MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tad-19 ta' Jannar, 2010

Appell Civili Numru. 3207/1996/1

Tamarac Limited, Vitrex Limited u Wallace Investments Ltd u b'nota tad-9 ta' Awwissu 2001 is-socjeta` Finholdings Ltd assumiet l-atti tal-kawza f'isimha minflok is-socjeta` Wallace Investments Limited

v.

County Leatherware Ltd.

Il-Qorti:

Preliminari:

B’citazzjoni pprezentata quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-11 ta’ Novembru, 1996 is-socjetajiet attrici ppremettew illi huma indivizament u fi kwoti ndaqs il-proprjetarji ta’ porzjoni ta’ art formanti parti mill-ghelieqi msejjhin ‘Tal-Frisk’ sive ‘Tal-Lembuba’ sive ‘Tal-Barumbara’ fil-kontrada ta’ Misrah il-Barrieri, f’Santa Venera, tal-kejl superficjali ta’ cirka sitt mija u tnejn metri kwadri (602 m.k.) eskluza l-parti stradali, accessibbli din l-art minn estensjoni ta’ Triq Psaila, tmiss mil-Lvant ma’ beni ta’ Francis Pace jew l-aventi kawza minnu, Nofsinhar ma’ l-estensjoni ta’ Triq Psaila, u Tramuntana ma’ beni tal-eredita` tal-ahwa Grech, libra u franka, bid-drittijiet u gustijiet taghha, liema art kienet giet akkwistata in forza ta’ zewg kuntratti tas-26 ta’ Frar 1986 u tat-13 ta’ Marzu 1990, Dok. ‘WF1’ u ‘WF2’ rispettivament, it-tnejn fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri; illi s-socjeta` konvenuta County Leatherware Limited hija l-proprjetarja tal-art kontigwa ghall-art fuq imsemmija tas-socjetajiet attrici, u cioe` tal-art tal-kejl cirka tmien mija u tletin punt sitta u hamsin ($830.56m^2$) metri kwadri liema art ippervjeniet ghand l-istess socjeta` konvenuta bis-sahha ta’ kuntratt ta’ divizjoni tas-6 ta’ Ottubru 1987, Dok. ‘WF3’, fl-atti tan-Nutar Dottor Maurice Gambin; illi s-socjeta` konvenuta bdiet tizviluppa l-art taghha u bil-kostruzzjoni li hija bdiet ittella’ hija nvadiet l-art proprjeta` tas-socjetajiet attrici bi tnejn punt erba’ metri (2.4m) cirka, u dan kif jidher ukoll mir-Rapport Dok ‘WF4’ li mieghu hemm annessi disa’ (9) pjanti markati Dok. ‘A’ sa Dok. ‘I’, rilaxxjati mill-Perit Arkitett Paul Camilleri A & CE.; illi s-socjetajiet attrici nterpellaw lis-socjeta` konvenuta li allura da parti taghha irtirat il-kostruzzjoni tal-bini taghha mill-art invaza kif fuq inghad, proprjeta` tas-socjetajiet attrici, ghalkemm xorta wahda baqghet tivvanta drittijiet ta’ proprjeta` fuq l-istess art invaza;

Dan premess is-socjetajiet attrici talbu li dik il-Qorti ghar-ragunijiet premessi:-

“1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-porzjoni ta’ art formanti parti mill-ghelieqi msejjhin ‘tal-Frisk’ sive ‘Tal-Lembuba’ sive ‘tal-Barumbara’ fil-kontrada ta’ Misrah il-Barrieri, f’Santa Venera, tal-kejl superficjali ta’ cirka 602

metri kwadri eskluza l-parti stradali accessibbli din l-art minn estensjoni ta' Triq Psaila, li s-socjetajiet attrici akkwistaw bil-mod kif premess, hija di proprjeta` esklussiva tal-istess socjetajiet attrici, u li b'hekk is-socjeta` konvenuta ma ghandha ebda dritt ta' proprjeta` fuq dik l-istess porzjoni jew xi parti diviza minnha;

"2. Tikkundanna lis-socjeta` konvenuta sabiex f'terminu qasir u perentorju li din il-Qorti joghgobha tipprefeggilha tirtira definittivament mill-art jew xi parti diviza minnha proprjeta` tas-socjetajiet attrici kif fuq inghad.

"Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittri nterpellatorji tal-5 ta' Lulju 1996 u tas-7 ta' Awwissu, 1996 kontra l-konvenut ingunt ghas-subizzjoni, u b'riserva ta' kull azzjoni ohra spettanti lilhom, senjatament dik ta' danni."

