MALTA

# QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF**
**SILVIO CAMILLERI**

**ONOR. IMHALLEF**
**GIANNINO CARUANA DEMAJO**

**ONOR. IMHALLEF**
**NOEL CUSCHIERI**

Seduta tal-5 ta' April, 2013

Appell Civili Numru. 935/1998/1

**David Vella u martu Diane Vella Bianco Bonaci**
**v.**
**Victor u Juliette Mercieca**

1. Dan huwa appell tal-atturi minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-10 ta' Diċembru 2009 li ċaħdet it-talbiet tagħhom f'azzjoni *finium regundorum*. Appellaw ukoll inċidentalment il-konvenuti minn sentenza *in parte* mogħtija fis-26 ta' Ġunju 2003 li kienet ċaħdet eċċezzjoni ta' preskrizzjoni tal-azzjoni taħt l-art. 2143 tal-Kodiċi Ċivili.

2. L-atturi, wara li fissru illi "ma sarx sewwa u kif inhuwa xieraq id-delinjazzjoni" bejn l-art tagħhom u dik tal-konvenuti, kienu talbu illi l-qorti tordna illi ssir id-delimitazzjoni tal-konfini u tgħid liema hija l-art ta' parti u liema hija tal-oħra. Il-konvenuti ressqu l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni tal-azzjoni taħt l-art. 2143 tal-Kodiċi Ċivili, u ressqu wkoll l-eċċezzjoni fil-meritu illi l-konfini bejn l-artijiet tal-partijiet ilhom snin twal stabbiliti.

3. Bis-sentenza tas-26 ta' Ġunju 2003, li minnha sar l-appell inċidentali mill-konvenuti, l-ewwel qorti ċaħħdet l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni wara li għamlet dawn il-konsiderazzjonijiet:

"Illi dwar il-preskrizzjoni eċċepita mill-konvenuti jinghad li tali preskrizzjoni ma tapplikax fil-konfront tal-azzjoni odjerna għaliex kif ingħad fis-sentenza … Francesca Debattista *vs* Antonio Grech[1]:-

""L-*actio finium regundorum* – li l-attriċi qiegħda teżerċita – hija impreskrittibbli, għaliex tikkostitwixxi għall-proprjetarji viċini att purament fakoltativ u għaliex id-dritt ta' dawk il-proprjetarji li jitolbu r-regolament tal-konfini, meta dawn ikunu inċerti jew promiskwi, huwa inerenti għall-proprjetà u kwindi ma jistax jispiċċa sakemm tibqa' tissussisti l-proprjetà.""

4. Bis-sentenza finali tal-10 ta' Diċembru 2009, li minnha sar l-appell ewlieni mill-atturi, l-ewwel qorti ċaħdet it-talbiet tal-atturi wara li għamlet dawn il-konsiderazzjonijiet:

"… meta l-atturi xtraw il-proprjetà tagħhom fis-17 ta' Mejju 1996 … kien diġà hemm konfigurazzjoni tal-*plot* skont … pjanta datata 15 ta' Ottubru 1979, u fil-fatt ma hemm l-ebda dubju li mill-provi kollha prodotti, inklużi dawk attriċi, u r-relazzjoni tal-ewwel perit tekniku, jirriżulta li bejn l-istess proprjetatjiet kien hemm ħajt, anke qabel l-istess sena 1979 … u li meta biegħet iż-żewġ *plot*s is-soċjetà *CenMed* obbligat lill-kompraturi li jiżviluppaw l-istess *plot*s kif approvati mill-istess periti, li kienu allura indikaw fl-istess pjanti l-imsemmi ħajt diviżorju bejn iż-żewġ *plot*s. L-eżistenza tal-istess ħajt sa mis-sena 1967 tinsab ukoll ikkonfermata mix-xiehda … u … fl-istess sena 1967 il-villa tal-attur kienet ġà mibnija bil-ħajt imsemmi. L-istess ħajt

[1] App. Ċiv. 23 ta' April 1951.

diviżorju baqa' fl-istess posizzjoni … fis-sena 1987 u hekk baqa' sallum … … …

"Illi fl-isfond ta' dan kollu jirriżulta … li la darba l-konfini bejn il-proprjetajiet rispettivi ġà jinsabu stabbiliti, mela allura l-azzjoni abbażi tal-artikolu 325 tal-Kap. 16 tkun għalhekk eżawrita, u dan huwa proprju l-każ odjern fejn jirriżulta li l-konfini bejn iż-żewġ *plot*s jirriżulta li ilhom li ġew stabbiliti sa qabel is-sena 1979 permezz tal-ħajt diviżorju li jaqsam iż-żewġ proprjetajiet, … liema konfigurazzjoni baqgħet hekk sallum, u la darba tali delimitazzjoni hija daqshekk ċara … meta allura l-azzjoni tallum ma tistax għalhekk tirnexxi u allura mhux leċitu li jkun hemm talba llum sabiex ikun hemm disturb ta' linja ta' dimarkazzjoni li ġiet stabbilita ferm qabel.

