt ta' divizjoni tal-1949.

Oltre minn hekk:

5. Il-kuntratt ta' divizjoni tal-1949 jiddeskrivi r-raba' ta' l-atturi bhala 'tliet bcejjec mifrudin minn xulxin'. L-esponent Perit Tekniku ma jikkunsidrax l-art fil-kwistjoni ta' l-atturi u l-ohra adjacenti ta' l-istess atturi bhala 'mifrudin minn xulxin' billi hajt tas-sejjiegh u dritt ta' passagg ma jikkostitwixxux tali 'firda'. Oltre' minn hekk, din il-'firda' propja li hemm bejn ir-raba' ta' l-attrici (5a) u r-raba' l-ohra ta' l-atturi li tinsab ftit 'il boghod u aktar 'l isfel.

---

[20] S3/T1.S3 = 0.33

6. Jirrizulta li ta' Tabone ghandhom raba' adjacenti mar-raba' ta' l-atturi li tinsab ftit 'il boghod u aktar 'il isfel[21] u ghalhekk dan jikkonferma li r-raba' ta' l-atturi tinsab ftit 'il boghod aktar 'l isfel hija dik deskritta f'paragrafu 5(b) tal-kuntratt ta' divizjoni tal-1949 fejn hemm specifikat li din ir-raba' tmiss mill-'Lvant u Tramuntana ma' beni ta' Mikieli Tabone'. Fil-fatt l-attrici Margerita Vella xehdet li r-raba' taghha fil-kwistjoni ma tmissx ma' Mikiel Tabone izda tmiss ma' Guzepp Xerri[22].

24. Tregi biss it-tezi li r-raba' fil-kwistjoni ta' l-atturi tifforma parti mir-raba' 5(a) fil-kuntratt at' divizjoni tal-1949 u dan ghal diversi ragunijiet:

1. Il-kejl tar-raba' fil-kwistjoni ta' l-atturi skond il-pjanta Dok. JB2 (ibbazata fuq kejl li kien ittiehed fl-1975 meta kien ghad hemm il-qsami originali) bil-kejl ta' cirka tliet sighan (S3) flimkien mal-kejl tar-raba' adjacenti ta' l-atturi bil-kejl ta' cirka' tomna (T1) jirrizultaw f'kejl globali ta' tomna u tliet sighan (T1.S3) skond l-istess kuntratt ta' divizjoni (5a).

2. Ir-rih tan-Nofsinhar huwa ndikat bhala ma' Triq Pubblika[23] u cioe' Triq il-Qsajjem.

3. Din ir-raba' ta' l-atturi fiha passagg li jigi fuq it-Tramuntana, kif imsemmi fl-istess kuntratt ta' divizjoni.

4. Il-kejl globali tar-raba' tal-kontendenti ta' tomna u tliet sighan (T1.3S) u cirka sighajn (S2) kif deskritt fil-paragrafi segwenti bhala kejl ghar-raba' tal-konvenuti, huwa ekwivalenti ghall-kejl fattwali a disposizzjoni tal-partijiet.

5. Dan tenut kont il-fatti li rrizultaw fil-paragrafi precedenti li r-raba' fil-kwistjoni ta' l-atturi ma setghat qatt

---

[21] Xhieda tal-konvenuta Maria Dolores Cutajar fis-seduta quddiem il-Perit Tekniku tat-28 ta' Jannar 2009 a fol 256 tal-process u fis-seduta tal-11 ta' Awwissu 2009 a fol 264 tal-process.
[22] Xhieda ta' l-attrici Margerita Vella fis-seduta quddiem il-Perit Tekniku tat-2 ta' Ottubru 2008 a fol. 252 tal-process
[23] Xhieda ta' l-attrici Margerita Vella fis-seduta quddiem il-Perit Tekniku tat-2 ta' Ottubru 2008 a fol. 252 tal-process a fol 250 tal-process

tkun dik deskrittaf'paragrafu 5(b) ta' l-istess kuntratt ta' divizjoni tal-1949.