B'nota pprezentata fis-26 ta' Gunju, 1997 (fol. 30 tal-process) is-socjeta` konvenuta eccepiet:

"1. Preliminarjament, in-nullita` tac-citazzjoni stante li: (a) t-talbiet attrici mhumiex bazati fuq u ma jsegwux il-premessi u (b) fuq il-premessi kif esposti l-azzjoni kellha tkun l-*actio finium regundorum* taht l-Art. 352 Kap. 16 u mhux l-azzjoni prezenti.

"2. Illi fil-mertu l-ewwel talba hija nfondata fil-fatt u fid-dritt stante li s-socjeta` eccipjenti qatt ma vvantat drittijiet fuq art tal-atturi izda kien hemm u ghad hemm nuqqas ta' qbil fuq il-pozizzjoni tal-linja divizorja u minhabba f'hekk l-eccipjenti b'dannu kbir ghaliha ma zviluppatx strixxa art proprjeta` taghha li qeghda bejn l-art li l-eccipjenti qed tizviluppa u l-art proprjeta` tal-atturi.

"3. Illi t-tieni talba hija wkoll infondata fil-fatt u fid-dritt stante li l-eccipjenti ma okkupat l-ebda porzjoni art tal-atturi u ghalhekk ma tistax tigi kkundannata tirtira minnha.

"4. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri."

Is-sentenzi appellati.

Il-Prim Awla tal-Qorti Civili ddisponiet minn din il-vertenza b'zewg sentenzi. Wahda preliminari moghtija fil-15 ta' Dicembru, 1997 meta giet michuda l-ewwel eccezzjoni ta' natura preliminari, u dik fil-mertu tal-5 ta' Ottubru, 2007 meta gew milqugha t-talbiet attrici.

Bis-sentenza moghtija fil-15 ta' Dicembru, 1997 l-ewwel Qorti waslet biex cahdet l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta` konvenuta, bl-ispejjez kontra taghha, u cioe` dik dwar in-nullita` tac-citazzjoni wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Il-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza fuq l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta` konvenuta fejn qed teccepixxi n-nullita` tac-citazzjoni stante li:

"(a) it-talbiet attrici m'humiex bazati fuq u ma jsegwux il-premessi; u

"(b) fuq il-premessi kif esposti l-azzjoni kellha tkun l-*actio finium regondorum* taht l-Artikolu 352 tal-Kap. 16 u mhux l-azzjoni prezenti.

"L-atturi ppremettew li huma proprjetarji ta' bicca art adjacenti ghal bicca art tal-konvenuti li dawn bdew jizviluppaw. L-atturi interpellaw lis-socjeta` konvenuta ghax din dahlet f'bicca art taghhom u l-konvenuti rtiraw mill-art invaza izda xorta qed jippretendu drittijiet fuq din l-art. Ghalhekk ghamlu din il-kawza fejn talbu li l-Qorti tiddeciedi li din l-art in kwistjoni hija proprjeta` esklussiva tal-istess socjetajiet attrici u li s-socjeta` konvenuta m'ghandha ebda dritt ta' proprjeta` fuq dik l-istess porzjoni.

"L-Artikolu 352 tal-Kodici Civili li ghalih irriferew il-konvenuti jittratta fuq garanzija li ghandha tinghata mill-uzufruttwarju u mhux l-azzjoni imsemmija. Fil-fatt l-artikolu korrett huwa 325.

“L-*actio finium regundorum* hija wahda mill-azzjonijiet ghad-difiza tal-proprjeta` ma’, fost ohrajn, l-azzjoni l-ohra revindikatorja.

““L-azione di regolamento di confini presuppone l’incertezza del confine tra due fondi. I rispettivi titoli di proprieta` delle parti non sono contestati; cio` che e` incerto e che l’azione tende ad accertare e l’estensione della proprieta contingue e, quindi, il confine ….. Questa azione ha la natura di una rivendica parziale e presenta alcune particolarita`: ciascuno delle parti e`, al temp stesso, attore e convenuto.” (Torrente Diritto Privato pag 307).

“F’kawzi ta’ delimitazzjoni ta’ konfini huma prova konkludenti anki s-sinjali; anzi proprjament, meta s-sinjal ta’ delimitazzjoni jkun ovvju, lanqas kienet ammessa l-azzjoni ta’ regolament ta’ konfini, la darba b’dak is-sinjal il-konfini jkunu certi.

