MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) KOMPETENZA SUPERJURI

MAGISTRAT DR. PAUL COPPINI

Seduta tat-2 ta' Ottubru, 2003

Citazzjoni Numru. 44/1988/1

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) SUPERJURI

MAGISTRAT DOTTOR PAUL COPPINI LL.D.

Seduta ta' nhar il-Hamis 2 ta' Ottubru, 2003 .

Citazzjoni numru : 44/1988G1(PC)

Grace mart Joseph Grima u l-istess Joseph Grima bhala amministratur tal-beni parafernali ta' martu .

VS

Maria mart Emmanuel Curmi u l-istess Emmanuel Curmi, bhala amministratur tal-beni parafernali ta' martu l-istess Maria mart Emmanuel Curmi .

Il-Qorti ;

Rat ic-citazzjoni li permezz taghha l-atturi, wara li jippremettew :

Illi permezz ta’ att ta’ divizjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Spiteri tad-disgha (9) ta’ Marzu, tas-sena elf disa’ mija u disgha u sebghin (1979) giet assenjata lill-konvenuta Maria Curmi bicca art fabbrikabbli f’Dawwara street, Victoria, Ghawdex, tal-kejl ta’ mija hamsa u ghoxrin punt sitta u tletin metru kwadru (125.36m^2) u tmiss minn nofsinhar mal-porzjon “B” tal-istess sit, punent ma’ Dawwara Street u tramuntana ma’ gid ta’ Joseph Cassar, kif ahjar delineata fl-annessa pjanta markata Dokument “B” u lill-attrici Grace Grima giet assenjata l-art fabbrikabbli attigwa ghall-precedenti tal-istess kejl ta’ mija u hamsa u ghoxrin punt decimali sitta u tletin metri kwadri (125.36m^2) tmiss mit-tramuntana mal-plot “A” deskritt fil-porzjoni precedenti punent ma’ Dawwara Street u nofsinhar mal-plot markat “C” fuq l-imsemmija pjanta u soggetta lejn il-plot “A” ghad-dritt ta’ passagg kif indikat fl-istess pjanta .

Illi l-atturi jridu jizviluppaw din l-art u ghal hekk jinhtieg li tigi delinitata l-linja divizorja li tifred l-art tal-atturi minn dik tal-konvenuti fuq deskritti liema linja divizorja ghandha ssir b’tali mod li z-zewg bicciet art ikunu ugwalment separati .

Illi l-konvenuti qeghdin jippretendu li d-dritt ta’ passagg li ghandu jigi ezercitat mill-parti retrostanti l-art tal-attrici ghandu jkun ta’ estensjoni superjuri ghal dak li huwa indikat fl-istess pjanta .

Talbu lill-konvenuti jghidu ghaliex m’ghandhiex din il-Qorti :

1. Tordna li jigu stabbiliti b’operat ta’ periti nominati l-konfini veri u reali bejn il-fond tal-attrici u dak tal-konvenuta fuq deskritti .

2. Tordna s-segregazzjoni taz-zewg bicciet raba b'hajt skond il-ligi nkella b'marki permanenti taht id-direzzjoni tal-periti nominandi .

3. Tistabbilixxi l-estensjoni tad-dritt ta' passagg u li l-art tal-attrici ghandha tkun soggetta a favur il-plot "A" proprjeta tal-konvenuta skond kif indikat fl-istess pjanta markata Dokument "B" mal-att ta' divizjoni in atti nutar Joseph Spiteri tad-disgha (9) ta' Marzu elf disa' mija u disgha u sebghin (1979) .

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-protest gudizzjarju prezentat fis-sbatax (17) ta' Marzu elf disa' mija u tmienja u tmenin (1988) u dak talr-rikors ghal hrug tal-mandat ta' inibizzjoni prezentat fil-15 ta' Frar 1988 fl-ismijiet "Maria Curmi et – vs – Grace Grima et" kollha kontra l-konvenuti li jibqghu minn issa mharrkin ghas-subizzjoni .

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-atturi kkonfermata bil-gurament ta' Joseph Grima .

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti li eccepew :

1. Illi d-domandi attrici huma vessatorji u nfondati fid-dritt u fil-fatt billi ma hemmx lok la li jigu ffissati l-qsami ta' bejn il-proprejtajiet tal-kontendenti u lanqas dwar il-wisgha tal-passagg billi dawn ilhom zmien li saru bil-kunsens tal-partijiet kollha, inkluzi l-atturi ;

2. Illi inoltre, lanqas hemm lok illi l-qsami u qisien gia' ezistenti jigu varjati billi dawk huma korretti u l-atturi ma jistghux jilmentaw minnhom .

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri .

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti tal-konvenuti konfermata bil-gurament ta' Emanuel Curmi .

Rat id-digriet taghha ta' l-20 ta' Mejju 1988 fejn innominat lill-A.I.C. David Pace bhala perit tekniku f'din il-kawza .

