



QORTI CIVILI - PRIM' AWLA

IMHALLEF

**ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.**

Illum il-Hamis, 20 ta' Mejju 2021

Kawza Numru: 6

Rikors Ġuramentat Numru:- 225/2016 JVC

**Spiridione sive Dione Farrugia
(ID 284863M) u martu
Jacqueline Farrugia (ID
501666M)**

vs

**Carmelo Farrugia (ID 483267M)
u martu Silvana Farrugia
(ID89270M) u b' digriet tal-15 ta'
Novembru 2016 giet kjamata in
kawza s-socjeta' MCF Limited
(C33224)**

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat fejn ir-rikorrenti Spiridione sive Dione Farrugia et ikkonferma bil-gurament u talab kif isegwi:

1. 'Illi r-rikorrenti hum sidien ta' porzjoni art accessibbli minn Triq Lapsi, Siggiewi maghrufa bhala Ta' Bennieri ta' kejl superficjali ta' cirka erbat'itmiem, (Dok A1, A2 u B) liema proprjeta' ghandha konfini ma' proprjeta' appartenenti lill-intimati.
2. Illi l-partijiet snin ilu kienu ftiehm u z-zewg proprjetajiet jigu debitament segregati u li jittellgha hajt divizorju u l-ispejjez relattivi jinqasmu ugwalment bejn iz-zewg partijiet. Ghal din il-fini, il-partijiet kienu anke inkarigaw surveyor Mario Galea li ghamel survey dettaljat tal-proprjeta' biex il-konfini jigu indikati precizament u saret ukoll skrittura privata, kopja annessa bhala Dokument C.
3. Illi sal-lum il-hajt divizorju ghadu ma sarx u l-intimat interpellat sabiex jersaq biex isiru x-xogholijiet relattivi baqghu inadempjenti.
4. Illi apparti dan fuq in-naha tal-Punent tal-art tal-esponenti, l-intimat abusivament u minghajr il-permess tar-rikorrenti, ddemolixxa parti mil-hajt tas-sejjeigh li kien jiddelimita l-ghalqa u tella hajt gdid izda minflok ma ghamlu kif trid il-ligi bis-sejjeigh, ghamlu bil-kantun u dan ghandu jigi riprestinat bis-sejjeigh.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti joghghobha:

- i. tordna li jigu stabbiliti fuq il-post il-konfini bejn il-proprjeta` appartenenti lir-rikorrenti u l-proprjeta` appartenenti lill-intimati u dan billi jittellgha hajt divizorju skond il-ligi u kif miftiehem bejn il-partijiet kif premess u tordna lill-intimat sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss li jirreprestina l-hajt tas-sejjeigh fuq in-naha tal-Punent tal-proprjeta` tar-rikorrenti u dan taht is-supervizjoni ta' periti nominandi.
- ii. tordna l-izgumbrament tal-konvenut minn kwalsijasi porzjoni proprjeta' tar-rikorrenti li giet okkupata mill-konvenut li tkun lil hinn mil-linja divizorja li tigi hekk stabbilita fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss u fin-nuqqas, tawtorizza lill-istess attur biex tnehhi kwalunkwe zgombu jew binja li hemm fil-propjeta tar-rikorrenti lil hinn minn tali linja li tigi stabbilita minn din l-Onorabbli Qorti.
- iii. tordna li fir-rigward tal-ispejjez dawk relattivi sabiex isiru x-xogholijiet relattivi ghall-istabbiliment tal-konfini in situ jinqasmu ugwalment bejn il-partijiet kif gie patwit bejn il-partijiet fil-passat mentri fir-rigward tal-ispejjez l-ohra komprizi l-ispejjez gudizzjarji, dawn ikunu esklussivament a` karigu tal-intimati stante li l-istess proceduri qieghdin isiru purament minhabba l-inadempjenza tal-istess intimati.

L-intimati huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.'.

Rat ir-risposta guramentata ta' Carmelo Farrugia et li eccepixxa kif isegwi:

1. 'Illi 'n linea preliminari l-art mertu tal-kawza illum tappartjeni lis-socjeta MCF Limited u ghalhekk, anke ghal eventwali esekuzjoni, l-eccipjenti ma' ghandhom xejn x'jaqsmu mal-pretenzjonijiet tar-rikorrenti;
2. Illi bla pregudizzju, il-partijiet bejniethom kienu ghamlu ftehim datat 22 ta' Novembru 2001 in atti Nutar Mario Bugeja, illi l-eccipjenti ma' jsibu ebda diffikulta li jsir dak li gie miftiehem, pero dan ghandu jsir fit-totalita ta' dak pattwit, inkluz li ir-rikorrenti jhalsu lill-eccipjenti tal-ispejjez li saru sabiex terzi jivvakaw minn l-art li kienu jahdmu, kif ser jirrizulta waqt il-kawza;
3. Illi in kwantu ghat-talba ta' binja ta' hajt divizorju, wiehed ghandu jara jekk l-Awtorita kompetenti hijiex ser taghti l-permessi validi biex dan il-hajt isir;
4. Illi meta jinbena l-hajt divizorju, l-eccipjenti ma' humiex ser jokkupaw il-passag in kwistjoni;
5. In kwantu l-ispejjez tal-kawza dawn ghandhom jigu sapportati minn l-atturi stante li l-eccipjenti qatt ma' kienu mitkelma dwar xi proceduri u l-posizzjoni dejjem kienet li l-atturi ghandhom jirrifondu l-ispejjez inkorsi minn l-esponenti kif miftiehem u li jigi ottjenut il-permess tal-MEPA ghal binja tal-hajt, zewg affarijiet li l-atturi qatt ma' ghamluhom. Illi frankament l-eccipjenti kienu pjutost surprizi li nfethet dina l-kawza u ghalhekk certament ma' ghandhomx ikunu kkundannati l-ispejjez huma;
6. Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

7. Bl-ispejjez.'.

Rat illi fil-verbal tal-15 ta' Novembru, 2016 Dr Peter Borg Costanzi in vista tar-risposta tal-intimati Carmelo Farrugia et talbu l-kjamata in kawza tas-socjeta' MCF Limited u rat id-digriet tal-Qorti diversament preseduta fejn laqghet it-talba ghall-kjamata in kawza;

Rat illi l-kjamata fil-kawza MCF Company Limited (C33224) ma ntavolatx risposta guramentata u b'digriet tat-13 ta' Gunju, 2017 giet dikjarata kontumaci u dan wara li saret id-debita notifika skont il-ligi;

Rat ix-xiehda, affidavit, kuntratti, skrittura, ritratti, pjanti, ittri, rapport, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat ir-rikors tal-atturi ta' nhar is-16 ta' Awwissu, 2017 fejn permezz tieghu talbu li stante n-natura teknika tal-vertenza l-Qorti ghandha tahtar perit tekniku bil-fakultajiet soliti u rat id-digriet tal-Qorti kif diversament preseduta tas-7 ta' Settembru, 2017 fejn laqghet it-talba u nnominat bhala Perit Tekniku lil AIC Godwin P. Abela sabiex jigbor il-provi u jirrelata dwar l-aspetti teknici konnessi mat-talbiet attrici fid-dawl tal-eccezzjonijiet moghtija, bil-fakultajiet soliti kollha moghtija nkluz li jisma' x-xiehda bil-gurament u jzomm access fuq il-post skont kif jidhirli li jkun mehtieg ghall-espletazzjoni tal-inkarigu lilu moghti;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Godwin P. Abela li gie pprezentat nhar l-4 ta' Frar, 2020 u mahluf nhar id-29 ta' Settembru, 2020 a fol. 81 *et seq* tal-process;

Rat illi fil-verbal datat 12 ta' Jannar 2021 il-kawza giet differita ghal-lum ghad-decizjoni;

Semghet it-trattazzjoni tal-avukati difensuri tal-partijiet liema trattazzjoni giet traskritta u tinsab a fol. 105 *et seq* tal-process;

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat;

Fatti fil-qosor:

1. Illi l-atturi Spiridione sive Dione u Jacqueline konjugi Farrugia permezz ta' kuntratt tat-22 ta' Novembru, 2001 fl-atti tan-Nutar Charles Vella Zarb xtraw u akkwistaw porzjon diviz mir-raba ta' Binnieri, fil-limiti tas-Siggiewi tal-kejl superficjali ta' cirka erbat itniem, ekwivalenti ghal cirka erbat elef erba' mija sitta u disghin metri kwadri (4496m²) liema porzjon art hija accessibbli minn triq fiha nfisha li taghti ghat-triq ta' Ghar Lapsi inkluz ukoll fil-kejl (ara kuntratt a fol. 4 *et seq* tal-process).

2. Illi s-socjeta' C.F.S Construction Limited (C19620) kif debitament rapprezentata minn Carmelo Farrugia permezz ta' kuntratt tat-22 ta' Novembru, 2001 fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja xtrat u akkwistat l-ghalqa msejha 'Il-Bennieri' tal-kejl ta' cirka sittax-il tomna u cioe' sbata-il elf disa' mija u erbgħa u tmenin metri kwadri (17984m.k.) inkluz ir-razzett u zewgt ikmamar ezistenti fi stat delapidat, accessibbli mit-Triq ta' Ghar Lapsi, limiti tas-Siggiewi (ara kuntratt a fol. 52 *et seq* tal-process).

3. Illi permezz ta' skrittura privata datata 22 ta' Novembru, 2001 il-konvenut Carmel Farrugia u l-attur Dione Farrugia f'ismu proprio u f'isem martu Jacqueline Farrugia ftehm u fost affarijiet ohra li fil-

passagg jitle' hajt ta' erba' filati gholi mill-art a spejjez taz-zewg partijiet (ara skrittura a fol. 10 tal-process).