25. *Ghalhekk jirrizulta li r-raba' fil-kwistjoni ta' l-atturi tifforma parti mir- raba' deskritta f'paragrafu 5(a) tal-kuntratt ta' divizjoni tal-1949 u fiha kejl ta'* ***cirka tlett sighan (S3).***

26. Ghalkemm din il-konkluzjoni tirrizulta fin-nuqqas tat-tielet bicca raba' ta' l-atturi bil-kejl ta' tlett sighan (S3) skond il-kuntratt ta' divizjoni tal-1949, dan ma jiggustifikax li l-atturi ghandu jkollhom kejl ta' erba' sighan (S4). Anzi, jekk wiehed kellu jikkonsidra ghall-grazzja ta' l-argument li din it-tielet bicca raba' (5c bil-kejl ta' S3) hija r-raba' ta' l-atturi fil-kwistjoni filwaqt li kien sar zball fil-kuntratt ta' divizjoni fis-sens li l-ewwel bicca raba' kienet giet indikata bhala li fiha tomna u tliet sighan (T1.S3) mentri fil-fatt kien fiha tomna (T1), xorta wahda jirrizulta li r-raba' fil-kwistjoni ta' l-atturi fiha tliet sighan (S3) skond id-deskrizzjoni tat-tielet bicca 5(c) fl-istess kuntratt ta' divizjoni."

Illi ghar-rigward tar-raba' tal-konvenuti jinghad li huma qeghdin jippretendu li l-art taghhom fiha sighajn (S2) jew aktar.

Jirrizulta li l-proprjeta' tal-konvenuta ghandha l-origini taghha min-nannu u buznannu ta' Dolores Cutajar ossija Guzepp Xerri u Francesco Xerri. Guzepp Xerri miet fil-5 ta' Jannar 1970 u ftit snin wara l-erbat ahwa – Marianna Grech, ommha Maria Muscat, Emanuel Xerri u Carmela Attard qasmu l-proprjeta' ta' Guzepp Xerri. Emanuel Xerri biegh lil Mikieli Grech li hu zewg Marianna l-kwart tieghu li kien indiviz. Hija u zewgha xtraw il-kwart indiviz ta' Carmela Attard.

Permezz tal-kuntratt Dok GG1 datat 6 ta' Settembru 1975 fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin il-konvenuta Maria Dolores Cutajar xtrat minghand zijitha Carmela Attard is-segwenti raba' fost ohrajn:

"(2) Kwart (1/4) indiviz ta' bicca raba' ohra maghrufa 'Tal-Qsajjem', fix-Xlendi, limiti tal-Munxar, Ghawdex, tal-kejl ta'

sighajn cirka, u tmiss Nofsinhar ma' art ta' Elizabeth Farrugia, Punent ma' art ta' Giuseppe Zerafa u Lvant ma' art ta' Spiridione Agius soggetta ghall-istess cens hawn fuq indikat u skond il-pjanta hawn annessa Dokument 'A'.

(3) Kwart (1/4) indiviz tal-bicca raba' ohra wkoll maghrufa 'Tal-Qsajjem', fix-Xlendi, limiti tal-Munxar, Ghawdex, talkejl ta' siegh, izjed jew inqas billi fiha, u tmiss Nofsinhar ma' art ta' Antonio Tabone, Lvant ma' art ta' Joseph Mizzi u Tramuntana ma' art ta' Antonio Tabone – soggetta ghall-istess cens deskritt fil-paragrafu numru wiehed (1) u skond l-istess pjanta hawn annessa Dokument 'A'".

Wara li z-zijiet tal-konvenuta Michael u Marianna konjugi Grech xtraw is-sehem l-iehor ta' kwart indiviz minghand iz-ziju l-iehor Manwel Xerri, u peress li l-konvenuta hija tifla unika, permezz ta' kuntratt ta' divizjoni tas-6 ta' Dicembru 1975 fl-atti tan-Nutar Dr Maurice Gambin bejn il-konvenuti u z-zijiet Grech, il-konvenuti messhom il-parti (2) imsemmija fil-kuntratt precedenti filwaqt li l-parti (3) messet lill-konjugi Grech.

