MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta tat-28 ta' April, 2006

Appell Civili Numru. 2542/1998/1

Ignatius u Carmen konjugi Debono

v.

Pauline u Pasquale konjugi Debono u Madam X Limited;
u b'digriet tad-19 ta' Ottubru 1999 issejhu fil-kawza Francis u Maria Dolores Vella.

Il-Qorti:

PRELIMINARI

<u>IC-CITAZZJONI TA' L-ATTURI</u>

1. B'citazzjoni pprezentata fl-4 ta' Dicembru 1998, l-atturi ppremettew illi huma s-sidien ta' bicca ghalqa maghrufa bhala *ta' l-ghollieq* jew *il-Gnien* fil-kontrada ta' Wied Qirda fil-limiti ta' Haz-Zebbug, li tmiss mit-Tramuntana ma' proprjeta` ta' Guzeppi u Giovanni ahwa Galea; mill-Punent ma' proprjeta` tal-werrieta ta' Majsi Caruana, jew aventi kawza taghhom, fosthom il-konvenuti, min-Nofsinhar ma' Wied Qirda, u mil-Lvant ma' proprjeta` ta' Madam X limited. Spjegaw li l-kontendenti kollha kisbu l-art taghhom minghand Francis Galea, jew l-aventi kawza tieghu u li l-art taghhom kienet giet liberata favur taghhom fit-28 ta' Jannar 1994 fl-atti tal-bejgh subbasta numru 37/1984 fl-ismijiet **Mid-Med Bank Ltd v. Francis Galea**. Ziedu jippremettu li l-konfini ta' l-art qatt ma gew immarkati, u li peress li l-konvenuti unilateralment iddefinew l-arja taghhom bla ma qiesu sew il-kejl ta' l-art li tappartjeni lilhom, kellha ssir din il-kawza biex il-Qorti tordna is-segregazzjoni tar-raba li tappartjeni lilhom minn dik tal-konvenuti.

<u>L-ECCEZZJONIJIET TAL-KONVENUTI</u>

2. Il-konvenuti preliminarjament eccepew in-nuqqas ta' integrita` tal-gudizzju stante li mhux is-sidien kollha kienu parti fil-kawza, izda s-sidien l-ohra gew kjamati fil-kawza b'digriet tad-19 ta' Ottubru 1999. Inoltre eccepew illi –

i) il-konfini bejn l-artijiet tal-kontendenti kienu gia` stabbiliti minghajr ekwivoku u huma maghrufa mar-Registratur ta' l-Artijiet, b'hekk il-Qorti ma kellhiex kompetenza li tisma' u tiddeciedi l-kawza;

ii) l-atturi ma kellhomx titolu *erga omnes* peress li l-art ma kenitx giet registrata fuq isimhom mar-Registratur ta' l-Artijiet;

iii) il-hitan divizorji li hemm, qeghdin fuq il-linja divizorja skond il-ligi u huma ghandhom il-pussess ta' l-art taghhom b'titolu li jiswa fil-ligi;

iv) ghalhekk l-azzjoni odjerna maghmula fil-forma ta' l-*actio finium regundorum*, ghandha tigi michuda bl-ispejjez.

L-istess gie eccepit mill-kjamati in kawza Francis u Maria Dolores Vella fin-nota ta' l-eccezzjonijietipprezentata minnhom fl-4 ta' Novembru 1999.

Fis-seduta tal-11 ta' Jannar 2000, il-Prim Awla ordnat li jigu mehmuza l-atti originali tas-subbasta u wara li semghet il-provi prodotti mill-partijiet, fis-seduta tal-21 ta' Frar 2002 il-Qorti ta' l-ewwel grad iddifferiet il-kawza ghas-sentenza dwar l-ewwel zewg eccezzjonijiet.

IS-SENTENZA APPELLATA

3. B'sentenza tad-29 ta' Novembru 2002 il-Prim Awla tal-Qorti Civili cahdet it-talbiet attrici, bl-ispejjez, u dan wara li spjegat illi t-titolu ta' l-atturi kien johrog mill-bejgh sub hasta u b'hekk l-atturi ma setghux jippretendu kontra terzi aktar minn kemm jaghtihom tali titolu. Ikkonkludiet illi "Tassew illi qeghdin ighidu illi fl-atti tal-bejgh sub hasta hemm zball; madankollu, f'din il-kawza ma hemmx talba biex issir korrezzjoni ta' l-izball u ghalhekk il-Qorti, ghall-ghanijiet tar-relazzjonijiet bejn l-atturi u l-konvenuti, li ma kienux parti f'dak il-bejgh, ikollha toqghod fuq it-titolu ta' l-atturi bhallikieku dak it-titolu huwa tajjeb."

