QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

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

Illum il-Hamis, 14 ta' Lulju 2022

Kawza Numru: 4

Rikors Ġuramentat Numru:- 1137/2015 JVC

Joseph Gerada (ID 243832(M) u permezz ta' digriet datat 13 ta' Mejju 2021 l-atti gew trasfuzi f'isem John Gerada u Louis Gerada stante li Joseph Gerada miet fil-mori tal-kawza

vs

Joseph Refalo u b'digriet tat-18 ta' Frar 2016 gie kjamat fil-kawza Christian Refalo

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat fejn ir-rikorrenti Joseph Gerada kkonferma bil-gurament u talab kif isegwi:

'Illi r-rikorrent Joseph Gerada huwa proprietarju tal-art immarkata bl-ittra E u ikkulurita bl-isfar fil-pjanta annessa u mmarkata Dok A ma' l-att ta' divizjoni ta' l-1 ta' Frar 1983 fl-atti tan-nutar John Gambin (ara Dok MMC 01) tal-kejl ta' cirka erbgha u disghin qasba kwadri ekwivalenti ghal erbgha' mija u tlettax -il metri kwadri (413 mk) u tmiss mit-Tramuntana ma' proprieta' ta' Giuseppe Camilleri Nofsinhar ma' beni tal-eredi ta' Modesta Lia u lvant mal-porxjoni ta' art markata bl-ittra F fuq l-istess Pjanta u tinsab hdejn triq Santu Roccu l-Kalkara kif ahjar deskritta fl-att ta' divizjoni;

Illi din l-art kienet tinkludi ukoll passagg li minnu jisservew -artijiet adjacenti bhala servitu kontrattwali u dan skond l-istess att ta' divizjoni;

Illi l-intimat li jippossjedi l-art adjacenti u mmarkata fuq il-pjanta ta' l-att ta' divizjoni bhala ittra F qed jokkupa illegalment u abbuzivament parit mill-proprieta' tal-esponenti inkluz u mhux biss parti mill-passagg imsemmi;

Illi inter alia l-intimat waqqa hajt li kien hemm jaqsam il-proprjetajiet u bena iehor fejn qabad u okkupa parti sostanzjali tal-proprjeta' tal-esponenti;

Illi b'hekk l-intimat qed jokkupa parti mill-arti ta' l-esponent u dan ta' l-ahhar jixtieq li jizgombrah minn hemm u jerga' jinbena l-hajt fuq il-linja divizorja;

Illi minkejja diversi interpellazzjonijiet sabiex dan jizgombra mill-istess proprjeta' dan baqa' inadempjenti;

Illi ghalekk kella ssir din il-kawza;

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet premessi, r-rikorrent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha:-

1. Tordna l-izgumbrament ta' l-intimat wara li tiddikjara li l-intimat qed jokkupa parti mill-proprieta' ta' l-esponent abbuzivament u llegalment u dan okkorrendo bl-opera ta' perit nominandi jekk ikun il-kaz;

2. Tordna li, fi zmien qasir u perentorju, l-hajt jitnehha u jerga' jinbena fuq il-linja divizorja tal-proprietajiet rispettivi u skond il-ligi okkorrendo bl-opera ta' ta perit nominandi li ghandu jissorvelja x-xoghol u fin-nuqqas li jaghmel dan ix-xoghol l-intimat tawtorizza lir-rikorrent jaghmel dan huwa stess dan ix-xoghol a spejjez ta' l-intimat;

Bl-ispejjez u bl-imghax legali kontra l-intimat li minn issa huwa ngunt in subizzjoni.'

Rat ir-risposta guramentata ta' Joseph Refalo li taqra kif isegwi:

1. 'Illi in linea preliminari, jigi rilevat illi l-intimat Joseph Refalo mhux il-legittimu kontradittur stante illi se mai kien iben l-intimat u cioe' Christian Refalo illi akkwista l-art adjacenti ghall-art tar-rikorrenti u kwalsiasi delineament sar minn ibnu Christian Refalo.

2. Illi fit-tieni lok l-intimat jecepixxi in-nullita' ta' l-azzjoni kif proposta statne illi fl-azzjoni tieghu l-attur qed jittenta azzjoni dupplici cioe' l-actio rei vendicatoria u l-actio finium regundorum, zewg azzjonijiet distinti minn u nkompatibbli ma' xulxin.