Rat id-digriet taghha tas-7 ta' Gunju 1988 fejn innominat lill-A.I.C. Anton Valentino minflok l-A.I.C. David Pace fl-istess inkarigu, wara li dan talab li jigi sostitwit minhabba pressjoni ta' xoghol .

Rat id-digriet taghha tat-30 ta' Dicembru 1988 fejn innominat lill-avukat Dottor Philip Bianchi bhala perit legali sabiex jassisti lill-perit tekniku f'dan l-inkarigu .

Rat ir-rapport ta' dawn l-esperti taghha pprezentat fil-31 ta' Mejju 1995 u debitament mahluf minnhom .

Rat in-noti ta' l-osservazzjonijiet tal-kontendenti pprezentati lill-periti gudizzjarji qabel ma' dawn ippreparaw ir-rapport taghhom .

Rat id-digriet taghha tat-30 ta' Novembru 1995 fejn, fuq talba tal-konvenuti ghall-hatra ta' periti perizjuri peress illi hassewhom aggravati bir-rapport tal-periti gudizzjarji, nnominat lill-avukat Dottor Mario Scerri bl-assistenza ta' l-A.I.C Richard Aquilina u l-A.I.C. Carmelo Borg f'dan l-inkarigu .

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet rispettivi tal-kontendenti maghmula in segwitu ghal din il-hatra tal-periti perizjuri ghall-konsiderazzjoni taghhom.

Rat id-digriet taghha tad-9 ta' Mejju 2000 fejn irrevokat in-nomina ta' dawn il-periti perizjuri u ssostitwiethom bl-avukat Dottor Carmelo Galea, l-A.I.C. John Rizzo Naudi u l-A.I.C. Anna Maria Attard Montalto fl-istess inkarigu .

Rat ir-relazzjoni tal-periti perizjuri pprezentata fil-11 ta' April 2002, debitament mahlufa minnhom .

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza, inkluzi l-verbali tax-xhieda mismugha u d-dokumenti esebiti .

Semghet it-trattazzjoni finali tad-difensuri rispettivi tal-kontendenti .

Rat il-verbal taghha tat-8 ta' Mejju 2003 fejn halliet il-kawza ghal-lum ghas-sentenza .

Ikkunsidrat :

Illi din il-kawza hija l-hekk imsejjha *actio finium regundorum*. Tirrigwarda d-delimitazzjoni tal-konfini bejn l-art ta' l-attrici u dik tal-konvenuta, t-tnejn provenjenti minn kuntratt ta' divizjoni in atti Nutar Dottor Joseph Spiteri tad-9 ta' Marzu 1979[1] . L-attrici qed titlob ukoll li l-Qorti tistabilixxi l-estensjoni tal-passagg li tgawdi l-art tal-konvenuta minn fuq dik taghha fuq in-naha ta' wara ta' dawn iz-zewg *plots* . Il-konvenuti pero' jikkontendu illi ma hemmx lok ghal din l-azzjoni peress li l-konfini ta' bejn iz-zewg qatghat gia gew stabiliti bejn il-partijiet u fi kwalunkwe kaz, la gew stabiliti, m'ghandhomx jigu varjati, peress illi dawn huma korretti u l-atturi m'ghandhomx ghalhekk minn x'hiex jilmentaw .

Irrizulta illi fl-att ta' divizjoni fuq imsemmi, wara li ttellghet ix-xorti bejn il-kondividenti, lill-attrici giet assenjata l-bicca art deskritta bhala "Plot B" mill-art fi Triq id-Dawwara, r-Rabat, Ghawdex, tal-kejl superficjali ta' cirka 125.36 metri kwadri u lill-konvenuta giet assenjata l-art immarkata bl-ittra "A" u li giet ukoll deskritta bhala tal-kejl ta' cirka 125.36 metri kwadri . Fuq il-pjanta annessa ma' l-istess att ta' divizjoni [2] dawn iz-zewg *plots* gew indikati wkoll tal-kejl ta' 125.36 m.k. l-wahda . Gara pero' illi xi snin wara li kienet saret din id-divizjoni, l-attrici riedet tizviluppa l-art taghha . X'hin giet biex tippjantaha a bazi tal-qisien moghtija fuq il-pjanta annessa ma' l-att ta' divizjoni u l-qsami jew marki li kien hemm fuq il-post u li kienu saru f'xi zmien qabel jew wara l-att ta' divizjoni, (u dan ma rrizultax fic-cert mill-provi prodotti), meta l-bennej inkarigat minnha kien gia beda jqieghed il-pedamenti fuq dik li kienet tidher li kienet il-linja divizorja bejn iz-zewg qatghat, il-perit inkarigat mill-attrici, l-A.I.C. Raymond Agius, gibdilha l-attenzjoni li mill-kalkoli tieghu rrizulta illi l-art

