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-30 ta' Novembru, 2007

Appell Civili Numru. 46/2002/1

Stephen u Liliana Micallef

v.

Joseph u Emmanuela konjugi Mizzi

Il-Qorti:

1. Dan hu appell ad istanza tal-konvenuti minn sentenza moghtija fit-2 ta' Novembru 2004, fil-kawza fl-ismijiet premessi mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Superjuri, Gurisdizzjoni Generali, liema decizjoni laqghet it-talbiet kollha ta' l-atturi bl-ispejjez kontra l-konvenuti. Ghall-intendiment ahjar ta' dan l-appell, din il-Qorti qeghda

tinkorpora in toto s-sentenza appellata li fiha gie ritenut u deciz hekk:-
"Il-Qorti,

"Rat iċ-ċitazzjoni li permezz tagħha l-atturi, wara li ppremettew:

"Illi permezz ta' kuntratt tas-sittax (16) ta' Frar, tal-elf disa' mija u ħamsa u disgħin (1995) fl-atti tan-Nutar Dottor Michael Refalo l-attriċi akkwistat mingħand Carmela Portelli porzjon diviża mill-art magħrufa bħala "Tal-Ġidi" fil-limiti tax-Xewkija, bil-kejl ta' ċirka sitt mija u disgħin metri kwadri (690 mk) li tmiss mit-tramuntana in parti ma' beni tal-konvenuti u in parti ma' beni ta' Ġiorgia Gatt u in parti ma' beni ta' Rita Xerri u oħrajn, lvant ma' beni ta' l-eredi ta' Magro jew l-aventi causa tagħhom punent ma' Triq Ġdida fi Triq Imgarr, li tiżbokka fi Triq San Bert, Xewkija.

"Illi l-konvenuti huma l-proprjetarji ta' dar bl-isem "Dar il-Hena" b'faċċata fuq Triq l-Imgarr, Xewkija;

"Illi fil-kors ta' l-iżvilupp tal-proprjeta` tagħhom il-konvenuti użurpaw parti mill-proprjeta` tal-atturi b'mod li inkorporawha mal-ġardina tad-dar tagħhom u bnew ħajt diviżorju mhux fuq il-linja medjana.

"Illi l-atturi jridu li tiġi definittivament iffissata l-linja medjana u l-konvenuti jiġu ordnati sabiex jivvakaw u jirrilaxxjaw dik il-parti li tirriżulta li tappartjeni lill-atturi.

"Illi minkejja diversi interpellazzjonijiet da parti ta' l-atturi, il-konvenuti qed jirrifjutaw li jersqu sabiex tiġi ffissata l-linja medjana.

"Talbu lill-konvenuti jgħidu għaliex m'għandhiex din il-Qorti :

"1. Tiffissa u tistabilixxi b'mod permanenti jekk hemm bżonn anki ad opera ta' periti maħtura għal dan il-fini, l-linja diviżorja ta' bejn il-proprjeta tal-partijiet ;

"1. Tiddikjara li l-konvenuti qed jiddetjenu dik il-parti li tirrizulta li hija oltre l-konfini tal-proprjeta` tagħhom minghajr ebda titolu validu fil-liġi;

"2. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex ineħħu kull bini magħmul minnhom fil-proprjeta` ta' l-atturi u jirrilaxxjaw l-istess proprjeta` u jħalluha a dispożizzjoni ta' l-atturi fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom iffissat minn din il-Qorti.

"3. Tawtorizza lill-atturi sabiex fin-nuqqas da parti tal-konvenuti huma jagħmlu l-istess xoghlijiet a spejjez tal-konvenuti.

"Bl-ispejjeż inklużi dawk tal-ittri interpellatorji tal-11 ta' Lulju 2001, tal-11 ta' Jannar, 2002, tad-9 ta' April, 2002 u tal-ittra uffiċjali spedita f'Ottubru 2001.

"Il-konvenuti mħarrka għas-subizzjoni li għaliha minn issa qed jiġu nġunti.

"Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta’ l-atturi debitament ikkonfermata bil-ġurament ta' Liliana Micallef.