“Ghaldaqstant, jekk ikun jezisti hajt, jew anki r-ruderi tieghu, bejn proprjeta` u ohra, dak il-hajt, wahdu huwa prova tal-konfini tal-proprjeta` wahda u ohra; u dan aktar u aktar meta jkun hemm provi ohra li jkomplu jsahhu fil-kaz partikolari din il-konkluzjoni.” (Ara sentenza Gauci v. Testaferrata Bonnici 5/11/54 VI.38 p.218)

“Non e` ammissibile questa azione nel caso che qualunque sappia precisament i propri confini, e sostenga che il vicino li abbia oltrepassati; poiche` in tal caso ha luogo l‘azione rivendicatoria.” Hainberger, Diritto Romano Privato Puro, para 588; Laurent VI. VII pag. 373 para 419; Baudry Lacantinerie Dei Beni, pag 566 para 910, kwotati fis-sentenza F. Debattista v. A. Grech 23/4/51)”

“Fil-kaz in ezami l-Qorti taghmel referenza ghar-rapport tal-Perit Camilleri a fol. 17 tal-process fejn hemm indikat li:

““Reference was also made to the relevant survey sheets of the area which had been carried out in 1908-1915; 1958; 1967 and 1988. These confirmed that the basis of the setting out of the dividing line of the two adjacent

properties (i.e. a rubble wall from a point on which a distance of 130’0” has to be measured to establish the dividing line) ***is still existing and therefore is still valid.”***

“Ghall-Qorti dan ifisser li l-konfini qeghdin hemm, u dak li qed jitolbu l-atturi mhux li jigu stabiliti l-konfini, izda li jirrivindikaw dik il-porzjoni ta’ art li l-konvenuti invadew (ara wkoll l-ahhar zewg paragrafi tar-rapport tal-perit Camilleri a fol. 17/18).”

Fis-sentenza finali u cioe` dik tal-5 ta’ Ottubru, 2007 l-istess Qorti ddisponiet mill-mertu bil-mod segwenti.
“Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddeciedi billi tiddikjara illi l-porzjoni ta’ art formanti parti mill-ghelieqi msejjhin ‘tal-Frisk’ sive ‘Tal-Lembuba’ sive ‘tal-Barumbara’ fil-kontrada ta’ Misrah il-Barrieri, f’Santa Venera, tal-kejl superficjali ta’ cirka 602 metri kwadri eskluza l-parti stradali accessibbli din l-art minn estensjoni ta’ Triq Psaila, hija di proprjeta` esklussiva tal-istess socjetajiet attrici; tikkundanna lis-socjeta` konvenuta sabiex f’terminu ta’ xahar tirtira definittivament mill-art jew xi parti diviza minnha proprjeta` tas-socjetajiet attrici kif fuq inghad. Bl-ispejjez kontra l-konvenuti[1].”

U dan wara li ghamlet is-segwenti kostatazzjonijiet u konsiderazzjonijiet:

“**Kontestazzjoni**

“Il-kwistjoni bejn il-partijiet hija dwar il-linja ta’ divizjoni bejn l-propretajiet tal-kontendenti u senjatament minn fejn ghandhom jittkejlu l-130 pied li hemm indikati fuq il-kuntratt tas-socjeta` attrici u dan billi l-hajt tas-sejjieh minn fejn seta’ jsir il-kejl twaqqa’. Il-konvenuti qed jikkontendu li l-kejl kellu jittiehed minn punt G fis-*survey* ta’ Randolph Camilleri a fol. 171 u mhux minn punt M fis-*survey* ta’ Mario Attard a fol 64. Ghalhekk il-konvenuti qed jeccepixxu li Illi huma qatt ma vvantaw drittijiet fuq art tal-

[1] Recte: konvenuta

atturi izda kien hemm u ghad hemm nuqqas ta' qbil fuq il-posizzjoni tal-linja divizorja.

"**Konsiderazzjonijiet**

"Fil-kaz in ezami l-Qorti nnominat perit tekniku biex jirrelata dwar it-talba attrici wara li jiehu konjizzjoni tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti. Il-Perit nominat spicca biex ghamel tlett relazzjonijiet fuq talba tal-konvenuti, saritlu eskussjoni u sarulu domandi bil-miktub. Il-konvenuti inoltre talbu n-nomina ta' periti addizzjonali li, wara li hadu konjizzjoni tad-dokumentazzjoni kollha prezentata u wara li ghamlu *survey* iehor, qablu mal-konkluzjoni raggunta mill-ewwel perit. Saritilhom nota ta' sottomissjonijiet, saruhom domandi bil-mikutb u anke gew eskussi.