3. Illi subordinarjament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, jekk ir-rikorrenti ser jiddikjara illi l-azzjoni minnu proposta hi l-actio fini regundorum, jigi rilevat illi ma hemmx x'jigi iccarat jew definit l-ghaliex il-kuntratt ta' l-istanti huwa car u in oltre, il-propjetarju ta' l-art adjacenti ghamel delineament fuq l-istruzzjonijiet ta' perit arkitett maqbul bejn il-partijiet u jekk hemm xi sporgiment ta' xi centimetru dan hu de minimis non curat praetor.

Bl-ispejjez kontra ir-rikorrent minn issa ngunt in subizzjoni.'

Rat illi fil-verbal tat-18 ta' Frar, 2016 Dr Mark Mifsud Cutajar ghar-rikorrent talab il-kjamat fil-kawza ta' Christian Refalo u l-Qorti kif diversament preseduta laqghet it-talba u ordnat il-kjamat in kawza ta' Christian Refalo.

Rat ir-risposta guramentata tal-kjamat fil-kawza Christian Refalo li taqra kif isegwi:

'Illi b'digriet ta' dina l-Onorabbli Qorti datat 18 ta Frar 2016, l-esponent gie ikkjamat fil-kawza u gie koncess lilu terminu sabiex jintavola risposta guramentata.

Illi huwa qed jaghmel l-eccezzjonijiet tal-konvenut Joseph Refalo tieghu.

Bl-ispejjez kontra ir-rikorrent minn issa ngunt in subizzjoni.'

Rat l-affidavits, xhieda, kuntratt, pjanti, ittri legali, ritratti, rapport, rapport addizzjonali, ricevuta, certifikat tal-mewt, ricerki testamentarji, testment, kontro-ezamijiet, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tal-14 ta' April, 2016 id-difensuri tal-partijiet qablu li ghandu jigi appuntat il-Perit Tekniku Godwin Abela sabiex jigbor il-provi u jirrelata dwar il-punti teknici f'din il-kawza u rat li l-Qorti diversament preseduta laqghet it-talba u nnominat lill-Perit Tekniku Godwin P. Abela;

Rat ir-rikors tal-Perit Tekniku Godwin P. Abela ntavolat nhar is-6 ta' Ottubru, 2016 fejn talab li jigi nominat bhala *surveyor* Alan Micallef biex jaghmel *survey* taht id-direzzjoni tieghu sabiex wiehed jivverifika jekk il-hajt huwiex fl-istess post fejn kien originarjament u talab li jigi awtorizzat jirreferi ghas-*surveys* ufficjali, rat li fil-verbal tas-6 ta' Dicembru, 2016 il-Qorti laqghet it-talba u nnominat lil Alan Micallef a spejjez provvizorjament tal-attur li ghandu jhejji *survey* report taht l-istruzzjonijiet tal-Perit Tekniku u ghandu jsir rapport wiehed;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Godwin P. Abela prezentat fl-20 ta' April, 2017 a fol. 39 et seq tal-process;

Rat l-eskussjoni tal-Perit Tekniku Godwin P. Abela fis-seduta tat-22 ta' Gunju, 2017 a fol. 62(a) tal-process;

Rat id-domandi in eskussjoni tar-rikorrenti lill-Perit Tekniku Godwin P. Abela a fol. 63 tal-process u rat id-domandi in eskussjoni tal-intimat a fol. 64 tal-process u rat ir-risposta tal-Perit Tekniku ghad-domandi kemm tar-rikorrenti a fol. 67 tal-process, kif ukoll tal-intimat a fol. 68 et seq tal-process;

Rat illi fil-verbal tas-26 ta' Ottubru, 2017 Dr Mark Mifsud Cutajar ghar-rikorrenti jaghmel referenza a fol. 47 tal-process b'mod partikolari ghall-porzjon indikata mill-Perit Tekniku Godwin Abela, indikata b'kulur blue fuq l-istess pjanta fejn jigi ddikjarat illi dik il-porzjon art mhix proprjeta' tar-rikorrenti u mhix mertu tal-kawza. Ghar-rimanenti partijiet indikati fl-istess pjanta specifikatament bil-kulur ahdar jolqtu z-zona li hija proprjeta' tar-rikorrenti u allura l-mertu ta' din il-kawza u rat li Dr Veronique Dalli ghall-konvenuti ddikjarat li l-pocket indikat bil-blue mhux mertu ta' din il-kawza u allura l-vertenza tibqa' fuq il-partijiet indikati bl-ahdar;

