MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JACQUELINE PADOVANI GRIMA

Seduta tat-18 ta' Novembru, 2013

Citazzjoni Numru. 1140/2007

Joseph Cachia [777060(M)]

VS

Anthony Cachia [171654(M)]

Il-Qorti :

Rat ir-rikors guramentat tar-rikorrenti Joseph Cachia tat-2 ta’ Novembru 2007, li jaqra hekk:

“Illi missier il-kontendenti, il-mejjet Peter Cachia kellu fil-pussess tieghu xi ghelieqi maghrufa bhala tas-Semplici gewwa Hal Safi bi qbiela minghand il-Gvern ta’Malta (tramite l-Ufficju Kongunt);

Illi b’Att ta’Cessjoni maghmula fit-tmintax (18) t’Awwissu 1995 quddiem in-Nutar Mario Bugeja bejn il-partijiet ta’din il-kawza u l-genituri taghhom, Peter u Salvina Cachia, il-pussess ta’dawn l-ghelieqi bil-qbiela gie cedut nofs favur l-

attur u nofs favur il-konvenut (Kopja ta' dina l-iskrittura hi hawn annessa w esebita w mmarkata bhala Dok. JC1);

Illi skond dan l-Att ta'Cessjoni l-attur inghata n-naha ta' l-ghelieqi maghrufa bhala tas-Semplici gewwa Hal Safi li tinkludi l-garaxx li hemm fil-post, waqt li l-konvenut inghata l-parti ta'l-ghelieqi li tinkludi r-razzett li hemm fil-post;

Illi kif inhu risaput mill-kontendenti u mill-membri tal-familja taghhom skond il-kundizzjonijiet espresso ta'missierhom Peter Cachia, bhala l-missier tal-familja, il-hajt tas-sejjiegh immarkat bhala 'X' fuq il-pjanta li hi site plan ta' l-art imsemmija u li fuqha r-rikorrenti immarka z-zewg porzjonijiet fuq imsemmija, fil-porzjon tar-rikorrenti identifikabbli bil-kelma <<Joe>> u dik tal-konvenut identifikabbli bil-kelma <<Twanny>> (hawn annessa w esebita w mmarkata Dok.JC 2) ghandu jservi bhala hajt divizorju bejn l-ghelieqi tal-istess partijiet u ghalhekk bhala l-konfini ta'bejn iz-zewg ghelieqi;

Illi qam problema fuq dan il-konfini bejn iz-zewg proprjetajiet u inoltre konvenut qed jippretendi li parti mill-ghelieqi li gew assenjati lir-rikorrenti huma fil-fatt tieghu u l-konvenut interpellat sabiex jasal fi ftehim bonarju baqghu inadempjenti;

Illi l-parti ta' l-ghelieqi li l-konvenut qed jipretendi li ghandu dritt ghalihom huma fil-fatt u fid-dritt kollha kemm huma parti mill-artijiet (cioe raba) assenjati lir-rikorrenti;

Illi kull tentattiv bonarju sabiex jigi konfermat u ristabbilit liema huma ezatt iz-zewg porzjonijiet spettanti lill-partijiet safa' inutli;

Illi l-fatt fuq riportati huma a konoxxenza diretta tar-rikorrenti;

Jghid il-konvenut ghaliex dina l-Onorabbli Qorti m'ghandiex:-

1. Tistabilixxi l-konfini veri u reali ta'bejn l-imsemija porzoniijiet ta' art li l-pussess taghhom huwa assenjat lill-

kontendendi, permezz ta' posti u sinjali permanenti ai termini tal-Att ta'Cessjoni fuq imsemmi u skond kif jirrizulta fit-trattazzjoni tal-kawza u dan occorendo b'opra ta'periti nominandi;

2. Tistabillixi u tiddetermina li dik il-parti tal-propjeta' moghtija in assenjazzjoni lir-rikorrenti kif fuq premess u li l-konvenut qed jippretendi li ghandu dritt fuqa, giet hekk assenjata lir-rikorrenti hielsa minn kwalsiasi obbligu favur il-konvenut u ghalhekk ghandha tibqa' fil-pussess esklussiv tal-istess rikorrenti;

Bl-ispejjez u occorrendo l-imghaxxijijet legali kontra l-konvenuti li jibqa' minn issa ngunt ghas-subizzjoni."

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mis-socjeta' rikorrenti u l-elenku ta' dokumenti esebiti mar-rikors mahluf;

Rat li l-atti tar-rikors guramentat u tal-avviz tas-smiegh gew debitament lill-intimat skond il-ligi;

Rat ir-risposta guramentata tal-intimat Anthony Cachia tad-9 ta'Jannar 2008 li taqra hekk:

1. "ILLI -esponent jaqbel li ghandhom jigu stabilit bi precisjoni l-konfini tar-raba illi gie assenjat lill-kontendi minn missierhom id-defunt Peter Cachia kif dikjarat ben tajjeb fir-rikors promtur ***'gie cedut nofs favur l-attur u nofs favur il-konvenut;***

2. ILLI c-cessjoni tar-raba minn missier il-kontendenti, id-defunt Peter Cachia ma sarx skond il-pjanta esebita mar-rikors promotur bhala Dok JC2 u kif recentement beda jippretenti r-rikorrenti u ghalhekk it-tieni talba kif esperita ma ghandiex tigi akkolta ghall-porzon kollha kif identifikata:

3. ILLI di piu' il-porzjoni taht l-intestatura 'Joe' tinkudi raba li hu propjeta ta terzi

4. ILLI l-esponent ma ghandux ibati spejjes ta dan il-gudizzju stante hu r-rikorrenti li qed jippretendi dak li ma giex lilu assenjat."