"Fl-ewwel relazzjoni tieghu l-Perit Ellul indika l-pjanta li fuqha inqasmet l-art -- Dok AE6 preparata mill-Perit R. Aquilina. Ighid li saru zewg *surveys* fuq l-art, wiehed minn Mario Attard ghall-atturi u iehor minn Randolph Camilleri ghall-konvenuti. Fis-*survey* ta' Mario Attard – REP2 -- il-linja principali hija mmarkata bl-ahmar. Fis-*survey* ta' Randolph Camilleri – REP1 il-linja hija mmarkata bil-blu -- ABCD u EF**. Il-Perit ikkonkluda li l-punt minn fejn irid isir il-kejl hu S fil-pjanta REP1**. Qal li wara li jsir il-kejl linejari wiehed jista jara' x'inhu l-kejl kwadrat f'metri kwadri. F'dan il-kaz il-konvenuti jkollhom *area* inqas minn dak indikat fil-kuntratt u ghalhekk ghandha tigi kunsidrata l-posizzjoni B jigifieri id-divizjoni in relazzjoni mal-kejl kwadrat. Il-Perit ighid li l-130 pied huwa l-aktar punt determinanti li fuqu seta' jkejjel.
"Fit-tieni relazzjoni l-Perit Ellul gie mqabbad biex jaghmel *survey* u studju dwar l-art kollha li minnha l-proprjetajiet tal-kontendenti kienet tifforma parti. Hu qaleb l-konfini tas-*survey* EE1. Il-Mepa giet imqabbda biex taghmel dan is-*survey* u gew inkluzi d-dettalji li kienu mehuda mis-*surveys* ta' qabel. Il-Perit ghamel il-linja ta' divizjoni ta' bejn iz-zewg proprjetajiet fid-Dok EE3 u saret interpretazzjoni tad-Dok REP2 ghal Dok EE3. (fol 223) u kkonkluda **li sab li kien hemm *infringement* billi parti mill-bini tal-konvenuti nbniet** (kienet se tinbena proprjament) **fil-proprjeta` tal-atturi (ara fol. 224). Min-**

naha qieghed 1.09 meters u min-naha l-ohra 1.21 metres.

“Fit tielet relazzjoni l-perit gie mqabbad biex jaghmel *survey* iehor bazat fuq *survey sheets* tad-Dipartiment tal-Art jew Agrikoltura biex jindika kif kienet l-art tal-kontendenti qabel ma nbena l-Isptar u dik li ntuzat ghat-triq pubblika.

“Aggravati mill-konkluzjoni tal-Perit tekniku, l-konvenuti talbu n-nomina ta’ periti addizzjonali. Dawn gew nominati mill-Qorti u l-Periti talbu biex isir *survey* mill-gdid ghal skopijiet ta’ accertament tas-sit in kwistjoni, Dok X1, u l-Qorti laqghet it-talba.

“Il-Periti addizzjonali waslu ghall-konkluzjoni li t-talba attrici ghandha tigi milqugha u li l-konkluzjoni tal-ewwel perit kienet korretta. Huma taw dawn ir-ragunijiet:

“Il-kejl ta’ 130 pied u 65 pied jorbot iz-zewg partijiet billi dan jifforma parti integrali mid-divizjoni tal-art in kwistjoni.

“Is-*survey* maghmul minn Mario Attard REP2 fol. 64 sar meta l-art kienet ghada mhux zviluppata u fiha jidhru elementi li llum m’ghandhomx jezistu.

“Is-*survey* maghmul minn Randolph Camilleri sar hafna zmien wara li giet zvilluppata l-art izda nonostante dan kienet taqbel fl-elementi essenzjali ma’ dik ta’ Mario Attard.

“Il-Periti addizzjonali ghamlu s-*survey* taghhom Dok X1 u meta dan gie sovvrapost ma’ *survey* ta’ Mario Attard permezz ta’ *transparency* Dok X2 u ttiehdet fotokopja tal-pjanti fuq xulxin Dok X3 jidher car li l-izvilupp tas-socjeta` konvenuta sar in parti, ghalkemm zghira, fuq art tas-socjeta` attrici kif jidher bil-kulur isfer fuq Dok X3. Din l-uzurpazzjoni hija fl-ammont ta’ cirka 18 m.k.

“Permezz ta’ *aerial photograph* Dok X4 jidher car illi l-angolu tal-hajt tas-sejjieh l-antik kien isegwi l-istess linja kif murija fuq is-*survey* ta’ Mario Attard.