"Rat in-nota ta’ l-Eċċezzjonijiet tal-konvenuti li eċċepew illi:

"Illi l-ewwel domanda għandha tiġi miċhuda billi l-linja tal-konfini bejn il-proprjetajiet rispettivi ilha li ġiet stabbilita madwar ħamsa u għoxrin sena ilu proprju meta l-konvenuti xtraw l-art tagħhom mingħand ċertu Luiġi Magro . Il-konvenuti eċċipenti bnew fuq il-linja tal-konfini kif stabbilita dakinhar mill-A.I.C. Joseph Dimech fil-preżenza tal-partijiet rispettivi aċċettanti u konsentjenti.

"Illi fi kwalunkwe każ illum għandu japplika d-dispost tal-artikolu 571 tal-Kodiċi Ċivili, li jipprovdi li jekk fit-tlugħ ta' bini tiġi okkupata b'bona fidi xi biċċa art minn tal-ġar, l-art hekk okkupata tiġi dikjarata proprjeta` ta' min bena kontra l-hlas ta' kumpens.

"Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

"Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-istess konvenuti maħlufa minn Joseph Mizzi.

"Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża, inklużi l-verbali tax-xhieda mismugħa, l-affidavits u dokumenti esebiti .

"Rat il-verbal taghha ta' l-20 ta' Frar 2004, fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza .

"Rat in-noti ta' l-Osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti.

"Ikkunsidrat:

"Illi din hija kawża fejn l-atturi qed jitolbu li tiġi stabbilita l-linja diviżorja bejn il-proprjetajiet rispettivi tal-kontendenti, l-hekk imsejjħa *actio finium regundorum* . Ġara illi t-territorju li l-proprjetajiet rispettivi tal-kontendenti jifforma parti minnu, kien ġie oriġinarjament diviż permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni ta' l-4 ta' Settembru 1975 in atti Nutar Giuseppe Cauchi[1], fuq pjan ta' qasma li kien ġie ppreparat mill-A.I.C. Joseph Dimech, li anke rrediġa l-pjanta li ġiet annessa ma' l-istess kuntratt.[2]

"In segwitu l-konvenuti bnew id-dar taghhom fuq *plot* li huma akkwistaw mingħand wiehed mill-kondividenti fuq din il-qasma. L-attriċi akkwistat *plot* oħra mill-istess territorju permezz ta' att ta' donazzjoni mingħand nannitha, kondividenti oħra fuq l-istess kuntratt ta' qasma.

"Irriżulta, sew mix-xhieda ta' l-attrici u ta' missierha, kif ukoll u iżjed sinjifikanti, mid-depożizzjoni ta' l-A.I.C. Joseph Dimech innifsu, illi l-konvenuti tassew użurpaw parti mill-art proprjeta` ta' l-atturi.[3] Infatti l-attriċi u missierha jikkontendu illi l-konvenuti ammettew magħhom illi kienu użurpaw xi parti mill-proprjeta` ta' l-attriċi, imma dan m'għamluhx intenzjonalment u kienu lesti li jikkumpensawha għall-art li ħadulha . L-attriċi pero` ma

---

[1] Dok. B a fol. 34 - 43 tal-process .
[2] ara pjanta esebita a fol. 46 .
[3] ara affidavit ta' l-attriċi ta' l-14 ta' Marzu 2003 a fol. 21 – 22 ; affidavit ta' missierha ta' l-istess data a fol. 23 - 25, u depożizzjoni ta' l-A.I.C. Dimech tat-23 ta' April 2004 a fol. 74 - 78, ċertifikat Dok. X ta' l-1 ta' Ottubru 2000 u risposti bil-miktub tieghu tat-22.8.03 a fol. 64 .

riditx kumpens, imma l-art tagħha, għaliex billi l-parti li tteħditilha kienet fuq quddiem tal-*plot* tagħha, in-nuqqas tagħha kien iħarbtilha sew it-tfassil tal-bini li xtaqet tagħmel fuq l-istess *plot* . Il-perit Dimech, wara li bi qbil bejn il-kontendenti mar ikejjel fuq il-post, seta' jikkonferma illi l-attriċi għandha qies ta' 21 metru kwadru nieqsa mill-*plot* taghha[4]. Dawn pero` ma ttieħdux kollha mill-konvenuti, u rrizulta mid-depożizzjoni ta' l-istess perit illi l-parti użurpata mill-konvenuti hija t-triangolu immarkat bl-ittri "a, b, c" bil-linka blu u kulurita isfar fuq il-pjanta esebita a fol. 63 tal-proċess, u ċioe` kejl ta' ċirka disa' metri kwadri (9.m.k.).[5] Skond l-istess perit, jidher illi din id-diskrepanza rriżultat meta l-konvenuti u t-terzi li akkwistaw il-*plot* ta' ma' ġembhom[6], ġew biex jippjantaw il-*plots* rispettivi tagħhom u ma ħadux in kunsiderazzjoni l-parti mill-*area* oriġinali ta' l-istess *plots* li kellha tittieħed għall-formazzjoni tat-triq.