L-APPELL TA' L-ATTURI KONJUGI DEBONO

4.1. L-atturi hassewhom aggravati bid-decizjoni ta' l-ewwel Qorti u appellaw minnha peress illi jikkontendu li l-ewwel Qorti ghamlet apprezzament hazin tal-ligi u tal-provi meta qalet li ghalkemm il-kawza, fil-format taghha, tindika li hija kawza fejn qed tintalab id-delineazzjoni tal-konfini, fil-fatt ma hi xejn ghajr tentattiv biex tintalab korrezzjoni fl-atti tas-subbasta. Jissottomettu li dan mhux minnu u huma kienu qed jibbazaw il-kawza taghhom biss fuq dak deskritt fl-atti tas-subbasta. F'din l-istanza huma qeghdin jippruvaw jaffermaw dak li huma xtraw, peress li wara li huma akkwistaw l-art de quo inqalghu bosta kwistjonijiet bejn il-kontendenti dwar kif ghandu jigi

interpretat dak li akkwistaw l-appellanti u in fatti saru bosta talbiet ghal hrug tal-mandati opportuni. Konsegwentement biex jigu stabbiliti l-konfini ta' dak akkwistat minnhom inkarigaw lill-Perit Rene` Buttigieg li wara li ezamina l-atti tas-subbasta, il-pjanti u r-relazzjoni tal-perit nominat mill-Qorti, ghamel ir-ricerki necessarji u hejja pjan ta' delineazzjoni fit-termini ta' dak li gie deskritt. Tali opinjoni *ex parte* hija ammissibbli bhala prova a bazi ta' l-Artikolu 563A tal-Kap. 12.

4.2. Jillanjaw ukoll li huma jippretendu li xtraw l-art *de quo* skond il-konfini moghtija u in fatti meta ddepozitaw il-flus rapprezentanti l-valur tal-bejgh iddikjaraw li kienu qed jixtru l-art kif deskritta, ossia dik li tmiss ma` proprjeta` ta' Giuseppi u Giovanni ahwa Galea mit-Tramuntana, min-Nofsinhar ma' Wied Qirda, Lvant ma' proprjeta` ta' Francis Vella u Salvina Aquilina u mill-Punent ma' proprjeta` ta' l-eredi ta' Majsi Caruana. Huma, ghalhekk ma qed jezigu ebda korrezzjoni, izda jippretendu biss li l-art akkwistata minnhom tigi delineata skond il-konfini moghtija fl-atti tas-subbasta, u kienu kostretti jistitwixxu din il-kawza ghaliex il-konvenuti qed jaghtu interpretazzjoni diversa ta' xi jfissru dawn il-konfini.

4.3. Jissottomettu li qabel ma l-ewwel Qorti setghet tiddisponi mit-tieni eccezzjoni tal-konvenuti riedet bilfors tirrikorri ghan-nomina ta' perit arkitett, aktar u aktar meta l-pretensjoni attrici hija sopportata minn perizja *ex parte* li tasserixxi l-pretensjonijiet attrici. Fl-aghar ipotesi ghall-appellanti, cioe` kieku l-ewwel Qorti sabet li l-atturi verament qeghdin jokkupaw li haqqhom u xejn aktar, il-Qorti kienet tistabilixxi tali fatt u jekk taqbel ma' dak allegat mill-appellanti kienet tiddikjara dan u tispicca l-ambigwita` kollha. L-atturi kien ikollhom id-dritt imbaghad li jekk ikun il-kaz jipprocedu ulterjorment. Ma jfissirx ghalhekk illi jekk il-konvenuti hadu l-ligi b'idejhom u okkupaw parti mill-proprjeta` appartenenti lill-atturi, allura l-*actio finium regundorum*, m'ghadhiex aktar disponibbli ghalihom.

4.4. L-appellanti jirriferu ghal Lee, l-awtur ta' *The Elements of Roman Law* u jissottomettu li fid-Dritt Ruman din l-azzjoni kienet ezercitata meta c-cirkostanzi kienu tali

li jkun desiderabbli li l-konfini ta' proprjeta` jigu determinati b'aktar precizjoni. Jghidu li l-bazi ta' l-azzjoni dejjem kienet l-incertezza fil-posizzjoni tal-konfini u li d-Dritt Ruman kien jikkontempla l-uzu taghha anke meta din l-incertezza tinholoq minhabba li s-sid tal-proprjeta` adjacenti b'*mala* *fede* jiddisturba xi evidenza tal-konfini. Izidu li l-Qorti ta' l-Appell iddikjarat fid-decizjoni **Albert Mizzi noe v. Rita Azzopardi et** deciza fis-27 ta' Mejju 1996 li din l-azzjoni tista' tirnexxi f'kaz ta' xi dubju fil-konfini u li dan huwa wkoll konfermat mill-Pacifici Mazzoni, li sahansitra jghid li l-azzjoni tista' tintuza meta l-konfini kif ezistenti jigu kontestati minn xi hadd mill-proprjetarji.