Rat illi l-Perit Tekniku Godwin P. Abela fil-verbal tal-1 ta' Frar, 2018 rega' gie nominat sabiex jaghmel rapport addizzjonali fuq talba tal-intimat u l-kjamat in kawza sabiex iqabbel is-*survey* rapportat minnu mal-original tal-pjanta esebita a fol. 12 tal-process, li ser tigi esebita 'animo ritirandi' minn Dr Mifsud Cutajar, kif ukoll jaghmel l-istess ezercizzju mal-pjanta annessa mal-kuntratt ta' akkwist tal-intimat;

Rat ir-rapport addizzjonali tal-Perit Tekniku Godwin P. Abela a fol. 106 et seq tal-process;

Rat ir-rikors tal-24 ta' Frar, 2021 ta' John u Louis ahwa Gerada fejn infurmaw li missierhom ir-rikorrent gie nieqes u talbu li l-atti tal-imsemmija kawza jigu trasfuzi fl-isem taghhom stante li huma l-werrieta tad-defunt John Gerada u dan fejn jirrigwarda l-art mertu tal-kawza, rat li fil-verbal tat-13 ta' Mejju, 2021 Dr Andrew Saliba ddikjara li mhux joggezzjona u rat li fl-istess verbal il-Qorti laqghet it-talba u ordnat it-trasfuzjoni tal-atti f'isem John u Louis ahwa Gerada;

Rat illi fil-verbal datat 1 ta' Frar, 2022 il-kawza giet differita ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet esebiti fl-atti;

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

Ikkunsidrat;

Illi r-rikorrent Joseph Gerada, kif llum trasfuzi l-atti, premetta li huwa l-proprjetarju ta' porzjon art immarkata bl-ittra E fuq pjanta annessa ma' kuntratt ta' divizjoni datat 1 ta' Frar, 1983 fl-atti tan-Nutar John Gambin tal-kejl ta cirka erbgha u disghin qasba kwadri ekwivalenti ghal erba' mija u tlettax-il metru kwadru (413 mk) (ara kuntratt u pjanta a fol. 4 et seq tal-process). Ir-rikorrenti jsostni li l-intimat li jipposjedi l-art adjacenti ghal art tieghu mmarkata fuq il-pjanta ta' divizjoni bl-ittra F waqqa hajt li jaqsam il-proprjetajiet u bena iehor fejn qabad u okkupa llegalment u abbuzivament parti sostanzjali mill-proprjeta' tieghu nkluz parti mill-passagg. Talab ghalhekk li l-Qorti tordna l-izgumbrament ta' l-intimat wara li tiddikjara li qieghed jokkupa abbuzivament u

llegalment parti mill-proprjeta' tieghu. Talab ukoll li l-Qorti tordna li l-hajt jitnehha u jerga' jinbena fuq il-linja divizorja tal-proprjetajiet rispettivi u skont il-ligi u fin-nuqqas li jaghmel dan ix-xoghol l-intimat, il-Qorti tawtorizza lir-rikorrenti jaghmlu hu a spejjez ta' l-intimat.

Illi l-intimat Joseph Refalo preliminarjament eccepixxa li mhux il-legittimu kontradittur stante li kien ibnu Christian Refalo li akkwista l-art adjacenti ghall-art tar-rikorrenti u kwalsiasi delineament sar minn ibnu Christian Refalo. Fit-tieni lok eccepixxa li n-nullita' tal-azzjoni kif proposta stante li fl-azzjoni tieghu r-rikorrent jittenta azzjoni dupplici cioe' l-*actio rei vendicatoria* u l-*actio finium regundorum*, zewg azzjonijiet distinti minn u nkompatibbli minn xulxin. Subordinarjament u minghajr pregudizzju l-intimat eccepixxa wkoll li jekk ir-rikorrent jiddikjara li l-azzjoni minnu proposta hi l-*actio finium regundorum* jigi rilevat li m'hemmx x'jigi ccarat jew definit l-ghaliex il-kuntratt huwa car, d-delineament sar fuq l-istruzzjonijiet ta' perit arkitett maqbul bejn il-partijiet u jekk hemm xi sporgiment ta' xi centimetru dan hu *de minimis non curat praetor*.