"Il-konvenuti, għalkemm fin-nota ta' l-Eċċezzjonijiet tagħhom jiċħdu illi użurpaw xi art ta' l-atturi, fil-kors tas-smiegħ tal-kawża donnhom jaċċettaw dan bħala stat ta' fatt. Huma baqgħu ma xhedux, u fin-nota ta' l-osservazzjonijiet tagħhom, jillimitaw ruħhom sabiex isostnu t-tieni eċċezzjoni tagħhom u ċioe` illi a tenur ta' l-artikolu 571 tal-Kodiċi Ċivili, kien hemm lok li jezerċitaw id-dritt ta' aċċessjoni mogħti lilhom mill-ligi. Dan l-artikolu jistipula illi:

""**Jekk fit-tlugħ ta' bini tiġi okkupata b'bona fidi biċċa mill-fond li jmiss ma' dak il-bini, u l-ġar ikun jaf li qiegħed isir dak il-bini u ma jagħmilx oppożizzjoni, l-art li tiġi hekk okkupata u l-bini li jsir fuqha jistgħu jiġu dikjarati ta' proprjeta` ta' min bena, taħt l-obbligu li jħallas lil sid l-art il-valur tal-wiċċ li jkun okkupa, u li jagħmel tajba kull ħsara li tkun saret**."

"Kif ġie stabilit fil-ġurisprudenza lokali jinħtieġu ħames elementi sabiex tingħata protezzjoni bħal din lil min ikun bena fuq art ta' ħaddiehor, u cioe`:

---

[4] ara ċertifikat Dok . X a fol. 62 .
[5] ara xhieda tal-perit Dimech a fol. 75 – 76 .
[6] il-plot B 2 fuq il-pjanta a fol. 63 .

"1. l-opera li tkun saret tkun edifizju;

"2. illi parti biss u mhux il-bini kollu jkun kostruwit fuq art ta' ħaddiehor;

"3. illi tkun ġiet okkupata parti biss mill-fond attigwu;

"4. illi dik l-okkupazzjoni tkun saret *in buona fede*; u

"5. illi l-kostruzzjoni tkun saret meta l-viċin kien jaf u m'għamilx oppożizzjoni għaliha[7].

"Fil-każ in eżami żgur li jonqos ta' l-inqas wieħed mill-elementi l-iżjed importanti sabiex tkun tista' ssehh din l-aċċessjoni . Dan għaliex jirriżulta, anke mill-istess depożizzjoni ta' l-A.I.C. Dimech illi, fuq domanda speċifika tal-legali ta' l-atturi, kkonferma illi l-parti mill-art ta' l-atturi okkupata mill-konvenuti hija parti mill-ġnien li għandhom fuq in-naha ta' wara tal-fond tagħhom, u m'hemm l-ebda bini fuqha għajr il-ħajt diviżorju li jifred iż-żewġ proprjetajiet[8] .

"Billi għalhekk m'hemmx bini u l-art ta' l-atturi tista' faċilment tiġi repristinata billi jiġi spustat il-ħajt diviżorju f'dik l-art li ġiet użurpata, m'hemm l-ebda lok illi tiġi applikata l-aċċessjoni.