4. Illi sussegwentement is-socjeta' C.F.S Construction Limited bieghet u trasferiet l-art imsemmija fil-paragrafu precedenti lis-socjeta' kjamata in kawza MCF Company Limited (C33224) debitament rapprezentata minn Carmelo Farrugia fuq il-kuntratt tat-22 ta' Marzu, 2005 fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja (ara kuntratt a fol. 55 *et seq* tal-process).

5. Illi l-atturi jsostnu li malgrad li sar dan il-ftehim sal-lum il-hajt divizorju baqa' ma sarx u ghalkemm l-intimat gie nterpellat jersaq sabiex isiru x-xoghljiet relattivi dan baqa inadempjenti.

Illi jirrizulta li kien ghalhekk li nhar il-21 ta' Marzu, 2016 l-atturi ntavolaw il-kawza odjerna fejn talbu fost affarijiet ohra li l-Qorti tordna li jigu stabbiliti l-konfini bejn il-proprjeta' appartenenti lir-rikorrenti u dik appartenenti lill-intimati u jittella' hajt divizorju skont il-ligi u kif miftiehem bejn il-partijiet inkluz li jigi ripristinat hajt tas-sejjieh fuq in-naha tal-Punent tal-proprjeta' tar-rikorrenti li jallegaw li gie maqlugh mill-intimat. L-atturi talbu wkoll li l-Qorti tordna l-izgumbrament tal-konvenut minn kwalsiasi porzjoni proprjeta' tar-rikorrenti lil hinn mil-linja divizorja li tigi hekk stabbilita u fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi jnehhu kwalunkwe zgombu jew binja li hemm fil-proprjeta' taghhom. Dwar l-ispejjez jsostnu li dawk relatati max-xoghljiet jigu spartiti bejn iz-zewg partijiet, mentri l-ispejjez l-ohra komprizi dawk gudizzjarji jkunu a kariku tal-konvenut.

6. Il-konvenuti Carmelo Farrugia et preliminarjament eccepew li l-art mertu tal-kawza tappartjeni lis-socjeta' MCF Limited u ghalhekk ghal eventwali ezekuzzjoni, l-eccipjenti m'ghandhom

xejn x'jaqsmu mal-pretensjonijiet tar-rikorrenti. Eccepew wkoll li bejn il-partijiet sar ftehim datat 22 ta' Novembru, 2001 fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja b'dan li ma jsib l-ebda diffikulta' li jsir dak miftiehem, pero' dan ghandu jsir fit-totalita' ta' dak pattwit inkluz li r-rikorrenti jhallsu tal-ispejjez li saru sabiex terzi jivvakaw mill-art li kienu jahdmu. Eccepew wkoll li in kwantu ghall-bini ta' hajt divizorju, ghandu jigi vverifikat jekk l-Awtorita' kompetenti hux ser taghti l-permessi validi biex il-hajt isehh konsegwentement meta jinbena l-hajt m'huwiex ser jokkupa l-passagg in kwistjoni. Finalment dwar l-ispejjez tal-kawza eccepew li dawn ghandhom jigu sopportati mill-atturi stante li hu qatt ma gie mitkellem dwar xi proceduri li ser jinfethu u kien sorprizi bil-ftuh tal-proceduri.

7. Illi wara talba ta' Dr Peter Borg Costanzi permezz ta' digriet tal-15 ta' Novembru, 2016 s-socjeta' MCF Limited (C33224) giet kjamata in kawza (ara verbal a fol. 27 tal-process).

8. Illi nhar it-13 ta' Gunju, 2017 is-socjeta' MCF Limited - kjamata in kawza giet dikjarata kontumaci (ara verbal a fol. 44 tal-process).

Eccezzjoni preliminari:

Illi l-intimati Carmelo Farrugia et permezz tal-eccezzjoni preliminari taghhom jeccepixxu li l-art mertu tal-kawza illum tappartjeni lis-socjeta' MCF Limited u ghalhekk, anke ghal eventwali ezekuzzjoni, huma m'ghandhom x'jaqsmu xejn mal-pretensjonijiet tar-rikorrenti.

Illi l-Qorti tibda billi tirrimarka li l-eccezzjonijiet avanzati mill-intimati huma kontraddittorji u dan peress li ghalkemm fl-ewwel eccezzjoni taghhom l-intimati jeccepixxu li m'ghandhom x'jaqsmu xejn mal-pretensjonijiet tar-rikorrenti, fl-eccezzjonijiet l-ohra l-

intimati juru mod iehor. Fil-fatt fit-tieni eccezzjoni l-intimati jaghmlu referenza ghall-iskrittura privata tat-22 ta' Novembru, 2001 (fol. 10) li kienet giet iffirmata bejn Carmelo Farrugia l-intimat proprio u r-rikorrenti, fejn l-intimata dwar din l-iskrittura jsostnu li ma jsibu l-ebda diffikulta' li jsir dak li kien miftiehem, salv li jsir fit-totalita' tieghu.