“Il-konvenuti ma qablux ma’ dawn il-konkluzjonijiet. Il-Periti kkonfermaw dawn il-konkluzjonijiet fl-eskussjoni li saritilhom u anke fir-risposti bil-miktub. Jigi rilevat li effettivament il-konvenuti ma kienux fizikament uzurpaw l-art in kontestazzjoni, imma kienu accettaw li ma jizviluppawx din il-parti sakemm tinghata decizjoni mill-Qorti.

“L-istitut tal-prova permezz ta’ perizija huwa intiz sabiex l-Qorti tkun tista’ tistabilixxi fatti rilevanti ghall-mertu ta’ kawza illi jkunu ta’ natura tali illi jirrikjedu tahrig jew taghlim specjali jew specjalizzat li l-Qorti m’ghandhiex appuntu sabiex dawn jigu determinati.

“Izda opinjoni teknika, bhal kull prova, sakemm ma tigix skossa minn prova ohra kuntrarja, attendibbili u kredibbili, tifforma l-bazi tal-gudizzju tal-Qorti. Il-Qorti ghandha mano libera li taccetta jew tirrifjuta opinjoni teknika lilha sottomessa mill-perit tekniku. Bhal kull prova ohra tista’ tigi skartata mill-Qorti. Dan pero` mhux leggerment jew kapriccjosament imma biss jekk tirrizulta raguni valida fl-atti. Kien ghalhekk ukoll li l-ligi tipprovdi ghan-nomina ta’ periti addizzjonali biex ikun hemm mezz ta’ verifika tal-opinjoni teknika li l-ewwel perit ikun issottometta. (Ara Sentenza App Camilleri v. Debattista 9/2/2001 u sentenza Appell Ivan Borg pro et noe v. George Aquilina, 19 ta’ Ottubru, 2005; *Carmel Sciortino v. Helen Camilleri et Appell deciz fil-31 ta’ Lulju, 1996 u Veronica Camilleri v. Joseph Thorne et Civil Inferjuri deciza fit-2 ta’ Dicembru, 2002).*

“Il-konvenuti baqghu ma accettawx il-konkluzjonijiet tal-ewwel Perit u tal-Perit addizzjonali kif jirrizulta mis-sottomissjonijiet taghhom li huma baqghu jirrepetu. F’dan l-stadju l-Qorti pero` ma tistax ma taccettax il-konkluzjonijiet teknici tal-periti minnha nominati. Illi l-osservazzjonijiet maghmula mill-konvenuti wara dawn id-diversi relazzjonijiet ma jistghux jinghataw il-piz intiz mill-konvenuti billi dawn l-osservazzjonijiet qeghdin isiru f’kuntest fejn il-Qorti hi priva minn taghlim tekniku sabiex tapprezzahom ahjar mill-periti nominati minnha u

ghalhekk ma tistax taghtihom apprezzament divers ghal dak moghti mill-istess periti teknici li ddikjaraw li uzaw il-meotodologija addatta biex waslu ghall-konkluzjonijiet taghhom a bazi ta' *survey* mehud b'strumenti propizji. Certament is-sottomissjonijiet tal-konvenuti ma humiex tali li jinewtrallizaw il-konkluzjonijiet peritali jew urew li huma rragjonevoli.

"Il-Qorti ghalhekk, wara li rat ir-relazzjoni u ezaminat il-provi, hija tal-fehma li l-kostatazzjonijiet kollha maghmulin mill-periti teknici, kif ukoll il-konkluzjonijiet minnhom raggunti, huma gusti u korretti u tikkondividihom u taghmilhom taghha."

L-appell tas-socjeta` konvenuta.

Is-socjeta` konvenuta hasset ruhha aggravata bis-sentenzi hawn fuq riportati u ghalhekk b'rikors intavolat fil-25 ta' Ottubru, 2007 talbet li, ghar-ragunijiet hemm moghtija, din il-Qorti joghgobha thassar u tirrevoka is-sentenzi tal-Prim Awla tal-Qort Civili, fl-ismijiet premessi, moghtija fil-15 ta' Dicembru, 1997 u fil-5 ta' Ottubru, 2007 u konsegwentement tichad l-istess talbiet tas-socjetajiet attrici appellati, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra taghhom.

Fit-23 ta' Gunju 2008 is-socjetajiet attrici appellati pprezentaw risposta ghall-appell tas-socjeta` konvenuta fejn, ghar-ragunijiet hemm moghtija, talbu li l-appell tas-socjeta` konvenuta jigi michud u s-sentenza appellata kkonfermata bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess socjeta` appellanti.