"Għaldaqstant tiddeċidi l-kawża billi, filwaqt illi tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa' t-talbiet attriċi u:

"1. tiffissa u tistabbilixxi l-linja diviżorja ta' bejn il-proprjetajiet rispettivi tal-kontendenti billi tiddikjara illi din hija l-linja mmarkata bl-ittri 'a - c' bil-linka blu fuq il-pjanta esebita a fol. 63 tal-proċess ;

"2. tiddikjara illi l-konvenuti qed jiddetjenu dik il-parti li rriżultat li hija oltre l-konfini hekk stabiliti tal-proprjeta`

[7] ara Appell : Benjamin Camilleri noe. vs Charles Debattista noe. : 9.2.2001 u sentenzi oħra ndikati fin-noti ta' l-Osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti .
[8] Ara xhieda A.I.C. Dimech fol. 77 tal-process .

tagħhom, u ċioe` l-istrixxa art tal-kejl ta' circa disa' metri kwadri (9m.k.) indikata bl-ittri "a, b, c" fuq il-pjanta a fol. 63 tal-proċess, mingħajr ebda titolu validu fil-liġi;

"3. tikkundanna għalhekk lill-konvenuti sabiex ineħħu dik il-parti mill-ħajt diviżorju mibni minnhom fil-proprjeta` ta' l-atturi u jirrilaxxjaw l-istess biċċa art u jħalluha a dispożizzjoni ta' l-atturi fi żmien xahrejn mil-lum; u

"4. fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi sabiex jagħmlu huma l-istess xogħlijiet a spejjeż tal-konvenuti u taħt id-direzzjoni ta' l-A.I.C. Joseph Dimech li qed jiġi nominat għal dan il-fini.

"Bl-ispejjeż, inklużi dawk ta' l-ittri interpellatorji tal-11 ta' Lulju 2001, tal-11 ta' Jannar 2002, tad-9 ta' April 2002 u ta' l-ittra ufficjali mibgħuta f'Ottubru 2001, kontra l-istess konvenuti."

L-APPELL TAL-KONVENUTI

2.1 Il-konvenuti hassewhom aggravati b'din is-sentenza u ghalhekk interponew appell minnha, ghall-fini ta' revoka, u dan billi talbu li din il-Qorti "tilqa' dan l-appell, tilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u tichad it-talbiet attrici bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra taghhom (i.e. l-atturi)".

2.2 L-aggravji ta' l-appellanti dwar is-sentenza huma s-segwenti:

(1) Illi l-ewwel Qorti ddefiniet hazin din l-kawza bhala "actio finium regundorum". It-talbiet huma dawk ta' kawza tali izda fil-fatt mhux hekk. Mill-provi rrizulta li l-konvenuti kienu bnew fuq linji li kien stabilixxa l-A.I.C. Joseph P. Dimech, u wara li l-konvenuti bnew u ghaddew diversi snin dan l-istess perit skopra li l-linji li kien stabilixxa hu jidhlu fil-misuri msemmija fil-proprjeta` ta' l-atturi. Hija gurisprudenza stabbilita li darba li l-linja divizorja tigi stabbilita bejn il-partijiet ma hemmx lok aktar li jigu stabbilita mill-gdid. Ghalhekk ghalkemm it-talbiet ta' din ic-citazzjoni jistghu jigu assimilitati f'dawk li jappartjenu ghall-"actio finium regundorum" effettivament la l-linja divizorja kienet gia` giet stabbilita u dwar dan ma kienx hemm kontestazzjoni. L-ewwel Qorti naqset li taghti

konsiderazzjoni adegwata lil din l-eccezzjoni u ghalkemm cahdita fil-parti dispozittiva baqghet ma kkunsidratx u ma tathiex il-piz li kien jisthoqqilha.

(2) Il-konvenuti eccepew fit-tieni lok li llum hemm ta' ostakolu ghat-talbiet ta' l-atturi d-dispost ta' l-Artikolu 571 tal-Kodici Civili li jirrigwarda d-dritt ta' accessjoni favur is-sid li jkun in "bona fede" usurpa xi parti mill-art tal-gar tieghu fil-kors ta' kostruzzjoni. L-ewwel Qorti deherilha li fil-kaz in ezami jezistu l-elementi kollha minbarra l-element tal-"bini". Dan ghaliex fil-post fejn saret l-usurpazzjoni kien hemm hajt ta' gnien u mhux bini. Ghalhekk il-konfini setghu jigu regolati facilment fl-ispostament tal-hajt. Din il-konkluzjoni hija fallaci ghal zewg ragunijiet:

a) L-ewwel il-Ligi meta titkellem dwar bini ma taghmilx distinzjoni x'tip ta' bini ghandu jkun. Ghaliex hajt ta' gnien ma jikkwalifikax bhala bini?

b) L-ewwel Qorti ttraskurat il-fatt li johrog mix-xiehda ta' l-A.I.C. Joseph P. Dimech li dan mhux hajt mibni bil-kantun ghal rasu u gholi zewg sulari "retaining wall" tat-terrapien fil-fond ta' l-atturi, u tirrikjedi operazzjoni konsiderevoli u dispendjuza sabiex tisposta dan il-hajt, li timporta hafna aktar spejjez mill-valur ta' l-art okkupata.