Illi l-atturi Spiridione sive Dione Farrugia et permezz ta' nota tas-6 ta' Settembru, 2017 ipprezentaw kopji taz-zewg kuntratti li huma (i) dak tat-22 ta' Novembru, 2001 fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja meta s-socjeta' C.F.S. Construction Limited xtrat u akkwistat l-art li tmiss ma' dik mertu tal-kawza odjerna minghand il-familja Azzopardi, u (ii) dak tat-22 ta' Marzu, 2005 fl-atti tal-istess Nutar Mario Bugeja fejn s-socjeta' MCF Company Limited xtrat u akkwistat l-art imsemmija minghand is-socjeta' C.F.S. Construction Limited.

Illi minn harsa lejn dawn iz-zewg dokumenti jirrizulta li effettivament huwa minnu li llum l-art mertu tal-kawza odjerna hija tas-socjeta' MCF Company Limited (C33224) u mhux ta' Carmelo u Silvana konjugi Farrugia personalment. Madanakollu jekk tinghata harsa lejn l-iskrittura privata li giet iffirmata bejn min-naha l-wahda l-attur Dione Farrugia f'ismu proprio u f'isem martu Jacqueline Farrugia u min-naha l-ohra l-intimat Carmelo Farrugia jirrizulta li Carmelo Farrugia ssottometta ruhu personalment fost affarijiet ohra ghax-xoghlijiet li jridu jsiru dwar il-hajt divizorju.

Din il-Qorti tirrileva wkoll li l-intimat Carmelo Farrugia kien jidher fuq il-kuntratti ta' akkwist ghan-nom u fl-interess tas-socjeta MCF Company Limited (C33224) kif debitament awtorizzat mill-Memorandum and Articles of Association.

Ghalhekk johrog li l-intimat Carmelo Farrugia kellu rwol doppju fil-kuntratt fejn kien jidher personalment, kif ukoll bhala rapprezentant legali tas-socjeta' MCF Company Limited. Din il-Qorti ser tikkwota *ad verbatim* dak li tghid l-iskrittura ghal ahjar intendiment li taqra kif isegwi:

Skrittura Privata

Numru: 171

22 ta' Novembru, 2001.

Permezz tal-prezenti skrittura Carmel Farrugia I.D. 483267 (m) u Dione Farrugia I.D. 284863 (m) f'ismu proprio u f'isem martu Jacqueline debitament awtorizzat qed jaqblu u jiddikjaraw li

(i) jitla hajt fil-passagg a spejjez taz-zewg partijiet 4 filati gholi mill-art.

(ii) Dione Farrugia proprio et nomine qed jintrabat li jikkompensa lil Carmel Farrugia tal-ispejjez tal-passagg, sabiex jghaddi

(iii) L-`area` tal-kejl ta' kamra li tinsab fl-art propjeta tas-Socjeta CFS Construction Limited tigi trasferita fuq art adjacenti propjeta ta' Dione Farrugia, sabiex ikun jista japplika ghal permess tal-bini fuq l-istess.

F'kaz li l-permess ma jkunx jista johrog din tibqa tas-socjeta.'

Illi fid-dawl ta' dak suespost il-Qorti ma taqbilx f'intier mal-eccezzjoni preliminari tal-intimati stante li jirrizulta li tezisti forma ta' rabta (kif inghad aktar il-quddiem) bejn l-intimat Carmelo Farrugia u l-atturi konjugi Farrugia. Ghaldaqstant il-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' in parte l-eccezzjoni u dan billi filwaqt li tichad din l-eccezzjoni fil-konfront tal-intimat Carmelo Farrugia tghaddi sabiex tillibera biss mill-osservanza tal-gudizzju lill-intimata Silvana Farrugia.

Kunsiderazzjonijiet legali u fattwali:

Illi l-kawza odjerna hija, in parte, hekk imsejja *l-actio finium regundorum* - azzjoni mahsuba sabiex tirrizolvi kwistjonijiet dwar ir-regolamentazzjoni tal-konfini u sabiex tirrisolvi kwistjonijiet dwar l-estensjoni tad-dritt fuq il-proprjeta`. L-azzjoni ghalhekk hija ntiza sabiex telimina l-incertezzi tad-demarkazzjoni bejn zewg fondi u taghmel is-sitwazzjoni ta' fatt kompatibbli ghal dik tad-dritt.¹ Di fatti l-atturi konjugi Farrugia fl-ewwel talba taghhom jitolbu illi '*...tordna li jigu stabbiliti fuq il-post il-konfini bejn il-proprjeta' appartenenti lir-rikorrenti u l-proprjeta' appartenenti lill-intimati ...*'. Il-Qorti tippreciza li uzat it-terminu 'in parte' stante li oltre r-regolamentazzjoni tal-konfini, fl-istess kawza ntalbu affarijiet ohra fosthom li jigi ripristinat hajt tas-sejjieh li jigi fuq in-naha tal-Punent, talba li tmur oltre *l-actio finium regundorum*.