"Illi għalhekk għal dawn ir-raġunijiet it-talbiet attriċi qed jiġu miċħuda."

5. Billi l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni, jekk tintlaqa', toqtol l-azzjoni, u ma jkunx għalhekk meħtieġ li tqis il-meritu tal-azzjoni, il-qorti sejra tibda billi tqis l-appell inċidentali tal-konvenuti.

6. Il-konvenuti fissru l-aggravju tagħhom hekk:

"… fid-deċiżjoni preliminari tagħha l-ewwel onorabbli qorti ikkonkludiet illi l-partijiet qatt ma stabbilew il-konfini tal-proprjetajiet u kien minħabba f'hekk illi ċaħdet l-eċċezzjoni preliminari tal-esponenti. Illi din id-deċiżjoni preliminari ngħatat mill-ewwel qorti fi stadju bikri ta' dawn il-proċeduri u meta l-ewwel qorti ma kellhiex stampa kompleta u ċara tal-fatti kollha tal-kawża odjerna. Kien biss wara li ġie preżentat ir-rapport peritali tal-periti addizzjonali u wara li ġew miġbura l-provi kollha li l-ewwel qorti kienet f'posizzjoni li tikkonkludi jekk fil-fatt il-konfini bejn il-proprjetajiet kinux stabbiliti u kemm kienu ilhom li ġew stabbiliti.

"Illi minn eżami tad-deċiżjoni finali tal-ewwel qorti jidher kjarament illi l-esponenti kienu korretti meta fl-istadju preliminari ta' dawn il-proċeduri eċċepew il-preskrizzjoni tal-azzjoni attriċi u dan għaliex l-ewwel onorabbli qorti, fid-deċizjoni finali tagħha, tat raġun lill-konvenuti u ikkonkludiet hekk:

""L-eżistenza tal-istess ħajt sa mis-sena 1967 tinsab ukoll ikkonfermata mix-xiehda … u … fl-istess sena 1967 il-villa tal-attur kienet ġà mibnija bil-ħajt imsemmi. L-istess ħajt

diviżorju baqa' fl-istess posizzjoni … fis-sena 1987 u hekk baqa' sallum … … …"

"Illi huwa għalhekk li l-esponenti qed iressqu dan l-appell inċidentali għaliex huwa biss f'dan il-mument, u *cioè* issa li din il-qorti għandha quddiemha l-konklużjonijiet tal-periti addizzjonali li tista' tiddetermina jekk l-azzjoni attriċi hix waħda preskritta u dan in vista tal-fatt li d-delimitazzjoni taż-żewġ proprjetajiet ilha li ġiet stabbilita sa mis-sena 1967 kif korrettement ikkonkludiet l-ewwel onorabbli qorti fid-deċiżjoni finali tagħha tal-10 ta' Diċembru 2009 u għaldaqstant l-azzjoni attriċi hija preskritta bit-trepass ta' tletin (30) sena."

7. Dan l-aggravju huwa, fil-fehma ta' din il-qorti, ħażin. L-argument tal-atturi jolqot il-meritu tal-azzjoni mhux l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni. L-azzjoni li ressqu l-atturi hiwa l-*actio finium regundorum* u li rridu naraw f'dan l-istadju ma huwiex jekk hemmx l-elementi biex tirnexxi l-azzjoni – fosthom in-nuqqas ta' konfini preċiżi bejn il-proprjetajiet – iżda jekk l-azzjoni kif proposta mill-atturi tintlaqatx bi preskrizzjoni.

8. L-azzjoni *finium regundorum*, kif sewwa qalet l-ewwel qorti, hija min-natura tagħha impreskrittibbli. Hija azzjoni aċċessorja għad-dritt ta' proprjetà u għalhekk tintilef biss meta tintilef il-proprjetà. Il-proprjetà ma tintilifx bi preskrizzjoni; tintilef biss jekk tkun inkisbet minn ħaddieħor b'użukapjoni, *i.e.* bil-pussess u l-mogħdija ta' żmien. Billi l-premessa tal-azzjoni *finium regundorum* hija illi ma hemmx pussess univoku għax ma hemmx konfini preċiżi, u illi għalhekk il-ġâr ma kisibx il-proprjetà b'użukapjoni, isegwi inevitabilment illi din l-azzjoni hija min-natura tagħha, kif qalet l-ewwel qorti, impreskrittibbli.

9. Naturalment, jekk il-premessa tkun żbaljata, għax ikun hemm konfini preċiżi, l-azzjoni tfalli minħabba nuqqas ta' wieħed mill-elementi tagħha, iżda mhux għax tkun waqgħet bi preskrizzjoni.