<u>IR-RISPOSTA TA' L-ATTURI APPELLATI</u>

3. L-atturi appellati wiegbu li s-sentenza appellata hija gusta u timmerita konferma. Dwar l-ewwel aggravju, l-appellati jikkontendu li l-azzjoni *de finium regundorum* tista' tigi ezercitata kull meta jkun hemm dubju dwar il-konfini bejn proprjeta` u ohra u dan proprju ghaliex hija azzjoni intiza biex "telimina l-incertezzi tad-demarkazzjoni bejn zewg fondi u taghmel is-sitwazzjoni ta' fatt kompatibbli ghal dak tad-dritt". Dwar it-tieni aggravju, dak li gie ritenut mill-ewwel Qorti kien kollu korrett. Gie ppruvat li f'dan il-kaz ma sar l-ebda bini fil-parti uzurpata mill-konvenuti - u cioe` tikkonsisti f'parti ta' wara tal-gnien li hemm anness mal-fond taghhom. Kulma jinhtieg isir

rimedjalment ghalhekk hu dak li jigi spustjat il-hajt tal-gnien u xejn izjed. L-ammont ta' l-ispiza rikjesta biex isir dan ix-xoghol m'hijiex wahda mill-konsiderandi tal-ligi. Apparti dan, l-appellati jsostnu wkoll "li l-hajt in kwistjoni ttella' mill-konvenuti b'sens ta' mala fede".

<u>KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI</u>

4. L-atturi istitwew kawza kontra l-konvenuti msejsa fuq l-*actio finium regundorum,* azzjoni li hija mirata sabiex jigu delinejati u definiti b'certezza dawk il-konfini li jifirdu l-proprjeta` taghhom minn dik adjacenti tal-konvenuti. Il-konvenuti appellanti fl-ewwel lok jillanjaw mill-fatt li ghalkemm l-azzjoni ta' l-atturi hija tassew impostata bhala wahda kif fuq inghad, madankollu tali azzjoni ma setghetx tigi istitwita b'success ghar-raguni li l-linji ta' demarkazzjoni kienu gia` gew stabbiliti snin qabel mill-A.I.C. Joseph P. Dimech u kwindi "ma hemmx lok li jigu stabbiliti mill-gdid" u l-eccezzjoni tal-konvenuti f'dan ir-rigward, ghalkemm finalment giet respinta mill-ewwel Qorti, din l-eccezzjoni fil-fatt ma gietx debitament kunsidrata jew moghtija l-piz li kien jisthoqqilha.

5. Din il-Qorti, wara li ezaminat il-provi u s-sottomissjonijiet taz-zewg nahat ma jidhrilhiex li dan l-aggravju, wiehed ta' indole legali, huwa fondat. Huwa minnu li xi snin qabel ma saret il-kawza, kienet sehhet qasma tal-proprjeta` *de quo* li tinsab fix-Xewkija, Ghawdex, u dan sar bl-intervent tal-perit arkitett Joseph P. Dimech, imma tajjeb li jinghad ukoll li l-atturi akkwistaw il-porzjoni diviza mill-art maghrufa bhala tal-"Gidi", fil-limiti tax-Xewkija, minghand Carmela Portelli in forza ta' kuntratt ta' akkwist datat is-16 ta' Frar 1995, in atti tan-nutar Dottor Michael Refalo. Kwindi, minkejja li l-appellanti jallegaw li meta l-konfini gew delinejati madwar hamsa u ghoxrin sena qabel, l-atturi kienu "accettanti u konsenzjenti", zgur li l-konvenuti ma kinux qeghdin jirreferu ghall-atturi attwali imma *se mai* ghall-awturi taghhom. Tajjeb li jigi rilevat pero` li l-konvenuti ghazlu li ma jixhdux u tali prova hija biss wahda "dezunta". Ghalkemm sar accenn ghall-prezenza ta' Luigi Magro, wiehed mis-sidien, waqt li xehed il-perit Dimech, din *per*