Illi jirrizulta li s-socjeta' kjamata in kawza MCF Limited (jew kif indikata fil-kuntratt a fol. 54 et seq tal-process MCF Company Limited C 33224) hija l-proprjetarja tal-art msejja 'Il-Bennieri' tal-kejl ta' cirka sittax-il tomna u cioe' sbatax-il elf disa' mija u erbgħa u tmenin metri kwadri (17984m.k.) li tikkonfina mal-art tal-atturi konjugi Farrugia. Jirrizulta li l-imsemmija kjamata fil-kawza giet

¹ Maria Dolores Debono noe et -vs- Joseph Grech et deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili nhar it-28 ta' April, 2003.

dikjarata kontumaci permezz ta' digriet tat-13 ta' Gunju, 2017 (ara verbal a fol. 44 tal-process).

Illi mill-banda l-ohra l-intimat Carmelo Farrugia fit-tieni eccezzjoni tieghu jaghmel referenza ghall-iskrittura privata datata 22 ta' Novembru, 2001 fejn jiddikjara li ma jsibx diffikulta li jsir dak li gie miftiehem salv li jsir fit-totalita' ta' dak pattwit, inkluz li r-rikorrenti jhallsu lill-eccipjenti tal-ispejjez li saru sabiex terzi jivvakaw minn l-art li kienu jahdmu. Dan gie wkoll ikkonfermat fix-xieghda tieghu moghtija fis-seduta tat-13 ta' Novembru, 2018 a fol. 95 tal-process fejn qal illi:

'Dwar dan il-ftehim u cioe' il-bini tal-hajt gholi erba' filati jien m'ghandix diffikulta basta li l-ispejjez jinqasmu bejn tnejn u jkun hemm il-permess mehtieg.'

Fit-trattazzjoni l-avukat tal-konvenut Dr Edward Gatt fis-seduta tat-12 ta' Jannar, 2021 spjega din l-eccezzjoni fis-sens li tezisti kundizzjoni suspensiva billi skont il-konvenut jrid isir il-hlas tal-ispejjez ghat-tnehhija tal-bdiewa mill-fond u jkun biss sussegwentament li jsir il-passagg:

'...U jien qed nghidlu isma', din ha tiswik tant. Ejja ha ngiblek il-bdiewa, kellimhom halli tikkonferma kemm qed inhallashom jien. Kif appena inti tirrifondili dak li ha ntehom, naghmillek il-passagg ghax hekk ftiehma. Dik hi l-eccezzjoni taghna Sinjura Imhallel. Il-bqija nirrimetti ruhi jien.' (ara trattazzjoni a fol. 105 *et seq* tal-process).

Illi l-Artikolu 1063 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) jaghti t-tifsira tal-kundizzjoni suspensiva bil-mod segwenti:

‘(1) Il-kundizzjoni suspensiva hija dik illi tagħmel l-eżistenza tal-obbligazzjoni tiddependi minn grajja li għad trid tigrì u li mhix żgura.

(2) L-obbligazzjoni taht kundizzjoni suspensiva ma teżistix qabel ma l-grajja tigrì.’

Illi l-Qorti fliet bir-reqqa l-iskrittura privata tat-22 ta’ Novembru, 2001 u tinnota li dwar il-ftuh tal-passagg ma teżisti l-ebda kundizzjoni sospensiva kif qed issotni l-intimat. Fl-ewwel zewg klawnsoli tal-iskrittura msemija (li huma l-klawsoli ta’ rilevanza għall-kaz odjern), il-partijiet qablu (i) dwar il-modalita’ tal-kostruzzjoni tal-hajt, u (ii) li l-attur Dione Farrugia pro et noe jikkumpensa lill-Carmel Farrugia tal-ispejjez tal-passagg, sabiex jghaddi. Fl-istess skrittura ma sar l-ebda accenn li l-formazzjoni tal-konfini u l-passagg huma suggetti li jigu zgumbrati l-gabillotti mill-art. Imkien fl-iskrittura ma gie specifikat li l-ispejjez tal-passagg sabiex jghaddu r-rikorrenti kienu jinkludu t-tnehhija ta’ xi gabillotti u l-ispejjez involuti mal-istess. L-istess intimat a fol. 96 tal-process xehed:

‘Jien lill-attur qatt ma kellimtu dwar dak li ftehmt mal-gabillotti w sallum jien qieghed nippprovdì ilma u elettrikku lill-bdiewa. Nispjega li fejn suppost jigi il-passagg, għad hemm il-gabillotti jahdmu.’