[1] Dok. B anness ma' c-citazzjoni u Dok. GG : kopja awtentikata ta' l-istess a fol. 347 et seq .
[2] Dok. A anness ma' c-citazzjoni u Dok. GG. 1 kopja awtentikata ta' l-istess pjanta a fol. 354

taghha fir-realta' kellha kejl differenti minn dak li kien gie dikjarat fuq l-att . Skond il-marki li kienu saru precedentement minn Frank Mizzi, inkarigat ghal dan l-iskop miz-zewg nahat, l-art tal-konvenuta, kuntrarjament ghal dak li gie ndikat fuq il-kuntratt, kienet fir-realta' akbar minn taghha[3] . Qamghet ukoll kontroversja dwar il-wisa' tal-passagg fuq in-naha ta' wara taz-zewg *plots*, ghaliex hekk kif l-attrici bdiet tippjantah a bazi ta' dak li kien gie indikat fuq l-istess pjanta u allura tal-wisa' ta' pied u nofs (1'6"), il-konvenuta nsistiet illi fl-okkazjoni tal-qasma kienu ftehmu illi dan kellu jkun wiesa tliet piedi .

Ghalhekk l-ewwel kwistjoni li trid tigi ventilata tirrigwarda s-sottomissjoni tal-konvenuti illi gialadarba l-konfini bejn iz-zewg qatghat gia gew stabiliti, mhux il-kaz illi dawn jergghu jigu disturbati minhabba xi pretensjoni ta' l-attrici li ma gewx stabiliti sew . Dwar id-delimitazzjoni tal-konfini, l-ligi taghna titkellem biss f'artikolu wiehed li jistipula illi :

"**Kull sid jista' jgieghel lill-gar jaghmel, bi spejjez komuni, sinjali li jidhru u li jibqghu, biex juru l-limiti tal-fondi taghhom li jmissu ma' xulxin**."[4]

Il-**Baudry-Lacantinerie** li jitkellem fuq artikolu kwazi identiku tal-Code Napoleon[5] jispjega illi :
"*Il regolamento dei confini e' un'operazione che ha per iscopo di indicare con segni materiali la linea che separa due proprieta' contigue . Esso ha luogo in contradittorio col vicino e in questo differisce essenzialmente dalla chiusura…*[6]

Il-konvenuti jissottomettu fin-noti ta' l-osservazzjonijiet taghhom illi l-atturi, gia la darba l-konfini bejn il-proprjetajiet rispettivi kienu gia gew stabiliti, messhom minflok intavolaw kawza ghar-rivendikazzjoni tal-proprjeta' jekk qed jippretendu illi l-konvenuti usurpaw xi parti mill-proprjeta' taghhom . Imma kif ikompli jispjega l-istess attur :

---

[3] ara xhieda perit R. Agius : 28.12.1988 a fol. 203 - 205
[4] art. 325 tal-kap. 16
[5] art. 646
[6] Trattato Teorico - Pratico di Diritto Civile; dei Beni #900 p. 647

"*Se l'azione di rivendicazione e l'azione di regolamento di confini hanno per carattere comune di essere azioni reali, esse differiscono nettamente sotto altri riguardi . Nella rivendicazione l'attore e il convenuto, rappresentano ciascuno una parte distinta; l'uno emette una pretesa deciza e determinata che l'altro combatte . Nell'azione di regolamento di confini vi ha, se si vuole, un attore, colui che prende l'iniziattiva, ma iniziato il processo, le due parti perseguono d'ordinario lo stesso scopo, la determinazione dei limiti esatti tra due fondi vicini e la fissazione legale di questi limiti per l'apposizione delle pietre limitari; le due parti, generalmente in dissenso sul tracciato della linea di separazione, si accordano su di un punto essenziale, oggetto stesso dell'azione, sulla necessita' di fissare questa linea e d'indicare con pietre limitari. Nell'istanza, ciascuno dei litiganti ha la stessa parte, attore e convenuto insieme, e si trova cosi' collocato in una situazione eguale a quella dell'avversario, pertanto il giudice deve invitare l'una e l'altra delle parti in causa a produrre le sue prove*."[7]

Fil-kaz in ezami pero' l-atturi mhux qed jippretendu illi jafu b'ezattezza il-limiti tal-plot taghhom . Anzi ipproponew din il-kawza appuntu ghax hekk kif bdew jippjantaw il-bini li kellhom hsieb itellghu fuq l-art assenjata lilhom permezz ta' l-att ta' divizjoni msemmi, gew fid-diffikultajiet hawn fuq imsemmija, tant illi ma setghux jipprecizaw fejn kienu l-konfini ta' l-art taghhom . Infatti ghall-eccezzjonijiet tal-konvenuti li l-konfini kienu gia gew stabiliti, jirrispondi l-istess awtur fis-sens segwenti :

"***Per far ostacolo alla nostra azione non basta che le proprieta' siano limitate, che la loro linea di separazione sia segnata in un modo qualunque, occorre ch'esse abbiano avuto determinati i confini, cioe' che i limiti siano stati legalmente constatati, e che i segni materiali che li fissano, siano stati, conforme all'uso, collocati d'accordo tra i proprietari od in seguito ad un'istanza giudizziaria***."[8]