*se`* mhijiex prova sufficjenti. Minbarra dan, l-ewwel Qorti kellha okkazjoni tispjega li bil-fatt li antikament kien hemm l-intervent ta' arkitett biex jaqsam proprjeta` minn ohra, ma jfissirx li b'daqshekk hadd ma seta' qatt aktar jigi fid-dubju dwar il-korrettezza o meno ta' dak li jkun gie hekk stabbilit fil-passat. L-atturi ghamlu referenza ghad-decizjoni in re: **Champalin Company Limited v. Emanuel Debono et** moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fl-1 ta' Marzu 2004 (mhux appellata) fejn gie ritenut, *inter alia*, li,
"Din l-azzjoni tista' titressaq biss fejn zewg proprjetajiet ta' sidien differenti jkunu jmissu ma' xulxin u fejn hemm dubju dwar fejn tibda 'l wahda u tintemm l-ohra."

Fil-kaz in ezami, jirrizulta li d-dubju jew l-istat ta' incertezza li qam f'mohh l-atturi kien wiehed ghal kollox fondat, u gie assodat biss wara li l-atturi marru jikkonsultaw mill-gdid lill-istess Perit Dimech. Li gara kien li ghall-habta tas-sena 2000, gie inkarigat il-Perit Guido Vella, minn wiehed mill-eredi ta' Maria Xerri, awtrici ta' l-atturi, sabiex jaghmel il-marki divizorji skond il-pjanta tal-Perit Dimech tal-1975 u kien hawn li nstab li parti mill-proprjeta` illi suppost kienet inxtrat mill-atturi fil-fatt kienet ittiehdet u giet inkorporata fil-proprjeta` adjacenti u li kienet tappartjeni lill-konvenuti. In segwitu rrizulta mhux biss li dak li kienu jissuspettaw l-atturi kien minnu (i.e. li parti mill-proprjeta` taghhom giet effettivament uzurpata mill-konvenuti), u dan tramite x-xiehda ta' l-istess Perit Dimech (ara deposizzjoni tieghu a fol. 74 - 78 tal-process), <u>imma talli anke l-istess konvenuti ma jinnegawx li bhala fatt kien minnu li huma hadu territorju izjed minn dak dovut lilhom</u>. Raguni wahda moghtija mill-Perit Dimech, li kien gie originarjament inkarigat mis-sidien biex jippjanta l-plots kienet (ara fol. 76) din:-
"Nahseb illi kien hemm tidwir fl-*alignment* tar-*road alignment*."

Minbarra dan, waqt it-trasferiment lil terzi, ghandu jinghad li gieli jitfaccjaw sitwazzjonijiet imprevisti li jaghtu lok ghal varjazzjonijiet minn kif ikun gie originarjament ippjantat. Di fatti, in kontro-ezami, il-Perit Dimech jelabora hekk (fol. 77):-

"Di fatti l-plot tal-konvenuti, hija plot u nofs. Jigifieri ghax ahna nqassmu plots, imbaghad meta jigu jinnegozzjaw, mhux dejjem jibqghu fuq l-istess kejl ta' plots li nkunu ghamilna ahna, imma min jixtri zewg plots, jew plot u nofs kif inhu dan il-kaz..." (sottolinear tal-Qorti).

Meta allura akkwirenti godda, bhalma kienu l-atturi, isibu ruhhom fi stat ta' dubju jew incertezza dwar il-konfini, huwa lecitu li dawn jadixxu lill-Qorti biex jigu definiti l-konfini gudizzjarjament. Kif inghad fil-kawza **Champalin Company Limited v. E Debono** (ibid),
"Tali incertezzi gew imfissra li jistghu jkunu kemm oggettivi (fejn ma jkunux jezistu sinjali apparenti li jidhru) jew kif ukoll suggettivi (fejn min jiftah il-kawza jkun irid iwarrab il-biza' ta' kwistjonijiet mas-sid gar tieghu jew iwarrab il-possibilita` li tittehidlu bicca minn hwejgu)."