<u>Eccezzjoni preliminari:</u>

Illi l-intimat Joseph Refalo in linea preliminari eccepixxa li mhux il-legittimu kontradittur billi se mai kien ibnu Christian Refalo li akkwista l-art adjacenti ghall-art tar-rikorrenti u kwalsiasi delineament sar minn ibnu Christian Refalo.

Jirrizulta li fil-verbal tat-18 ta' Frar, 2016 Dr Mark Mifsud Cutajar ghar-rikorrenti Joseph Gerada talab il-kjamat in kawza ta' Christian Refalo u wara li Dr Veronique Dalli rrimettiet ruhha l-

Qorti kif diversament preseduta laqghet it-talba u ordnat il-kjamat in kawza ta' Christian Refalo. Il-kjamat in kawza Christian Refalo fir-risposta guramentata tieghu a fol. 24 tal-process ghamel l-eccezzjonijiet ta' l-intimat Joseph Refalo bhala tieghu.

Illi fl-atti a fol. 52 et seq tal-process giet esebita kopja ta' kuntratt ta' xiri datat 23 ta' Ottubru, 2014 fl-atti tan-Nutar Thea Cachia minn fejn jirrizulta li effettivament huwa minnu li kien l-intimat Christian Refalo li xtara l-art in kwistjoni li giet deskritta bil-mod segwenti:

> '…porzjoni diviza ta' art mill-art maghrufa bhala "ta' Lagnas", retroposta ghad-dar bin-numru tlettax (13), fi Triq Santu Rokku, fil-Kalkara, minn fejn hija accessibbli, u bi dritt ta' dhul minn passagg komuni li jizbokka fl-imsemmi numru tlettax (13) fi Triq Santu Rokku, il-Kalkara, tal-kejl ta' cirka tliet mija erbgha u tletin metri kwadri (334 m.k.). Din il-porzjoni ta' art hija delinejata ahjar bl-ahmar fuq l-annessa pjanta markata bhala dokument ittra "B", u tikkonfina mit-tramuntana ma' proprjeta' ta' l-ahwa Gerada jew tas-successuri taghhom, mill-lvant ma' … … Din il-porzjoni diviza ta' art tinsab markata bl-ittra "B" fuq pjanta li tinsab annessa ma' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Lia tas-seba' (7) ta' Settembru, tas-sena elf disa' mija tlieta u tmenin (1983).'

Illi mill-affidavit tal-intimat Joseph Refalo a fol. 130 et seq tal-process jirrizulta li ghalkemm l-art ma kinitx tieghu, huwa kellu rwol attiv billi fil-maggorparti tal-okkazzjonijiet kien prezenti. Hekk xehed illi:

'2. Wara li xtraha t-tifel, konna morna fuq il-post u sibna li bejn l-art tat-tifel u l-art ta' Joseph Gerada kien hemm diversi oggetti, bhal qsari, xi gebel zghir, u anke fridge u cooker, li kienu qieshom qed jaqsmu z-zewg ghelieqi. Pero' ma kien hemm l-ebda hajt. Qed nezebixxi zewg ritratti li juru l-imbarazz li kien hemm jaqsam iz-zewg artijiet (**Dok JRA1** u **Dok JRA2**)

3. Kien avvicinana Joseph Gerada u qalilna li dan l-imbarazz ma kienx qed jindika l-hajt proprju kif suppost (dejjem skont hu), izda li hu kien proprjetarju ta' bicca ohra li kienet qieghda fuq in-naha taghna.

4. Ghalhekk jiena, it-tifel, u Joseph Gerada flimkien qabbadna lis-surveyer Philip Bonnici li gie fuq il-post fid-data u fil-hin miftiehem biex ikejjel u jindika fejn irid isir il-hajt divizorju. Dakinhar pero' Gerada kien ma jiflahx u minfloku gie t-tifel tieghu Johnny Gerada. …'

Illi l-Qorti tifhem li billi l-intimat Joseph Refalo kellu rwol attiv fic-cirkostanzi xorta jibqa l-kaz li l-kjamat in kawza Christian Refalo huwa l-proprjetarju tal-art u kien prezenti ghall-avvenimenti kollha ta' delineament. Isegwi li l-legittimu kontraditur fil-kaz odjern huwa l-kjamat in kawza Christian Refalo. Ghaldaqstant fid-dawl ta' dak suespost il-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' din l-eccezzjoni tal-intimat Joseph Refalo u tillibera lill-istess intimat Joseph Refalo mill-osservanza tal-gudizzju.

