MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA
ONOR. IMHALLEF
JACQUELINE PADOVANI GRIMA

Seduta tat-3 ta' Dicembru, 2014

Citazzjoni Numru. 273/2007

Marka Furniture Limited (C4426)

U b'digriet tas-6 ta'Mejju 2010

assumiet l-atti Solidsan Limited (C20299)

vs.

1. **Tal-Ibragg Development Company Limited (C1038);**
2. **Neville Xuereb (ID 663157M);**
3. **Sylvana Spiteri nee Xuereb (ID 9362M);**
4. **Alexander Xuereb (ID124354M);**
5. **Nadia Vella nee Xuereb (ID 787458M);**
6. **Nathalie Fenech nee Xuereb (ID 275855M);**
7. **Nicolette Tanti nee Xuereb (ID 402766M) u**
8. **Rudolphe Gaerty (ID 14472M)**

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat ta' Marka Furniture Limited tad-9 ta'Marzu 2007, li jaqra hekk:

1. *"Illi s-socjeta rikorrenti akkwistat taht titolu ta' sub-enfitewsi perpetwa proprjeta u cioe "a building site forming part of the field known as 'Tal-Fajtar' sive 'Ta Wied id-Dis' at Madliena limits of Ghargur of the superficial area of approximately one*

thousand one hundred and twenty-four square metres (1124sqm) and bounded said building site on the South East by Gharghur Road, on the East by property of Marka Furniture Limited and on the North West by property of Ta' l-Ibragg Development Company Limited" u dan permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel li jgib id-data tat-13 ta' Marzu 1981, kopja legali ta' liema tinsab hawn annessa u mmarkata Dokument "MF1";

2. *Illi permezz ta' l-istess kuntratt "MF1", ir-rikorrent akkwista wkoll, taht l-istess titolu, "the path outlined in blue on the plan herein annexed marked Document 'E', which lies between the properties of Marka Furniture Limited and John Hansen and which connects the land hereby transferred with the road under construction on the South East of area of approximately one hundred and twenty five square metres (125sqm) and bounded on the North East by property of Marka Furniture Limited, on the South and West by property of John Hansen.";*

3. *Illi permezz ta' kuntratt iehor datat 24 ta' Awissu 1993 fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza, kopja legali ta' liema tinsab hawn annessa u mmarkata Dokument "MF2, il-konfini tal-proprjeta imsemmija fil-paragrafu 1 gew korretti sabiex jaqraw skond dan li gej: "...and hereby agree to correct the said deed in the sense that the boundaries of the land transferred should read 'bounded on the South West by Madliena Road, also known Gharghur Road on the South East by property of Robert Arrigo and on the East by property of Marka Furniture Limited."*

4. *Illi l-intimati Neville Xuereb,Sylvana Spiteri nee Xuereb, Alexander Xuereb, Nadia Vella nee Xuereb, Natalie Fenech nee Xuereb u Nicolette Tanti nee Xuereb, akkwistaw diversi porzjonijiet ta' art adjacenti mal-proprjeta akkwistata mir-rikorrenti u dan permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza tat-28 ta' April 1993, kopja legali ta' liema tinsab hawn annessa u mmarkata "MF3";*

5. *Illi l-intimat Rudolphe Gaerty akkwista minghand il-konjugi Arrigo "l-villa bil-gnien anness il-Madliena limiti tal-Gharghur, Triq il-Fortizza bla numru jisimha 'Santa Vimy' tal-kejl superficjali l-imsemmi gnien u l-art li fuqha tinsab mibnija l-istess villa ta' cirka elfejn mija hamsa u tmenin metri kwadri (2,185sqm) u konfinanti l-istess villa u gnien flimkien mill-Grigal ma l-imsemmija triq, minn Nofsinhar ma triq pubblika minghajr isem u mill-Punent ma beni ta' l-aventi kawza ta' Jean Rosanbatt"*

u dan skond kuntratt fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel datat 21 ta' Mejju 1999, kopja legali ta' liema tinsab hawn annessa u mmarkata " M F4".

6. *Illi s-socjeta Ta' l-Ibragg Development Company Limited hija wkoll proprjetarja ta' porzjonijiet ta' art ohra fil-vicinanzi ta l-proprjeta ta r-rikorrenti ;*

7. *Illi l-intimati jippretendu li partijiet mill-art li r-rikorrent jghid li akkwista permezz tal-kuntratt anness u mmarkat "MF1", hi proprjeta taghhom;*

8. *Illi nonostante diversi tentattivi matul is-snin sabiex jintlahaq xi ftehim bonarju, dawn it-tenattivi ma kellhom ebda ezitu posittiv;*

9. *Illi ghaldaqstant hemm bzonn illi jsiru l-posti u s-sinjali permanenti biex jifirdu l-art tar-rikorrenti minn dak ta' l-intimati;*

10. *Illi safejn il-premessi fuq esposti jirrelataw ghall-fatti, l-esponenti ma jafx dawn il-fatti personalment, izda jafhom kif gew relatati lilu mir-rapprezentant tas-socjeta Marka Furniture Limited, is-Sur Karl van Marcke.*

Jghidu ghalhekk l-intimati ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

1. *tistabilixxi l-konfini bejn l-art tar-rikorrenti u dik ta' l-intimati u jigu mwahhla posti u jsiru sinjali permanenti biex l-istess art ta' l-intimati tigi delinejata minn dik tar-rikorrent, u dan bl-opera ta' periti nominati;*

2. *tordna li jigi ppubblikat att li permezz tieghu jigu dikjarati l-konfini hekk stabbiliti; u*

3. *tinnomina Nutar sabiex jippublika l-atti notarili relattivi f'jum, post u hin li jigu ffissati minn din l-Onorabbli Qorti u kuraturi sabiex okkorrendo jirraprezentaw lill-eventwali kontumaci fuq l-atti;*

Bl-ispejjez u b'rizerva ta' kull dritt u rimedju iehor spettanti lir-rikorrenti."

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mis-socjeta' rikorrenti u l-elenku ta' dokumenti esebiti mar-rikors promotur;

Rat li l-atti tar-rikors promotur, d-digriet u tal-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati lill-intimati skond il-ligi;

Rat ir-risposta Tal-Ibragg Development Company Limited (C-1038) ta' Neville Xuereb (ID 663157 M), Sylvana Spiteri, (ID 9362 M) Alexander Xuereb, (ID 124354M) Nadia Vella, (ID 787458M) Natalie Fenech (ID 275855M) u Nicolette Tanti (ID 402766M) tal-11 t'April 2007 (a fol. 60 et seq.) li taqra hekk:

1. *Illi huma ma jopponux ghat-talba li jigu stabbiliti l-konfini bejn l- art taghhom u dik tas-socjeta'rikorrenti izda jinsistu li ma jbatux spejjes gudizzjarji stante li kienet is-socjeta rikorrenti li invadiet l-art ta' l-esponenti biex tipprova telimina l-ixtur u okkupat diversi metri kwadri oltre dak mibjugh u konsegwentement tat lok ghal dina l-kawza.*

2. *Illi l-esponenti ilhom zmien twil jinsistu mas-socjeta rikorrenti li tohrog mill-art okkupata illegalment u kienu sahansistra offrew ukoll li jbieghu l-art okkupata illegalment lis-socjeta rikorrenti bhala soluzzjoni amikevoli.*

3. *Illi Maria Xuereb taf b' dawn il-fatti personalment kif permezz ta' binha Neville Xuereb."*

Rat ir-risposta ta' Rudolphe Gaerty (ID 14472M) tal-10 t'Awwissu 2007 (a fol. 70 et seq.) li taqra hekk:

1. *"Illi l-konfini tal-proprejta tal-esponenti tirrizulta kemm fattwalment u kif ukoll mid-deskrizzjoni u l-pjanti annessi mal-kuntratt tal-akkwist tal-esponenti tal-awturi tieghu;*

2. *Illi ghalhekk l-esponenti ma ghandu ibaghti ebda spejjez in konnessjoni ma dawn il-proceduri;*

3. *Salvi kontestazzjonijiet ulterjuri;"*

Rat ir-rikors mahluf kontenenti kontro talba tal-intimat rikonvenzjonat Rudolphe Gaerty (ID 14472M) tal-10 t'Awwissu 2007 (a fol. 72 et seq.) li jaqra hekk:

1) *Illi originarjament, Tal-lbrag Development Limited kienet il-propjetarja tat-territorju mertu tal-proceduri odjerni.*

2) *Illi permezz tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat tas-17 ta' Frar 1976, John sive Jack Hansen kien akkwista minghand Tal-lbrag Development Company Limited, villa bil-gnien anness maghha, bl-isem "Santa Viny", mibnija fuq plot numru 10, Madliena limiti tal-Gharghur, tal-kejl superficjali ta' 21,500sqft. konfinanti nofs inhar ma' triq li taghti ghal Gharghur. tramuntana ma' triq bla isem u punent ma' propjeta appertenenti lil Jean mart Charles Rosanblat (ezibit mir-rikorrenti bhala Dok MF5).*

3) *Illi l-uniku access ghall proprjetajiet ta' John sive Jack Hansen, ta' Jean nrart Charles Rosanblat u tal-lbrag Development Limited, liema proprjetajiet jikkonfinaw* ***mat-triq bla' isem*** *(fuq imsemmija), kienet tramite l-imsemmija* ***triq bla isem****. u ghalhekk tali triq kienet intiza u desinjata bhala triq komuni, li sservi l-propjetajiet fuq imsemmija. Infatti sa minn dan iz-zmien (u ghalhekk ferm qabel ma' s-societa' Marka Furniture limited akkwistat il-passagg / triq permezz tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel tat-l3 ta' Marzu 1981), din it-triq bla isem kienet tintuza liberament u kostantement kemm mill-awturi tal-esponenti Rudolphe Gaerty u kif ukoll minn Tal-Ibrag Development Limited u Jean Rosanblat. Eventwalment, sa mill-1979, din it-triq bla isem kienet tintuza wkoll mis-socjeta' rikonvenzjonata Marka Furniture Limited, wara li akkwistat Villa Jay-Emm minghand Jean Rosanblat, permezz tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat tat-3 ta' Awissu 1979.*