Il-Qorti difficilment tista’ temmen li l-konvenut wara li suppost ftiehem mal-attur li dan tal-ahhar ser ihallsu għall-ispejjez biex jinhargu l-gabillotti, effttivament qatt ma rega’ kellmu nonostante li skont hu hareg il-flus. Fi kwalunkwe kaz il-Qorti tqis li fl-atti l-ebda mod ma tressqu provi dwar gabillotti li setghu gew zgumbrati, la tressqu provi dwar spejjez allegati mill-intimat

relatati mal-izgumbrament tal-gabilotti, lanqas tressqu provi sabiex jissostanzjaw l-allegazzjoni li ghad hemm gabillotti fuq il-passagg u wisq anqas saret xi kontro-talba dwar l-istess pretensjonijiet tal-intimat.

Illi ghar-ragunijiet suespost l-Qorti ma taqbilx ma dak eccepit mill-intimat li tezisti xi kundizzjoni sospensiva li zzomm l-applikazzjoni ta' dak miftiehem fl-iskrittura tat-22 ta' Novembru, 2001 nklux milli jigu stabbiliti l-konfini. Ghaldaqstant ser tghaddi sabiex tichad din it-tieni eccezzjoni.

Demarkazzjoni tal-konfini:

Illi permezz ta' digriet tas-7 ta' Settembru, 2017 il-Qorti kif diversament preseduta nnominat lill-Perit Tekniku Godwin P. Abela sabiex jigbor il-provi u jirrelata dwar l-aspetti teknici konnessi mat-talbiet attrici fid-dawl tal-eccezzjonijiet moghtija bil-fakultajiet soliti kollha inkluzi li jisma' xhieda bil-gurament u jzomm access fuq il-post kif jidhiru.

Illi l-Perit Tekniku Godwin P. Abela ressaq ir-rapport tieghu nhar l-4 ta' Frar, 2020 u halfu nhar id-29 ta' Settembru, 2020 f'liema rapport ikkonkluda kif isegwi:

'7. KONKLUZJONIJIET

L-esponenti jissottometti s-segwenti konkluzjonijiet fuq punti ta' natura teknika bl-eskluzjoni ta' materjal legali mhux fil-kompetenza tieghu.

7.01 Illi mill-provi mressqin u mid-dokumenti esibiti, fir-rigward tal-bini tal-hajt divizorju biex jigi ffurmat passagg

ghall-access ghall-art tal-atturi, ma hemm ebda raguni ghaliex l-ewwel u t-tieni talbiet attrici m'ghandhomx jigu milqugha.

7.02 Illi mill-provi mressqin u mid-dokumenti esibiti, fir-rigward tas-suespost, il-konvenuti ghandhom jizgumbraw dik-il-parti tal-art tal-atturi minn fejn ghandu jghaddi l-passagg u l-istess konvenuti ghandhom jibnu l-hajt divizorju skond il-ftehim iffirmit mal-atturi.'

Minn ezami tar-rapport tal-Perit Tekniku Godwin P. Abela jirrizulta li m'hemm ebda raguni ghaliex il-formazzjoni tal-konfini u l-bini tal-hajt m'ghandhomx isiru ghajr li sal-lum jezistu fuq dan il-passagg ostakli li ghamel l-intimat stess u s-socjeta' kjamata fil-kawza. Il-Qorti tinnota li fuq il-pjanta mmarkata bhala Dok C li giet annessa mal-kuntratt tat-22 ta' Novembru, 2001 fl-atti tan-Nutar Charles Vella Zarb il-passagg gie mmarkat u gie ndikat li ghandu jkollu medja ta' 15-il pied wisa'. Di fatti fuq il-pjanta hemm indikat il-kliem '(Dawl) 15" WIDE (AVERAGE) PASSAGE/LANE'. Ikkunsidrat li l-pjanta msemija a fol. 8 tal-process tiffirma parti ntegrali mill-kuntratt din il-Qorti tqis li l-konfini ghandhom jigu stabbiliti skont il-pjanta mmarkata 'Dok C' mal-kuntratt (a fol. 8) u l-hajt jigi mibni in konformita` ma' tali konfini u bi qbil mal-iskrittura privata tat-22 ta' Novembru, 2001 u cioe' ta' gholi ta' erba' (4) filati mill-art.

Ghalhekk in vista ta' din il-konkluzjoni, l-Qorti mad-decizjoni ser tghaddi sabiex terga' tahtar lil Perit Tekniku Godwin P. Abela sabiex jissupervizjona li l-imsemija xoghlijiet jsiru kif indikat fil-paragrafu precedenti.