Rat il-kontro-talba pprezentata kontestwalment mar-risposta guramentata, tal-intimat Anthony Cachia li taqra hekk :

1. "Illi missier il-kontendenti Peter Cachia, kellu b'titolu ta' qbiela minghand il-Gvern ta' Malta tmienja u erbghin (48) tomna raba maghruf bhala tas-Semplici gewwa Hal Safi;

2. Illi fid-disgha u ghoxrin (29) ta' Dicembru elf disgha mija u tmenin (1980) missier il-kontendenti d-defunt Peter Cachia, ha liz-zewg uliedu subien il-kontendenti fl-ufficju ta' 1-Agrikoltura u Sajd u dawwar ir-registrazzjoni tar-raba f'zewg porzjonijiet ugwali fuq uliedu 1-kontendenti b'dana illi kuli wild kellu porzjon ta' circa erbgha u ghoxrin (24) tomna kull wiehed. Dana kif jidher mill-kopja tal-ktieb tar-raba (Dok. AC);

3. llli l-porzjonijiet kif maqsuma kienu dawk kif indikati fil-pjanta annessa Dok. AC1, b'dana illi l-porzjoni mmarkata bil-kulur orangjo giet assenjata lill-esponent u l-porzjoni mmarkata bl-isfar giet assenjata lir-rikorrenti rikonvenzjonat;

4. Illi sabiex jikkonferma din il-qasma, d-defunt Peter Cachia kien fit-tmintax (18) ta' Awissu elf disgha mija u hamsa u disghin (1995) mar flimkien ma' wliedu 1-kontendenti ghand in-Nutar Dott. Mario Bugeja fejn giet redatta 1- iskrittura esebita mar-rikors promotur;

5. Illi recentement r-rikorrent rikonvenzjonat qed jippretendi illi l-porzjon lilu assenjata hija akbar minn dik li giet assenjata lil huh liema porzjon kibret mat-trapass taz-zmien, peress illi din il-kontensjoni nibtet koncernanti porzjoni raba hafna izghar minn dik li qed tintalab illum permezz tal-kawza odjerna dana kif ser jirrizuita mit-trattazzjoni tal-kawza.

Jghid ghalhekk ir-rikorrent rikonvenzjonat ghaliex din l-Onorabbli Qorti ma ghandiex previa kell dikjarazzjoni opportune u necessarja fl-ahjar interess ta' l-amministrazzjoni tal-gustizzja:

1. ***Tiddikjara u tikkonferma*** *illi l-porzjoni mmarkata bl-orangjo fuq il-pjanta annessa Dok. AC1 giet assenjata lill-esponenti Anthony Cachia u dana jekk ikun il-bzonn bl-opra ta' periti nominandi;*

2. ***Tiddikjara*** *li r-rikorrenti rikonvenzjonat Joseph Cachia ma ghandu l-ebda interess fil-porzjon mmarkata bl-orangjo fuq il-pjanta annessa Dok. AC1 fl-intier taghha;*

3. ***Konsegwentement tordna*** *lir-rikorrent rikonvenzjonat, Joseph Cachia, jirrilaxxja jekk ikun il-kaz il-pussess liberu a favur ta' l-esponent Anthony Cachia, il-porzjoni kollha mmarkata bl-orangjo fuq il-pjanta annessa Dok.AC1.*

Bl-ispejjez kontra rikorrenti ngunt minn issa ghas-subizzjoni."

Rat ir-risposta guramentata tar-rikorrent Joseph Cachia ghall-kontro-talba tal-intimat Anthony Cachia, tad- 29 ta' Frar 2008, li taqra hekk:

1. "Illi r-rikorrenti rikonvenut ma jopponix ghal kull talba biex jigu stabbiliti bi precizjoni l-porzjonijiet spettanti lill-kontendenti mill-porzjoni raba de quo. B'dan illi dan ghandu jsir mhux skont it-talbiet tal-intimat rikonvenjenti imma skont it-talbiet originali proposti mir-rikorrenti rikonvenut fir-rikors tieghu;

2. Illi l-pjanta annessa mal-kontro-talba bhala Dok. AC1 ma tirriflettix fedelment bl-ebda mod id-divizjoni gusta u legali ta' l-art de quo bejn il-kontendenti u dan kif jista' jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri."

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat id-digriet tas-16 t'April 2008 illi bih il-Qorti kif diversament preseduta innominat lil Dr. Ian Vella Galea bhala perit legali u lil l-arkitett Mario Cassar bhala perit tekniku;

Rat ir-relazzjoni ipprezentata mill-periti legali Dr. Ian Vella Galea u perit tekniku l-arkitett Mario Cassar, fit-18 ta' Gunju 2012 – vide fol. 65 et seq. u minnhom mahlufa – vide fol. 61 u 63 ;

Rat id–dokumenti ezebiti u l-atti kollha tal-kaz;

Rat in-nota t'osservazzjonijiet tal-attur tas-6 t'Awwissu 2013;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' Anthony Cachia tat-28 t'Awwissu 2013;

Semghet it-trattazzjoni tal-partijiet;

Ikkonsidrat:

Illi r-rikorrent Joseph Cachia xehed permezz t'affidavit ipprezentat nhar it-28 ta' Mejju 2008 fejn spjega li 1-art mertu tal-kawza odjerna ossia l-art maghrufa bhala tas-Semplici f'Hal Saflieni kienet ilha f'idejn il-familja tal-kontendenti ghal generazzjonijiet shah u li jiftakar liz-zijiet tieghu jahdmuha. Ir-rikorrent xehed li missieru ried jaqsam din l-art bejn il-partijet u sa mis-sena 1992 kien beda jmexxi f'dan is-sens. Ir-rikorrent spjega li 1-art in ezami kien fiha madwar erbghin (40) tomna u missieru ried jaqsamha f'zewg partijiet ugwali ta' ghoxrin (20) tomna kull wiehed pero' missieru kien gie infurmat mill-Ghammieri li kien ikun ahjar jekk din tinqasam f'bicca ta' ghoxrin tomna u nofs (20½) u l-ohra f'bicca ta' dsatax-il tomna u nofs (19½). Ir-rikorrent xehed li qal lil missieru li jekk il-qasma kienet se ssir b'dan il-mod hu kien lest li jiehu l-izghar bicca. Pero' meta missierhom kien tkellem mal-Kurja bhala s-sidien tal-art de quo, dawn kienu

nfurmawh li ma kellux ghalfejn joqghod jaqsam 1-art minn qabel.