---

[7] ibid. #903 p. 649
[8] ibid #910 p. 655

Dwar il-ligi taljana kontemporanea fir-rigward, insibu insegnament simili. Hekk it-**Trabucchi** jfisser kif :

"… *l'azione di regolamento di confini …. presuppone l'incertezza dei confini e si esercita in due casi diversi : ce' l'ipotesi in cui si chiama il giudice a decidere dove arrivi il limite reciproco tra due fondi mentre neppure le parti hanno una pretesa oggettivamente precisa (actio finium regundorum simplex) ; nell'altra ipotesi c'e' invece una zona di terreno ben delimitata che si discute se appartenga all'uno o all'altro confinante (actio finium regundorum qualificata) .   E' sempre un'azione reale, perche' sono in giuoco gli interessi dell'autore e del convenuto come proprietari e non per loro rapporti personali .* ***Si tratta di un'azione con carattere duplice, nella quale cioe' entrambe le parti hanno un'analoga reciproca posizione di pretesa e di difesa, e nella quale pertanto non si applica la regola ' actore non probante, reus absolvitur'***."[9]

Infatti l-gurisprudenza taljana piuttost recenti hija konkordi fis-sens illi :

" … *a rendere proponibile l'azione per regolamento di confine non e' necessario uno stato di incertezza oggettivo costituito dalla promiscuita' di possesso di una zona intermedia tra i fondi, ma basta uno stato di incertezza soggettiva, costituito dalla contestazione del confine esistente*."[10]

Fid-dawl ta' dan kollu, hija l-fehma ta' din il-Qorti illi, minkejja illi kienu saru xi marki fuq il-post sabiex jindikaw fejn suppost kienu l-konfini ta' l-artijiet rispettivi tal-kontendenti, minhabba l-incertezzi li nholqu meta l-*plot* ta' l-attrici giet imkejla b'referenza ghal dawn il-marki, m'ghandu jkun hemm ebda ostakolu sabiex dawn il-konfini jergghu jigu definiti sew, tenut kont ta' dak li kienu ikkuntrattaw l-istess partijiet fid-divizjoni msemmija . Imma sabiex ikun jista' jsir dan l-esercizzju ser ikollhom

[9] Istituzioni di Diritto Civile 38th. Ed. 1998 3183 p. 467 - 8
[10] Cassazzione 26.2.1970 n. 625; Giust. it. Mass. 1976, 165

jigu applikati l-principji ta' l-interpretazzjoni tal-kuntratti . Dan ghaliex fil-kaz in ezami, minkejja illi fil-kuntratt in kwistjoni z-zewg plots gew deskritti b'mod dettaljat u preciz, tant li nghataw l-irjihat u l-qisien, li gew riflessi wkoll fil-pjanta *to scale* annessa ma' l-istess kuntratt, fir-realta' rrizulta illi l-qisien indikati kienu ghal kollox zbaljati . L-istess fir-rigward tal-passagg li kellu jithalla fuq in-naha ta' wara ta' l-artijiet . Fil-kuntratt dan jissemma biss minghajr ma tinghata l-wisa' tieghu, mentri fuq il-pjanta relattiva gie ndikat bhala li huwa wiesa pied u nofs . Hekk ukoll qamet il-kwistjoni jekk dan il-passagg kellux jinqata' mill-art assenjata lill-attrici inkella kienx apparti minnha .

Il-**Giorgi** jfisser l-principji ta' l-hekk imsejha ***ermeneutica contrattuale*** bil-mod segwenti :

"*L'estensione degli effetti di un contratto si determina interpretando la volonta' delle parti, la quale e' manifestata dai segni, di cui i contraenti usano nel convenire, e rivelata dal significato diretto dei segni medesimi …. Ma l'applicazione di questa regola e' una di quelle cose che paiono in teorica semplicissime, mentre in pratica sono piene di spinose difficolta'. I segni del linguaggio, o per parlare di quei segni che si usano comunemente, le parole possono essere oscure, equivoche, od ambigue. Quando anche siano chiare, puo' dubitarsi ragionevolmente che non concordino con la intenzione dei contraenti, o col motivo, da cui fu determinata tale intenzione sia perche'* ***plus dixerint, quam cogitaverint****, sia perche'* ***minus dixerint, quam cogitaverint*** *. Nella prima ipotesi, ecco verificarsi il bisogno della interpretazione declarativa; nella seconda e nella terza, l'interpretazione restrittiva ed estensiva devono mettere in luce il vero intendimento delle parti contraenti .*

Per altro, se l'interpretazione vogliasi condurre all'obbietto suo con metodo razionale e non abbandonarla senza bussola e senza timone ai venti indisciplinati delle opinioni private, deve procedere con certe norme, che sono

appunto i canoni, sui quali la pratica ha stabilito i criteri direttivi delle indagini rivolte a scoprire l'umana volonta'.[11]

Imbaghad jikklassifika l-metodi varji ta' interpretazjoni b'dan il-mod :