Hajt fuq in-naha tal-Punent u lmenti ohra fil-konfront tal-intimat:

L-atturi jallegaw ukoll li l-intimat Carmelo Farrugia qala' hajt tas-sejjieh u floku ghamel wiehed tal-kantun, pogga xi containers u wires tar-recint u mbarazz fil-passagg u li haffer hofra fl-art tar-rikorrenti u li fiha l-intiamt qed jitfa' l-imbarazz tal-istallel. Dwar dan l-attur fl-affidavit tieghu a fol. 46 u 47 tal-process xehed kif isegwi:

'6. Apparti dan, fuq in-naha ta' wara tal-art ejn hemm boundary wall bejn l-art tieghi u terzi persuni li jienqa qed nimmarka bl-ittri X Y fuq il-pjanta annessa ma' dan l-affidavit, il-konvenut Farrugia waqqa' l-hajt tas-sejjieh li kelli qabel u meta rega' bnih ma bnihx kif kien qabel tas-sejjieh izda rega' tellghu bil-kantun. Jiena rrid li dan il-hajt bil-kantun jitnehha u jerga' jsir bis-sejjieh kif kien qabel.

7. Mar-rikors guramentat hemm ritratt bhala *photo number 2* li nidhika an il-hajt tal-kantun u anke hemm ukoll ritratti ohra tal-container u wries tar-recing u mbarazz li hemm gol-passagg tieghi.

8. It-tielet ilment tieghi huwa li gol-ghalqa tieghi Farrugia haffer horfa u qed jifta' l-imbarazz tal-istallel fiha. Jiena rrid li l-imbarazz li tefa' gol-horga jitnehha u t-tqoba terga timentela bil-kamrija kif kienet qabel.'

Ghalkemm il-pjanta msemmija suppost annessa mal-affidavit ma gietx fil-fatt annessa, fl-atti a fol. 13,14, 15 u 16 gew esebiti ritratti mill-attur li jevidenzjaw il-hajt, l-oggetti u l-hofra lmentati mill-attur. L-intimat da parti tieghu mkien fl-atti ma kkontradixxa dawn il-provi, wisq anqas cahad li dawm ghamilhom hu. Anzi

jirrizulta li dwar il-‘wires’ fil-passagg dawn gew ukoll konfermati mill-Perit Tekniku fir-rapport tieghu u mir-ritratti annessi mal-istess rapport. Il-Qorti tqis ghalhekk li l-atturi rnexxielhom jippruvaw dawn il-pretensjonijiet taghhom sal-grad rikjest fil-ligi fil-konfront tal-intimat u s-socjeta’ kjamata fil-kawza.

Zgumbrament tal-konvenut:

Illi l-Perit Tekniku Godwin P. Abela fir-rapport tieghu b’referenza ghal diversi oggetti li jinsabu fuq il-parti tal-art li ghandha tigi furmata f’passagg qal illi:

‘6.03 Waqt l-access fuq il-post l-esponent innota li l-passagg lanqas ma kien gie ffurmat u li l-konvenuti poggew diversi ostakoli fosthom ‘fence’ u ‘paddocks’ fejn jidhlu z-zwiemel li hemm fuq l-art tal-konvenuti. Dawn jidhru fir-ritratti mehudin waqt l-access u hawn taht esibiti.’

Illi l-konvenut Carmelo Farrugia fix-xieghda tieghu moghtija quddiem il-Perit Tekniku m’ghamel l-ebda accenn ghall-oggetti li jinsabu fuq il-parti tal-art. Il-Qorti temmen li l-oggetti li jidhru fir-ritratti esebiti mill-Perit Tekniku fosthom ‘fence’ u ‘paddocks’ huma proprjeta’ tal-konvenuti u mhux ta’ xi gabillott, kif qed jittentaw jargumentaw fit-trattazzjoni, stante li kif tistabbilixxi l-iskorta ta’ guriprudenza raba’bi qbiela ma tistax tintuza ghal ghan simili, u jekk tintuza ghal dak il-ghan is-sid huwa ntitolat li jiehu lura l-art. Ghalhekk bla ebda dubju l-oggetti hemm misjuba huma tal-konvenut u s-socjeta’ kjamata fil-kawza

Ghaldaqstant fid-dawl ta’ dak suespost din il-Qorti tqis li l-oggetti kollha hemm misjuba ghandhom jitnehhew sabiex ikun jista’ jsir

il-passagg u dan kif indikat aktar il' quddiem taht is-sezzjoni 'Demarkazzjoni tal-konfini'.

Xogholijiet li jridu jsiru minn u a spejjez tal-intimat u tas-socjeta' kjamata fil-kawza:

Ghaldaqstant l-intimati qed jigu ordnati:

- (i) jergghu jibnu dik il-parti tal-hajt li ma ghadhiex bis-sejjieh u li tidher fir-ritratt a fol. 12 sabiex terga ssir bil-gebel tas-sejjieh bhal bqija tal-hajt adjacenti;
- (ii) inehhu l-hmieg mormi fil-hofra li tidher a fol. 11 u jimlewha bil-hamrija;
- (iii) inehhu kull ostaklu iehor inkluz 'containers', 'wires' u fences' minn fejn jghaddi l-passagg skont il-pjanta 'Dok C' a fol. 8 tal-process.