Ir-rikorrent kompla jixhed li sussegwentement, peress li missierhom kien beda jghajja, kien hadhom ghand in-Nutar Bugeja biex issir l-iskrittura tal-qasma. Ir-rikorrent spjega li kemm qabel marru ghand in-Nutar u anke dakinhar stess li saret l-iskrittura, missierhom kien dejjem jghidilhom li ried li 1-qasma bejn il-partijiet issir b'mod li l-isqaq jifridhom. Ir-rikorrent spjega li bejn iz-zewg bicciet art hemm sqaq twil ghaddej tul il-bicciet raba kollha fejn fuq naha tal-isqaq hemm razzett antik liema parti hija tal-intimat u fuq in-naha l-ohra hemm garaxx, li kien bniegh ir-rikorrent stess, liema parti hi tar-rikorrent, u dan kif imsemmi fl-iskrittura li saret ghand in-Nutar Mario Bugeja nhar it- 18 t'Awissu 1995, esebita mar-rikors promotur bhala Dok. JC 1. Ir-rikorrent xehed li ma kienx hemm inkwiet jew nuqqas ta' qbil bejn il-kontendenti la qabal u wisq anqas wara l-iskrittura, tant li kull wiehed baqa' jahdem u jiehu hsieb il-parti tieghu u dan dejjem bl-isqaq jifridhom. Ir-rikorrent spjega li sa kemm baqa' haj missierhom ma kien hemm l-ebda inkwiet bejniethom.

Wara l-mewt ta' missierhom il-partijiet marru sabiex jaqilbu r-raba taghhom ghal fuq isimhom skont il-qasma li kienet saret pero' gew mitluba jistennew sakemm tinhareg skema gdida. Ir-rikorrent spjega li meta sussegwentement harget l-iskema kull wiehed mill-partijiet seta' japplika ghall-bicca tieghu. Ir-rikorrent xehed li kien meta ssottometta l-applikazzjoni tieghu li nduna li fl-applikazzjoni tal-intimat kienet inkluza bicca mill-art tieghu. Meta r-rikorrent staqsa lil huh sabiex jirrangia 1-applikazzjoni tieghu ghaliex haseb li kien zball genwin, l-intimat qallu li 1- applikazzjoni tieghu kienet tajba u li fil-fatt kien ir-rikorrent li applika fuq parti minn tieghu. Ir-rikorrent spjega li dan wassal biex inqalghu problem serji bejn il-kontendenti li wassal ukoll ghal proceduri kriminali li fihom huma t-tnejn involuti.

Ir-rikorrent tenna li l-mod kif kellha ssir il-qasma kienet cara kemm minn kliem missierhom u anke fil-prattika u cioe' kif indikat fil-pjanta annessa mar-rikors guramentat

bhala Dok. JC2. Ir-rikorrent spjega li saru tentattivi sabiex din il-kwistjoni tigi rrangata pero' minghajr success u ghalhekk kellha ssir din il-kawza sabiex tigi stabbilita darba ghal dejjem il-qasma u 1-konfini relattivi.

Ir-rikorrent spjega li fil-parti tal-art minnu okkupata kien hemm zewgt ikmamar separati, wahda minnhom bla saqaf. Minn meta l-art giet fidejh hu bena tlett garages, tlett istallel taz-zwiemel, zewgt istallel tan-naghag, kamra ghat-tiben, ufficju, giebja, tinda ghat-trakkijiet u kamra ohra li ghandha bir go fiha. Ir-rikorrent xehed ukoll li dahhal il-hamrija, hawwel id-dwieli u rrangia l-hitan tas-sejjieh.

Fir-rigward tal-ewwel garaxx li bena, r-rikorrent spjega li missieru m'ghenux u l-flus harighom kollha r-rikorrent.

Ir-rikorrent ipproduca bhala xhud lil Dr. Josianne Azzopardi in rapprezentanza tal-Ufficcju Kongunt li xehedet li 1-art in kwistjoni kienet irregistrata f'isem Pietro Cachia u cioe' missier il-partijiet u li l-Joint Office gew moghtija kopja tal-iskrittura datata 18 t'Awissu 1995 li permezz taghha Pietro Cachia kien ittrasferixxa s-sehem tieghu lill-kontendenti. Ix-xhud spjegat li sa kemm giet ipprocessata din l-iskrittura u sa kemm gie kkompletat il-process biex l-art de quo tinqaleb fuq il-partijiet, kienet inharget skema mill-Gvern fejn il-persuni li ma kellhomx titolu fuq ir-raba' li kienu jahdmu setghu japplikaw biex jigu rikonoxxuti bhala gabillotti u li l-partijiet it-tnejn ghamlu applikazzjoni separata ghal dan il-ghan. Din l-iskema ghalqet fis-sena 2001.

Dr. Azzopardi esebiet il-pjanta mmarkata bhala Dok. JA li hija maghmula mill-Joint Office u li tindika z-zewg applikazzjonijiet separati maghmula mill-kontendenti sabiex jirregistraw l-art taht l-iskema tal-qbiela hawn fuq imsemmija. Ix-xhud spjegat li l-art indikata bhala 'applikazzjoni mrikkba' fuq din il-pjanta turi l-art li kienet komuni ghaz-zewg applikazzjonijiet tal-partijiet. Fl-istess pjanta, l-area indikata bin-numru tal-applikazzjoni 985 hija l-art indikata fl-applikazzjoni maghmula mill-intimat b'area ta' 11,981 metri kwadri u filwaqt li 1-area indikata bin-

numru 4429 hija l-art indikata fl-applikazzjoni maghmula mir-rikorrent b'area ta' 14,424 metri kwadri. Ix-xhud spjegat ukoll li hemm applikazzjoni ohra maghmula mill-intimat fir-rigward ta' parti tal-ghalqa li hija l-fuq mit-triq liema applikazzjoni ghandha n-numru 984 b'area ta' 17,253 metri kwadri circa. Dr. Azzopardi esebiet kopja tal-files bin-numri A1576/1997 li fih dokumenti relatati ma l-art in kwistjoni; file J67-2002.I.29 li fih 1- applikazzjoni numru 985 isem l-intimat Anthony Cachia; file J5 1/20021/3 3 li fih 1- applikazzjoni numru 984 li ukoll saret mill-intimat Anthony Cachia u file J67/2002/T/74 li fih 1-applikazzjoni bin-numru 4429 li saret mir-rikorrent Joseph Cachia.