Darba li l-atturi sabu ruhhom f'tali sitwazzjoni, din il-Qorti jidhrilha, bhal dik ta' qabilha, li kellhom kull dritt illi jagixxu kontra l-konvenuti. *Multo magis* meta fi twegiba bil-miktub (ara fol. 65/66) il-Perit Dimech, *inter alia* jghid hekk:
"Is-sottoskritt ma jistax jghid fi zgur jekk il-hitan tal-konfini sarux fuq il-marki li kien hemm fuq il-post.

X X X

Jirrizulta li l-plot tal-konvenuti Mizzi oltrepassat il-konfini ta' wara ghal gol-proprjeta` ta' l-atturi.

X X X

Hemm diskrepanza ta' madwar 21 metru kwadru. Skond l-opinjoni tas-sottoskritt, din id-diskrepanza hija dovuta ghal-linja tat-Triq l-Imgarr, billi fejn tahbat din il-plot hemm kisra fil-linja tat-triq u x'aktarx meta l-bennej ippjanta l-post ma hax konjizzjoni tal-bdil fid-direzzjoni tal-linja tat-triq izda baqa' izomm il-qisien li kellha l-plot meta nxtrat."

Quddiem asserzjonijiet bhal dawn, din il-Qorti ma tasalx biex tifhem kif il-konvenuti appellanti jibqghu jistinaw rashom u jissottomettu li darba li gew ippjantati l-"plots", kwalsiasi stat ta' incertezza gie rizolt ghal dejjem u li

ghalhekk ma hemm ebda lok ta' verifiki ulterjuri, kif talbu l-atturi bil-kawza li huma istitwew. Ghalhekk, taht dan l-aspett, l-aggravju tal-konvenuti huwa infondat u qieghed jigi respint.

6. Fit-tieni aggravju, il-konvenuti appellanti invokaw favurihom id-dritt ta' accessjoni kif sancit fl-Artikolu 571 tal-Kodici Civili. Jghidu li darba li ma jirrizultax li huma agixxew *in mala fede* u li si tratta ta' bini li gie erett minghajr opposizzjoni min-naha ta' l-uzurpat, allura kulma huma intitolati ghalih l-atturi, huwa kumpens xieraq in ekwiparazzjoni tal-parti mill-proprjeta` li ttehditilhom bi zball mill-konvenuti u mhux li jkun hemm ripristinar "*in kind*" tal-parti uzurpata. Il-fatt li hawn si tratta ta' hajt ta' gnien isostnu l-appellanti ma jfissirx li dan ma jaqax fil-kategorija ta' "bini" isostnu l-appellanti. Minbarra dan, it-tip ta' hajt erett mill-konvenuti huwa tali li d-demolizzjoni u l-ispostament tieghu "tirrikjedi operazzjoni konsiderevoli u dispendjuza ..... li timporta hafna aktar spejjez mill-valur ta' l-art okkupata".

7. Fil-fehma tal-Qorti, mill-provi prodotti ma jirrizultax li l-konvenuti agixxew *in mala fede* mill-bidunett. Jidher li huma hallew f'idejn il-perit inkarigat mit-tqassim tal-"plots" u mxew minn hemm. Madankollu, hemm x'juri li, hekk kif l-atturi mmanifestaw id-dubji taghhom mal-Perit Dimech dwar il-konfini, l-istess konvenuti ghazlu t-triq li ma jikkoperawx fi sforz li tinstab il-verita`, partikolarment meta l-atturi ghamluha cara li huma ma kenux interessati li jircievu biss semplici kumpens fi flus ghall-art li ttehditilhom u mhux li l-art uzurpata tinghata lura lilhom. Fil-fatt, ma jidhirx li l-laqgha surrferita mill-Perit Dimech bejn il-partijiet koncernati biex tinstab soluzzjoni gusta nzammet. Il-konvenuti lanqas dehrilhom opportun li jitilghu jixhdu biex almenu jispjegaw x'kienet ezattament il-posizzjoni taghhom. Meta l-konvenuti eccepew u ddikjaraw bil-gurament (fol. 15) li "l-konfini kienu stabbiliti bil-kunsens tal-partijiet inkluzi l-atturi", huma riedu jhawdu l-imhuh ghaliex *se mai* kien l-awtur ta' l-atturi, Luigi Magro, li kien prezenti mal-Perit Dimech u mhux huma. Minbarra dan, huma jinjoraw ghal kollox il-fatt li seta' sar zball (kif fil-fatt gara) u li kien hemm tabilhaqq spustamenti li bihom