" *(a)* ***Interpretazione autentica*** *. Prima che l'interprete faccia uso di questi precetti dovra' accertarsi, che le parti non abbiano da se medesime interpretata la propria volonta' . La interpretazione autentica infatti anche in tema di convenzioni e' la regola di tutte le interpretazioni ;*

(b) ***Interpretazione dottrinale*** *:*
1. ***Declarativo*** *. Mancando l'interpretazione autentica dovra' ricorrersi all' dottrinale….. Se le parole siano oscure, la volonta' delle parti deve chiarirsi col fine, con la indole natura del contratto, con le affezioni speciali dei contraenti, e in ultimo col loro uso precedente, e coll'uso generale degli uomini .*

2. ***Estensiva e restrittiva*** *. Quando la disposizione contrattuale non sia ne' oscura, ne' ambigua, ne'equivoca, il significato naturale delle parole secondo il comune modo di intenderle determina la volonta' delle parti . Chi ha pronunziato la formula chiara di una promessa, pretenderebbe invano di provare una volonta' diversa da quella che significano le parole….* [12]

Il-Qrati taghna wkoll segwew principji simili fl-interpretazzjoni tal-kuntratti . Hekk insibu jinghad illi :

"*Wiehed ghandu joqghod ghall-kontenut ta' kuntratt meta t-termini ta' l-istess huma daqstant cari li ma jhallu l-ebda dubbju .*
Ma hemmx lok ghal intepretazzjoni ta' donazzjoni hlief meta hemm dubbju: f'dan il-kaz wiehed ghandu jaghti mportanza lill-intenzjoni tal-partijiet . L-intenzjoni tal-partijiet ghandha tigi derivata minn dak li hemm miktub,

---

[11] Teoria delle Obbligazioni nel Diritto Moderno Italiano; 6ta ed. 1904, vol. IV. #179 -180, p. 191, 192
[12] ibid. # 183 - 187, p. 195 - 204

meta l-ktiba hi mehuda wehidha cara u ma hemmx ekwivoku." [13]

Hekk ukoll :

"*Il-kuntratt tal-vendita huwa regolat mhux biss mir-regoli specjali tieghu, imma ukoll mill-principji generali tal-konvenzjonijet .*
Kull patt oskur jew ambigwu ta' kuntratt ta' bejgh ghandu jigi nterpretat kontra l-bejjiegh jew ix-xerrej skond ir-regoli dwar l-interpretazzjoni tal-kuntratti in generali .
*Meta s-sens tal-kelma ma jaqbilx ma dak illi kellhom fi hsiebhom il-partijiet, kif ikun jidher car mill-pattijiet mehudin kollha flimkien, ghandha tipprevali l-intenzjoni tal-partijiet, ghaliex '**non mens verba sed verba menti servire debent'** .*
Il-kuntratti ghandhom jigu kkunsidrati fit-totalita' taghhom u d-diversi klawsoli ghandhom jigu rikonciljati ma' xulxin [14]."

Qabel ma jigu applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami, jkun opportun illi f'dan l-istadju jigu esposti ahjar u f'aktar dettal il-fatti li taw lok ghal din il-kawza . Gara illi permezz tal-kuntratt fuq imsemmi, l-kontendenti u huthom qasmu l-eredita' tal-genituri taghhom . Fost beni ohra kien hemm id-dar numri 30 u 31 ta' Triq Dawwara, Victoria, Ghawdex, b'xi raba annessa maghha . Din giet maqsuma fi tlett porzjonijiet: wahda ta' forma rregolari komprendenti l-parti l-kbira mill-fabbrikat allura ezistenti, li giet assenjata lil George Cassar (porzjon "C"), u t-tnejn l-ohra ta' forma iktar rettangolari li gew assenjati wahda kull wiehed lill-kontendenti (porzjon "A" lill-konvenuta u porzjon "B lill-attrici) . Fl-att ta' qasma dawn iz-zewg porzjonijiet gew deskritti bhala tal-kejl ta' 125.36 metri kwadri l-wahda, waqt li t-tielet porzjon gie deskritt bhala tal-kejl ta' 175.55 metri kwadri . Hekk ukoll gew indikati fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt. [15]

---

[13] Qorti tal-Kummerc: Negte .Joseph Darmanin noe. v. Banchiere Giovanni Scicluna noe.: 9.5.1933; vol. XXVIII. iii. 1155
[14] Prim'Awla: Giuseppa Camenzuli et v. Grazia Refalo et. :7.9.1964; vol. XLVIII. ii. 1136
[15] ara kopja tal-kuntratt relattiv Dok. GG u pjanta Dok. GG. 1

Dan il-kuntratt kien gie precedut b'konvenju redatt mill-prokuratur legali Marcel Mizzi, fejn fuq pjanta annessa ma' l-istess konvenju, dawn l-artijiet gew indikati b'kejl pjuttost divers . Infatti fuq dik il-pjanta, l-porzjon "A" gie ndikat li jkejjel 206.14 m.k., il-porzjon "B" 177.97 m.k. u l-porzjon "C" ta' 42.15 m.k. biss! [16]