Dwar dan il-Perit Tekniku rrelata:

"Ghalkemm ir-raba' (2) hija deskritta fil-kuntratt ta' divizjoni Dok. GG2 l-istess bhal fil-kuntratt t'akkwist Dok. GG1, mhux l-istess jista' jinghad ghar-raba' (3) billi fejn fil-kuntratt Dok. GG1 din l-art kienet deskritta 'tal-kejl ta' siegh, izjed jew inqas billi fiha' fil-kuntratt ta' divizjoni Dok. GG2 din ir-raba' giet deskritta bhala 'tal-kejl ta' cirka siegh jew izjed sa siegh u disa' kejliet u billi fiha' li b'kumbinazzjoni huma l-kejliet maqlubin kif indikati mill-Perit Joseph P. Dimech fuq il-pjanta Dok JPD1/2 (Dok. FC2/5) li fuqhom huma bbazati dawn il-kuntratti (billi r-raba' (2) hija ndikata li fiha S1.K9 mentri r-raba' (3) hija ndikata li fiha S2).

31. Mill-kejl li Ganni Bonnici, assistent tal-Perit Joseph P. Dimech, ha fuq il-post qabel il-kuntratt tal-1975 (meta kien ghad hemm il-posti originali) u mid-dikjarazzjoni tal-Perit Joseph P. Dimech Dok. FC3 a fol 56, jirrizulta li l-kejl ta' l-art tal-konvenuti huwa ta' siegh u disa' kejliet (S1.K9).

Dan il-kejl huwa kejla (K1) jew <u>hamsa fil-mija (5%) inqas</u> mis-sighajn dikjarati bhala <u>cirka</u> fl-istess kuntratti provenjenti lill-konvenuti.

32. Fil-fatt, anke l-konvenuta Maria Dolores Cutajar stess xehdet 'din tal-Hareb, li hija rettangulari, mhux kif tinsab issa, kien fiha cirka ta' sighajn, fil-fatt siegh u disa' kejliet[24].

33. Ghalkemm l-attrici ndikat li l-konfini fil-kuntratti tal-konvenuti huma ndikati hazin billi:

1. Ir-rih tan-Nofsinhar imiss ma' Joseph Zerafa u mhux ma' Elizabeth Farrugia;

2. Mill-Punent tmiss mal-passagg li jaghti ghat-Tramuntana u mhux ma' Joseph Zerafa u;

3. Mit-Tramuntana u mhux mill-Lvant imissu ma' Spiru Agius[25].

Dwar ir-rih tal-Punent, il-konvenuta Maria Dolores Cutajar xehdet li l-passagg jghaddi minn fuq il-proprjeta' ta' Guzepp Zerafa filwaqt li dwar ir-rih tat-Tramuntana xehdet li dan huwa korrett billi minn hawn il-konvenuti jmissu ma' Spiru Agius[26]. Dwar ir-rih tan-Nofsinhar il-konvenuti qed ajqblu li huwa skorrett billi jirrizulta li dan imiss ma' Guzepp Zerafa[27]. Madankollu, dan l-izball fil-konfini ma jiggustifika bl-ebda mod, minn aspett tekniku, li r-raba' tal-konvenuti ghandha jkun fiha inqas jew aktar mic-cirka sighajn (S2) kif imnizzla fil-kuntratti ta' provenjenza.

34. Ghalhekk jirrizulta li r-raba' fil-kwistjoni tal-konvenuti fiha kejl ta' ***<u>cirka Sighajn (S2) jew Siegh u disa' Kejliet (S1.K9).</u>****"*

---

24 Xhieda taghha a fol. 31 tal-process
25 Xhieda ta' l-attrici Margerita Vella fis-seduta quddiem il-Perit Tekniku tas-27 ta' Novembru 2008 a fol. 251 tal-process
26 Xhieda tal-konvenuta fis-seduta tal-11 ta' Awwissu 2009

quddiem il-Perit Tekniku a fol 264 tal-process
27 Xhieda tal-konvenuta fis-seduta tal-11 ta' Awwissu 2009 quddiem il-Perit Tekniku a fol 264 tal-process

Il-Perit Tekniku ghamel is-segwenti kunsiderazzjonijiet dwar il-posizzjoni tal-linja tal-qasma:

“36. Il-pjanta Dok. JB2 (fol. 23 u 58 tal-process) hija bbazata fuq kejl li kien ittiehed mill-Perit Joseph P. Dimech, jew l-assistent tieghu Ganni Bonnici, fl-1975 meta kien ghad hemm il-qsami originali fuq il-post. Din il-pjanta tindika l-qisien tar-raba’ fil-kwistjoni tal-partijiet fejn ir-raba’ fil-kwistjoni ta’ l-atturi fiha kejl ta’ cirka tliet sighan (S3) filwaqt li r-raba’ fil-kwistjoni tal-konvenuti fiha kejl ta’ cirka sighajn (S2) jew siegh u disa’ kejliet (S1.K9).