4) *Illi permezz tal-kuntratt tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel tat-13 ta' Marzu 1981 (ezibit mir-rikorrenti bhala Dok MF.1), Marka Furniture Limited akkwistat minghand Tal-lbrag Development Limited plot tal-kejl ta' circa 1124sqm u "the path outlined in blue on the plan herein annexed marked Docuntent E, which lies between the properties of Marka Furniture Limited and ,John Hansen and which connects the land hereby transferred with the road under construction on the Soulh East of area of 'approximately one hundred and twenty-five square metres (125sqm) and bounded on lhe North-East by property of Marka Furniture Limited, on the south and west by*

*property of John Hansen". Din il-path hija it-**triq bla isem** fuq imsemmija. li minnha l-propjetajiet kollha maghha konfininati kellhom l-access taghhom, liema triq kienet wahda komuni.*

5) *Illi permezz tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar George Bonello du Puis tas-26 ta' Lulju 1984, Robert Arrigo akkwista (a) minghand John sive Jack Hansen. Villa bil-gnien anness maghha. bl-isem "Santa Vimy", mibnija fuq plot numru 10, Madliena limiti tal-Gharghur, tal-keil superficjali ta' 21.500sqft, konfinanti nofisinhar ma' triq li taghti ghal Gharghur" tramuntana ma' triq bla isem u punent ma' propjeta appertenenti lil Jean Rosanblat, u (b) minghand tal-lbrag Development Company Limited porzjoni art adjacenti ghall-gnien fuq indikat konfinanti nofsinhar mat-triq li taghti ghal Gharghur, tramuntana u lvant mal- propjeta' fuq imsemmija, tal-kejl ta' circa 185sqm, hawn anness bhala "Dok RG1".*

6) *Illi permezz tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel tal-21 ta' Mejju 1999,I-esponenti Rudolphe Gaerty akkwista minghand Robert u Marina konjugi Arrigo, villa bil-gnien anness maghha, bl-isem "Santa Vimy", Triq il- Fortizza, Madliena limiti tal-Gharghur, tal-kejl superficjali komplessiv ta' circa elfejn mija hamsa u tmenin metri kwadri (2,185sqm). konfinanti mill-Grigal ma' Triq il-Fortizza. nofsinhar ma' triq pubblika minghajr isem u mill-punent ma' beni tal-aventi kawza ta' Jean Rosanblat, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghha. "Dok RG2".*

7) *Illi nonostante il-premess, is-societa' Marka Furniture Limited qieghda tippretendi illi l-esponenti Rudolphe Gaerty ma ghandux dritt ta' access u passagg mill-imsemmija **triq bla-isem**, liema triq, kif diga' ntqal. kienet tintuza mill-awturi tal-kontendenti bhala access ghall-propjetajiet taghhom.*

Ghaldaqstant l-intimat rikonvenzjonant Rudolphe Gaerty jitlob bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

(i) *tiddikjara illi Rudolphe Gaerty, bhala l-propjetarju tal-villa bil-gnien anness maghha, bl-isem "Santa Vimy". Triq il-Fortizza, Madliena limiti tal-Gharghur, tal-kejl superficjali komplessiv ta' circa elfejn mija hamsa u tmenin metri kwadri (2,185sqm). konfinanti mill-Grigal ma' Triq il-Fortizza, nofsinhar ma' triq pubblika minghajr isem u mill-punent ma' beni tal-aventi kawza ta' Jean Rosanblat, bid-drittijiet u l-pertinenzi*

kollha taghha u l-eventwali aventi kawzi tieghu ghandhom id-dritt ta' passagg u access liberu mill-passagg/triq maghrufa bhala triq bla isem, konfinanti nofsinhar ma' propjeta' ta' Rudolphe Gaerty, tramuntana ma' propjeta' ta' Marka Furniture Limited u tizbokka in parti fuq Triq il-Fortizza u minn naha l-ohra ma' propjeta' ta' Marka Furniture Limited, jew irjihat verjuri, bordurata bil-kulur ahmar, fuq il-pjanata hawn annessa Dok RG3, okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi;

(ii) *tordna lill-Marka Furniture Limited tipprovdi l-access u l-passagg liberu mit-triq bla isem fuq deskritta, lil Rudolphe Gaerty u l-eventwali aventi kawza tieghu,*

(iii) *tordna li jigi ppublikat att pubbliku li permezz tieghu jigi dikjarat u rikonoxxut id-dritt ta' access u passagg liberu favur Rudolphe Gaerty u l-eventwali aventi kawza tieghu mit-triq bla isem fuq deskritta u*

(iv) *tinnomina Nutar sabiex jippubblika l-att relattiv f'jum, post u hin li jigu ffissati minn din l-Onorabbli Qorti u tinnomina kuraturi sabiex jekk ikun il-kaz, jirraprezentaw lill-eventwali kontumaci fuq dan l-att- kollox skond kif intqal fuq u ghar-ragunijiet fuq premessi.*

B'riserva ta' kull azzjoni ohra spettanti lill-intimat rikonvenzjonant Rudolphe Gaerty."

Rat ir-risposta s-socjeta rikonvenzjonata tal-5 ta'Dicembru 2007 Marka Furniture Limited ("Marka Furniture") ghall-kontro-talba ta' Rudolphe Gaerty (a fol. 91 li taqra hekk:

"Risposti

1. *It-talbiet tar-rikonvenzjonant Rudolphe Gaerty ghandhom jigu michuda stante illi l-istess Gaerty m'ghandu ebda dritt ta' access u passagg kif jippretendi li ghandu fuq il-passagg / triq maghrufa bhala triq bla isem u deskritta fil-kuntratt ta' l-akkwist ta' Marka Furniture tat-13 ta' Marzu 1981, fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel bhala "the path outlined in blue on the plan herein annexed marked Document E, which lies between the properties of Marka Furniture Limited and John Hansen and which connects the land hereby transferred with*

the road under construction on the South East of the area of approximately one hundred and twenty five square metres (125sqm) and bounded on the North East by property of Marka Furniture Limited, on the south and west by property of John Hansen".

2. *Salv kontestazzjonijiet ulterjuri.*

3. *Bl-ispejjez.*

Fatti

1. *L-esponenti taqbel mal-fatti fil-paragrafu numru 1 tal-kontro-talba ;*

2. *L-esponenti taqbel ma l-fatti fil-paragrafu numru 2 ta l-kontro-talba ;*

3. *L-esponenti ma jaqbilx mal-fatti kif dikjarati fit-tielet paragrafu tal-kontro- talba u dan ghaliex mhuwiex minnu illi l-uniku access ghall-proprjeta ta' John sive Jack Hansen kienet dik kif deskritta f'dak il-paragrafu. Is-sur Hansen kellu access principali ghall-proprjeta tieghu minn Fortizza Road, minbarra l-access bir-rigel biss mit-triq bla isem imsemmija mir- rikonvenzjonat Gaerty. L-unika okkazjoni li s-Sur Hansen kien jghaddi mill-imsemmija triq bla isem bil-vettura tieghu kien kemm-il darba kien jehtieg li ssir manuntenzjoni fil-fossa (cesspit) li kienet tezisti. ls-socjeta Marka Furniture Limited ma tistax tikkummenta dwar l-access ghall-proprjetajiet ta' Jean mart Charles Rosanblat u Ta' l-lbragg Development Company Limited, u dan ghaliex mhux indikat precizament dwar liema artijiet qieghed jirreferi ghaliha mir-rikonvenzjonat Gaerty.*

4. *L-esponenti taqbel mal-fatti esposti fil-paragrafu numru 4 tal-kontro-talba;*

5. *L-esponenti taqbel mal-fatti esposti fil-paragrafu numru 5 tal-kontro-talba;*

6. *L-esponenti taqbel mal-fatti esposti fil-paragrafu numru 6 tal-kontro-talba;*

7. *L-esponenti ma taqbilx mal-fatti esposti fil-paragrafu numru 7 tal-kontro-talba; kwalunkwe uzu li seta sar mill-predecessuri tal-partijiet ma sarx bi dritt.*

8. *Illi safejn il-premessi fuq esposti jirrelataw ghall-fatti, is-sur Andrew Mifsud ma jafx dawn il-fatti personalment, izda jafhom kif gew relatati lilu mir-rapprezentant tas-socjeta Marka Furniture Limited,is-Sur Carl van Marcke."*

Rat id-digriet ta' din il-Qorti kif diversament preseduta tal-5 ta'Dicembru 2007 (a fol. 89) fejn innominat lil Perit Godwin Abela;

Rat id-digriet ta' din il-Qorti kif diversament preseduta tas-16 t'April 2008 (a fol. 116) fejn innominat lil Peter Caruana bhala *Land Surveyor*;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta'Marka Furniture Limited tal-24 ta'Marzu 2010 a fol. 130 et seq.;

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku Godwin Abela prezentat fit-2 ta'Settembru 2010 u mahluf fis-17 ta'Mejju 2011 (a fol. 162 et seq.);

Rat ir-risposti in eskussjoni tal-Perit Godwin Abela tal-25 t'April 2011 (a fol. 649 u 652);

Rat id-digriet ta' din il-Qorti kif diversament preseduta tal-1 ta'Novembru 2011 (a fol. 664) fejn innominat lil Perit Alan Saliba, il-Perit Valerio Schembri u l-Perit Joe Ellul Vincenti bhala Periti Perizjuri;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat in-nota ta' kritika tal-intimati tal-Ibragg Development u tal-ahwa Xuereb (a fol. 673 et seq);

Rat in-nota responsiva tat-3 t'April 2012 ta'Marka Furniture Limited (li wara digiret tas-6 ta'Mejju 2012 l-atti gew assumi minn Solidsan Limited minflok Marka Furniture Limited) wara n-nota ta' kritika tal-Ibragg Development u tal-ahwa Xuereb (a fol. 681 et seq.);

Rat ir-relazzjoni tal-Periti Addizzjonali il-Perit Alan Saliba, il-Perit Valerio Schembri u l-Perit Joe Ellul Vincenti prezentat fit-2 t'Ottubru 2012 u mahluf fil-14 ta'Jannar 2013, fis-16 ta'Jannar 2013, u fil-14 ta'Jannar 2013 rispettivament (a fol. 698 et seq.);

Rat in-nota tal-Periti Addizzjonali il-Perit Alan Saliba, il-Perit Valerio Schembri u l-Perit Joe Ellul Vincenti tal-11 ta'Gunju 2012 (a fol. 728);

Rat in-nota ta'sottomissjonijiet tal-konvenut Rudolphe Gaerty tad-9 ta'Settembru 2013 (a fol. 730 et seq.);

Rat in-nota ta'sottomissjonijiet tas-7 ta'Novembru 2013 ta'Marka Furniture Limited (li wara digiret tas-6 ta'Mejju 2012 l-atti gew assumi minn Solidsan Limited minflok Marka Furniture Limited), (a fol. 737 et seq.);

Rat id-dokumenti u l-atti kollha tal-kawza;

Semghet it-trattazzjoni tal-partijiet;

Ikkonsidrat:

Illi mill-provi prodotti mis-socjeta'attrici, mix-xhieda tal-**Perit Adrian Mamo** a fol. 223 et seq, jirrizulta illi fis-sena 2007 gie nkarigat mis-socjeta attrici sabiex jiehu serje ta'ritratti fuq sit fil-Madliena (Villa Santa Vimy) li jinsab adjacenti ma'propjeta ta'l-istess socjeta attrici. Illi dawn ir-ritratti (vide ritratt minn 1 sa 6 li jidhru minn fol. 225 sa fol. 227 Volume 2), juru xoghol ta'skavar li kien qed isir fuq is-sit in kwistjoni.