Il-porzjon "B" kienet tinkludi parti mill-bini qadim li kien hemm qabel u li kien jestendi anki fuq il-porzjon "C" u kwazi jokkupaha kollha . Hadd mill-partijiet jew mix-xhieda mressqa ma gharaf jispjega d-differenza fil-kejl bejn il-konvenju u l-kuntratt, billi jidher illi t-thejjijiet ghall-kuntratt saru minn uhud biss mill-kondividenti ghalkemm bil-kunsens ta' l-ohrajn, u jista' jaghti l-kaz ukoll illi l-qisien tal-area superficjali ta' dawn it-tliet porzjonijiet saret anke fuq inizzjattiva ta' Frank Mizzi, li kien responsabbli mit-thejjija tal-pjanta wara li kien ircieva ndikazzjoni generika minghand il-partijiet . (Dan Frank Mizzi kien *draughtsman* impjegat mal-Gvern, li gie mqabbad minflok perit sabiex jiffrankaw xi haga tal-flus) . Imbaghad il-pjan ta' qasma gie accettat minn kulhadd, minghajr ma qaghdu jidhlu fid-dettal tal-implikazzjonjiet prattici tieghu .

Sussegwentement saru l-qsami mill-istess Frank Mizzi fil-prezenza ta' uhud mill-kondividenti u kulhadd dahal fil-pussess tal-parti tieghu . Ftit qabel ma giet istitwita din il-kawza, l-atturi ddecidew li jizviluppaw il-proprjeta' taghhom u bdew bix-xogholijiet ta' tahmil u ppjantar a bazi tal-marki li kienu saru precedentement . Imma l-perit taghhom innota illi l-kejl attwali tal-*plot* ta' l-attrici ma kienx jirrifletti dak li kien gie ndikat fuq il-kuntratt ta' qasma u l-pjanta mieghu annessa, anzi kienet akbar . Imma x'hin tkejjlet ukoll il-porzjon "A" nstab illi din kienet akbar mill-porzjon "B", meta skond il-kuntratt kienu ndaqs .

Inqalghet ukoll kwistjoni ohra billi l-atturi kienu qeghdin jippjantaw il-passagg li kellhom ihallu fuq in-naha ta' wara ta' l-art taghom . Dan kien gej wiesa pied u nofs (1'6"), skond ma gie ndikat fuq il-pjanta ta' mal-kuntratt . Imma l-

[16] ara konvenju relattiv Dok. MM a fol. 345 - 6 u fotokopja tal-pjanta annessa Dok. MG a fol. 344

konvenuti oggezzjonaw ghax ippretendew illi dan kellu jkun ta' tliet piedi skond ftehim milhuq qabel bejn il-kontendenti .

L-ewwel periti gudizzjarji, wara li qiesu l-provi prodotti, kkonkludew ir-rapport taghhom bil-mod segwenti :

"***1. Illi l-Plots "A" u "B" ghandhom ikollhom kejl indaqs kemm fil-faccata u kif ukoll fl-area superficjali taghhom ;***
2. Illi fil-kalkolu tal-qisien il-kejl ghandu jinkludi l-area okkupata min-nofs il-hitan divizorji kemm fit-tramontana u kif ukoll min-nofsinhar tal-plots A u B mehudin flimkien ;

3. Illi l-passagg li jghaddi fuq Plot "B" ghall-access ta' Plot "A" ghandu jkun tal-wisa' ta' pied u nofs (1'6") dawl (cioe' pied u nofs 'clear width')."[17]

Il-periti perizjuri gibdu konkluzjonijiet simili u b'mod aktar profond kienu ta' l-opinjoni illi :

" ***a. il-pjanta vinkolanti fuq il-partijiet hija d-dokument GG. 1, cioe' l-pjanta annessa mal-kuntratt ta' divizjoni u ebda pjanta ohra ;***

b. l-intenzjoni tal-partijiet kondividenti kienet illi Plot A u Plot B jkollhom kejl indaqs, sia ghal dak illi jirrigwarda l-faccata kif ukoll ghal dak illi jirrigwarda l-area;

c. id-differenza fil-kejl illi nstab fuq is-sit komparat mal-kejl illi irrizulta mil-pjanta GG. 1 ghandha tinqasam ugwalment bejn il-plots A u B b'tali mod u manjera illi dawn il-plots ikollhom sia faccata kif ukoll area ugwali ;

d. il-faccata ta' Plot A ghandha titkejjel min-nofs il-wisa' tal-hajt divizorju bejnha u l-fond fuq il-punent (sic) taghha proprjeta' ta' Regina Muscat ;