Ikkunsidrat:

Is-socjetajiet kontendenti huma sidien ta' zewg bicciet art adjacenti li jinsabu f"Sta Venera. Is-socjeta` konvenuta, flimkien mas-socjeta` Cutajar Ltd, kienu akkwistaw indivizament bejniethom porzjoni art tal-kejl ta' 1536 metri kwadri permezz ta' kuntratt tat-30 ta' April,1985 fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia. Fis-26 ta' Frar, 1986 is-socjetajiet

attrici akkwistaw porzjoni art tal-kejl ta’ 602 metri kwadri adjacenti ghal dik tas-socjeta` konvenuta u s-socjeta` Cutajar Ltd u dan fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri. Fis-6 ta’ Ottubru, 1987, permezz ta’ att ta’ permuta bejn is-socjeta` County Leatherware Ltd u s-socjeta` Cutajar Ltd u dan fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin, is-socjeta` konvenuta giet assenjata l-*plot* indikata bl-ittra B fuq il-pjanta annessa mal-istess kuntratt tal-kejl ta’ 830.56 metri kwadri kif deskritta fl-imsemmi kuntratt. Din l-art tikkonfina in parti mal-art tas-socjetajiet attrici.

Ghal habta tal-1993/1994 is-socjeta` konvenuta bdiet tizviluppa l-proprjeta` taghha biss is-socjetajiet attrici sostnew li s-socjeta` konvenuta kienet invadiet il-proprjeta` taghhom bi tnejn punt erbgha metri (2.4m) cirka, u dan skond rapport tal-AIC Paul Camilleri. Wara protesta tas-socjetajiet attrici, is-socjeta` konvenuta, kif jinghad fid-dikjarazzjoni annessa mac-citazzjoni attrici, “*irtirat il-kostruzzjoni tal-bini taghha mill-art invaza kif fuq inghad proprjeta` tas-socjetajiet esponenti, ghalkemm xorta wahda baqghet tivvanta drittijiet ta’ proprjeta` fuq l-istess art invaza.*” Kien ghalhekk li s-socjetajiet attrici istitwew dawn il-proceduri, dejjem kif jinghad fid-dikjarazzjoni guramentata msemmija, “*sabiex jigi dikjarat u deciz illi l-porzjoni tal-art fuq deskritta li s-socjetajiet esponenti akkwistaw bil-mod kif premess, hija di proprjeta` esklussiva taghhom, u biex b’hekk is-socjeta` konvenuta ma tkomplix tivvanta xi drittijiet ta’ proprjeta` fuqha jew fuq parti minnha u tirtira definittivament minnha.*”

Is-socjeta` konvenuta, rinfaccjata b’dawn il-proceduri, eccepiet, in linea preliminari, in-nullita` tac-citazzjoni stante li: (a) t-talbiet attrici m’humiex bazati fuq u ma jsegwux il-premessi u (b) fuq il-premessi kif esposti l-azzjoni kellha tkun l-*actio finium regundorum* taht l-Art. 352 Kap. 16 u mhux l-azzjoni prezenti. Din l-eccezzjoni kienet tifforma l-mertu tas-sentenza preliminari moghtija fil-15 ta’ Dicembru, 1997 meta din l-eccezzjoni giet michuda bl-ispejjez kontra s-socjeta` konvenuta u l-kawza thalliet ghall-kontinwazzjoni fuq il-mertu.

Is-socjeta` konvenuta, kif gia` nghad, hassitha aggravata b'din is-sentenza preliminari billi ghadha qed issostni li l-azzjoni hija nulla skond kif rilevat fl-ewwel eccezzjoni taghha, u dan billi qed jinghad:

a) li la darba, kif huwa rikonoxxut mill-istess atturi, is-socjeta` konvenuta rtirat minn dik il-parti tal-art fejn kienet qedha tigi allegata li saret invazjoni, ma kien hemm xejn x'kellu jigi rivendikat mill-atturi minghand il-konvenuti;

b) li darba l-kwistjoni tikkoncerna fondi adjacenti u hadd mis-sidien ma qieghed jippretendi aktar minn dak li xtara, huwa logiku li l-punt in kontestazzjoni hija l-linja divizorja u xejn aktar;