10. L-appell inċidentali għandu jiġi għalhekk miċħud.

11. Ngħaddu issa għall-appell ewlieni tal-atturi. Essenzjalment, l-aggravju tal-atturi huwa illi l-ewwel qorti sejset id-deċiżjoni tagħha fuq il-ħajt tas-sejjigħ li hemm bejn iż-żewġ proprjetajiet meta dan il-ħajt "ma għandu x'jaqsam xejn mal-konfini taż-żewġ proprjetajiet kontigwi u ma nġiebet ebda … prova li b'xi mod … jista' jservi bħala

l-linja ta' demarkazzjoni bejn iż-żewġ proprjetajiet." Igħidu illi l-qorti kellha tqis ukoll il-kejl muri fuq il-kuntratt li bih huma kisbu l-art tagħhom "sabiex l-atturi jieħdu lura l-kejl kollu skond il-kuntratt tal-akkwist tagħhom". Biex isir dan "il-konfini tal-*plot* tal-atturi jridu jispustaw ruħhom lejn il-*plot* … proprjetà tal-konvenuti biex jirriflettu korrettement id-delimitazzjoni taż-żewġ *plots*".

12. Fil-fehma ta' din il-qorti r-rikors stess tal-appell juri illi l-aggravju tal-atturi ma jistax jintlaqa' għax juri li dak li jridu l-atturi ma huwiex illi jiġu preċiżati l-konfini inċerti jew promiskwi iżda li l-konfini li effettivament hemm jiġu mċaqalqa. Fir-rikors jingħad mhux biss illi "l-konfini tal-*plot* tal-atturi jridu jispustaw ruħhom"[2] iżda jingħad ukoll illi:

"… [H]emm biċċa mill-art … li suppost hija parti mill-*Plot* 434 (l-proprjetà tal-atturi) iżda ġiet meħuda mill-*Plot* 435 mingħajr ebda kunsens jew approvazzjoni tal-istess *Cenmed Limited*. … [I]l-pjanta tas-*survey* oriġinali li kien sar mill-Periti Mortimer u Degiorgio (fosthom is-*surveyor* Alfred Darmenia) tas-soċjetà *Cenmed Limited* … anke mid-daqqa ta' għajn tagħha (jekk verament wieħed irid jkun oġġettiv u korrett sabiex isir ġustizzja) hija evidenti li l-qisien jew id-delimitazzjoni ta' *Plot* 434 bejn il-*plots* l-oħra kellha u għandha tkun differenti minn kif fil-fatt qiegħda. … … …[3]

"… [I]l-ħajt bejn il-*plots* 434 u 435 … mhux mibni fil-pożizzjoni korretta u fil-fatt hemm arja ta' *circa* 111.5 metri kwadri … li … tappartjeni lill-*plot* 434 u mhux lill-*plot* 435. … … …[4]

"… Kien proprju għalhekk li saret dina l-azzjoni, sabiex id-delinjazzjoni fattwali, li ma huwiex [*sic*] korrett, jiġi stabbilit u ssir [*sic*] it-tibdil meħtieġ skond il-kuntratti, dokumenti u provi prodotti mill-partijiet li juru li l-konfini jridu jitfasslu mill-ġdid.[5]"

13. Il-qorti ma hijiex qiegħda tgħid illi l-konfini li hemm illum bejn il-proprjetajiet huma neċessarjament dak li għandhom ikunu, jew li ma għandhomx raġun l-atturi

---

2 Para. III tar-rikors tal-appell.

3 Para. IV tar-rikors tal-appell.

4 Para. VI tar-rikors tal-appell.

5 Para. XX tar-rikors tal-appell.

jgħidu illi "l-konfini tal-*plot* tal-atturi jridu jispustaw ruħhom lejn il-*plot* … tal-konvenuti" – dwar dan il-qorti ma tippronunzjax ruħha u din il-kwistjoni tħalliha bla preġudizzju, appuntu għax l-azzjoni tallum ma hijiex biex jiġu spostati l-konfini li l-atturi jsejħulhom "fattwali", *i.e.* biex art li llum qiegħda f'idejn il-konvenuti tingħata f'idejn l-atturi. Dak ikun meritu ta' azzjoni *rei vindicatoria* mhux ta' azzjoni bħal dik tallum, li hija *finium regundorum*.

14. Għal din ir-raġuni l-appell ewlieni tal-atturi wkoll għandu jiġi miċħud.

15. Il-qorti għalhekk tiċħad kemm l-appell ewlieni tal-atturi u kemm l-appell inċidentali tal-konvenuti. L-ispejjeż tas-sentenza preliminari tas-26 ta' Ġunju 2003 u l-ispejjeż tal-appell inċidentali jħallsuhom il-konvenuti; l-ispejjeż l-oħrajn iħallsuhom l-atturi.

**< Sentenza Finali >**

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