Maria Farrugia, prodotta mis-socjeta attrici, xehdet a fol. 228, illi kienet tiehu hsieb il-villa tas-socjeta attrici stante li Van Marke kien ikun imsiefer ta' spiss. Ohtha kienet tiehu hsieb il-villa Santa Vimy li kienet proprejta' ta' Hansen.

Farrugia indunat darba fost l-ohrajn f'1992 illi kien qed isir skavar ezatt mal-hajt tal-proprejta' ta' Van Marke u cioe' il-villa Jay-Emm. Dan ix-xoghol gie mwaqqaf wara li Farrugia kienet infurmat lil Carl Van Marke. Illi meta l-villa adjacenti inbieghet lis-sinjuri

Arrigo mis-sur Hansen, l-istess Arrigo bena hajt minn quddiem il-palma hdejn il-fetha tal-garaxx ta'Villa Jay-Emm sa isfel nett fejn hemm sigra tal-harrub fuq Gharghur Road u dan bil-kunsens ta'Van Marke.Illi l-passagg li jaghti minn Triq il-Fortizza ghal Villa Jay Emm dejjem kien meqjus bhala parti mill-istess villa u ma kienx jintuza hlief merament minn Hansen u Arrigo li kienu juzaw l-entrata principali ghal Villa Santa Vimy fuq Triq il-Fortizza. Illi Villa Santa Vimy ghandha access mill-istess passagg.

Carl van Marke, prodott mis-socjeta attrici a fol. 300 et seq., xehed illi hu kien il-Managing Director tas-socjeta attrici. Illi fis-sena 1979 is-socjeta attrici akkwistat Villa Jay Emm minghand Jeanette Marjorie Rosenblatt fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat datat 3 t'Awwissu 1979 u cioe':

"The villa situated in Madliena, limits of Għargħur, still unnumbered, bearing the name 'Jay-Emm Villa' in a new unnamed projected road, which villa together with the surrounding gardens covers a superficial area of approximately 1124sq.m and is bounded on the East by the said unnamed projected road, South and West by property of Tal-Ibragg Development Company Limited and its successors in title, marked as Plot number 10 in the plan annexed to a deed in the records of Notary Dr Alexander Sciberras Trigona of the 01st of April 1971 as subject to the annual perpetual ground rent of Lm265 subject to revision, payable yearly in advance, every 14th July, otherwise free and unencumbered ." - Vide kuntratt a fol. 96 sa 100.

Van Marke kompla jixhed li fit-13 ta' Marzu 1981 l-istess socjeta attrici kisbet, b'titolu ta'sub-enfitewsi perpetwa minghand is-socjeta intimata Tal-Ibragg Development Company Ltd., bicc'art adjacenti mal-villa hawn fuq imsemmija u cioe:' ***"A building site forming part of the field known as 'Tal-Fajtar' sive ' Ta' Wied id-Dis' at Madliena limits of Għargħur of the superficial area of approximately 1124sq.m and bounded said building site on the South East by Għargħur Road, on the East by property of Marka Furniture Ltd and on the North West by property of Tal-Ibragg Development Co. Ltd as better indicated in the plan herein annexed marked Document 'C' wherein it is outlined in red.... The path outlined in blue on the plan herein annexed marked Document 'E' which lies between the properties of Marka Furniture Ltd and John Hansen and***

which connects the land hereby transferred with the road under construction on the South East of area of approximately 125sq.m and bounded on the North East by property of Marka Furniture Ltd, on the South and West by property of John Hansen." - vide kuntratt Dok. RG6 a fol. 426 fl-atti tan-Nutar Gerald Spiteri Maempel.

Illi fis-sena 1992 is-socjeta intimata bieghet lill-terzi cioe' lil Perit Anton Valentino, l-art li kienet tappartieni lis-socjeta attrici permezz ta'koncessjoni b'titolu ta'subenfitewsi. Eventwalment dan il-bejgh gie rexiss permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar John Bisazza datat 24 t'Awwissu 1993. Permezz tal-istess kuntratt saret is-segwenti kjarifika:

"In the sense that the boundaries of the land transferred should read, 'bounded on the South West by Madliena Road, also known Għargħur Road on the South East by property of Robert Arrigo and on the East by property of Marka Furniture Ltd'."- Vide Dok. MF2.

Fuq din l-art diga kien hemm progettata villa.

Illi permezz tal-kuntratt datat 28 t'April 1993 fl-atti tan-Nutar John Bisazza tal-Ibragg Developments Limited ittrasferit diversi *plots* tal-art maghrufa bhala tas-Sajtar lil diversi membri tal-familja Xuereb- vide Dok. MF3.

Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Gerald Spiteri Maempel datat 30 ta' Gunju 1999 Dok. MF4, l-intimat Gaerty akkwista l-fond adjacenti ma'Villa Jay Emm u cioe Villa Santa Vimy minghand Robert u Marina Arrigo li , fis-sena 1984 kienu xtraw din il-propjeta minghand ta'Hanson. Illi fis-sena 1997 is-socjeta rikorrenti bdiet bl-izvilupp fuq l-art koncessa b'titolu ta'sub-enfitewsi, ghal liema xogholijet kien gie nkarigat il-Perit Paul Camilleri. Kien gie mqabbad ukoll bhala *surveyor* Randolph Camilleri sabiex jindika l-konfini tal-art tas-socjeta rikorrenti. Illi Arrigo, wara li kien akkwista il-propjeta ta'Hansen, Villa Santa Vimy, kien bena hajt baxx mill-passagg jew access tal-garaxx l-isfel lejn Triq il-Gharghur fejn il-harruba li ghada hemm sallum. Illi l-izvilupp tas-socjeta rikorrenti inzamm tlett metri l-gewwa min dan il-hajt pero fil-kors ta'dan l-izvilupp kien inhareg mandat ta'inibizzjoni Dok. CVM2, kontra s-socjeta rikorrenti minn Tal-Ibragg Development

Company Ltd. biex jieqaf l-izvilupp peress li s-socjeta intimata qalet li l-art kienet taghha, wara li sar ftehim biex ma tigix zviluppata dik il-parti tas-sit kontestata, l-izvilupp kompla.

Illi fuq il-konfini tal-Vant tas-sit hawn fuq imsemmi kien hemm 'overlap' bejn l-art koncessa in sub-enfitewsi ma l-art originarjament akkwistata mis-socjeta rikorrenti, **u cioe li l-istess bicc'art inxtrat darbtejn u l-istess gara fir-rigward tat-trejqa li taghti access ghal Villa Jay Emm kif ukoll fir-rigward ta'art tas-socjeta intimata.**Illi kien inkariga lil Perit David Pace biex jaghmel rapport dettaljat u indika ezzattament fejn kien hemm dawn l-*overlaps* fil-konfront ta'terzi w jindika wkoll l-art kollha li kienet propjeta tas-socjeta rikorrenti li, ghal diversi snin u ragunijiet, ma kienitx rikonoxxuta bhala tali – vide Dok CVM3 afol. 339 sa 343 b'mod specjali ghal pjanta Annexe 5 a fol. 349.

Illi fil-kaz tal-intimat Gaerty, dan beda jiskava sa hdejn il-hajt divizorju tas-socjeta rikorrenti u cioe fuq art li kienet tappartjeni lill-istess socjeta rikorrenti nkluz il-hajt baxx mibni mis-sur Arrigo.

Permezz tal-proceduri tal-inibizzjoni is-socjeta' Tal-Ibragg Developments Company Limited kienet qed tallega li l-art taghha kienet icken mill suppost u li kellha tigi kkumpensata tan-nuqqas tal-art; li kellha dritt ta'passagg mit-trejqa in kwistjoni; u kellha tieqaf milli taghmel xogholijiet ta' kostruzzjoni fl-area indikata fuq pjanta indikata F. Din l-inibizzjoni giet irtirata in segwitu ta' dikjarazzjoni li ebda xogholijiet ta' kostruzzjoni ma kienu ser jigu esegwiti fl-area indikata fi ***plan* f,** izda ebda koncessjoni dwar l-art jew dritt ta' pasagg ma inghatat.

Neville Xuereb, prodott mis-socjeta intimata, xehed a fol. 363 sa 365 illi hu kien sar Direttur tas-socjeta intimata fis-sena 1990 ftit war l-mewt ta'missieru Lawrence Xuereb fis-sena 1989. Illi wara l-mewt ta'missieru, is-socjeta intimata ntebhet li kien ghad fadlilha 5,770 metri kwadri ta'art fil-Madliena f'post maghruf bhala Ta'Wied id-Dies. Illi porzjon minn din l-art kienet inbieghet lil Perit Anton Valentino fl-24 ta'Lulju 1992 pero ftit wara indunaw li din l-art kienet diga mibjugha minn missierhom lis-socjeta rikorrenti fis-sena 1981 u allura l-kuntratt ma Valentino gie rexiss. Xuereb kien jaf li s-socjeta rikorrenti diga kienet akkwistat Villa Jay Emm li kienet adjacenti mal-art mibjugha lilha f'1981 u fil-fatt porzjon art tal-kejl ta'85.27 metri kwadri mill-bejgh ta'1981 gie inkorporat f'Villa Jay Emm. Illi l-art mibjugha lis-socjeta rikorrenti f'1981 kellha forma irregolari li tirrifletti l-htiegijiet ghall-permessi kif

ukoll il-*contours* u l-hbula tal-art kollha. Illi kellu zewg laqghat mal-Perit Paul Camilleri, li kien inkarigat mis-socjeta rikorrenti, biex l-art mibjugha lis-socjeta rikorrenti tinghata konfini aktar regolari w dan permezz ta'skambju ta'artijiet, dwar dan intlahaq ftehim verbali. Illi sabiex l-affarijiet isiru sew qabbad lis-surveyor Randolph Camilleri biex jinkwadra l-art mibjugha f'1981 mal-proposti tal-Perit Camilleri. Illi l-ftehim ma sehhx u beda proceduri biex jinhareg mandat ta'inibizzjoni kontra s-socjeta rikorrenti biex din ma tizviluppax art li ma kienitx inkluza fil-bejgh lilha li sar f'1981; fil-fatt dan il-mandat gie rtirat wara li s-socjeta rikorrenti ddikjarat li ma kienitx se tibni fuq din l-art kkontestata.