4.5. B'hekk l-appellanti talbu lil din il-Qorti thassar, tirrevoka u tikkancella s-sentenza ta' l-ewwel Qorti u, filwaqt li tirrespingi l-eccezzjonijiet tal-konvenut, tilqa' t-talba taghhom jew alternativament, tirrimetti l-atti lill-ewwel Qorti biex din tipprosegwi bis-smigh tal-kawza skond il-ligi.

IR-RISPOSTA TAS-SOCJETA` MADAM X LIMITED U TA' PAULINE U PASQUALE KONJUGI DEBONO

5. Min-naha taghhom, l-appellati jissottomettu li s-sentenza tal-Prim Istanza hija gusta u ghandha tigi kkonfermata mill-Qorti ta' l-Appell ghas-segwenti ragunijiet –

i) Kif sewwa sostniet l-ewwel Qorti, ladarba t-titolu ta' l-atturi huwa difettuz ghax fih zball, ma jistghux jippretendu fil-konfront ta' terzi aktar minn dak li jaghtihom it-titolu taghhom;

ii) Fi kwalunkwe kaz l-atturi ma jistghux joqghodu fuq titolu li mhux legalment validu kontra terzi minhabba li mhux registrat mar-Registru ta' l-Artijiet meta l-art tinsab f'Compulsory Registration Area. Min-naha l-ohra l-appellati rregistraw it-titolu taghhom bil-konfini ta' l-istess art ben stabbiliti;

iii) Huma ghandhom titolu validu u dan hu *erga omnes*;

iv) Minghajr pregudizzju, il-hitan divizorji ezistenti qeghdin fuq il-linji divizorji li huma stabbliti b'mod car u minghajr ekwivoku skond il-ligi u li huma qeghdin fil-pussess ta' l-art appartenenti lilhom minghajr ebda ekwivoku u b'titolu validu skond il-ligi. Il-linji divizorji li jifirdu l-art ta' l-appellati minn dak ta' terzi, fosthom l-atturi, gew iffissati b'mod car u inekwivoku meta gew registrati mar-Registru ta' l-Arijiet u l-atturi ma ghamlux il-procedura stabbilita mil-ligi quddiem ir-Registratur ta' l-Artijiet waqt li tali registrazzjoni kienet qed isir.

v) B'hekk l-azzjoni attrici, essendo fil-forma ta' *actio finium regundorum*, mhix ammissibbli ghaliex ma jezistux ir-rekwiziti skond il-ligi.

KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI

6.1. Minn qari ta' l-atti tal-kawza jirrizulta li l-atturi konjugi Debono akkwistaw bicca art maghrufa bhala "il-gnien" ossija "tal-ghollieq" fil-kontrada ta' Wied Qirda, fil-limiti ta' Haz-Zebbug, wara li din l-art giet liberata favur taghhom fit-28 ta' Jannar 1994 fl-atti tal-bejgh subbasta numru 37/1984 fl-ismijiet Mid-Med Bank Ltd v. Francis Galea (fol. 108), liema atti jinsabu allegati mal-process. Jirrizulta wkoll li l-konvenuti kienu ppartecipaw fil-bejgh bl-irkant u ghamlu anke offerti biex jakkwistaw din l-art. Sussegwentement il-konvenuti akkwistaw art li tmiss ma' l-art *de quo* fuq in-naha tal-Punent kif ukoll fuq in-naha tal-Lvant. L-atturi jispjegaw illi darba kienu gew avvicinati mill-konvenuti flimkien ma' Francis Vella li ppretendew li l-habel li jigi fuq in-naha ta' fuq ta' l-art li l-atturi kienu jahdmu kien jappartjeni lill-konvenuti. L-atturi jghidu li l-art qatt ma giet maqsuma materjalment bejn il-kontendenti u li l-konfini qatt ma gew immarkati, ghalhekk billi l-konvenuti ddefinew l-arja taghhom unilateralment, kellha ssir din il-kawza biex jigu stabbiliti dawn il-konfini darba ghal dejjem.

6.2. Tul il-kawza l-atturi dejjem sostnew li l-art mertu tal-kontestazzjoni odjerna giet akkwistata minnhom fil-bejgh in subbasta u dan abbazi tad-deskrizzjoni tal-konfini moghtija fir-relazzjoni teknika tal-Perit Lawrence Montebello. Jispjegaw illi huma raw id-deskrizzjoni tal-

Perit, li kien hejja rapport fl-atti tas-*sub hasta* u bdew juzaw il-bicca art taghhom skond id-deskrizzjoni moghtija hemmhekk. Izidu, pero`, li l-Perit Montebello kien ha zball fil-kejl ta' l-art, ghaliex l-art akkwistata minnhom kienet akbar minn elf mija u tnejn u ghoxrin metru kwadru (1122m^2). L-ewwel Qorti izda cahdet t-talbiet attrici abbazi ta' l-argument li "ladarba t-titolu *erga omnes* li l-atturi ghandhom fuq l-art mertu tal-kawza huwa l-bejgh subbasta, ma jistghux bis-sahha ta' dak it-titolu jippretendu kontra terzi aktar minn kemm jaghtihom it-titolu stess."