[17] a fol. 200

e. l-eccezzjoni tal-konvenuti dwar il-marki ezistenti fuq is-sit ghandha tigi rigettata ;

f. il-passagg li hemm fuq in-naha ta' wara ta' Plot B ghandu jkun fih wisa' ta' pied u nofs dawl ('clear width') ekwivalenti ghal 45.72 cm (hamsa u erbghin punt sebgha tnejn centimetri);

g. il-kejl ta' dan il-passagg ghandu jkun inkluz fil-kejl globali ta' Plot B u mhux jinghata lilha b'zieda mal-kejl necessarju sabiex hija jkollha kejl ugwali ghal Plot A."[18]

Ghalhekk flimkien mar-rapport taghhom l-istess periti pprezentaw pjanta li tindika kif ghandhom jigu ssegregati l-*plots* rispettivi tal-kontendenti. Ipprecizaw ukoll id-diskrepanzi kollha li sabu fil-kejlijiet ndikati fuq il-kuntratt u l-pjanta annessa meta mqabbla ma' dak li attwalment sabu fuq il-post.[19] Il-Qorti tikkondividi dawn il-konkluzjonijiet peritali u taghmilhom taghha ghas-segwenti ragunijiet :

1. l-unika pjanta li tista' tkun rilevanti sabiex tindika l-vera intenzjoni tal-partijiet hija dik annessa mal-kuntratt finali . Ghalkemm dik annessa mal-konvenju tista' turi x'kienet l-intenzjoni tal-kondividenti dakinhar, gialadarba inbidlet u giet superata sakemm il-kondividenti gew biex jattwaw id-divizjoni proposta, din ma jista' jibqaghlha ebda skop ulterjuri. Hija biss indikattiva tal-fatt illi fejn fil-konvenju l-kondividenti seta' kellhom il-hsieb illi l-*plots* ikunu disugwali, meta gew biex jattwaw il-kuntratt, din l-intenzjoni lahqu biddluha, tant li specifikaw sew fuq il-kuntratt u anke fuq il-pjanta mieghu annessa illi z-zewg *plots* in kwistjoni kellhom ikollhom kejl ndaqs .

2. Dan il-kejl ugwali kellu jkun hekk mhux biss ghal dak li jirrigwarda l-faccata . Fuq dan qablu l-kondividenti kollha . Irrizulta mix-xhieda taghhom illi l-intenzjoni originali kienet illi kull wahda mill-*plots* ikollha

[18] para. 41 tar-rapport tal-periti perizjuri
[19] Dok. AGR

wiehed u ghoxrin pied (21') faccata . Infatti meta regghu tkejlu wara li twaqqa' l-bini l-qadim, irrizulta illi kien hemm pied zejjed u dan inqasam ugwalment bejn it-tliet *plots,* sabiex dawn hadu erba' pulzieri ohra kull wahda . Imma l-*area* ta' kull *plot* kellha tkun ukoll l-istess . Apparti l-fatt innegabbli li l-qies taz-zewg *plots* gie ndikat bhala ta' kejl ugwali, sew fil-kuntratt kif ukoll fil-pjanta mieghu annessa, hemm id-depozizzjoni ta' Marcel Mizzi[20] li jiftakar illi dawn iz-zewg *plots* kellhom ikunu ta' valur ugwali . Tenut kont illi l-*plot* B gia kien ser ikollha l-passagg ghaddej minn fuqha, ma tantx kien ser ikollha valur ugwali ghall *plot* A kieku d-daqs taghha kien ser jerga' jonqos kif tippretendi l-konvenuta . Hemm ukoll id-depozizzjoni sew ta' l-attrici[21] u anke ta' ohtha Regina Muscat[22] illi t-tnejn qablu li dawn iz-zewg *plots* kellhom ikunu ndaqs .

3. Ghalhekk id-differenza fil-qies li nstab meta tkejjel is-sit mill-periti nkarigati mill-Qorti, meta pparagunat ma' dak li gie ndikat fuq il-kuntratt, iridu jibbenefikaw minnha z-zewg kontendenti, u mhux biss lill-konvenuta, ghax kumbinazjoni l-marki li saru b'mod daqstant dilettantesk minn Frank Mizzi, ibbenefikaw lilha .

4. Il-faccata tal-*plots* ghandha tibda titkejjel minn nofs il-hajt divizorju tan-naha tan-nofsinhar tal-bini ta' Regina Muscat u mhux mill-wicc tieghu kif sar minn Frank Mizzi . Sew l-istess Regina Muscat, kif ukoll zewgha qablu illi l-hajt ta' din in-naha tal-propjeta' taghhom kien gie mibni fuq il-linja divizorja[23] . Regina Muscat kienet bniet id-dar taghha fuq bicca art li kien ta missierha u li ma kienitx ghalhekk giet inkluza f'din id-divizjoni . Naturalment kien ikun fl-interess tal-konjugi Muscat li jsostnu illi dan il-hajt gie mibni kollu fuq taghhom, ghax b'hekk kienu jdahhlu kumpens akbar ghall-appogg, imma dan m'ghamluhx . Di piu' hija aktar verosimili illi meta, bhal ma ghandna fil-kaz taghna, bicca art tinqasam bejn l-ahwa bl-intenzjoni illi din eventwalment tinbena, hadd minnhom ma kien ser jibni l-hajt divizorju

[20] a fol. 242 - 246
[21] a fol. A fol. 32 - 236
[22] a fol 206
[23] a fol. 253 - 257 u 262 - 265

fuq tieghu biss, imma kienet tigi segwita l-prattika kostanti illi dan jinbena fuq il-linja medjana ta' bejniethom .