Dan premess, fir-rigward l-ispejjez ta' din l-eccezzjoni jigi rilevat li r-rikorrenti kellu ragun jintavola l-kawza fil-konfront tal-intimat Joseph Refalo billi meta r-rikorrenti nterpella lill-intimat Joseph

Refalo bl-ittra tat-12 ta' Mejju, 2015 (a fol. 122), l-intimat Joseph Refalo fir-risposta tieghu fl-ittra datata 15 ta' Mejju, 2015 (a fol. 123) ma cahadx li mhuwiex is-sid pero' tkellem daqs li kieku l-art u x-xoghlijiet saru fuq inkarigu tieghu. Ghalhekk il-Qorti fir-cirkostanzi tqis li l-ispejjez ta' din l-eccezzjoni u l-ispejjez tal-intimat Joseph Refalo wahdu ghandhom jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet irrispettivament minn x'ser ikun l-ezitu finali fil-mertu;

<u>It-tieni eccezzjoni:</u>

Illi permezz tat-tieni eccezzjoni tieghu l-intimat jeccepixxi n-nullita' ta' l-azzjoni kif proposta ghar-raguni li jsostni li fl-azzjoni tieghu ir-rikorrent qed jittenta zewg azzjonijiet cioe' l-*actio rei vindicatoria* u l-*actio finium regundorum* li jsostni li huma zewg azzjonijiet distinti u nkompatibbli ma' xulxin.

Illi fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu r-rikorrenti inizjalment jindika li l-azzjoni hija dik ta' *actio finium regundorum* izda f'partijiet ohra ta' l-istess nota jindika li mhux iressaq *actio finium regundorum.* Il-Qorti fliet bir-reqqa dik il-parti fejn ir-rikorrenti qed jindika li ma kienx qed iressaq l-*actio finium regundorum* minn fejn johrog car li dan huwa zball tal-kitba fejn flok *actio rei vindicatoria* tnizzel *actio finium regundorum.*

Dan premess, minn harsa lejn it-talbiet tar-rikorrenti, mill-mod kif inhuma fformulati huwa evidenti li l-kawza mhiex *actio rei vindicatoria* stante li r-rikorrent mhux jitlob li jigi stabbilit it-titolu tieghu tal-art. L-iskop wara t-talbiet huwa dak li jigi stabbilit il-linja divizorja li kienet allegatament gia ezistenti u la darba tigi stabbilita' l-linja divizorja, l-intimat qed jintalab li jigi zgumbrat

mill-parti tar-rikorrenti li jista' jirrizulta li qed tigi okkupata llegalment u abbuzivament.

Illi gjaladarba gie stabbilit li r-rikorrent Gerada qed jistitwixxi l-*actio finium regundorum* u effettivament ma hemmx azzjonijiet duplici kif allegat mill-intimat il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din it-tieni eccezzjoni tal-intimat.