Ir-rikorrent ipproduca wkoll bhala xhud lin-Nutar Mario Bugeja li kkonferma li 1- partijiet kienu marru ghandu flimkien mal-genituri taghhom sabiex issir l-iskrittura Dok. JC1 a fol. 5 tal-process. In-Nutar xehed li jiftakar li 1-partijiet kienu gew ta' malajr sabiex jehilsu u jkunu jafu fejn qeghdin pero' ma kellhomx pjanti u qisien. In-Nutar spjega li l-intenzjoni taghhom kienet li jaqsmu b'qies indaqs u cioe' kulhadd jiehu b'mod ugwali, pero' peress illi f'parti minnhom kien hemm razzett u fil-parti 1- ohra kien hemm garaxx ma jfissirx illi l-qsim tal-art kien se jkun l-istess ghaliex il-valur tal-bini ma kienx ugwali in kwantu l-garaxx seta' jiswa aktar mir-razzett jew vici versa. In-Nutar xehed ukoll li l-ftehim kien wiehed pacifiku u ma kienx hemm diskors fis-sens illi wiehed kellu sehem aktar mill-iehor.

Paul Polidano, prodott mir-rikorrent, xehed li ghandu r-raba tieghu tmiss mal-art in kwistjoni u li ilu jaf lill-partijiet u lil missierhom hatju kollha u kien jitkellem ta' spiss ma' missierhom, prattikament kuljum. Polidano xehed li missier il-kontendenti kien qallu li jixtieq jaqsam l-art de quo bejn il-partijiet b'dan illi wiehed jiehu naha u 1- iehor jiehu naha ohra u li 1-isqaq li hemm bejn iz-zewg bicciet jifred il-bicca ta' wiehed mill-bicca ta' l-iehor. Dan l-isqaq juzawh il-partijiet u xi nies ohra li ghandhom id-dritt li jghaddu minnu. Ix-xhud qal ukoll li dak iz-zmien li kien kellmu missier il-partijiet, l-intimat kien gia beda jahdem f'parti ta' bicca mir-raba li l-missier kien indikalu li kien se jaghti lill-intimat u r-rikorrent kien gie li jitla' fil-garaxx li

hemm fil-parti l-ohra u li l-missier kien indikalu li dik hija l-parti li se jaghti lir-rikorrent.

Anthony Zammit, prodott mir-rikorrent, xehed li hu sekondo kugin tal-partijiet u li meta missierhom kien beda jixjieh hu kien imur jahrat, jizra u jaghmel xoghol iehor fuq l-art mertu tal-kawza u ghalhekk kien jaf lil missierhom sew u kien ikellmu ta' spiss. Ix-xhud spjega li missier il-partijiet kemm-il darba qallu kif ried li tinqasam l- art bejn il-partijiet u li kien dejjem car fi kliemu fis-sens li ried li wiehed jiehu naha u l-iehor jiehu n-naha l-ohra, bl-isqaq li hemm bejniethom jifred iz-zewg bicciet. In kontro ezami, x-xhud spjega li ghalkemm l-isqaq kellu jifred ir-raba kollu, kemm dak li jinhadem u kemm dak li hu xaghri, hu qed jirreferi biss ghall-parti tal-ghalqa li tinhadem. Fir-rigward tax-xaghri, missier il-kontendenti ma qallu xejn partikolari ghaliex dan ma jinhadimx.

Ir-rikorrent ipproduca wkoll bhala xhud lil Joseph Zammit, li spjega li hu sekondo kugin tal-partijiet. Zammit xehed ii r-rikorrent ghandu f'idejh il-porzjoni mill-art in kwistjoni li qeghda fuq in-naha tal-lemin tal-isqaq meta wiehed ihares mit-triq pubblika, liema porzjon hija faccata tal-porzjon l-ohra li qeghda f'idejn l-intimat. Zammit spjega li hu flimkien mar-rikorrent bnew il-garaxx, il-kamra ta' fuqu u 1-istallel ghaz-zwiemel, li kollha jinsabu fil-porzjon art li qeghda f'idejn ir-rikorrent. Il-garaxx inbena madwar is-sena 1982, il-kamra ta' fuqu madwar is-sena 1986 u 1-istallel madwar is-sena 1989. Zammit xehed li qabel ma nbnew l-istrutturi hawn fuq imsemmija ma kien hemm l-ebda bini jew strutturi ohra fuq din l-art u li r-rikorrent kien hallsu ghal xogholu. Fir-rigward tal-garaxx, Zammit xehed li r-rikorrent kien hallsu madwar Lm100.

Illi permezz ta' nota pprezentata nhar l-1 t'Ottubru 2009, ir-rikorrent ipprezenta kopja ta' Building Permit numru PB 1714/86/3150/84 mabrug mill-Planning Area Permits Board fis-26 ta' Mejju 1986 (a fol. 39 tal-process) relattivament ghall-izvilupp minnu maghmul fuq dik il-porzjon t'art li hu qieghed jirrekiama l-pussess tieghu permezz tal-proceduri odjerni. Dan il-permess inhareg

f’isem ir-rikorrent relattivament ghall-kostruzzjoni ta’ store li ma kellux jeccedi 1-area ta’ 150 pied kwadru (150sq.f.) f’Tal-Gawhar, Safi.

Illi fis-seduta mizmuma nhar it-12 t’April 2010 quddiem l-periti, r-rikorrent ghalaq il-provi tieghu.

L-intimat Anthony Cachia xehed li l-art mertu tal-kawza kienet imqabbla lil missieru Pietro Cachia mill-Kurja u dan kif jirrizulta mid-dokumenti annessi mal-affidavit tieghu bhala Dok. A, liema dokumenti gew esebiti mir-rapprezentanta tal-Ufficcju Kongunt, li juru li t-territorju kollu huwa tal-kejl ta’ circa 52,200 metri kwadri, ekwivalenti ghal circa 46 tomna.