sfaw zvantaggjati ingustament l-atturi. Dan kollu, konvenjentement ghalihom, gie skartat mill-konvenuti. Ghall-istess raguni huwa inveritjer u skorrett li jinghad, kif qeghdin jallegaw il-konvenuti, li ma kien hemm l-ebda oppozizzjoni da parti ta' l-atturi. L-atturi ma setghux jopponu fl-ewwel ezercizzju ta' pjantar da parti tal-Perit Dimech ghaliex kienu ghadhom m'humiex sidien. Meta telghet il-binja, l-atturi lanqas ma kienu certi jekk kienx hemm uzurpazzjoni jew le. Kien proprju ghalhekk li huma avvicinaw lill-Perit Dimech u kien wara li kellhom ghalxiex jahsbu li sehhet uzurpazzjoni, li addivjenew ghal din il-kawza in ezami. L-operat ta' l-atturi kien wiehed prudenti u legalment korrett.

8. L-ahhar aggravju huwa dak li, trattandosi ta' hajt ta' certu spessur u kobor, dan kollu jitqies bhala "bini" u ghalhekk ma ghandux jigi demolit u spostat, kif gie deciz mill-ewwel Qorti. Din il-Qorti jidhrilha li dak li l-ligi riedet tabilhaqq "issalva", huwa fejn ikollok l-erezzjoni ta' edificju maghmul *in buona fede* u mhux il-protezzjoni ta' hajt ta' gnien li semplicement iservi biex jiddividi proprjeta` minn ohra. Id-diskapitu f'dan il-kaz huwa wiehed ta' natura finanzjarja u certament ma jimplikax dak id-disturb li jikkawza l-hatt ta' edificju bhalma hija dar ta' abitazzjoni. Huwa minnu li l-ligi ma tiddefinix x'inhuwa "bini" ghall-fini ta' l-Artikolu 571 tal-Kodici Civili, imma din il-Qorti ma jidhrilhiex li hajt divizorju bhal dak in ezami jinkwadra ruhu bhala "bini" fis-sens li trid il-ligi fl-artikolu msemmi, kif gie suggerit mill-konvenuti. L-ewwel Qorti ghamlet riferenza ghal dak li xehed in propozitu l-Perit Dimech, jigifieri li l-parti mill-art ta' l-atturi li giet mehuda mill-konvenuti "hija parti mill-gnien li ghandhom fuq in-naha ta' wara tal-fond taghhom, u m'hemm l-ebda bini fuqha ghajr il-hajt divizorju li jifred iz-zewg proprjetajiet." Issa jekk bhala hajt divizorju, il-konvenuti ghazlu li jibnu hajt ta' bastjun, dik affari taghhom ghaliex il-ligi ma tidholx fil-kwistjoni ta' l-ispiza involuta ghal fini ta' demolizzjoni. Minbarra dan, mhux il-valur ta' l-art okkupata huwa biss "*in ballo*" hawn, ghaliex l-atturi xehdu wkoll fis-sens li bil-mod kif giet *in parte* uzurpata l-proprjeta` taghhom din kienet sejra taffettwa wkoll il-pjanti li huma kellhom dwarha. Di fatti, l-

attrici Liliana Micallef (ara *affidavit*, a fol. 22 tal-process) tixhed hekk, in propozitu,
"Il-parti minnhom okkupata tigi f'nofs il-plot tieghi u kieku kelli naccetta li jibqghu bl-art li hadu nkun inharbat l-art tieghi."

Fil-fehma tal-Qorti, tali asserzjoni hija elokwenti bizzejjed u hija wahda ta' sostanza. Ghalhekk din il-Qorti jidhrilha li l-ahhar aggravju tal-konvenuti huwa wkoll infondat u qieghed jigi respint.

Ghal dawn ir-ragunijiet, tiddeciedi l-appell billi, filwaqt li tikkonferma in toto s-sentenza appellata, tichad l-appell tal-konvenuti, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra taghhom, u b'dan ukoll li t-terminu ta' xahrejn prefiss mill-ewwel Qorti ghal fini ta' rimozzjoni ta' dik il-parti mill-hajt divizorju li jirrizulta li gie mibni fil-proprjeta` ta' l-atturi, kif fuq inghad, jibda jiddekorri mil-lum.

< Sentenza Finali >

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