37. Kemm billi dan il-kejl ta’ raba’ jaqbel perfettament mal-kejl tar-raba’ tal-kontendenti kif irrizulta fil-paragrafi precedenti f’din ir-relazzjoni u kif ukoll billi dan il-kejl ittiehed meta kien ghad hemm il-qsami originali fil-kwistjoni fuq il-post, l-esponent Perit Tekniku jikkonkludi li din il-pjanta Dok. JB2 ghandha tkun il-bazi li minnha tohrog il-linja tal-qasma fil-kwistjoni.”

Ghalhekk jirrizulta mir-relazzjoni li l-Perit Tekniku kkonkluda s-segwenti:

“39. Il-kejl tar-raba’ ta’ l-atturi li tinsab fuq in-naha tan-Nofsinhar tal-linja tal-qasma fil-kwistjoni huwa ta’ cirka tliet sighan (S3).

40. Il-kejl tar-raba’ tal-konvenuti li tinsab fuq in-naha tat-Tramuntana tal-linja tal-qasma fil-kwistjoni huwa ta’ cirka sighajn jew siegh u disa’ kejliet (S1.K9).

41. Sabiex il-kontendenti jkollhom dan il-kejl tar-raba’, il-linja tal-qasma fil-kwistjoni hija dik li tirrizulta mill-pjanta Dok. JB2 (li qed tigi riprodotta ma’ din ir-relazzjoni), fejn hemm indikat wkollil-qisien tar-raba’ tal-partijiet”.

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.

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'*[28].

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[29].

Illi fl-istess sentenza giet ukoll iccitata b'approvazzjoni d-decizjoni fl-ismijiet **Giswarda Bugeja et vs Emmanuele Muscat et**[30] 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 din il-qorti ma ssib l-ebda raguni ghaliex ghandha tiddiskosta ruhha mill-konkluzjonijiet li wasal ghalihom il-Perit Tekniku. Infatti l-qorti qeghda tadotta r-rapport tal-Perit Tekniku billi tqis li l-analizi li saret minnu hija wahda korretta. Dan qieghed jinghad anki wara li din il-qorti accediet fuq ir-raba' inkwistjoni.

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

Illi l-atturi eskutew lill-Perit tekniku. Fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom huma jsostnu li l-qorti ghandha tiskarta r-rapport mhejji mill-Perit Alan Saliba. Huma baqghu jsostnu li hija r-raba' 5(b) fil-kuntratt tal-1949 li ghandha titqies mill-qorti u mhux kif sostna l-Perit Tekniku. Tennew ukoll li l-Perit Tekniku ddecieda *a priori* li l-ewwel u t-tielet bicca huma porzjoni wahda. Hawnhekk l-atturi mhumiex korretti peress li dak li kkonkluda l-Perit tekniku huwa li l-art ta' l-atturi mertu tal-kawza odjerna tifforma parti mir-raba' deskritta f'para 5(a) tal-kuntratt tal-1949 u wahidha fiha kejl ta' cirka 3 sighan.

Tajjeb hawhekk li jigi rilevat li kienu l-atturi nfushom li fid-dikjarazzjoni *causa mortis* tal-1944 iddikjaraw bicctejn u mhux tliet bicciet raba'. Anki fir-rikors numru 8/94 quddiem il-Bord li Jirregola l-Qbejjel ghall-Gejjer ta' Ghawdex u Kemmuna[31] irreferew li huma proprjetarji tar-raba' konsistenti f'zewg porzjonijiet raba' – wahda tal-kejl ta' cirka 695.5m.k. u l-ohra ta' cirka 1690m.k.