Decizjoni:

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha l-Qorti tghaddi sabiex taqta' u tiddeciedi din il-kawza kif isegwi:

1. Tilqa' limitatament l-ewwel eccezzjoni preliminari tal-intimati u tillibera mill-osservanza tal-gudizzju lill-intimata Silvana Farrugia izda tichad din l-eccezzjoni fil-konfront tal-intimat Carmelo Farrugia.
2. Tichad il-kumplament tal-eccezzjonijiet tal-intimati.
3. Tilqa' l-ewwel talba attrici u tordna li taht is-supervizjoni tal-Perit Godwin P. Abela, li qed jerga' jigi nominat ghal dan il-ghan,

jigu stabbiliti fuq il-post il-konfini bejn il-proprjeta` appartenenti lir-rikorrenti u l-proprjeta` appartenenti lill-intimat Carmelo Farrugia u s-socjeta' kjamata fil-kawza, in linea mal-pjanta 'Dok C' a fol. 8 tal-process. Ghal dan il-ghan il-Qorti tordna lill-intimat u s-socjeta' kjamata fil-kawza sabiex ittellghu hajt divizorju skond il-ligi u kif miftiehem bejn il-partijiet ta' erba' filati gholi mill-art (kif ukoll indikat aktar il' fuq f'din id-decizjoni fis-sezzjoni ntitolata **'Demarkazzjoni tal-konfini'** fil-post fejn jigi ndikat lilhom mill-Perit Godwin P. Abela. Dawn ix-xoghlijiet ghandhom isiru fi zmien xahar minn meta din id-decizjoni ssir *res judicata*. Finnuqqas li l-intimat u l-kjamata fil-kawza jaghmlu dak ordnat fiz-zmien mpost fuqhom qed tawtorizza li dan isir mir-rikorrenti dejjem taht is-supervizjoni tal-Perit Godwin P. Abela;

4. Tilqa' t-tieni talba attrici u tordna l-izgumbrament tal-intimat Carmelo Farrugia u s-socjeta' kjamata fil-kawza minn kwalsiasi porzjoni art proprjeta' tar-rikorrenti li giet okkupata mill-konvenuti u li hija lil hinn mil-linja divizorja li giet hekk stabbilita mill-Qorti f'din id-decizjoni (pjanta 'Dok C' a fol. 8 tal-process) fi zmien xahar mid-data meta din id-decizjoni ssir *res judicata* nkluz li jaghmlu x-xogholijiet ordnati mill-Qorti taht it-titolu **'Xogholijiet li jridu jsiru minn u a spejjez tal-intimat u tas-socjeta' kjamata fil-kawza'** aktar il' fuq f'din id-decizjoni. Finnuqqas il-Qorti tawtorizza lill-istess rikorrenti sabiex inehhu kwalunkwe zgombu jew binja li hemm fil-proprjeta' tar-rikorrenti lil hinn mill-linja stabbilita minn din l-Onorabbli Qorti f'din id-decizjoni, u li ser tigi ndikata fuq il-post mill-Perit Godwin P. Abela kif hekk fuq ordnat, u li jaghmlu dak indikat taht it-titolu **'Xogholijiet li jridu jsiru minn u a spejjez tal-intimat u tas-socjeta' kjamata fil-kawza'** suespost, dejjem a spejjez tal-intimat u l-kjamata fil-kawza;

5. Tilqa' t-tielet talba u salv għall-ispejjez għa decizi, tordna li fir-rigward tal-ispejjez sabiex isiru x-xogholijiet relattivi għall-istabbiliment tal-konfini in situ inkluz l-ispejjez tal-Perit Tekniku hekk nominat f'din id-decizjoni jinqasmu ugwalment bejn il-partijiet, l-ispejjez l-oħra inkluz l-ispejjez gudizzjarji kollha mhux għa decizi u nkluz l-ispejjez tar-rapport tal-Perit Tekniku fl-atti u l-ispejjez tal-Perit Tekniku relatati ma' dak ordnat minn din il-Qorti li jsir mill-intimati taht it-titolu '**Xogholijiet li jridu jsiru minn u a spejjez tal-intimat u tas-socjeta' kjamata fil-kawza**', għandhom jigu kollha sopportati mill-intimat Carmelo Farrugia u s-socjeta' kjamata fil-kawza.

Tordna komunika ta' din id-decizjoni lil Perit Godwin Abela meta din issir *res judicata*.

Moqrija.

Onor. Imhalled Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
20 ta' Mejju, 2021

Karen Falzon
Deputat Registratur
20 ta' Mejju, 2021