6.3. Minn qari tar-rikors ta' l-appell ta' l-atturi jirrizulta li l-lanjanzi taghhom jikkonsistu fis-segwenti –

i) Jillanjaw li l-Qorti ta' l-ewwel grad ghamlet apprezzament hazin tal-ligi u tal-provi prodotti meta bazikament qalet li ghalkemm fil-forma taghha l-kawza odjerna tindika li hija l-*actio finium regundorum*, fis-sustanza mhi xejn ghajr tentattiv biex tintalab korrezzjoni fl-atti tas-subbasta. Isostnu li din l-affermazzjoni hija inveritjera ghaliex huma qed jibbazaw il-kawza odjerna fuq dak li gie deskritt fl-atti tas-subbasta u fuq dak li huma fil-fatt akkwistaw. Jissottomettu li l-art akkwistata minnhom fis-subbasta hija l-art skond il-konfini hemm deskritti u in fatti meta ddepositaw il-flus rappresentanti l-valur tal-bejgh huma qaghdu attenti li jiddikjaraw li qed jixtru l-art kif deskritta ossija "dik l-art li tmiss ma' proprjeta` ta' Giuseppi u Giovanni ahwa Galea mit-Tramuntana, min-Nofsinhar ma' Wied Qirda, Lvant ma' proprjeta` ta' Francis Vella u Salvina Aquilina u mill-Punent ma' proprjeta` ta' l-eredi ta' Majsi Caruana." Izidu li wara li akkwistaw l-art *de quo* inqala' inkwiet serju bejn il-kontendenti peress li hemm nuqqas ta' qbil dwar kif ghandu jigi interpretat dak li l-atturi fil-fatt xtraw mill-bejgh subbasta. Ghaldaqstant, huma qabbdu perit arkitett biex jistabbilixxi l-konfini, u dan, wara li ezamina l-atti tas-subbasta, l-pjanti hemm esebiti u ghamel ir-ricerki opportuni, hejja pjan ta' delineazzjoni, li jinsab esebit fl-atti ta' din il-kawza u li huwa ammissibbli bhala prova ai termini ta' l-Artikolu 563A tal-Kap 12. In fatti, l-istanza istitwita minnhom hija bbazata fuq dak li rrakkomanda dan il-perit. Itennu li huma m'huma jezigu ebda korrezzjoni

izda qed jitolbu li l-art li xtraw tigi delinejata skond dawn il-konfini.

ii) Jissottomettu li l-ewwel Qorti trattat il-kawza b'mod legger ghaliex qabel ma setghet tiddisponi mit-tieni eccezzjoni tal-konvenuti, l-Qorti kienet obbligata tordna n-nomina ta' perit arkitett, specjalment meta kienet gietipprezentata perizja <u>ex</u> <u>parte</u> in sostenn tal-pretensjoni attrici.

iii) Finalment jghidu li bil-fatt li l-konvenuti qabdu u hadu l-ligi b'idejhom, u dana billi hadu bicca mill-proprjeta` appartenenti lill-appellanti, ma jfissirx li din l-azzjoni ma baqghetx disponibbli ghaliex gie ritenut illi din l-azzjoni tista' tirnexxi f'kaz ta' dubju jew incertezza fil-posizzjoni tal-konfini u skond il-Pacifici Mazzoni sahansitra meta l-konfini kif ezistenti jigu kontestati minn xi wiehed mill-proprjetarji. Id-dritt Ruman isostnu l-appellanti, kien jikkontempla l-uzu ta' din l-azzjoni meta din l-incertezza tinholoq minhabba li s-sid ta' proprjeta` adjacenti, b'mala fede, jiddisturba xi evidenza tal-konfini. Ghalhekk fl-aghar ipotesi jekk l-appellanti kienu qed jokkupaw dak li haqqhom dik il-Qorti kienet taghmel dikjarazzjoni f'dak is-sens, u fil-kaz kuntrarju kienet tistabilixxi dan, u l-atturi kien jibqghalhom xorta d-dritt li jipprocedu ulterjorment.

7. Mis-suespost ghalhekk jirrizulta illi l-vertenza bejn il-kontendenti tirrigwarda biss l-estensjoni tal-proprjeta` immobiljari li giet akkwistata mill-partijiet kontendenti. Minn qari tac-citazzjoni attrici jirrizulta kjarament illi l-azzjoni esperita minnhom hija mmirata biex jigu stabbiliti l-konfini bejn il-proprjeta` taghhom u dik tal-konvenuti – ossija l-*actio finium regundorum*.