L-intimat xehed li minn dejjem kien jahdem ir-raba ma’ missieru filwaqt li huh ir-rikorrent beda jmur lejn ir-raba meta missierhom beda jnaqqas mix-xoghol. L-intimat spjega li ilu jahdem ir-raba madwar tletin sena u fih jizra prodotti agrikoli u li kien hemm xi partijiet mill-art fejn kien hemm ftit hamrija u li dahhal il-hamrija hu a spejjez tieghu sabiex ikun jista’ jahdem ir-raba.

L-intimat ikkonferma li hu u huh qatt ma kellhom problemi ma’ missierhom u li missierhom ried li jaqsmu r-raba mertu tal-kawza bejn wiehed u iehor b’mod indaqs, ghalkemm missierhom halla f’idejhom dwar min minnhom jiehu liema parti. L-intimat xehed li fil-fatt il-qasma, li saret fi zmien missierhom, tirrifletti dan.

L-intimat xehed li missierhom kien ha lill-partijiet 1-Ghammieri sabiex ikollhom ktieb tar-raba kull wiehed b’mod li nofs ir-raba jinqaleb fuq l-intimat u n-nofs l-iehor fuq ir-rikorrent. L-intimat esebixxa mal-affidavit tieghu bhala Dok. B kopja tal-ktieb tar-raba tieghu li juri li hu kellu 24 tomna, 20 minnhom baghli u 4 minnhom moxa. Dan il-ktieb inhareg fid-29 ta’ Dicembru 1980. L-intimat spjega li minn dak iz-zmien ‘1 quddiem kull wiehed mill-partijiet kellu l-bicca tieghu u beda jahdimha wahdu u lit-tnejn li huma ghamlu l-ispejjez fil-bicca taghhom u qatt ma nqalghu problemi bejniethom ghaliex kulhadd kien jaf fejn hi l-bicca tieghu. L-intimat xehed li kien ghen lil huh ir-

rikorrent jibni l-garages li qeghdin fil-bicca tieghu fis-sens li kien hammel il-hamrija, radam bit-terrapien u ghamel fossa ma genbu. Ghal dan ix-xoghol ma talabx hlas u ma thallasx.

L-intimat spjega li meta marru ghand in-Nutar Bugeja kien gie miftiehem li r-raba jinqasam fis-sens illi r-razzett jigi assenjat lilu u l-garage lir-rikorrent. L-intimat esebixxa ritratt ossia aerial photograph mahrug mill-MEPA u mehud fl-1994 li juri l- art kollha mertu tal-kawza mmarkata bl-ahmar. L-intimat spjega li minn dan ir-ritratt jidher il-bini li kien ezistenti meta saret il-qasma ghand in-Nutar Bugeja fl-1995 u cioe' l-garages u l-kmamar li huma mmarkati bl-isfar u r-razzett li hu mmarkat bl-ahdar u ghalhekk jidher li hemm aktar bini fil-parti tar-rikorrent minn dik tal-intimat.

L-intimat xehed li sa dak iz-zmien ma kienx hemm problemi ma huh pero' l-problemi bdew meta applikaw ghar-registrazzjoni tar-raba. L-ewwel registrazzjoni saret fl-2001 taht 1-iskema ta' registrazzjoni tal-qbiela fejn l-intimat ghamel zewg applikazzjonijiet u maghhom annetta iz-zewg pjanti mmarkati bhala Dok. E u Dok. F mal-affidavit tieghu, liema porzjonijiet jammontaw ghal 29,234 metru kwadru, ekwivalenti ghal circa 25 tomna, filwaqt li r-rikorrent applika taht l-istess skema ghal 14,424 metru kwadru raba jinhadem u 11,012 raba xaghri, li flimkien jammontaw ghal 24,436 metru kwadru, ekwivalenti ghal 22 tomna. Il-pjanta relattiva ghall-applikazzjoni tar-rikorrent giet annessa bhala Dok. G mal-affidavit tal-intimat.

Sussegwentement ghal dawn l-applikazzjonijiet, il-partijiet ircevew minghand it-Taqsima Proprjeta' tal-Gvern l-ittra a fol 245 mmarkata bhala Dok. H (annessa mat-affidavit tal-intimat) datata 28 t'Awissu 2002, li permezz taghha gew infurmati li 1- applikazzjonijet taghhom huma mrikkba kif indikat bl-ahdar fuq il-pjanta a fol 250, annessa mal-istess ittra u mmarkata Dok. I. L-intimat spjega li d-disgwid bejn il-partijiet huwa limitat ghal din il-bicca art mmarkata bl-ahdar. L-intimat xehed li ghalkemm saru tentattivi ta' ftehim u kien anke dispost li jcedi din il-bicca art imrikkba, pero' r-rikorrent sussegwentement ippretenda li 1-art

ghandha tinqasam skond l-isqaq li hemm, b'dan li l-intimat jispicca jkollu 17,253 metru kwadru, ekwivalenti ghal 15-il tomna u r-rikorrent ikollu 34,947 metru kwadru, ekwivalenti ghal 31 tomna. L-intimat qal li dan ma kienx accettabbli ghaliex dan ma kienx il-mod ta' kif missierhom ried jaqsam ir-raba bejniethom in kwantu din il-qasma kellha ssir bejn wiehed u iehor b'mod ugwali. In oltre, l-intimat qal li qatt ma sema' lil missieru jghid li l-isqaq ghandu jifred ir-raba' tal-partijiet.