Is-socjeta` konvenuta ssostni li din kienet proprjament il-vertenza ta' bejn il-kontendenti u li dan biss kellu jigi mitlub mil-Qorti u mhux rivendikazzjoni. Infatti l-appellanti ssostni li ghalkemm l-ewwel Qorti, biex waslet ghac-cahda tal-eccezzjoni taghha, strahet fuq dak li qal l-AIC Paul Camilleri dwar l-ezistenza ta' hajt tas-sejjieh minn fejn il-kejl ta' 130 pied, cioe` l-wisa' tal-parti ta' fuq tal-*plots* gia` akkwistati mis-socjetajiet Cutajar Ltd u County Leatherware Ltd, kellu jittiehed u li konsegwentement ma kienx hemm htiega li l-linja divizorja tigi identifikata, irrizulta, skond l-istess socjeta` konvenuta, li dan il-hajt tas-sejjieh kien twaqqa u ghalhekk kellu jigi stabbilit minn fejn dawn il-130 pied kellhom jibdew biex tasal ghal linja divizorja.

Finalment is-socjeta` konvenuta tosserva li l-ewwel Qorti, kuntrarjament ghal dak li hija kienet qalet fis-sentenza preliminari fuq imsemmija, fis-sentenza finali dwar il-mertu, meta bdiet biex taghmel il-konsiderazzjonijiet taghha qalet espressament hekk: "*Il-kwistjoni bejn il-partijiet hija dwar <u>il-linja ta' divizjoni bejn l-proprjetajiet tal-kontendenti u senjatament minn fejn ghandhom jittkejlu l-130 pied li hemm indikati fuq il-kuntratt tas-socjeta` attrici u dan billi l-hajt tas-sejjieh minn fejn seta' jsir il-kejl twaqqa</u>'.*" (sottolinear ta' din il-Qorti).

Wara li l-ewwel Qorti, fis-sentenza taghha tal-5 ta' Ottubru, 2007, poggiet il-posizzjoni b'mod tant car, kompliet tirrileva li l-kontestazzjoni kienet inholqot minhabba konflitt bejn dak li gie rilevat mis-*surveyors* rispettivi nkarigati mill-kontendenti billi filwaqt li wiehed sostna li l-kejl (dejjem ta' 130 pied) kellu jittiehed minn certu punt, l-iehor sostna li dan il-kejl kellu jibda minn punt iehor. Naturalment din id-diskrepanza ta' bejn iz-zewg *surveyors* kellha u ghandha rilevanza billi minn fejn jibda l-kejl jistabilixxi l-linja divizorja ta' bejn iz-zewg proprjetajiet, billi din il-linja divizorja hija wahda dritta.

Kien ghalhekk li f'dawn il-proceduri tqabbad espert tekniku, li sahansitra spicca biex ghamel tlett relazzjonijiet. Tqabbdu wkoll esperti teknici addizzjonali. Li skop ta' dawn il-hatriet, kif ighid l-ewwel perit u cioe` l-AIC Andrew Ellul, kien billi "*Il-kwistjoni bejn il-partijiet hi dwar il-linja ta' divizjoni bejn l-artijiet.*" Minn dawn ir-rapporti rrizulta li, fl-izvilupp tal-art taghha, is-socjeta` konvenuta kienet invadiet l-art limitrofa tas-socjetajiet attrici b'cirka 18 m.k. liema kostatazzjoni giet akkolta mill-ewwel Qorti fis-sentenza taghha tal-5 ta' Ottubru, 2007 u konsegwentement ikkundannat lill-istess socjeta` konvenuta sabiex *fi zmien xahar tirtira definittivament mill-art jew xi parti diviza minnha proprjeta` tas-socjetajiet attrici.*" Stranament din id-decizjoni nghatat wara li l-istess Qorti kienet, fil-konsiderandi minnha maghmula, osservat hekk: "*Jigi rilevat li effettivament il-konvenuti ma kienux fizikament uzurpaw l-art in kontestazzjoni, imma kienu accettaw li ma jizviluppawx din il-parti sakemm tinghata decizjoni mill-Qorti.*"

Dan premess din il-Qorti taghmel is-segwenti konsiderazzjonijiet fil-kuntest tal-appell maghmul mis-socjeta` konvenuta fir-rigward tas-sentenza moghtija fil-15 ta' Dicembru, 1997.