Illi l-access ghall-garaxx tal-villa tas-socjeta rikorrenti ghadu propjeta tas-socjeta intimata.Illi l-art mibjugha lis-socjeta rikorrenti f'1981 kellha kejl ta'1011.436 metri kwadri meta mkejlin mis-surveyor pero l-istess socjeta rikorrenti qatt ma lmentat dwar dan u ma kellix dritt tkabbar l-art taghha billi testendi l-konfini. Illi hu kien direttur biss wara 1990 u ma kienx jaf b'dak li gara fuq l-artijiet in kwistjoni qabel dik is-sena, l-anqas ma kien jaf jekk is-socjeta kellhix *records* tal-artijiet in kwistjoni.

L-intimat **Rudolph Gaerty** fl-affidavit tieghu a fol. 371 sa 381 xehed, illi kien xtara l-propjeta tieghu ta' kejl 2185 mk minghand Arrigo fil-21 ta'Mejju 1999 permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Gerald Spiteri Maempel, Dok. RG3 a fol. 403. Rudoph Gaerty fl-affidavit tieghu ta is-sekwenza tat-trasferimenti illi sehhew fuq l-imsemmija proprejta':

1. Illi Jean Rosenblat akkwistat il-villa Jay-Emm permezz tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Alexander Sciberras Trigona fl-14 ta' Lulju 1973 – Dok. RG4 a fol. 409;
2. Illi Carl Van Marke (Marka Furniture Limited) akkwistat l-istess villa minghand Rosenblat permezz tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat fit-3 t'Awwissu 1979 – Dok. RG5 a fol. 418;
3. Marka Furniture akkwistat cirka 1124m.k. minghand tal-Ibragg Developments Limited permezz ta' kuntratt tat-13 ta'Marzu 1981 fl-atti tan-Nutar Gerald Spiteri Maempel – Dok. RG6 – fol. 426;
4. Il-proprjeta Spanish House inbieghet minn tal-Ibragg Developments Limited lil Xuereb Construction Limited permezz ta' kuntratt tal-11 ta'Frar 1981 fl-atti tan-Nutar Frans Micallef ta 'kejl ta' 2248m.k. – Dok. RG7– fol. 445.

Gaerty xhed li insegwitu tal-akkwist tad-dar kien inkariga lil Perit tieghu, Paul Camilleri, li isugerixxa l-hatra ta' Randolph Camilleri *surveyor* u kien hawn li intebah bid-diskrepanzi sostanzjali li kienu jezistu. Illi ghaldaqstant apparti il-kuntratti ezebiti huwa ezebixxa *aerial surveys* tas-sena 1968 Dok. RG8 ; 1978 Dok. RG.9; 1988 Dok. RG10 – vide fol. 454 sa 456. Il-pjanti mehmuza mal-kuntratti RG1 A, RG1 B, RG1 C, il-pjanti tal-*land registration* Dok. RG11 sa RG15 a fol. 401 sa 457 u *land registration entries* Dok. RG16 a fol. 458.

Gaerty ikkonferma illi kien hemm kontestazzjoni bejn il-partijiet in kawza ukoll dwar id-drive in. Illi ghalhekk inkariga lill-Perit Mario Cassar biex jirridigi rapport dwar kif kellhom jigu l-konfini tal-varji propjetajiet.

Il-**Perit Mario Cassar**, a fol. 505 prodott mill-intimat Rudolph Gaerty, xehed, illi kien gie nkarigat mill-intimat Gaerty biex jhejji rapport li kien gie pprezentat fl-atti tal-Mandat ta'Inibizzjoni numru 1222/07 GC fl-ismijiet Tal-Marka Furniture Ltd. vs Rudolph Gaerty u Central Ashalt Ltd. Illi kien qed jesibixxi set ta'*aerial photographs* li jindikaw il-hajt divizorju ta'bejn il-propjetajiet tas-socjeta rikorrenti u dik tal-intimat Gaerty – vide Dok. MCRG1 sa 4 minn fol. 507 sa 510 u ghamel referenza specjali fuq l-*aerial photograph* MCRG2 a fol. 508. Illi kien ibbaza r-rapport tieghu fuq is-*survey sheet* numru 5076 u fuq pjanti mehmuzin ma'kuntratti u *land survey*.

Il-perit arkitett innominat minn din il-Qorti kif diversament preseduta kien acceda fuq il-post flimkien mas-*surveyor* Peter Caruana nominat u fil-presenza tal-partijiet u l-avukati taghhom. Is-*surveyor* inghata struzzjonijiet ta'dak li kellu jaghmel biex jipproduci *survey* tal-*area* bil-binjiet ezistenti kif ukoll jorbot is-*survey* ma diversi punti u karrateristici taz-zona li sallum baqghu jezistu bhal diversi hbula u l-pont li jaghti ghal Gharghur.

Peress illi talba tas-socjeta rikorrenti kif ukoll l-inkarigu tal-Perit Tekniku kien li jistabilixxi l-konfini tal-varji propjetajiet, sar ezami tad-diversi kuntratti ta'akkwist tal-proprjetajiet in kwistjoni sabiex jkun jista jiddelineja l-istess proprjetajiet fuq l-art in kwistjoni u gew iddentifkati d-diskrepanzi li nqalghu.

Illi l-kuntratti tal-partijiet fuq l-artijiet in kwistjoni, il-kejl tal-artijiet akwistati u l-konfini tal-istess gew ezaminati:

A. Kuntratt datat **18 ta'Gunju 1968** fl-atti tan-Nutar Alexander Sciberras Trigona li permezz tieghu s-socjeta intimata Tal-Ibrag Development Co. Ltd. akkwistat minghand Victor u Vincent ahwa Camilleri, b'titolu ta'utili dominju perpetwu, ghalqa imsejha **Tal-Fajtar** sive ta'Wied id-Dies fil-limiti tal-Gharghur tal-kejl ta'cirka 4,790 qasab kwadri (**circa 21,028 metri kwadri**) **konfinanti mit-Tramuntana ma sqaq tal-awtorita militari li jaghti ghal Madliena Road u in parti ma'propjeta tal-eredi tal-Kaptan Charles Pace u in parti ma beni ta'Frank Cremona, mill-Vant in parti ma Madliena Road u in parti ma sqaq tal-Qajjarun u in parti ma beni ta'Frank Cremona, mix-Xlokk ma Sqaq tal-Qajjarun u minn Nofsinhar in parti ma Wied id-Dies u in parti ma triq li taghti ghall-fortizza tal-Madliena w in parti ma beni ta'Frank Cremona.** Pjanta a fol. 191 annessa ma dan il-kuntratt giet esibita mill-Perit Legali.

B. Kuntratt datat **1 ta'April 1971** fl-atti tan-Nutar Alexander Sciberras Trigona li permezz tieghu Nina Donada akkwistat minghand is-socjeta intimata Tal-Ibrag Development Co. Ltd.,villa minghajr swimming pool tal-kejl ta'cirka tomna jew **1,124 metri kwadri** fi triq progettata minghajr isem liema propjeta hi **konfinanti mill-Punent mat-triq progettata w mill-irjiehat l-ohra kollha minn propjeta tas-socjeta intimata**. Il-pjanta annessa ma dan il-kuntratt giet esibita.

C. Kuntratt datat **14 ta'Lulju 1973** fl-atti tan-Nutar Alexander Sciberras Trigona li permezz tieghu **Jeanette Rosanblatt** akkwistat minghand is-socjeta intimata villa minghajr numru bil-gnien anness maghha fil-Madliena limiti tal-Gharghur b'kejl ta'cirka tomna jew **1,124 metri kwadri**, **konfinanti mill-Vant ma' triq progettata bla isem u minn Nofsinhar u Punent ma propjeta tal-istess socjeta intimata**.

D. Kuntratt datat **17 ta'Frar 1976** fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat li permezz tieghu **John Hanson** akkwista minghand is-socjeta intimata il-villa bl-isem Santa Vimy bil-gnien maghha liema propjeta kellha kejl ta'cirka 21,500 piedi kwadri (c. **1,998 metri kwadri**) u **tikkonfina minn Nofsinhar ma triq li taghti ghal Gharghur, mit-Tramuntana ma triq gdida bla isem u mill-Punent ma propjeta ta'Jean Rosanblatt**. F'dan il-kuntratt **ma jissemmix xi dritt ta'access mill-passagg konfinanti mal-villa**. Ma dan il-kuntratt kien hemm pjanta annessa a fol. 53 .

E. Kuntratt datat **3 ta'Awissu 1979** fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat li permezz tieghu is-socjeta rikorrenti **Marka Furniture Ltd**. akkwistat minghand Jeannette Rosenblatt il-villa fil-Madliena limiti tal-Gharghur bl-isem Villa Jay-Emm u l-gnien anness b'kejl komplessiv ta'cirka **1,124 metri kwadri**, **konfinanti mill-Vant minn triq progettata bla isem, minn Nofsinhar u Punent ma beni tas-socjeta intimata**. F'dan il-kuntratt hemm referenza ghall-pjanta annessa mal-kuntratt datat 1 ta'April 1971 fl-atti tan-Nutar Alexander Sciberras Trigona.