8. Il-principji li jirregolaw din l-azzjoni gew trattati fil-kawza fl-ismijiet **Maria Dolores Debono et v. Joseph u Maria konjugi Grech** (deciza fit-28 ta' April 2003) li spjegat li –
"L-azzjoni in diskussjoni …..ittendi biex telimina l-incertezza fid-demarkazzjoni bejn zewg fondi u taghmel is-sitwazzjoni ta' fatt kompatibbli ghal dak ta' dritt. Fi kliem iehor ghandha bhala skop u finalita` taghha d-

determinazzjoni oggettiva tal-fond u l-accertament ta' l-estensjoni tad-dritt;

Kif rilevat fid-decizjoni fl-ismijiet **Albert Mizzi noe v. Rita Azzopardi noe** Appell Civili tas-27 ta' Marzu 1996, "l-*actio finium regundorum* hija azzjoni li tista' tigi tentata b'success biss fil-kazijiet fejn jirrizulta li hemm xi dubju dwar il-konfini bejn proprjeta` u ohra" (ara wkoll decizjoni Koll. Vol XXXVIII-P1-pg 218).

L-azzjoni ghalhekk tippresupponi l-incertezza jew d-dubju tal-konfini. Incertezza li tista' tkun oggettiva jew soggettiva. Oggettiva fis-sens fejn ma jkunux jezistu sinjali apparenti cari; soggettiva, fil-kaz li l-attur ikun irid jelimina l-konflittwalita` jew biex jevita l-possibilita` ta' usurpazzjoni ta' xi parti mill-art tieghu. Ir-rizultat ta' indagini hi wahda purament dikjarattiva ta' accertament.

Jinghad ukoll bhala materja ta' dritt illi f'din ix-xorta ta' azzjoni l-principju li jmur lura ghad-dritt Ruman – *actore non probante reus absolvitur* – ma japplikax ghaliex iz-zewg kontendenti ghandhom l-oneru li jippruvaw l-estensjoni tal-fond rispettiv taghhom.

Dwar dan l-ahhar element, il-Prim Awla tal-Qorti Civili fid-decizjoni fl-ismijiet **Victor Mangion et v. Raphael Aquilina et** deciza 9 ta' Marzu 2005 elaborat hekk,
"Mill-istess natura ta' azzjoni bhal din, iz-zewg kontendenti huma bla dubju gravati bil-prova li jiddemonstraw l-estensjoni tal-fond rispettiv taghhom. Hawnhekk ma japplikax il-principju 'actore non probante, reus absolvitur' in kwantu stante l-karattru 'vindicatio duplex incertae partis', il-konfini jrid jigi determinat in relazzjoni ghal dawk l-elementi probatorji li jkunu attendibbli. M'hemmx dubju li dawn l-elementi jistghu jigu suppliti b'kull mezz ta' kull speci maghruf mill-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili. B'danakollu f'kazijiet ta' din in-natura hemm certi elementi li jistghu jitqiesu decisivi. Hekk, per ezempju, wiehed ma jistax jipprexxindi ruhu mill-ezami tat-titolu ta' akkwist tal-proprjetajiet rispettivi in kwantu dawn certament jikkostitwixxu l-bazi prevalenti ghar-rizoluzzjoni ta' l-incertezza. Trattandosi imbaghad minn posizzjonijiet

ta' art wahda organika, jaghmel prova attendibbli l-kejl rizultanti mill-istess attijiet ta' akkwist u mill-pjanti. Dan ghaliex tali kejl huwa evidentement idoneu ghall-individwar b'certa ezattezza tal-linja ta' qasma bejn iz-zewg proprjetajiet limitrofi"

9.1 Jigi rilevat mill-ewwel illi l-appellanti mhumiex korretti meta, fir-rikors ta' l-appell, jghidu li l-Qorti tal-ewwel grad qalet li "ghalkemm din il-kawza fil-format taghha tindika illi hija kawza fejn l-atturi jitolbu li jigu delineati l-konfini fis-sustanza m'hi xejn ghajr tentattiv biex tintalab korrezzjoni fl-atti tas-subbasta." L-ewwel Qorti fl-ebda hin ma qalet li f'din il-kawza l-atturi kienu qed jittentaw jitolbu korrezzjoni fl-atti tas-subbasta, anzi mill-ewwel ddikjarat li l-azzjoni esperita mill-atturi kienet wahda fejn l-atturi "qeghdin jitolbu illi jigu mmarkati l-konfini bejn l-art taghhom u dik tal-konvenut." Sussegwentement, izda, meta ghaddiet biex tezamina t-titolu ta' l-atturi biex ikun jistghu jigu stabbiliti l-konfini bejn il-proprjetajiet tal-kontendenti, ikkonkludiet illi l-atturi ma setghux "jippretendu kontra terzi aktar minn kemm jaghtihom it-titolu stess." Ziedet illi "tassew illi qeghdin ighidu illi fl-atti tal-bejgh subbasta hemm zball, madankollu, f'din il-kawza, ma hemmx talba biex issir korrezzjoni ta' l-izball." B'hekk il-Qorti kellha necessarjament tistrieh fuq it-titolu li l-atturi kellhom mill-bejgh b'subbasta u dan ghaliex il-Qorti hija necessarjament marbuta fid-decizjoni taghha mat-talbiet kontenuti fic-citazzjoni.