5. Gia nghataw ir-ragunijiet ghaliex is-sottomissjoni tal-konvenuti li l-qsami ezistenti ghandhom jigu rispettati mhix valida fil-kaz in ezami . Bizzejjed hawnhekk jizdied jinghad illi fuq ammissjoni ta' l-istess Frank Mizzi, li ghamel dawn il-marki fuq is-sit in kwistjoni, dawn ma setghux ikunu tajbin u precizi, ghaliex huwa sab diffikultajiet kbar biex ikejjel il-*plots* minhabba t-tharbit li kien hemm bil-bini l-qadim u l-imbarazz f'parti kbira mis-sit .[24]

6. Dwar il-wisa' tal-passagg li minnu kellu jkollha access il-*plot* A, ghalkemm il-kuntratt ma jitkellem xejn f'dan ir-rigward, dan gie muri fuq il-pjanta annessa mieghu . Billi din il-pjanta li hija wkoll skalata "**1/8 = 1 ft**", kif hemm miktub fuq l-istess pjanta, wiehed jista' jikkolkola l-wisa' preciz ta' dan il-passagg . Il-periti kollha qablu illi jirrizulta illi dan igib pied u nofs jew 45.72 cm. Il-kritika tal-konvenuti fis-sens illi fejn il-qisien kollha fuq din il-pjanta gew skartati ghax irrizultaw hziena, il-periti accettaw il-qies moghti ghal dan il-passagg ma tregix, ghax hawnhekk is-*surveyor* ma kellux f'hiex jitfixkel . Kull ma ried jaghmel huwa li jippjanta passagg tal-kejl indikat fl-estremita' tal-lvant tal-*plot* B fuq din il-pjanta; haga li zgur kien kompetenti jaghmilha . Imbaghad hemm ukoll ix-xhieda ta' l-istess Frank Mizzi li b'mod kategoriku spjega kif il-kondividenti kienu qalulu illi dan il-passagg kellu jkun wiesa pied u nofs[25]. Minkejja illi kien hemm bieba ta' erba' (4) piedi fit-tarf ta' l-isqaq li kienet taghti direttament ghal go r-raba tal-kondividenti, jidher illi dawn ma riedux joholqu passagg wiesa daqshekk u specifikaw ma' Mizzi kemm kellu jaqta' mill-*plot* B ghal dan il-ghan . Wara kollox dan mhux xi passagg necessarju minhabba art interkjuza, imma sar ghas-semplici konvenjenza tal-proprjetarji tal-*plot* A, biex ikollhom access iehor minn naha ta' wara tal-*plot* taghhom .

7. l-kejl ta' dan il-passagg kellu johrog kollu mill-*plot* B u ma jkunx separat u distint minnha, jirrizulta

---

[24] a fol. 209 - 214
[25] ara xhieda ta' Frank Mizzi

ampjament mid-dicitura tal-kuntratt stess, u f'dan ir-rigward zgur li ma hemmx ebda ambigwita. Infatti jinghad a propositu illi l-*plot* B kellha tkun "….soggetta lejn il-*plot* A ghad-dritt ta' passagg kif indikat fl-istess pjanta…"[26]. Gialadarba l-*plot* B hija soggetta ghas-servitu ta' dritt ta' passagg favur il-plot l-ohra, zgur mhux il-kaz illi l-passagg ikun 'l barra minn u apparti din il-plot .

Ghal dawn il-motivi tiddecidi l-kawza billi tilqa' t-talbiet attrici u :

1. tiddikjara illi l-konfini veri u reali bejn il-fondi rispettivi tal-kontendenti deskritti fic-citazzjoni, huma dawk stabiliti mill-periti minnha nominati l-A.I.C. Anna Maria Attard Montalto u l-A.I.C. John Rizzo Naudi, u kif indikati fuq il-pjanta minnhom redatta u annessa mar-rapport tal-periti perizjuri bhala Dok .AGR ;

2. tordna konsegwentement is-segregazzjoni effettiva ta' dawn iz-zewg *plots* b'hajt inkella b'marki li jidhru u permanenti skond il-ligi, u dana taht id-direzzjoni ta' l-A.I.C. Anna Maria Attard Montalto li qed terga' tigi nominata ghal dan il-fini ;

3. tiddikjara illi l-wisa' tal-passagg fuq in-naha ta' wara tal-*plot* ta' l-attrici ghandu jkun ta' pied u nofs (1'6") *clear width .*

L-ispejjez tal-kawza, minhabba n-natura taghha, ghandhom jigu ssoportati ugwalment bejn il-kontendenti .

< Sentenza Finali >

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

[26] ara Dok.GG a fol. 350