L-atturi jinsistu li ma jistax ikun li l-konkluzjoni tal-Perit Tekniku li r-raba' mertu tal-kawza odjerna tifforma parti mir-raba' deskritta f'para. 5(a) tal-kuntratt tal-1949 peress li bejn 5(a) u (b) hemm hajt gholi 7 filati b'dizlivell qawwi u passagg li jigi taht il-hajt gholi. Dwar din is-sottomissjoni jinghad li ghalkemm huwa minnu li hemm dizlivell qawwi u passagg li jigi taht il-hajt ma jfissirx li l-porzjon 5(b) hija l-art mertu tal-kawza. Dan peress li l-parti 5(a) rrizulta li fiha biss Tomna (kwindi 33% inqas minn 1T.3S) u kif ukoll minhabba fl-irjiehat. Infatti peress li l-atturi qeghdin jippretendu li l-bicciet raba' 5(a) u (b) jinsabu hdejn xulxin allura r-rih tal-Punent ta' wahda ghandu jkun identiku ghar-rih tal-Lvant ta' l-ohra ossija, ir-rih tal-Lvant ta' 5(a) ghandu jkun 5(b) u r-rih tal-Punent ta' 5(b) ghandu jkun 5(a) jew jekk hemm entrata bejniethom allura hemm ir-rih ta' Punent ta' 5(a) u r-rih tal-Lvant ta' 5(b) ghandhom ikunu l-istess 'entrata'.

Oltre' dan ghalkemm jezisti passagg imsemmi fil-parti 5(a) dan mhux l-istess 'entrata' imsemmija fil-parti 5(b).

---

31 A fol 39 tal-process

L-atturi jsostnu li l-paragrafu 6 tad-dikjarazzjoni *causa mortis* tikkorrispondi ma’ paragrafu 5(c) tal-kuntratt ta’ divizjoni. Biss pero’ hemm 7 kejliet differenza ghaliex fil-kuntratt tad-divizjoni 5(c) hija ta’ kejl 3 sighan mentri fid-denunzja r-raba’ deskritt f’paragrafu 6 huwa S3.K7. Konvenjentement, l-atturi jsostnu li l-irjiehat reali huma dawk tad-denunzji. Min-naha l-ohra, l-atturi jsostnu wkoll li fl-att korrettorju sar zball ghaliex il-qies indikat huwa ferm anqas mill-2353.45m.k. li suppost hemm skont il-kuntratt tad-divizjoni.
Izda bhala fatt bejn iz-zewg kuntratti l-ebda rih ma jaqbel u ghalhekk huwa ferm difficli li l-qorti tabbracja tali sottomissjoni. Dawn huma kuntratti li saru minnhom stess u dan il-fatt ma jistax jigi njorat.

Rigward l-ispejjez tqis li huwa gust li l-ispejjez jinqasmu nofs bin-nofs. Dan peress li rrizulta li originarjament kien hemm qsami li pero’ nqalghu mill-konvenut bil-permess ta’ Giusepp Zerafa. Biss pero’ l-atturi baqghu jippretendu erba’ sighan. Huwa altru milli evidenti li l-partijiet huma mpikati ma’ xulxin ghaliex bi ftit *buona volonta’* kienu zgur jaslu bejniethom.

Ghal dawn il-motivi, din il-qorti taqta’ u tiddeciedi din il-kawza billi tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti fejn dan huma inkompatibbli ma’ dak deciz u tilqa’ t-talba attrici biss bil-mod kif gej ossija billi

1. tiddikjara li l-linja tal-qasma bejn ir-raba’ tal-partijiet li ghandhom fil-limiti tas-Sannat, maghrufa bhala ‘tal-Qsajjem’ hija u ghandha tkun dik li tirrizulta mill-pjanta Dok. JB2[32] (li tifforma parti integrali minn din is-sentenza), fejn hemm indikat wkoll il-qisien tar-raba’ tal-partijiet fejn ir-raba’ fil-kwistjoni ta’ l-atturi fiha kejl ta’ cirka tliet sighan (S3) filwaqt li r-raba’ fil-kwistjoni tal-konvenuti fiha kejl ta’ cirka sighajn (S2) jew siegh u disa’ kejliet (S1.K9);

[32] A fol 211 tal-process

2. Tordna lill-konvenuti li ma jostakolawx lill-atturi jqeghdu l-qsami fejn hekk deciz mill-Qorti u dan ghandu jsir taht id-direzzjoni tal-Perit Tekniku Alan Saliba.

Bl-ispejjez kollha ghandhom jinqasmu nofs b'nofs bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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