9.2 Tul il-proceduri in ezami, l-appellanti dejjem sostnew illi l-art *__de__ __quo__* tappartjeni lilhom u dan abbazi tal-konfini indikati fl-atti tas-subbasta mill-Perit Lawrence Montebello li kien gie mqabbad biex jaccedi fuq l-artijiet u jivvalutahielhom. In fatti fir-rikors ta' appell taghhom jghidu li meta huma ddepozitaw il-prezz kienu "qaghdu attenti li jiddikjaraw li qed jixtru l-art kif deskritta mill-Perit relatur."

L-attur xehed li l-art li akkwista kienet tikkonsisti fi tlett hbula li kienu jinfdu ma' xulxin u li mit-Tramuntana l-art appartenenti lilu trid tmiss ma' l-art ta' Carmelo Galea. Jinsisti li huwa xtara l-"area" li hemm f'dawk il-konfini

nonostante li fis-subbasta kien hemm imnizzel erronjament li l-art kienet tkejjel 1122 metri kwadri.

In sostenn tat-tezi taghhom l-atturi pprezentaw relazzjoni *ex* *parte* tal-Perit Rene` Buttigieg (Dok A a fol 5) li jispjega li l-art, li kienet originarjament giet akkwistata mill-Kurunell Carmel sive Charles Borg minghand Loreto Borg b'kuntratt tas-16 ta' Novembru 1968 u kienet deskritta bhala ta' kejl ta' cirka 4 tomniet, u li l-istess kejl kien gie msemmi meta b'kuntratt tas-17 ta' Ottubru 1980 Francis Galea, kien akkwista minghand il-Kurunell Borg (fol 120). Il-perit ikompli jispjega li Francis Galea kien biegh zewgt itmiem lil Francis Vella u Salvina Aquilina u ghalhekk zamm ghalih il-parti tal-punent tal-kejl ta' zewg tomniet (2248 metri kwadri) li mill-punent tmiss mar-raba` ta' Majsi Caruana. Il-Perit izid li ghalkemm il-Perit Montebello kien iddeskriva l-ghalqa bhala tal-kejl ta' 4494 metri kwadri fir-relazzjoni tieghu tat-22 ta' Gunju 1987, hu kien ipprezenta relazzjoni ulterjuri wara li l-Bank kreditur, b'ittra tal-10 ta' Lulju 1990, talbu jemenda l-ewwel relazzjoni stante li l-art kienet tkejjel tlett tumoli u mhux erbgha. Ghalhekk meta l-Perit Montebello naqqas iz-zewgt itmiem akkwistati minn Francis Vella, ikkonkluda li Francis Galea kien ghad baqghalu tomna (ossija 1122 metri kwadri) fuq in-naha tal-lvant. Il-Perit Buttigieg jelabora li wara ittra ohra tal-Mid-Med Bank Ltd fi Frar 1991 saret korrezzjoni ulterjuri fir-relazzjoni teknika peress li l-art li kellha tinbiegh kienet dik sitwata fuq in-naha tal-Punent. Il-Perit jirrileva illi Francis Galea kien ghamel konvenju ma` l-atturi fl-20 ta' Ottubru 1993 (Dok Z fol 162) biex ibieghlhom zewgt itmiem minn din l-art izda l-proceduri ghall-bejgh subasta baqghu ghaddejjin u b'digriet tat-28 ta' Jannar 1994 l-art giet liberata favur Ignazio Debono. Dan il-bejgh gie insinwat b'nota fl-istess data fejn l-art trasferita giet deskritta bhala tal-kejl superficjali ta' cirka 1122 metri kwadri konfinanti min-Nofsinhar ma' Wied Qirda, mit-Tramuntana ma' beni ta' John u Joseph Galea, mil-Lvant ma' beni ta' Francis Vella u Salvina Aquilina, u mill-Punent ma' proprjeta` ta' l-eredi ta' Majsi Caruana (fol 108). Wara jkompli jghid ghaliex jirritjeni li l-informazzjoni moghtija mill-Bank kienet zbaljata u jezamina l-kuntratti u l-pjanti biex b'hekk issuggerixxa pjan ta' delineazzjoni.