Fir-rigward tal-istrutturi li hemm fil-parti minnu okkupata, l-intimat spjega li r-razzett kien gia ezistenti meta saret il-qasma, liema razzett kien fih erbat ikmamar u ghorfa zghira fuqhom u bitha. L-intimat xehed li mar-razzett zied garaxx u zewgt ikmamar, kamra minnhom u l-garaxx waqt li kien ghadu haj missieru, u l-kamra l-ohra wara mewtu. Minn kemm ilha ghandu din il-parti tar-raba, l-intimat ghamel zewgt igwiebi, dahhal il-hamrija sabiex estenda l-parti li tinhadem u rrangia xi hitan. Dan ix-xoghol
kollu sar mill-intimat bl-ghajnuna ta' xi nies. Il-giebja saret meta missieru kien ghadu haj. L-intimat xehed li missieru ma harigx flus sabiex saru dawn ix-xogholijiet.

Fir-rigward tal-istrutturi li hemm fil-parti okkupata mir-rikorrent, l-intimat ikkonferma li kull ma kien hemm meta ir-rikorrent beda jahdem f'dik il-parti kienu zewgt ikmamar antiki. L-intimat ikkonferma wkoll li 1-kmamar u l-bini kollu l-iehor f'dik il-parti gew mibnija mir-rikorrenti, hlief ghaz-zewgt ikmamar antki, pero' l- intimat spjega li missieru kien tah il-flus biex ihallas ghall-gebel tal-garaxx li bena huh fil-parti tieghu.

Karmenu Schembri a fol 251, prodott mill-intimat, xehed li ilu jaf lill-intimat ghal dawn l-ahhar tletin sena u dejjem jafu jahdem ir-raba mertu tal-kawza, liema raba kien jinhadem minn missieru Pietru u sussegwentement mill-intimat. Ix-xhud spjega li l-giebja mmarkata bl-ahmar fuq il-pjanta minnu esebita bhala Dok. A inbniet minnu u mill-intimat flimkien ma zewgt ihbieb ohra madwar hamsa u ghoxrin sena ilu u 1- ingenji wzati ghal bini tal-istess, kienu tieghu u tal-intimat. Fil-fatt xehed ukoll lit- truck li ntuza ghadu sa llum abbandunat fil-bicca tax-xaghri.

Martin Apap, a fol 254, prodott mill-intimat, rapprezentant tad-Dipartiment tal-Affarijiet Rurali u tal-Ambjent, xehed li r-raba mertu tal-kawza kien originarjament irregistrat fuq isem Peter Cachia kif jirrizulta mid-dokument minnu esebit bhala Dok MA1. Apap xehed li kien hemm kwazi erbghin tomna irregistrata f'isem Peter Cachia bejn l-1944 u l-24 ta' Dicembru 1980, f'liema data r-raba inqaleb f'isem il-partijiet. Ix-xhud spjega li dak iz-zmien li r-raba kienet f'isem Peter Cachia il-procedura kienet li r-raba' li jinhadem jigi rregistrat pero' ir-raba xaghri le, sakemm ma jkunx hemm bicca zghira li tifforma parti mill-parti li tinhadem.

Apap spjega li sabiex issir il-bidla tar-registrazzjoni minn fuq persuna ghal ohra l- procedura kienet li l-persuni interesati jmorru l-Ghammieri. Ir-raba in kwistjoni inqaleb fuq Numru 187 relattivament ghal Joseph Cachia u Numru 158 relattivament ghal Anthony Cachia. Favur l-intimat Anthony Cachia daru 20 tomna, zewg kejliet u hames sighan filwaqt li favur ir-rikorrent Joseph Cachia daru 19-il tomna, zewg kejhiet u seba' sighan. Ix-xhud spjega li biex dan ir-raba dar fuq il-partijiet kienu prezenti fid-dipartiment, l-istess partijiet u missierhom u li dakinhar li saret il-bidla favur il-partijiet, missierhom Peter Cachia ma kien fadallu l-ebda raba ohra rregistrata fuq ismu. Ghalhekk ix-xhud qal ukoll li jekk saru xi trasferimenti ohra dawn saru qabel dik id-data tal-24 ta' Dicembru 1980.

Ikkonsidrat :

Illi permezz tal-kawza odjerna r-rikorrent qed jitlob li 1-qbiela li kienet irregistrata favur missieru Pietru Cachia tinqasam skont kif indikat fil-pjanta minnu esebita bhala Dok. JC2 a fol. 6 tal-process filwaqt illi minn-naha l-ohra, permezz tal-kontro talba tieghu, 1-intimat qed jippretendi li l-qasma relattiva issir skont kif indikat fil-pjanta minnhu esebita bhala Dok. AC 1 a fol. 17 tal-process.

Kemm minn dak li jirrizulta mill-pjanta minnu esebita bhala JC2 u anke mix-xhieda tieghu u dik ta' diversi persuni minnu mressqa, r-rikorrent qed jippretendi li l-qbiela tigi

maqsuma, b'mod li, l-isqaq ezistenti li jifred iz-zewg bicciet art indikati bhala 'Joe' u 'Twanny' fuq il-pjanta Dok. JC2 tkun il-linja ta' dimarkazzjoni bejn iz-zewg porzjonijiet, b'mod li r-rikorrent ikun intitolat ghal bicca ta' taht immarkata bhala 'Joe' u l-intimat ikun intitolat ghal bicca ta' fuq immarkata bhala 'Twanny'. Ir-rikorrent qed jallega li din kienet ix-xewqa ta' missierhom u cioe' li l-qasma ssir b'mod li l-isqaq jifred iz-zewg porzjonijiet kif fuq indikat.