F. Kuntratt datat **11 ta'Frar 1981** fl-atti tan-Nutar Francis Micallef li permezz tieghu is-socjeta **Xuereb Construction & Investments** akkwistat minghand is-socjeta intimata bicc'art fabbrikabbli f'post maghruf bhala Tal-Fajtar jew Ta'Wied is-Dies fil-limiti tal-Gharghur, b'kejl ta'cirka zewgt itmiem jew **2,248 metri kwadri**, **konfinanti mit-Tramuntana minn Villa propjeta ta'John Hanson, mill-Punent ma triq li taghti ghal Gharghur u mill-Vant minn triq propjeta tas-socjeta intimata**. *Site plan* annessa mal-kuntratt giet esibita.

G. Kuntratt (Dok. MF1 a fol. 6) datat **13 ta'Marzu 1981** fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel li permezz tieghu is-socjeta rikorrenti akkwistat minghand is-socjeta intimata, b'titolu ta'sub enfitewsi perpetwa, **bicc'art fabbrikabbli tal-kejl ta'cirka 1,124 metri kwadri, konfinanti minn Nofsinhar ma'Gharghur Road, mill-Vant ma'propjeta tal-istess socjeta rikorrenti w mill-Majjistral ma'propjeta ta'l-istess socjeta intimata**; ma dan il-kuntratt giet esibita l-pjanta a fol. 19, formanti parti mill-istess kuntratt. F'dan il-kuntratt **is-socjeta rikorrenti giet moghtija d-dritt ta'passagg li jinsab bejn il-propjeta tas-socjeta rikorrenti u dik ta'John Hansen**, liema passagg jaghti access mit-triq li kienet qed tigi ffurmata fix-Xlokk tal-*area* in kwistjoni sa fuq l-art koncessa f'dan il-kuntratt, **il-passagg kellu kejl ta'cirka 125 metri kwadri**. Il-passagg kien jikkonfina mill-Grigal ma'propjeta tas-socjeta rikorrenti w minn Nofsinhar u Punent ma'propjeta ta'John Hansen.

H. Kuntratt (Dok. RG4 a fol. 386) datat **26 ta'Lulju 1984** fl-atti tan-Nutar George Bonello Dupuis li permezz tieghu Robert Arrigo u martu akkwistaw minghand John Hanson il-villa bl-isem Santa Vimy u l-gnien taghha fil-Madliena limiti tal-Gharghur, liema propjeta kellha kejl ta'cirka 21,500 piedi kwadri ekwivalenti ghal circa **2,000 metri kwadri**, **konfinanti minn Nofsinhar ma triq li twassal ghal Gharghur, mit-**

Tramuntana ma triq gdida bla isem u mill-Punent ma propjeta ta'Jean Rosanblatt. Permezz ta'dan l-istess att Robert Arrigo akkwista minghand **is-socjeta intimata bicc'art tal-kejl ta'cirka 185 metri kwadri** adjacenti mal-gnien tal-istess Villa Santa Vimy, liema art **tikkonfina minn Nofsinhar ma triq li twassal ghal Gharghur, mit-Tramuntana ma triq gdida bla isem u mill-Punent ma propjeta ta'John Hanson**. Dan it-trasferiment sar bhala kumpens ghall-tiswijiet li saru fil-propjeta. Il-pjanta annessa ma dan il-kuntratt ma gietx esibita.

I. Kuntratt datat **24 ta'Lulju 1992** fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza li permezz tieghu il-Perit Anton Valentino akkwista minghand is-socjeta intimata bicc'art tal-kejl ta'**1,124 metri kwadri** fil-Madliena limiti tal-Gharghur, liem'art ghandha access mit-triq li taghti ghal Gharghur, **konfinanti mill-Majjistral minn propjeta tas-socjeta intimata, mill-Bic mit-triq gja msemmija w mix-Xlokk minn propjeta ta'Robert Arrigo**. Il-pjanta annessa ma dan il-kuntratt giet esibita.

J. Kuntratt (a fol. 29) datat **28 ta'April 1993** fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza li permezz tieghu gew trasferiti lil Neville, Sylvana, Alexander, Nadia, Nathalie u Nicolette ilkoll ahwa Xuereb minghand is-socjeta intimata Tal-Ibrag Development Co. Ltd., tlett'bicciet art b'kejl komplessiv ta'**3,265 metri kwadri,** formanti parti mill-artijiet maghrufin bhala **Tas-Sajtar jew Ta'Wied id-Dies, Madliena fil-limiti tal-Gharghur** skond kif murija f'pjanta (a fol.35) annessa mal-kuntratt.

K. Kuntratt (a fol. 23) datat **24 ta'Awissu 1993** fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza li permezz tieghu kien gie rexiss il-kuntratt li kien sar fl-atti tal-istess Nutar fl-24 ta'Lulju 1992 li permezz tieghu l-Perit Anton Valentino kien akkwista minghand is-socjeta intimata Tal-Ibrag Development Co. Ltd. bicc'art formanti parti mill-art maghrufa bhala Tas'Sajtar jew Ta'wied id-Dies, Madliena fil-limiti tal-Gharghur, tal-kejl ta'cirka 1,124 metri kwadri; din l-art kienet diga giet trasferita lis-socjeta rikorrenti bl-att deskitt f'paragrafu A.

L. Kuntratt (a fol. 44) datat **21 ta'Mejju 1999** fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel li permezz tieghu l-intimat Rudolphe Gaerty akkwista minghand Robert Arrigo u martu l-villa bil-gnien fil-Madliena limiti tal-Gharghur fi Triq il-Fortizza bl-isem Santa Vimy b'kejl superficjali ta'cirka **2,185 metri kwadri, konfinanti mill-Grigal**

ma'Triq il-Fortizza, minn Nofsinhar mat-triq pubblika minghajr isem u mill-Punent ma' propjeta tal-aventi kawza ta'Jean Rosanblatt.

Il-Perit Tekniku Godwin Abela ezamina u ha konjizzjoni tar-rapporti ta' diversi periti, u l-pjanti minnhom mhejjija ezebiti in atti fosthom ir-rapport tal-Perit Adrian Mamo, tal-Perit David Pace a fol. 339 et seq.u tal-Perit Mario Cassar a fol. 507 sa 510. Il-Qorti rat ukoll l-affidavit tal-*land surveyor* Mark Bugeja u kostatazzjonijiet minnu maghmula – vide fol. 122 u 123 flimkien mad-dokumenti minnu ezebiti.

Il-Perit Arkitett Godwin Abela, ezamina l-kuntratti u d-dokumentazzjoni esibita f'dawn il-proceduri, acceda fuq il-post u kkompleta s-*survey* bl-assistenza tas-*surveyor* nominat Peter Caruana.

Il-Perit Godwin Abela, ikonduca ezercizzju u ipproduca serje ta'pjanti annessi mar-rapport tieghu:

Dok A
Din hija s-*survey* li ghamel is-*surveyor* Peter Caruana li turi l-izvilupp ezistenti w turi wkoll certi karatteristici topografici li jghinu biex kollox jigi relatat ma'l-art kif kienet fl-istat originali qabel ma beda l-izvilupp. Hemm indikat il-profil tat-triq u l-pont li jaghti ghal Gharghur u certi hbula fil-vicinanzi tal-izvilupp. Permezz ta'dan is-*survey* seta' jigi kkalkulat b'metodu digitali l-kejl superficjali tal-propjetajiet tal-partijiet f'din il-kawza.

Jirrizulta li s-socjeta rikorrenti qed tokkupa art, inkluz il-passagg, b'kejl superficjali ta'2,499.76 metri kwadri waqt li l-intimat Gaerty qed jokkupa art b'kejl superficjali ta'2,219.92 metri kwadri.

Dok B
Din hija s-*survey* maghmula minn Peter Caruana superimposta fuq is-*survey sheet* ufficjali li turi li taqbel perfettament mas-*survey* ufficcjali partikolarment fil-profil tat-toroq u fejn hemm hbula originali.

Dok C

Din hi pjanta li tikkonsisti fis-*survey* li saret minn Peter Caruana superimposta fuq is-*survey* ufficjali w kollox inkwadrat fil-konfini tal-art kollha akkwistata mis-socjeta intimata murija bil-linja hadra. Din il-pjanta tindika mill-ewwel id-diskrepanzi bejn kif gie progettat l-izvilupp u dak li fil-fatt gie kostruwit ghar-rigward tal-profili w konfigurazzjoni tal-*plots* kif ukoll l-orjentazzjoni tal-binjiet jew villel. **Dak li hu attwali hu muri bl-ahmar** waqt dak li kien originarjament progettat hu muri bil-linji arancjo cari , dan kollu kif diga gie spjegat aktar fuq f'din ir-relazzjoni f'paragrafu j) f'pagna 19.

Dok D

Din hija pjanta bbazata fuq is-*survey* li tindika il-profili attwali tal-plots akkwistati mill-partijiet fil-kawza kif ukoll il-passagg, muri bl-ahdar, b'kejl ta'125 metri kwadri li jaghti ghall-propjeta tas-socjeta rikorrenti, liema passagg inghata b'uzu ta'access lill-istess socjeta rikorrenti pero mhux b'titlolu iehor. Minn din il-pjanta jidher car li l-kejl effettiv, nieqes il-kejl tal-passagg, tal-art okkupata mis-socjeta rikorrenti hu ta'2,355.53 metri kwadri, liema kejl jaqa'fil-parametri ta'+/- 5% tal-kejl indikat fiz-zewg kuntratti tal-akkwist taghha li hu ta'cirka 1,124 metri kwadri + circa 1,124 metri kwadri ghall-total ta'cirka 2,248 metri kwadri. L-istess pjanta tindika li l-kejl effetiv tal-art okkupata mill-intimat Gaerty hu ta'2,219.92 metri kwadri li jaqa'fil-parametri ta'+/- 5% tal-kejl indikat fil-kuntratt tal-akkwist tal-awtur tal-intimat Gaerty u cioe ta'Hansen li kien ta'1,998 metri kwadri + kejl addizzjonali ta'125 metri kwadri li gie mizjud meta kien akkwista l-awtur l-iehor tal-intimat u cioe Arrigo minghand Tal-Ibrag development Co. Ltd. biex din l-art giet ghall-total ta'cirka 2,123 metri kwadri.