9.3 F’dan ir-rigward ghandu jigi rilevat illi meta l-atturi akkwistaw l-art bil-bejgh subbasta kienu konsapevoli li l-kejl ta’ l-art li kienet se tinbiegh kien dak ta’ 1122 metri kwadri, kif indikat fil-pubblikazzjonijiet li saru fil-Gazzetti tal-Gvern tas-7 ta’ Jannar 1992 u tat-28 ta’ Gunju 1993, ossija dawk il-pubblikazzjonijiet li saru wara li gew ipprezentati r-relazzjonijiet ulterjuri mill-Perit Lawrence Montebello. Izda l-appellanti jissottomettu li huma jippretendu li l-estensjoni tal-art akkwistata minnhom hija dik skond il-konfini moghtija u li meta ddepositaw il-flus tal-bejgh “*qaghdu attenti* li ddikjaraw li huma qed jixtru l-art kif deskritta ossia dik l-art li tmiss ma’ proprjeta` ta’ Giuseppe u Giovanni ahwa Galea mit-Tramuntana, min-Nofsinhar ma’ Wied Qirda, Lvant ma’ proprjeta` ta’ Francis Vella u Salvina Aquilina u mill-Punent ma’ proprjeta` ta’ l-eredi ta’ Majsi Caruana.” Madanakollu, fil-fehma tal-Qorti, ma jidhirx izda li hu gustifikat jew lecitu illi l-atturi jipprovaw jestendu dak akkwistat minnhom billi jintentaw jinterpretaw id-dicitura cara f’dawk il-pubblikazzjonijiet anke b’referenza ghall-konfini deskritti mill-Perit Montebello fil-valutazzjoni tieghu tal-immobbli li kienu se jigu mibjugha fis-subhasta.

9.4. Huwa opportun hawnhekk li ssir riferenza ghad-decizjoni moghtija mill-Qorti ta’ l-Appell fil-kawza fl-ismijiet **Macaroni Premier et v. Joseph Agius et** deciza 3 ta’ Dicembru 2004 fejn wara li l-Qorti rriferiet ghall-artikolu 28(1) tal-Att dwar il-Professjoni Nutarili u Arkivji Nutarili (Kap 55), li jelenka x’ghandu jkun fih att nutarili, kkwotat il-paragrafu (f) li jittratta t-trasferiment ta’ immobbli b’att *inter vivos* u li fil-kaz ta’ raba jistipula li din ghandha tigi mfissra “bit-tismija tal-post li fil-limiti tieghu jkunu qeghdin, bl-isem taghhom, jekk ikollhom (u jekk jista’ l-isem tad-distrett), il-kejl taghhom u tlieta ghall-anqas, mill-irjieh taghhom, kif ukoll pjanta dettaljata tal-proprjeta`, flimkien ma’ *survey sheet* ufficjali li turi l-qaghda ta’ l-imsemmija proprjeta` b’mod li tkun stabbilita l-identita` taghha.”

Minn dan jidher li fit-trasferiment ta’ art huwa l-kejl u cioe` l-“area” superficjali ta’ l-art li hu mehtieg *ad validitatem* u kull deskrizzjoni ohra bhal ma huwa t-tul tal-faccata u tal-

fond u fatturi ohra li jiddeskrivu n-natura u l-konfigurazzjoni ta’ l-art, ghalkemm ta’ rilevanza ghal min qed jakkwista, huma ta’ natura sekondarja u jistghu facilment jigu sodisfatti bil-pjanta u “survey sheet” li l-istess ligi li tirregola l-professjoni nutarili tirrikjedi. (sottolinear tal-Qorti).

9.5. Tali ragunament jattalja wkoll ghall-kaz odjern fejn il-kejl ta’ l-art gie indikat u dan wara li kienu saru emendi ghar-relazzjoni originali tal-Perit mqabbad mill-Qorti f’dawk il-proceduri. F’kelma wahda, jirrizulta li ma hemm ebda dubju dwar l-art akkwistata mill-atturi mill-bejgh subbasta fis-sens li huwa l-kejl hemm stipulat li gie akkwistat mill-atturi. Kif sewwa ghalhekk irrilevat l-ewwel Qorti, l-atturi ma jistghux jippretendu li ghandhom raba aktar minn dak li jaghtihom dan it-titolu. Kienet ghal din ir-raguni li l-ewwel Qorti cahdet it-talba attrici biex issir is-segregazzjoni tar-raba skond il-konfini, ghaliex ir-raba hija diga` effettivament segregata skond il-kejl akkwistat minnhom fil-bejgh subbasta. Jekk l-atturi jikkontendu li hemm zball fil-kejl akkwistat u dan peress li skond huma l-Perit Montebello ghamel zball fir-relazzjonijiet ulterjuri tieghu, allura huma kellhom rimedji ohra ghad-dispostizzjoni taghhom skond il-ligi biex jikkoregu dan l-allegat zball.