Illi pero', dan jikkontrasta mal-applikazzjoni precedentement maghmula mir-rikorrent stess mal-Ufficcju Kongunt sabiex parti mill-art kollha mertu tal-kawza tigi maqluba fuq ismu u ghalhekk sabiex hu jigi rikonoxxut fuq l-istess parti. Fil-fatt, kemm mill-pjanta ghall-applikazzjoni tar-rikorrent mal-Ufficcju Kongunt (esebita mill-intimat bhala Dok. G a fol 248), u anke mill-pjanta esebita mir-rapprezentanta tal-Ufficcju Kongunt Dok. JA, jirrizulta b'mod car li l-art kif indikata mir-rikorrent stess fl-applikazzjoni bin-numru 4429 ma testendix sal-parti kollha tal-art li tinsab fuq in-naha t'isfel tal-isqaq. Ghalhekk, ghalkemm ir-rikorrent qed jallega li ghandu dritt ghall-art kollha li tinsab in-naha t'isfel tal-isqaq, **dan m'huwiex rifless fl-applikazzjoni tieghu stess precedentement maghmula mal-Ufficcju Kongunt**. Illi jidher mill-applikazzjonijiet separati tal-partijiet li **l-kontenzjoni originali** kienet tippernja fir-rigward ta' bicca art zghira, tal-qies ta' tomna u nofs circa, li hija mmarkata bhala **'applikazzjoni mrikkba**' fil-pjanta Dok. JA esebita mill-Ufficcju Kongunt, **in kwantu iz-zewg partijiet applikaw ghall-istess bicca art**. Sussegwentement pero', jidher li r-rikorrent estenda l-pretensjonijiet tieghu fir-rigward tal-bicca art kollha li tinsab in-naha t'isfel tal-isqaq, kif fuq inghad.

Illi kif jghid ben tajjeb l-intimat, li kieku l-art kellha tinqasam skond l-isqaq, kif qed jippretendi r-rikorrent, l-intimat ikun intitolat ghal bicca art tal-qies ta' circa 17,253 metru kwadru, (ekwivalenti ghal 15-il tomna circa), u r-rikorrent ikun intitolat ghal bicca art tal-qies ta' circa 34,947 metru kwadru, (ekwivalenti ghal 31 tomna circa), **u cioe' d-doppju ta' dak li skont hu jkun intitolat ghalih l-intimat.**

Illi mill-provi kollha prodotti jirrizulta b'mod car li hemm qbil bejn il-partijiet li l- intenzjoni ta' missierhom kienet illi **l-qasma tal-qbiela favur taghhom kellha ssir kemm jista' jkun b'mod ugwali u cioe' nofs** cedut favur parti u n-nofs l-iehor favur il-parti 1-ohra. Illi ghar-ragunijiet hawn fuq imsemmija, l-pjanta Dok. JC2 (vide fol 6) li tindika l-qasma tal-qbiela kif pretiza mir-rikorrent **zgur li ma tirriflettix qasma ugwali** bejn il-partijiet u kwindi l-ewwel u t-tieni eccezzjonijiet tal-intimat ghandhom jigu milqugha u l-ewwel eccezzjoni tar-rikorrent rikonvenzjonat ghandha tigi michuda.

Illi permezz tat-tielet eccezzjoni tieghu, l-intimat eccepixxa li 1-porzjoni indikata bhala 'Joe' fuq il-pjanta Dok. JC2 tinkludi raba' li hu proprjeta' ta' terzi. Illi fl-mori tal-kawza l-intimat ma indikax ghall-liema parti mill-art qieghed jirreferi u ma tressqu l-ebda provi f'dan is-sens. **In oltre, mill-pjanti kollha esebiti mill-Ufficcju Kongunt jirrizulta li l-art kollha mertu tal-kawza li kienet irregistrata f'isem Pietru Cachia,** missier il-kontendenti, **giet ben stabbilita'.** Illi ghalhekk, din it-tielet eccezzjoni tal-intimat ghandha tigi michuda.

Illi min-naha l-ohra, l-intimat qed jippretendi li l-qbiela li kienet favur missierhom tigi assenjata kif indikat fil-pjanta minnu esebita bhala Dok. AC 1 a fol. 17 tal-process, b'dan illi l-porzjonijiet immarkati bl-orangjo fuq l-istess pjanta jigu assenjati favur 1- intimat, filwaqt li l-porzjoni mmarkata bl-isfar fuq l-istess pjanta tigi assenjata favur ir-rikorrent. Illi meta wiehed iqabbel din il-pjanta mal-pjanta Dok. JC2 esebita mir-rikorrent u anke mal-pjanta Dok. JA esebita mill-Ufficcju Kongunt, jirrizulta li hemm qbil bejn il-partijiet li 1-art immarkata bl-isfar fuq il-pjanta AC1 hija pretiza mir-rikorrent u m'hemm 1-ebda pretensjoni fuqha da parte tal-intimat; filwaqt li l-bicca art il-kbira immarkata bl-orangjo fuq il-pjanta Dok. AC1 li tinsab fuq in-naha ta' fuq tal-isqaq hija pretiza mill-intimat u m'hemm l-ebda pretenzjoni fuqha da parte tar-rikorrent. **Dan del resto jirrifletti dak stipulat fil-kuntratt ippubblikat minn-Nutar Mario Bugeja (Dok. JC 1 a fol. 5 tal-process) in kwantu l-parti mmarkata bl-isfar fuq l-istess pjanta AC1 tinkludi**

r-razzett filwaqt li l-parti l-kbira mmarkata bl-orangjo tiriklludi l-garaxx.

Illi 1-parti 1-kbira mmarkata bl-orangjo fuq Dok. AC1 li tinsab fuq in-naha ta' fuq tal-isqaq hija mmarkata bhala 'Area A' fuq il-pjanta hawn annessa ma' dan ir-rapport bhala Dok. MC, mfassla mill-Perit Tekniku, filwaqt li l-parti mmarkata bl-isfar fuq il-pjanta Dok. AC1 hija mmarkata bhala 'Area B' fuq 1-istess pjanta hawn annessa bhala Dok. MC.

Jibqa ghalhekk il-kontenzjoni fir-rigward tal-bqija tal-art mertu tal-kawza li hija mmarkata bhala 'Area C' u 'Area D' fuq il-pjanta Dok. MC. Illi jigi nnutat li l-bicca art iz-zghira mmarkata bl-orangjo fuq il-pjanta Dok. AC1 li tinsab fil-parti t'isfel tal-isqaq m'hix korretta in kwantu ma testendix sal-art kollha li kienet bi qbiela favur missier il-partijiet u ghalhekk ma tirikludix l-art kollha mertu tal-kawza odjerna. Dan jirrizulta mix-xhieda u mill-provi kollha prodotti u senjatament meta wiehed iqabbel l-istess Dok. AC1 mal-pjanta Dok. JA esebita mill-Ufficju Kongunt u mal-pjanta mmarkata Dok. E esebita mill-intimat stess. Illi ghalhekk il-pjanta Dok. AC1 qed tigi skartata u ghall-finijiet tal-qasma tal-qbiela mertu tal-kawza.