F'dan l-ezercizzju gie mkejjel wkoll il-*plot* tal-villa adjacenti minn Nofsinhar ma'dik tal-intimat Gaerty maghrufa bhala **Spanish House**, liema kejl kien ta'1,814.09 metri kwadri; **irid jinghad li dan il-kejl sar b'mod digitali minn fuq is-*survey sheet* peress illi l-konfini ta'Nofsinhar ta'din il-propjeta ma giex verifikat u nkluz fis-survey li saret minn Peter Caruana.**

Din il-pjanta tindika wkoll bl-ahdar, l-art li baqghet propjeta tas-socjeta intimata Tal-Ibrag Development Co. Ltd. li tikkonsisti f'bicca fit-Tramuntana b'kejl ta'3,763.99 metri kwadri w bicc'ohra fin Nofsinhar b'kejl ta'2,202.80 metri kwadri, dan ghal total ta'5,966.79 metri kwadri.

Il-Perit Godwin Abela, in vista tal-kostatazzjonijiet minnu maghmula kien wasal ghal-konkluzzjonijiet li jidhru minn a fol. 184 sa 186.

In kwantu ghall konkluzjonjiet tal-periti perizjuri, il-Qorti taghmel referenza ghall-insenjament ta' dawn il-Qrati:

> *"kif pacifikament assodat f'bosta decizjonjiet il-konkluzjonijiet peritali huma bhal materjali istruttorji ohrajn kontrolabbli mill-gudikant, tant li kif jinghad fl-Artikoli 681, Kapitolu 12, il-Qorti mhux marbuta li taccetta dawn il-konkluzjonijiet kontra l-konvinzjoni taghha nfisha . Gie deciz, izda, illi* ***"dan ma jfissirx pero' illi l-Qorti tista' taghmlu b'mod legger jew kappriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha kellha tkun ben fid-dubbju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'ragunjiet li ma ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjonijiet ta' l-aspett tekniku tal-materja taht ezami" ("Philip Grima -vs-Carmelo Mamo et nomine",*** *Appell 29 ta' Mejju 1998).* ***"Jigifieri l-Qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konkluzjoni ta' tali relazzjoni ma kienitx gusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero' kellha tkun wahda motivata minn gudizzju ben informat, anke fejn mehtieg mil-lat tekniku." ("Anthony Cauchi -vs- Carmel sive Charles Mercieca."*** *Appell 6 t'Ottubru 1999;* ***"John Saliba –vs-Joseph Farrugia",*** *Appell, 19 ta' Novembru 2001);"*

Il-Qorti tikkondividi mal-konkluzjonijiet raggunti mill-Periti Perizjuri Alan Saliba, Valerio Schembri u Joseph Ellul Vincenti, taddotthom u taghmilhom taghha u ma jirrizulta ebda raguni impellanti li tikkonvinci lil din il-Qorti titbieghed mir-rizultanzi raggunti, ghajr ghal-konkluzjoni numerata 44 stante illi di materja hija wahda ta' natura legali li trid tigi indirizzata minn din il-Qorti.

Ikkonsidrat:

Mill-kontenut tat-talbiet tas-socjeta'attrici jirrizulta, hu evidenti illi l-azzjoni prezenti tikkonsisti fl-ewwel lok fid-delimitazzjoni tal-konfini tal-proprjetajiet rispettivi tal-kontendenti u cioe' ta' *actio finium regundorum.*

Illi il-Qorti taghmel referenza ghall-insenjament fis-sentenza **Tamarac Limited, Vitrex Limited et vs County Leatherware Ltd,** deciza fil-**19 ta' Jannar, 2010** mill-**Qorti tal-Appell** li ttrattat azzjoni ta' determinazzjoni ta' konfini u **meta** din ghandha tigi istitwita:

> ***'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).***
>
> ***'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).'***(Enfasi ta' din il-Qorti)
>
> **(**Vide ukoll **"Luigi Sultana et vs Emanuel Cremona et"** deciza fil-**21 ta'Gunju 2013 Qorti t'Ghawdex)**

In oltre, il-Qorti tal-Appell sostniet li **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 vs Raphael Aquilina et",** deciza b'mod preliminari fid-**9 ta' Marzu, 2005** (per **Imh. Philip Sciberras**) meta iccitat b'approvazzjoni dak li ntqal fis-sentenza fl-ismijiet "**Albert Mizzi nomine vs 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 dak ta' dritt.***"

Dik il-Qorti kompliet tafferma s-segwenti:

> ***"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."***

Illi fir-rapport tal-Periti Perizjuri, l-Perit Joseph Ellul Vincenti, il-Perit Valerio Schembri u l-Perit Alan Saliba, raw u ezaminaw il-provenjenza tal-proprejta' ta Marka Furniture Limited:

1. Kuntratt originali t'akkwist minn tal-Ibragg Developments Limited – 18 ta'Gunju 1968 Dok. A a fol. 318 u l-pjanta tinsab a fol. 191 u l-kejl u l-konfini hemmhekk indikati;

2. Kuntratt tal-14 ta' Lulju 1973 fl-Atti tan-Nutar Alexander Sciberras Trigona (Dok. 'RG4' fol. 408. (Rosenblatt) u l-kejl u l-konfini hemmhekk indikati, flimkien mal-pjanta tinsab a fol. 113 u 220 u tidher li hija l-pjanta tal-permess tal-PAPB tal-1968;

3. Kuntratt tat-3 t'Awwissu 1979 fl-Atti tan-Nutar Joseph Brincat (fol. 96 u Dok. 'RG5' fol. 417), li bih Marka akkwistat mingħand Rosenblatt, u l-kejl u l-konfini hemmhekk indikati flimkien mal-pjanta tinsab a fol. 113 u 220;

4. Kuntratt tat-13 ta'Marzu 1981 fl-Atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel li bih Marka akkwistat mingħand tal-Ibragg (Dok. 'MF1' fol. 6 u Dok. 'B' fol. 325 u Dok. 'RG6' fol. 426) u l-kejl u l-konfini hemmhekk indikati flimkien mal-pjanta Dokument 'C' tinsab a fol. 19 u 439 u l-pjanta Dokument 'E' tinsab a fol. 22 u 87;

5. Kuntratt 24 t'Awwissu 1993 fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza (Dok. 'MF2' fol. 23 u Dok. 'RG21' fol. 479) li permezz tieghu tal-Ibragg u Marka qablu li jikkoreġu l-kuntratt tal-1981.

Illi mir-rapport tal-Periti Perizjuri il-Perit Joseph Ellul Vincenti, il-Perit Valerio Schembri u l-Perit Alan Saliba, raw u ezaminaw il-provenjenza tal-proprejta’ tal-Ibragg Developments Limited u ta’ Gaerty:

i. Kuntratt tas-17 ta’Frar 1976 fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat (Dok. ‘MF5’ fol. 48). Hanson akkwista mingħand tal-Ibragg u l-kejl u l-konfini hemmhekk indikati u l-pjanta a fol. 53.

ii. Kuntratt tas-26 ta’Lulju 1984 fl-atti tan-Nutar George Bonello Dupuis (Dok. ‘RG1’ fol. 76 u Dok. ‘RG2’ fol. 386). Arrigo akkwista mingħand Hanson u l-kejl u l-konfini hemmhekk indikati flimkien mal-pjanta Dokument ‘D’ tinsab a fol. 382, 398 u520.

iii. Kuntratt tat-22 ta’Mejju 1999 fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel (Dok. ‘MF4’ fol. 44 u Dok. ‘RG2’ fol. 82 u Dok. ‘RG3’ fol. 403). Gaerty akkwista mingħand il-konjugi Arrigo u l-kejl u l-konfini hemmhekk indikati.

Il-Periti perizjuri ezaminaw ukoll il-kuntratt ta’akkwist tal-konvneuti Xuereb u cioe’ Kuntratt tat-28 t’April 1993 fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza (Dok. ‘MF3’ fol. 30) li permezz tieghu Xuereb akkwistaw mingħand tal-Ibragg, u l-kejl u l-konfini hemmhekk indikati flimkien mal-pjanta Dokument ‘B’ tinsab a fol. 36.

Gew ezaminati kuntratti ohra:

1. Kuntratt tal-1 t’April 1971 fl-atti tan-Nutar Alexander Sciberras Trigona (fol. 102 u 209) illi bih Donada akkwistaw mingħand tal-Ibragg il-proprejta’ bil-kejl u l-konfini hemmhekk indikati flimkien mal-pjanta tinsab a fol. 113 u 220. Dan il-kuntratt jirrigwarda plot fuq in-naħa l-oħra ta’ Triq il-Fortizza, lejn il-Lvant, u għalhekk ma jaffetwax il-mertu tal-każ odjern li jitratta artijiet lejn in-naħa tal-Punent ta’ Triq il-Fortizza.

2. Kuntratt tal-11 ta’Frar 1981 fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel (Dok. ‘RG7’ fol. 445/521) li bih Xuereb Construction and Investments Co. Ltd akkwistat mingħand tal-Ibragg bil-kejl u l-konfini hemmhekk indikati.

Ikkonsidrat:

Il-kuntratti ta' antekawza ta' Gaerty (cioe' ta' Hanson u ta' Arrigo) isemmu *"new unnamed road"* mal-konfini tat-Tramuntana mentri l-kuntratt ta' Gaerty jsemmi Triq il-Fortizza mal-konfini tal-Grigal. Fit-tlett kuntratti msemmija (ta' Hanson, Arrigo u Gaerty) l-irjieħat kienu mdawwra billi it-Triq li tagħti għal Għargħur li tinsab man-naħa tal-Punent hi ndikata man-naħa tan-Nofsinhar filwaqt illi l-propjeta ta' Marka (dak iż-żmien ta' Rosenblatt) li tinsab man-naħa tat-Tramuntana hi ndikata man-naħa tal-Punent. **Għalhekk *"new unnamed road"* li tissemma fil-kuntratti ta' provenjenza ta' Gaerty mal-konfini tat-Tramuntana hija propjament it-triq li tinsab mal-konfini tal-Lvant (bl-irjieħat kif imdawwra) u ċioe' Triq il-Fortizza u mhux it-trejqa nterna fil-kwistjoni. Din it-trejqa nterna (indikata fuq il-pjanta a fol. 22 u 87) li fiha kejl ta' cirka 125sq.m kienet giet akkwistata minn Marka permezz tal-kuntratt tat-13 ta' Marzu 1981 atti Nutar Gerard Spiteri Maempel.**

Skont is-*survey* ta' Peter P. Caruana (*Land Measurement Services*) li kien nominat sabiex jassisti lill-Perit Tekniku Godwin P. Abela (Dok. 'D' a fol. 190) - liema survey il-partijiet qablu li huwa aċċettabli għalihom (fol. 664) - jirriżulta illi l-art a dispozizzjoni tal-partijiet hija:

XUEREB	3763.999sq.m
MARKA	2480.530sq.m[1]
GAERTY	2219.920sq.m
TOTAL	**8464.449sq.m**

31 Skont il-kuntratti rispettivi il-partijiet għandhom:

XUEREB	4565sq.m[2]
MARKA	2373sq.m[3]

---

[1] 2480.53 = 1169.97 + 1185.56 + 125.00

[2] 4565 = 1125 + 1090 + 1150 + 1200

GAERTY	2185sq.m
TOTAL	**9123sq.m**

Għalhekk mis-survey Dok. 'D' ta' Peter P. Caruana jidher illi hemm 658.551sq.m (9123 – 8464.449) inqas a dispożizzjoni tal-partijiet. Madankollu, meta wieħed iqabbel is-*survey* Dok. 'D' (fol. 190) mal-pjanta tal-art li kienet akkwistata minn tal-Ibragg oriġinarjament (fol. 191) jirriżulta illi parti sostanzjali minn din l-art oriġinarjament akkwistata minn tal-Ibragg (u li sussegwentament ġiet trasferita lil Xuereb) - fil-parti d-dejqa lejn in-naħa tal-Majjistral - **tħalliet barra mill-istess *survey*.** Dan jidher sew meta wieħed iqabbel il-ħbula li jidhru fuq l-imsemmija pjanti fol. 190 u fol. 191 fejn il-parti mill-art oriġinarjament akkwistata minn tal-Ibragg, mill-punt fejn hemm vleġġa ħdejn il-kliem *"Road to Pembroke Camp"* fuq il-pjanta fol. 191 sal-estrem tal-art lejn il-Majjistral ma ġietx inkluża fis-*survey* Dok. 'D'. Anke jekk wieħed ikejjel it-tul tal-faċċata tal-art fuq Triq il-Għargħur, wieħed isib illi fuq il-pjanta oriġinali (fol. 191) dan it-tul huwa ta' 400 metru mentri fuq is-*survey* Dok. 'D' dan iġib 350 metri. Mill-pjanta fol. 191 il-Periti Perizjuri kkalkulaw li din l-art nieqsa mis-*survey*, **fiha ċirka 660sq.m li jiġi ekwivalenti għall-kejl tal-art nieqes** li hemm a dispożizzjoni tal-partijiet. **Għalhekk jirriżulta illi l-kejl tal-art li hemm a dispożizzjoni tal-partijiet (Marka, Xuereb u Gaerty) huwa ugwali għall-kejl tal-art akkwistata mill-istess partijiet permezz tal-kuntratti rispettivi.**

Meta wieħed iqabbel il-kejl akkwistat minn kull parti permezz tal-kuntratt rispettiv jirriżulta s-segwenti:

PARTI	AKKWIST	PROPJAMENT	DIFFERENZA
XUEREB	4565	4423.999[4]	-3.09%
MARKA	2373	2480.530	+4.53%
GAERTY	2185	2219.920	+1.60%
TOTAL	**9123**	**9124.449**	**+0.02%**

Il-kuntratti kollha jispeċifikaw il-kejl bħala *"ċirka"* jew *"approximately"*. **Għalhekk jirriżulta illi kull parti (Xuereb, Marka u Gaerty) għandha - skont id-**

[3] 2373 = 1124 + 1124 + 125

[4] 4423.999 = 3763.999 + 660

delimitazzjonijiet indikati fuq is-survey Dok. 'D' - il-kejl ta' art akkwistata minnha skont il-kuntratti rispettivi b' diskrepanza ta' inqas minn ħamsa fil-mija (5%).

Il-konfini li għandhom jiġu stabbiliti mal-propjeta ta' Marka fil-mertu tal-każ odjern huma l-konfini tal-Majjistral (fejn tmiss ma' Xuereb) u l-konfini tax-Xlokk.

Dwar il-konfini tal-Majjistral ma' Marka, il-pjanta tal-kuntratt ta' Marka (fol. 19) turi dan il-konfini f' għamla rregolari mentri l-pjanta tal-kuntratt ta' Xuereb (fol. 36) turi dan il-konfini bħala dritt. Mis-survey Dok. 'D' (fol. 190) dan il-konfini jidher dritt. **Il-Periti Perizjuri kienu tal-opinjoni illi dan il-konfini għandu jkun dritt sabiex jirrispekkja kemm il-linja dritta li hemm fil-preżent fil-bini ta' Marka u kif ukoll il-kuntratt ta' Xuereb. Madankollu, l-Periti Perizjuri jirrilevaw illi l-angolu li din il-linja tifforma ma' Triq il-Għargħur għandu jiġi mdawwar (anticlockwise) kif immarkat 'F-G' fuq il-pjanta Dok. 'PA1' kemm sabiex jirrispetta l-fatt illi l-art akkwistata minn Marka kienet idjaq ma' Triq il-Għargħur milli fuq wara (fol. 19); il-kejl indikat fuq l-istess pjanta (fol. 19) u kif ukoll sabiex jiġi rispettat l-angolu ma' Triq il-Għargħur li jirriżulta mill-pjanta fil-kuntratt ta' Xuereb (fol. 36). Billi jirriżulta illi Marka għandha kejl ta' art skont il-kuntratti rispettivi, din il-linja għandha tiġi mdawra b' tali mod illi l-kejl tal-art ta' Marka jibqa l-istess.**

Dwar il-konfini tax-Xlokk ma' Marka, billi kif ingħad qabel l-art a dispożizzjoni tal-partijiet hija ugwali għal dak indikat fil-kuntratt rispettivi, jirriżulta illi minn din in-naħa tax-Xlokk, il-propjeta ta' Marka tmiss ma' Gaerty. Dan jirriżulta wkoll mill-fatt illi meta tal-Ibragg biegħet lil Hanson (l-antekawża ta' Gaerty) fis-17 ta' Frar 1976, il-konfini tal-propjeta ta' Gaerty mal-propjeta ta' Marka huma ndikati li jmissu ma' Rosenblatt (l-antekawża ta' Marka).

Il-pjanta t' akkwist ta' Gaerty tindika dan il-konfini (fil-parti fejn Marka xtrat art u mhux villa) bħala dritt filwaqt illi l-bini ta' Marka ukoll jinkorpora din il-linja bħala dritta. Ma jirriżultax li Gaerty u Marka qed jikkontestaw din il-linja u l-uniku kontestazzjoni f' dan ir-rigward hija min-naħa ta' tal-Ibragg (fol. 366) li tgħid li hawnhekk għandha strixxa art bejn Marka u Gaerty. Għalkemm huwa minnu li meta l-Periti Perizjuri għamlu sovraimpożizzjoni tal-pjanta t' akkwist ta' Marka tat-13 ta' Marzu 1981 (fol. 19) fuq is-survey Dok. 'D' tirriżulta strixxa ta' art b' kejl ta' madwar 200 metru kwadru 'il barra mill-istess art ta' Marka

lejn in-naħa tax-Xlokk, jidher li din l-istrixxa ta' art tirriżulta billi l-pjanta a fol. 19 turi art iżgħar b' madwar l-istess 200 metru kwadru mill-1124 metri kwadri ddikjarati fl-istess kuntratt **Għalhekk, l-Periti Perizjuri huma tal-opinjoni illi l-linja tal-konfini tax-Xlokk mal-propjeta ta' Marka għandha tibqa kif eżistenti u kif immarkata 'C-D-E' fuq il-pjanta Dok. 'PA1'.**

Il-konfini bejn l-art tas-soċjeta attriċi Marka Furniture Limited u dik tal-konvenuti Aħwa Xuereb giet ndikata bħala 'F-G' fuq il-pjanta annessa Dok. 'PA1'.

Il-konfini bejn l-art tas-soċjeta attriċi Marka Furniture Limited u dik tal-konvenut Rudolphe Gaerty giet ndikata bħala 'C-D-E' fuq il-pjanta annessa Dok. 'PA1'.

Is-soċjeta konvenuta Tal-Ibragg Development Company Limited m' għandiex propjeta li tmiss ma' beni tas-soċjeta attriċi Marka Furniture Limited u għalhekk m' hemmx konfini x' jiġi stabbilit f' dan ir-rigward.

Dwar l-ewwel kontrotalba tal-konvenut Rudolphe Gaerty, jirriżulta illi l-konvenut Rudolphe Gaerty huwa propjetarju tal-villa bil-ġnien anness magħha bl-isem 'Santa Vimy', Triq il-Fortizza, Madliena limiti tal-Għargħur tal-kejl ta' ċirka 2185 metri kwadri indikata bil-kulur aħmar fuq il-pjanta Dok. 'PA1' u delinejata bl-ittri 'A-B-C-D-E' fuq l-istess Dok. 'PA1'.

It-trejqa bla isem li tiżbokka fi Triq il-Fortizza b' kejl ta' ċirka 125 metri kwadri u li tidher fuq il-pjanta a fol. 22 tal-proċess ġiet akkwistata mis-soċjeta attriċi Marka Furniture Limited permezz tal-kuntratt tat-13 ta' Marzu 1981 atti Nutar Gerard Spiteri Maempel.

Ikkonsiderat:

Il-Qorti tghaddi biex tikkonsidra id-dritt ta passagg vantat mill-intimat Gaerty fl-ewwel u t-tieni talba tieghu.