10. Dwar il-lanjanza tal-appellanti li l-Qorti ta’ l-ewwel grad trattat il-kawza b’mod legger ghaliex kienet obbligata tordna n-nomina ta’ perit arkitett, iktar u iktar meta kienet giet ipprezentata perizja *ex parte* in sostenn tat-tezi attrici jigi rilevat illi l-Artikolu 644 tal-Kap 12 ma jobbligax lill-Qorti tappunta perit. Dan l-Artikolu tal-ligi jiddisponi biss li –
“Il-prova bil-mezz ta’ perit jew periti tigi ordnata fuq talba tal-partijiet jew ta’ wahda minnhom, inkella mill-Qorti minn jeddha.”

Jigi rilevat inoltre illi l-atturi stess setghu talbu li ssir din in-nomina izda ma jirrizultax li baqghu jinsistu fuqha – huma vverbalizzaw biss, fis-seduta tat-30 ta’ Gunju 2000 (fol. 150), li “l-atturi m’ghandhomx aktar xhieda hlief li jekk ikun il-kaz li jitolbu li jinhatar perit tekniku”. Izda jidher li qatt

ma hassew dan il-bzonn; u fis-seduta tal-21 ta’ Frar 2002, meta l-Qorti ddiferiet il-kawza ghas-sentenza, gew moghtija l-fakolta` li jaghmlu nota ta’ osservazzjonijiet u m’ghamlux talbiet ohra f’dan is-sens.

11. Finalment, u dan qed jinghad sempliciment ghall-fini ta’ precizazzjoni, issir referenza ghal dak li jinghad f’parti fir-risposta ta’ l-appell tal-appellati, meta dawn jghidu li l-atturi ma setghux jistriehu fuq titolu li ma kellux valur legali kontra terzi ghaliex mhux registrat mar-Registru tal-Artijiet, u dan meta l-art in kwistjoni tinsab f’*area* ta’ Registrazzjoni obbligatorja. Jigi rilevat in propozitu illi t-titolu fuq proprjeta` jigi akkwistat b’att *inter vivos* jew *causa mortis*, b’sentenza tal-Qorti, jew bhal fil-kaz in kwistjoni, wara liberazzjoni tal-proprjeta` wara li l-individwu jkun akkwistaha f’bejgh subbasta u li l-fatt li tali proprjeta` ma tigix registrata mar-Registratur ta' l-Artijiet, ma tfissirx illi b’daqshekk wiehed m’ghandu ebda titolu legali fuq dik il-proprjeta`. Izda meta si tratta ta’ trasferiment jew akkwist ta’ art f’arja ta’ Registrazzjoni obbligatorja tali akkwist jew trasferiment m’ghandu f’ebda kaz jibda jsehh, dwar terzi persuni, sakemm u kemm-il darba t-titolu ghall-art tkun registrata bil-mod preskritt fil-ligi (ara Artikolu 12(1) tal-Kap 296).

Fl-ahharnett, jigi rilevat illi l-atturi m’humiex ghal kollox korretti meta, fin-nota tal-osservazzjonijiet taghhom, jghidu li huma d-dokumenti registrati fl-insinwa li jiddefinixxu titolu ta’ proprjeta`. Dan ghaliex f’kaz fejn il-proprjeta` tkun giet registrata wkoll fir-Registru ta’ l-Artijiet u jkun hemm konflitt fid-dettalji tar-Registrazzjojni, f’dan il-kaz, tipprevali ir-registrazzjoni li tkun giet accettata u mdahhla fir-Registru ta’ l-Artijiet. Dan gie konfermat mill-Qorti ta’ l-Appell fid-decizjoni fl-ismijiet **Galea v. Farrugia** deciza fil-15 ta’ Gunju 2001 fejn gie ritenut illi
“Difatti tista’ tiltaqa’ ma’ kaz illi jsir att pubbliku, li jigi “debitament” insinwat fir-Registru Pubbliku fejn id-Direttur tar-Registru Pubbliku m’ghandux poter jidher fi kwistjonijiet ta’ din in-natura, liema kuntratt ikun qieghed jesegwixxi provvediment testamentarju li ma jkunx korrett skond il-lex situs tal-fond. U kien anke minhabba dan il-fatt u l-possibbilita` ta’ konflitt dwar insinwazzjoni fir-

Registru Pubbliku u registrazzjoni fir-Registru ta’ l-Artijiet illi l-legislatur illegisla illi huwa dak biss li jsir fir-Registru ta’ l-Artijiet illi jghodd meta l-proprjeta` tkun registrabbli (Art.11)”

L-aggravji ghalhekk qeghdin jigu respinti ghaliex huma infondati kemm fil-fatt, kif ukoll fid-dritt.

Ghal dawn il-motivi:
Tiddeciedi billi, filwaqt li tikkonferma *in toto* s-sentenza appellata, tirrespingi l-appell ta’ l-atturi, bl-ispejjez taz-zewg istanza kontra taghhom.

< Sentenza Finali >

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