Il-Periti qiesu l-art kif indikata fuq il-pjanta Dok. MC. Ghalhekk it-tieni eccezzjoni tar-rikorrent rikonvenzjonat ghandha tigi milqugha.

Illi kif inghad qabel supra, l-kontenzjoni originali bejn il-partijiet tirrizulta li kienet fir-rigward tal-porzjoni t'art immarkata bhala 'applikazzjoni mrikba' fuq il-pjanta Dok. JA esebita mill-Ufficju Kongunt, liema porzjoni hija mmarkata bhala 'Area D' fuq il-pjanta Dok. MC m'hawn annessa li, kif indikat fi-istess pjanta Dok. MC, hija tal-kejl ta' circa 1,713 metri kwadri. Illi jekk din il-porzjoni t'art 'Area D' kellha tigi assenjata lill-intimat flimkien mal-art 'Area A' (li dwarha m'hemmx kontenzjoni) u 1- art 'Area C' dan ifisser li 1-art li tkun assenjata lill-intimat tkun tal-kejl ta' circa 29,223 metri kwadri (Area A 17,336 + Area C 10,174 + Area D 1,713), filwaqt li 1-art li tkun assenjata lir-rikorrent u cioe''Area B' (li dwarha m'hemm kontenzjoni)

tkun tal-kejl ta’ circa 23,709 metri kwadri. Illi ghalhekk, **tali qasma ma tkunx wahda gusta** u li tirrifletti l-principju li l-qasma ghandha ssir kemm jista jkun b’mod ugwali bejn il-partijiet, **in kwantu tirrizulta divergenza konsiderevoli.**

L-periti kienu tal-opinjoni, li sabiex il-qbiela li kienet irregistrata favur missier, tigi komodament diviza b’mod kemm jista’ jkun ugwali bejn il-kontendenti, l-parti tal-art immarkata bhala ‘Area B’ u ‘Area D’ fuq il-pjanta Dok. MC li komplessivament tammonta ghal 25,422 metri kwadri circa (kif indikat fuq l-istess pjanta) ghandha tigi assenjata favur ir-rikorrent, filwaqt li l-parti tal-art immarkata bhala ‘Area A’ u ‘Area C’ fuq l-istess pjanta Dok. MC li komplessivament tammonta ghal 27,510 metri kwadri circa (kif indikat fuq l-istess pjanta) ghandha tigi assenjata lill-intimat.

In kwantu ghall konkluzjonjiet peritali, Il-Qorti taghmel referenza ghall-insenjament ta’ dawn il-Qrati:

“kif pacifikament assodat f’bosta decizjonjiet il-konkluzjonijiet peritali huma bhal materjali istruttorji ohrajn kontrolabbli mill-gudikant, tant li kif jinghad fl-Artikoli 681, Kapitolu 12, il-Qorti mhux marbuta li taccetta dawn il-konkluzjonijiet kontra l-konvinzjoni taghha nfisha . Gie deciz, izda, illi ***“dan ma jsisserx pero’ illi l-Qorti tista’ taghmlu b’mod legger jew kappriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha kellha tkun ben fid-dubbju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b’ragunjiet li ma ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjonijiet ta’ l-aspett tekniku tal-materja taht ezami” (“Philip Grima -vs-Carmelo Mamo et nomine”,*** *Appell 29 ta’ Mejju 1998).* ***“Jigifieri l-Qorti ma tistaz tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konkluzjoni ta’ tali relazzjoni ma kienitx gusta u koretta. Din il-konvinzjoni pero’ kellha tkun wahda motivata minn gudizzju ben informat, anke fejn mehtieg mil-lat tekniku.” (“Anthony Cauchi -vs- Carmel sive Charles Mercieca.”*** *Appell 6 t’Ottubru 1999;* ***“John Saliba –vs- Joseph Farrugia”,*** *Appell, 19 ta’ Novembru 2001);”*

Il-Qorti tikkondividi mal-konkluzjonjiet raggunti mill-periti, taddotthom u taghmilhom taghha.

Il-Qorti rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-partijiet a fol 317 et seq. u a fol 328 et seq., u ma gie imressaq ebda fattur jew mottiv impellanti li tali tinklina lil din il-Qorti tvarja il-konkluzjonijiet akkurati tal-periti nominati.

Fi-cirkostanzi l-Qorti tqis l-ispejjez tal-kawza ghandhom jigu divizi b'mod ugwali bejniethom, u ghalhekk ir-raba' eccezzjoni tal-intimat qed tigi michuda.

Illi ghalhekk, mill-provi kollha prodotti, din l- Qorti taqta' u tiddeciedi, ghal dak li jirrigwarda r-Rikors Guramentat tar-rikorrent u l-Kontro-talba tal-intimat rikonvenzjonanti, tichad it-tielet u r-raba' eccezzjonijiet tal-intimat u l-ewwel eccezzjoni tar-rikorrent rikonvenzjonat, tilqa' 1-ewwel u t-tieni eccezzjonijiet tal-intimat u t-tieni eccezzjoni tar-rikorrent rikonvenzjonat u konsegwentement tilqa' 1-ewwel talba tar-rikorrent b'dan illi l-konfini veri u reali tal-porzjonijiet tal-art li ghandhom jinqasmu bejn il-partijiet skond kif stabbiliti u indikat fil-pjanta tal-perit arkitett Mario Cassar annessa mar-rapport peritali bhala Dok. MC b'mod illi l-art indikata bhala 'Area B' u 'Area D' qed tigi assenjata lir-rikorrent filwaqt li 1-art indikata bhala 'Area A' u 'Area C' qed tigi assenjata lill-intimat.

Il-Qorti tqis illi fic-cirkostanzi ikun ghaqli u gust l-ispejjez ghandhom jinqassmu b'mod ugwali bejn il-partijiet.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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