a) Illi hemm distinzjoni netta bejn l-azzjoni *reivindicatoria* u dik hekk maghrufa bhala *actio finium regundorum.*

b) L-azzjoni *finium regundorum* hi azzjoni li tista' tigi tentata b'success fil-kazijiet fejn hemm xi dubju dwar il-konfini bejn proprjeta` u ohra. Kif tajjeb osservat il-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-kawza **Victor Mangion et v. Raphael Aquilina et** deciza b'mod preliminari fid-9 ta' Marzu, 2005 (per Imh. Philip Sciberras) fejn iccitat b'approvazzjoni dak li ntqal fis-sentenza fl-ismijiet **Albert Mizzi nomine v. Rita Azzopardi et** deciza minn din il-Qorti fis-27 ta' Marzu, 1996 u cioe` "*f'din l-azzjoni reali u petitorja ma humiex id-drittijiet rispettivi tal-proprjeta` li jitqeghdu in diskussjoni imma l-iskop tal-azzjoni hu dak li jtendi unikament biex tigi eliminata l-incertezza dwar id-demarkazzjoni bejn zewg fondi, u b'hekk is-sitwazzjoni ta' fatt tigi adegwata ghal dik ta' dritt.*" Dik il-Qorti kompliet hekk: *"Tajjeb li jigi precizat illi tali azzjoni ma titlifx in-natura rikonjittiva taghha lanqas fil-kaz li l-eliminazzjoni tal-incertezza ggib maghha l-obbligu tar-rilaxx ta' dik il-porzjoni indebitament posseduta.*"

c) L-istess Qorti fis-sentenza fuq citata (cioe` **Mangion v. Aquilina**) kompliet tghid "*Ghandu jigi osservat ukoll illi tali azzjoni tiddistingwi ruhha minn dik ta' rivendika in kwantu mentri din tal-ahhar tippresupponi kontestazzjoni dwar <u>it-titolu</u> tal-proprjeta`, l-azzjoni tar-regolament tal-konfini tirrizolvi l-litigju bl-accertament ta' <u>l'estensjoni</u> tal-proprjeta`.*"

d) Illi fil-kaz in ezami m'hemm ebda kontestazzjoni bejn il-kontendenti dwar it-titolu tal-proprjeta`. Kull parti tirrikonoxxi l-proprjeta` li giet akkwistata mill-parti l-ohra. Kullma kien jehtieg, kif ampjament irrizulta u kif espost hawn fuq, kien li tigi determinata l-linja medjana ta' bejn il-proprjetajiet attigwi.

e) Lanqas jista' jinghad ukoll li s-socjetajiet attrici kienu qed jirrivendikaw xi parti mill-proprjeta` taghhom billi, skond ma gie ddikjarat minnhom stess, is-socjeta` konvenuta rtirat immedjatament minn dik il-parti mill-art li s-socjetajiet attrici kienu qed jallegaw li hija taghhom. Il-pretensjoni tas-socjeta` konvenuta ghal dik il-parti mill-art gia` invaza ma taghtix dritt ghall-azzjoni *reivindicatoria* izda, se mai, ghal kawza ta' jattanza biex din il-pretensjoni

tigi darba ghal dejjem accertata. L-alternattiva hija kawza ghad-determinazzjoni tal-konfini, izda qatt *reivindicatorja.*

f) Illi kemm il-premessi tac-citazzjoni, kif ukoll il-mod kif giet kondotta din il-kawza u sahansitra kif jirrizulta li rriteniet l-ewwel Qorti fil-konsiderazzjonijiet taghha fis-sentenza finali, huma indikattivi li l-azzjoni kienet effettivament wahda ghar-regolament tal-konfini u mhux wahda *reivindicatorja.*

Dan stabbilit din il-Qorti hija tal-fehma li l-ewwel eccezzjoni sollevata mis-socjeta` konvenuta dwar in-nullita` tac-citazzjoni kellha tigi akkolta.

Isegwi li, ghall-istess ragunijiet, is-sentenza finali tal-5 ta' Ottubru, 2007 hija wkoll nulla billi bazata fuq konsiderazzjonijiet ta' natura rivendikatorja meta ma kien hemm xejn x'tirrivendika izda kellha biss tigi determinata l-linja divizorja ta' bejn iz-zewg proprjetajiet.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija, l-appell tas-socjeta` konvenuta qed jigi milqugh u s-sentenzi appellati u cioe` dik tal-15 ta' Dicembru, 1997 u dik tal-5 ta' Ottubru, 2007 qed jigu revokati billi qed jigu milqugha l-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta; din il-Qorti qeghdha wkoll tillibera lis-socjeta` konvenuta mill-osservanza tal-gudizzju u zzom ferm kull dritt spettanti lis-socjetajiet attrici *si et quatenus*. Fic-cirkostanzi l-ispejjes kollha, kemm dawk in prim istanza, kif ukoll ta' dan l-appell ghandhom jigu sopportati mis-socjetajiet attrici appellati solidament bejniethom.

< Sentenza Finali >

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