<u>Kunsiderazzjonijiet legali u fattwali:</u>

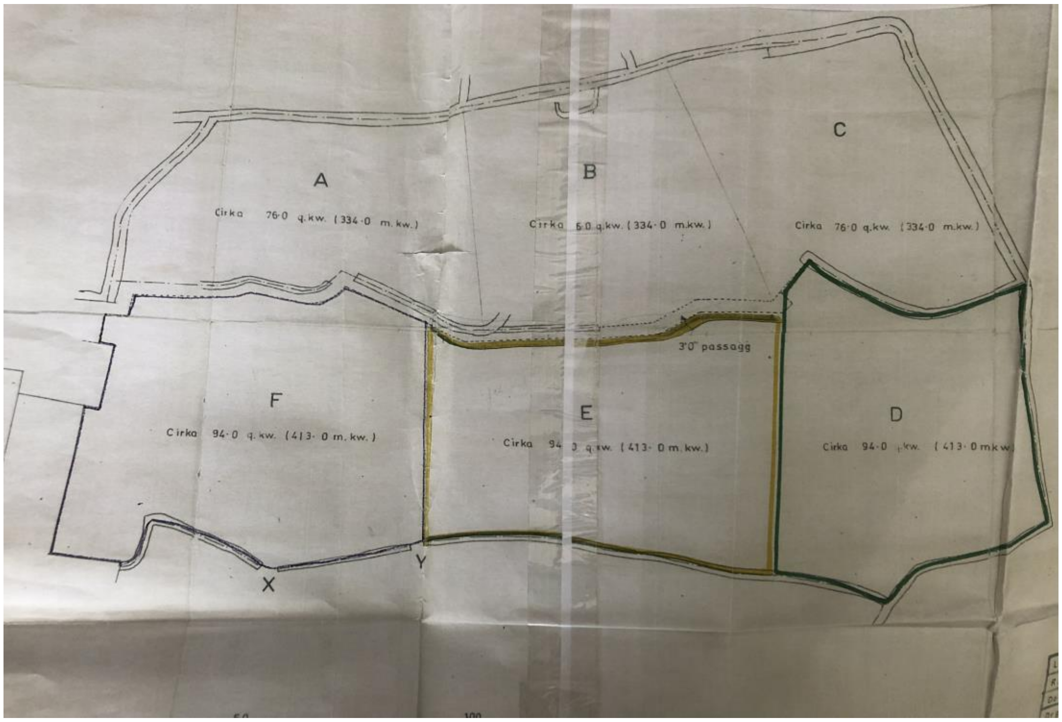
Il-mertu tal-kaz odjern hija l-linja divizorja bejn l-art proprjeta' tar-rikorrent Joseph Gerada, llum proprjeta' tal-aventi kawza u dik proprjeta' tal-intimat Christian Refalo. Ir-rikorrent jallega li l-intimat bena l-hajt divizorju f'partijiet minnu fil-proprjeta' tar-rikorrent u ghalhekk wara li tigi stabilita l-linja originali jitlob l-izgumbrament tar-rikorrent minn dik il-parti li giet uzurpata.

Illi jirrizulta li r-rikorrent Joseph Gerada kien akkwista l-art permezz ta' kuntratt ta' divizjoni tal-1 ta' Frar, 1983 fl-atti tan-Nutar John Gambin (ara kuntratt a fol. 4 et seq tal-process). Flimkien mal-kuntratt giet esebita pjanta liema art proprjeta' tar-rikorrenti giet indikata bl-ittra 'E'.

Da parti tieghu l-intimat Christian Refalo akkwista l-art proprjeta' tieghu permezz ta' kuntratt ta' xiri tat-23 ta' Ottubru, 2014 fl-atti tan-Nutar Thea Cachia (ara kuntratt a fol. 52 et seq tal-process). Flimkien mal-kuntatt kien hemm esebita pjanta li mad-daqqa t'ghajn tidher li hi l-istess wahda uzata fil-kuntratt ta' divizjoni tal-

1 ta’ Frar, 1983 fl-atti tan-Nutar John Gambin fejn l-art tal-intimat giet indikata bl-ittra ‘B’.

Il-Qorti tinnota li r-rikorrent Joseph Gerada fit-tielet premessa tieghu ndika li l-intimat jipposjedi l-art mmarkata bl-ittra ‘F’ meta fir-realta’ l-art posseduta mill-intimat kif gia nghad hija dik bl-ittra ‘B’. Il-Qorti ghalhekk tqis li huwa opportun li tigi riprodotta l-pjanta li fuqha hemm indikat bl-ittri ‘E’ u ‘B’ il-proprjetajiet rispettivi tal-partijiet anke sabiex l-affarijiet ikunu cari, precizi u inekwivoci.



Illi l-hajt divizorju li fuqu hemm il-kwistjoni huwa dak bejn il-proprjeta’ tar-rikorrenti ndikata bl-ittra E u l-proprjeta’ tal-intimat indikata bl-ittra B.

Illi fil-mori tal-kawza gie nominat il-Perit Tekniku Godwin P. Abela li prezenta r-rapport tieghu nhar l-20 ta’ April, 2017 u halef

l-istess fil-15 ta' Mejju, 2017 esebit a fol. 39 et seq tal-process. Il-Perit Tekniku inizjalment kien gie mitlub sabiex jistabilixxi jekk il-hajt divizorju in kwistjoni inbeniex fuq fejn kien originarjament qabel ma twaqqa'. Ghal dan l-iskop kien inhatar ukoll is-Surveyer Alan Micallef sabiex ihejji *survey* li permezz tieghu jkun jista' jigi stabilit fejn jinsab prezentament il-hajt li jifred il-porzjonijiet art tal-partijiet. Il-Perit Tekniku Godwin P. Abela fir-rapport tieghu, sabiex jistabbilixxi fejn kien originarjament il-hajt jirrizulta li ghamel ghamel sovrapozzizjoni tas-*survey* fuq l-*orthophoto* kemm tas-sena 2016, kif ukoll tas-sena 1998. Il-konkluzjoni tal-perit tekniku kienet li mill-ezercizzju li ghamel, il-hajt inbena b'mod illi 4.30 metri kwadri li jappartjenu lir-rikorrent gew inkluzi fil-parti tar-rikorrent u ghalhekk irrakomanda li parti mill-hajt kellha tigi demolita u tigi rikostruwita kif kien originarjament:

'**9.01** Illi fl-opinjoni tieghu u kif jirrizulta mill-ezercizzju li ghamel, il-hajt divizorju mertu tal-kawza odjerna mhuwiex mibni ezattament fuq l-istess linja kif kien qabel ma twaqqa'.

9.02 Illi kif jirrizulta mill-ezercizzju li ghamel, il-hajt inbena b'mod illi 4.30 metri kwadri li jappartjenu lill-attur gew inkluzi fil-parti tal-konvenuti . . . .

9.03 Illi fl-opinjoni tieghu jistghu isiru l-korrezzjonijiet mehtiega billi l-hajt jigi rikostruwit kif kien originarjament f'dawk il-partijiet murija fis-survey.'.

Il-Qorti tirrileva li halliet barra dik il-parti tal-konkluzjonijiet li taghmel referenza ghal parti ohra mill-hajt li l-partijiet jaqblu li

mhux in kontestazzjoni bejniethom permezz tal-verbal tas-26 ta' Ottubru, 2017 a fol. 70 tal-process.

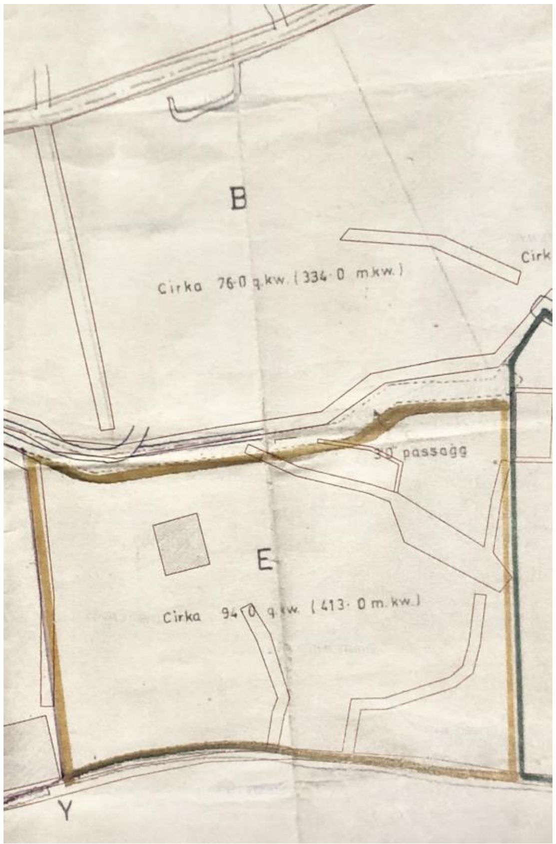
In segwitu ghall-eskussjoni tal-Perit Tekniku Godwin P. Abela nhass il-htiega li ghandu jsir rapport addizzjonali u dan sabiex iqabbel is-*survey* rapportat minnu mal-original tal-pjanta esebita a fol. 12 tal-process annessa mal-kuntratt tal-1 ta' Frar, 1983 u l-istess ezercizzju jsir mal-pjanta annessa mal-kuntratt ta' akkwist tal-intimat. Jigi rilevat li l-ezercizzju ma sarx fir-rigward il-parti tal-intimat stante li l-intimat ma pprezentax kopja tal-pjanta kif mitlub sabiex ikun possibbli ghal Perit Tekniku li jaghmel l-ezercizzju. Ir-rapport addizzjonali gie prezentat fl-atti nhar il-15 ta' Ottubru, 2018 u mahluf fis-seduta tal-31 ta' Jannar, 2019 esebit a fol. 106 tal-process. Il-konkluzjoni tal-Perit Tekniku kienet illi l-hajt ndikat fuq is-survey tal-1980 u l-hajt indikat fuq is-survey imhejji mis-Surveyor Alan Micallef kienu kwazi fuq xulxin bid-differenza li fis-survey tal-1980 l-hajt ma kienx muri kollu:

> '4. In segwitu ghas-suespost, saret is-sovvraposizzjoni billi s-survey maghmula mill-esponenti giet ridotta ghall-istess skala tas-survey maghmula fl-1980 u r-rizultat, kif muri fuq Dok E anness, hu li din is-survey tirrifletti b'mod pjuttost preciz is-survey maghmula mill-esponenti. Jekk wiehed ihares lejn id-dokument, jara li l-hajt mertu tal-kawza, delinejat bil-blu fuq is-survey ta' 1980 u bl-ahmar fuq is-survey tal-esponenti, huma kwazi fuq xulxin bid-differenza li l-hajt in kwistjoni mhuwiex muri kollu fis-survey ta' 1980, hemm parti minnu li ma kienx jezisti dak iz-zmien jew ma gitex rilevata minn minn ghamel is-survey.'.

Illi fir-rigward dik il-parti li skont il-Perit Tekniku Abela mhuwiex muri xehed il-Perit Richard Aquilina li kien irrediega s-*survey originali* tal-1980 fejn xehed illi:

> '5. Fil-pjanta tieghi tal-1980 jidher illi parti mill-hajt in kwistjoni ma giex indikat. Pero' minflok il-hajt hemm "dotted line" li jirraprezenta propju fejn kellu jigi n-nofs tal-hajt divizorju. Ir-raguni ghalfejn f'din il-parti hemm "dotted line" u mhux hajt huwa ghaliex kien hemm biss pediment f'dik il-parti, izda ma kienx hemm hajt. Madanakollu xorta wahda d-dotted line jindika precizament fejn kellu jigi n-nofs tal-hajt divizorju skont il-kejl tieghi.'.

F'dan l-istadju ghall-ahjar intendiment, il-Qorti qed tipproduci estratt mill-pjanta li fuqha gew indikati s-surveys tal-1980 u dak redatt mis-Surveyor Alan Micallef annessa mar-rapport addizzjonali a fol. 107 tal-process:



Illi minn harsa lejn din il-pjanta jirrizulta li hemm indikat bil-kulur ahmar il-hajt kif inhu llum u bil-kulur blue il-hajt kif indikat fis-*survey report* tal-1980. Minn ezami li ghamlet il-Qorti jirrizulta li effettivament l-hajt kif indikat fis-survey tal-1980 u kif jinsab illum f'partijiet minnu m'hemm l-ebda diskrepanza, filwaqt li f'partijiet ohra hemm diskrepanza minima. Madanakollu l-Qorti tirrileva li d-diskrepanza minima hija aktar favur ir-rikorrent milli favur l-intimati billi l-hajt inbena aktar fil-propjeta' tal-intimat Christian Refalo.

Isegwi li effettivament minn din l-ahhar sovraimposizzjoni jirrizulta pruvat li m'hemm l-ebda uzurpazzjoni ta' art da parti tal-intimat Christian Refalo fuq l-art tar-rikorrent Joseph Gerada, (illum l-aventi kawza) u l-hajt inbena fuq il-linja divizorja t-tajba, anzi pjuttost minimament ftit aktar gewwa l-proprjeta' tal-

intimati. Dan gie wkoll ikkonfermat mill-Perit Tekniku Godwin P. Abela fir-rapport addizzjonali tieghu kif indikat suespost. Ghaldaqstant fid-dawl ta' dak suespost il-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' t-tielet eccezzjoni tal-intimat Christian Refalo.

<u>Decizjoni:</u>

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti l-Qorti taqta' u tiddeciedi l-kawza odjerna billi filwaqt li tilqa' l-eccezzjoni preliminari u tillibera lill-intimat Joseph Refalo mill-osservanza tal-gudizzju, tichad it-tieni eccezzjoni tal-intimat u fil-kumplament tilqa' t-tielet eccezzjoni tal-intimat u konsegwentement tghaddi sabiex tichad it-talbiet kollha tar-rikorrent.

Bl-ispejjez tal-eccezzjoni preliminari u tat-tieni eccezzjoni bla taxxa bejn il-partijiet, l-kumplament tal-ispejjez nterament a karigu tar-rikorrenti.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
14 ta' Lulju, 2022

Karen Falzon
Deputat Registratur
14 ta' Lulju, 2022