Il-Qorti rat u ezaminat l-Artikolu 469(1) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta li jistipola:

> ***(1) Is-servitujiet kontinwi li ma jkunux jidhru, u s-servitujiet mhux kontinwi, ikunu jew ma jkunux jidhru, jistgħu biss jiġu stabbiliti b'saħħa ta' titolu; huma ma jistgħux jiġu stabbiliti bil-preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni ta' sid ta' żewġ fondi.***

Il-Qorti taghraf illi d-dritt ta' pasagg **huwa wiehed mis-servitujiet mhux kontinwi**. Infatti l-Artikolu 455 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi:

> ***455.*** *(1) Is-servitujiet huma kontinwi jew mhux kontinwi, li jidhru jew li ma jidhrux.*
>
> *(2) Is-servitujiet kontinwi huma dawk li l-eżerċizzju tagħhom huwa jew jista' jkun kontinwu mingħajr ma jkun meħtieġ fil-waqt il-fatt tal-bniedem: hekk huma l-akwedott, l-istilliċidju, il-jedd ta' prospett, u oħrajn ta' din ix-xorta.*
>
> ***(3) Is-servitujiet mhux kontinwi huma dawk li għall-eżerċizzju tagħhom hu meħtieġ fil-waqt il-fatt tal-bniedem: hekk huma s-servitujiet ta' mogħdija, ta' mili ta' ilma, u oħrajn bħalhom.***
>
> *(4) Is-servitujiet li jidhru huma dawk li l-eżistenza tagħhom tidher minn sinjali li jidhru, bħal bieb, tieqa, jew akwedott artifiċjali.*
>
> *(5) Is-servitujiet li ma jidhrux huma dawk li m'għandhomx sinjali li jidhru tal-eżistenza tagħhom, bħal ma hija l-projbizzjoni li wieħed jibni fuq ċerta art jew li ma jibnix aktar minn ċertu għoli.*

Skond l-insenjament ta'**Nazzareno Schembri et vs Leonilda Farrugia** deciza 18 ta' Frar 2004 :

> ***"Hu pacifiku in tema ta' dritt, anke ghaliex dan hu hekk preskritt mill-Artikolu 459(1) tal-Kodici Civili illi s-servitu diskontinwa bhal ma hija dik tal-passagg (Artikolu 455(3) vantat mill-konvenuta ma tistax tigi stabbilita hlief bis-sahha***
> ***ta' titolu, eccettwat il-kaz ta' passagg necessarju fejn ghandek fond interkjuz, u li allura jista' jinkiseb bil-preskrizzjoni- u ma jistax anzi jigi stabbilit la bil-preskrizzjoni u lanqas bid-destinazzioni tas-sid ta' zewg fondi.***
>
> ***Meta l-ligi ssemmi titolu qed tirreferi ghall-att pubbliku. Ara a propozitu s-sentenza ft-ismijiet "Carmelo Galea et - vs - Giuseppe Aquilina" Appell Civili, 20 ta' Lulju 1970. Huwa proprju ghalhekk li jinsab enuncjat illi "s-servitu" ma tistax tigi prezunta u jehtiegilha tigi pruvata; u f kaz ta' dubju ghandha tigi eskluza."***

Illi di piu skond dak ritenut fis-sentenza fl-ismijiet **Francis u Calcedonia konjugi** et **Baldachino vs George Debono et** deciza fis-16 ta' Jannar 2003:

> ***Hu fil-fatt importanti ghax, skond il-ligi, ftehim fuq drittijiet reali, bhal ma huma servitujiet, iridu jirrizultaw minn kuntratt pubbliku. Kull ftehim jehtieg kunsens tal-partijiet biex ikun validu, u dak il-kunsens irid ikun manifestat fil-forma li trid il-ligi; f'dan il-kaz, il-ligi trid li l-kunsens jintwera f'forma solenni, u jekk din ma tirrizultax, ma jista jirrizulta ebda ftehim vinkolanti. Fil-kawza "Micallef vs Axiaq et" deciza minn din il-Qorti fit-03 ta' Ottubru, 1994, gie enfasizzat li konvenju ikun null jekk ma jigix indikat li l-immobbli hu suggett ghal servitu`, u dan avolja x-xerrejj prospettiv kien jaf bl-esiztenza tas-servitu`, u dan ghax il-forma li trid il-ligi f'kaz ta'trasferiment ta' drittijiet immobiljari trid tigi respettata. L-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza "Chetcuti vs Uranus Co. Ltd", deciza fit-08 ta' Gunju, 1999, ukoll osservat li, independentement minn dak li jista jirizulta bhala ftehim jew arrangament, fuq kollox jipprevali dak li effitivament jitnizzel fuq l-iskrittura.***

Jirrizulta b'mod ampju illi l-kuntratt ta'akkwist ta' Rudolph Gaerty kif ukoll dawk tal-avventi causa tieghu **ma jikkontemplaw ebda dritt ta' passagg**. Di piu il-kuntratt ta' akkwist tas-socjeta' rikorrenti ma jindika ebda dritt ta' passagg favur terzi. Lanqas ma huma aplikabbli l-Artikolu 473 u 480(2) tal-Kapitolu 16 ghal kaz in ezami .

Illi ghar-regward tal-kuntratt ta' subcens datat 1981 illi fih gew kancellati l-kliem d-**dritt "esklussiv"** tal-uzu ta' passagg, waqt illi baqa' konfermat il-koncessjoni ta' dritt ta' passagg, lanqas din ma tibbenefika lill-intimat Gaerty 'l ghaliex dan id-dritt ta' passagg ma giex soggettat ghal xi dritt ta' terzi li jgawdu d-dritt ta' moghdija fuq l-istess passagg.

Il-Qorti rat u ezaminat l-Artikolu 469 subinciz tnejn tal-Kapitolu 16 li jitratta s-servitu ta' moghdija ghal uzu ta' fond li tista' tinkiseb bi preskrizzjoni ta' tletin sena jekk dan il-fond ma jkollux hrug iehor fuq it-triq pubblika. Sikkome il-fond ta' Rudolph Gaerty ma huwiex fond interkjuz, il-Qorti taghraf illi l-Artikolu 469(2) ma huwiex aplikabbli ghal kaz 'l ghaliex il-villa Santa Vimy kellha access fuq Triq il-Fortizza.

Illi apparti dana kollu, kif jirrizulta mix-xhieda ta' Van Marke vide fol 307, kif ukoll dik ta' Maria Farrugia vide fol. 228 u 229, id-dritt ta' access u passagg kien jinghata biss fuq mera tolleranza u fi spirtu ta' buon vicinat.

Ghaldaqstant il-Qorti tqis illi ma jirrizultax id-dritt ta' **passaġġ mit-trejqa bla isem favur il-konvenut Rudolphe Gaerty.**

Ghal dawn il-mottivi l-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' parzjalment l-ewwel eccezzjoni tal-Ibragg Development Company Limited, Neville Xuereb, Silvana Spiteri, Alexander Xuereb, Nadia Vella, Nathalie Fenech u Nicholette Tanti, u tichad it-tieni eccezzjoni taghhom u tastieni milli tipprovdi dwar it-tielet paragrafu tar-risposta guramentata taghhom stante li m'hijiex eccezzjoni; tilqa' parzjalment l-ewwel eccezzjoni ta' Rudolph Gaerty, tichad it-tieni eccezzjoni tieghu u tastieni milli tiehu konjizzjoni tat-tielet eccezzjoni tieghu; tilqa' t-talbiet tas-socjeta' attrici, tistabilixxi l-konfini bejn l-art tar-rikorrenti u dik tal-intimati skond il-konkluzjonijiet tal-Perit Perizjuri nominati a fol. 714 u cioe':

Il-konfini bejn l-art tas-soċjeta attriċi u dik tal-konvenuti Aħwa Xuereb qed tiġi ndikata bħala 'F-G' fuq il-pjanta annessa Dok. 'PA1' li tinstab a fol. 717 tal-process;

Il-konfini bejn l-art tas-soċjeta attriċi u dik tal-konvenut Rudolphe Gaerty qed tiġi ndikata bħala 'C-D-E' fuq il-pjanta annessa Dok. 'PA1' li tinstab a fol. 717 tal-process;

Is-soċjeta konvenuta Tal-Ibragg Development Company Limited m' għandiex propjeta li tmiss ma' beni tas-soċjeta attriċi u għalhekk m' hemmx konfini x' jiġi stabbilit f' dan ir-rigward;

Ghaldaqstant il-Qorti tordna lil Periti Perizjuri iwahhlu posti u sinjali permanenti, biex l-art tal-intimati jigu delineati minn dik tas-socjeta' rikorrenti u dana fi zmien xahar mid-data ta' din is-sentenza;

In oltre tordna li jigi pubblikat att li permezz tieghu jigu dikjarati l-konfini hawn fuq stabbiliti;

Tinnomina lin-Nutar Dr. Pierre Attard sabiex jipubblika l-atti notarili relattivi fil-hin u fil-post illi l-Qorti hija ghandha tifissa wara talba li issirilha mill-istess Nutar hekk mahtur, wara li jkun accerta ruhu li l-atti notarili ikun jista' jsir u kull procedura, permess jew awtorizzazzjoni minn xi Awtorita' kompetenti tkun twettqet, u tinnomina lil Dr. Stefano Filletti bhala kuratur biex jidher fuq l-att f'isem min jonqos li jersaq ghal-publikazzjoni tal-atti notarili;

Ghar-rigward tat-talbiet rikonvenzjonali tal-konvenut Rudolphe Gaerty, il-Qorti tilqa' parzjalment l-ewwel talba fis-sens li jirrizulta illi l-konvenut Rudolphe Gaerty huwa propjetarju tal-villa bil-gnien anness magħha bl-isem 'Santa Vimy', Triq il-Fortizza, Madliena limiti tal-Għargħur tal-kejl ta' ċirka 2185 metri kwadri indikata bil-kulur ahmar fuq il-pjanta Dok. 'PA1' u delinejata bl-ittri 'A-B-C-D-E' fuq l-istess Dok. 'PA1' li tinstab a fol. 717 tal-process, u tichad dik il-parti tal-ewwel talba ghal dak li jirrigwarda d-dritt ta' passagg u access liberu mill-passagg kif indikat fl-istess talba; tichad it-tieni, t-tielet u r-raba' talba tal-intimat Gaerty waqt illi tilqa' l-ewwel u t-tielet eccezzjoni tas-socjeta' rikonvenzjonata, u tastieni milli tiehu konjizzjoni tat-tieni eccezzjoni.

Il-Qorti taghraf illi jkun gust u ghaqli illi l-ispejjez dwar it-talbiet attrici numerati wiehed, tnejn u tlieta ikunu a karigu tal-intimati f'sehem indaqs u cioe' kwantu ghal nofs ghall-intimati Tal-Ibragg Development Company Limited, u Neville Xuereb, Silvana Spiteri, Alexander Xuereb, Nadia Vella, Nathalie Fenech u Nicholette Tanti, kwantu ghan-nofs l-iehor ikun a karigu tal-intimat Rudolphe Gaerty; ghar-rigward tal-ispejjez tal-kontro talba tal-intimat Rudolphe Gaerty dawn ghandhom ikunu a karigu tal-istess Rudolphe Gaerty.

Il-Qorti tordna li kopja ta' din is-sentenza tigi komunikata lil Dr. Pierre Attard u Dr. Stefano Filletti u l-Periti Perizjuri.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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