MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tat-30 ta' Jannar, 2015

Citazzjoni Numru. 143/2010

Tamarac Limited [C-6169], Vitrex Limited [C-6168], Finholdings Limited [C-20990], u Clement u Rose konjuġi Gauci

-vs-

Cutrico Services Limited ġja' Country Leatherware Limited [C-3517]

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat mis-soċjetajiet attriċi fis-16 ta’ Frar 2010 li permezz tiegħu ġie premess:

1. Illi s-soċjetajiet esponenti huma indiviżament u fi kwoti ndaqs bejniethom id-direttarji ta’ porzjoni ta’ art formanti parti mill-għelieqi msejħin “Tal-Frisk” *sive* “Tal-Lembuba” *sive* “Tal-Barumbara” fil-kontrada ta’ Misraħ il-Barrieri, f’Santa Venera, tal-kejl superfiċjali ta’ *circa* sitt mija u tnejn metri kwadri (602 mk) eskluża l-parti stradali, aċċessibbli din l-art minn estensjoni ta’ Triq Psaila, tmiss mill-Lvant ma’ beni ta’ Francis Pace jew l-aventi kawża minnu, nofsinhar ma’ l-estensjoni ta’ Triq Psaila, u Tramuntana ma’ beni tal-eredita’ tal-aħwa Grech, libra u franka, bid-drittijiet u ġustijiet tagħha, liema art kienet ġiet akkwistata in forza ta’ tlett kuntratti datati s-26 ta’ Frar 1986, it-13 ta’ Marzu 1990, id-29 ta’ Marzu 1999 kollha in atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri, (Ara Dok. “A” “B” u “C” hawn uniti), u liema art kienet ġiet konċessa b’titolu ta’ utili dominju temporanju lill-atturi Clement u Rose konjuġi Gauci in forza ta’ kuntratt ta’ 1-24 ta’ Gunju 2004 in atti Nutar Dottor Rachel Busuttil (Ara Dok. “D” hawn unit).

2. Illi s-soċjeta’ intimata hija l-proprjetarja tal-art kontigwa għall-art fuq imsemmija, u ċjoe’ l-art tal-kejl *circa* tmien mija u tletin punt sitta u ħamsin metri kwadri (830.56 mk) liema art ippervjeniet għand l-istess soċjeta’ intimata bis-saħħa ta’ diviżjoni tas-6 ta’ Ottubru 1987 in atti Nutar Dottor Maurice Gambin (Ara Dok. “E” hawn unit).

3. Illi qamet problema fuq il-konfini bejn iż-żewġ proprjetajiet u *inoltre* s-soċjeta’ konvenuta okkupat parti mill-proprjeta’ spettanti lill-atturi (Ara Dok. “F” hawn unit), u s-soċjeta’

konvenuta nterpellata sabiex tasal fi ftiehim bonarju baqgħet inadempjenti.

4. Illi b'sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-19 ta' Jannar 2010 fil-kawża fl-ismijiet **"Tamarac Limited et -vs- County Leatherware Limited"** iddeċidiet illi l-kwistjoni tal-proprjeta' tal-kontendenti ma kienetx waħda ta' rivendikazzjoni iżda kellha tiġi delineata l-linja diviżorja ta' bejn iż-żewġ proprjetajiet, salv kull dritt spettanti lis-soċjetajiet attriċi *"si et quatenus"* (Ara Dok. ''G' hawn unit).

Għaldaqstant tgħid is-soċjeta' konvenuta l-għaliex ma għandhiex dina l-Onorabbli Qorti għar-raġunijiet premessi u prevja kull dikjarazzjoni neċessarja u opportuna:-

1. Tistabbilixxi l-konfini bejn l-imsemmija proprjeta' tal-kontendenti permezz ta' posti u sinjali permanti u dana jekk hemm bżonn bl-opra ta' periti nominandi.

2. Tistabbilixxi u tiddetermina dik il-parti tal-proprjeta' li ġiet illegalment okkupata mis-soċjeta' konvenuta.

3. Tikkundanna lis-soċjeta' konvenuta sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilha prefiss tiżgombra minn dik il-parti tal-proprjeta' tal-atturi li hija okkupat abbusivament, u

4. Fin-nuqqas ta' eżekuzzjoni volontarja da parti tas-soċjeta' konvenuta fit-terminu lilha prefiss, tawtorizża lill-atturi li jiżgombraw lis-soċjeta' konvenuta mill-istess u li jneħħu kull forma ta' xkiel u ngombru fuq l-istess proprjeta' tal-atturi, u dana a spejjeż tas-soċjeta' konvenuta u taħt id-direzzjoni ta' Perit nominandi.

Bl-ispejjeż kompriżi dawk tal-ittra nterpellatorja tat-12 ta’ Frar 2010 kontra s-soċjeta’ konvenuta minn issa nġunta għas-subizzjoni.

Rat ir-risposta tas-soċjeta’ konvenuta Cutrico Services Limited ipprezentata fil-15 ta’ Marzu 2010 fejn ġie eċċepit illi:

(1) Is-soċjeta’ konvenuta m’għandha ebda oppożizzjoni li t-talba sabiex jiġu stabbiliti l-konfini minn din l-Onorabbli Qorti tiġi milqugħa;

(2) Is-soċjeta’ konvenuta qatt ma vvantat ebda dritt fuq art ta’ l-atturi iżda kien hemm u għad hemm nuqqas ta’ qbil fuq il-pożizzjoni tal-linja diviżorja u minħabba f’hekk is-soċjeta’ konvenuta b’dannu kbir għaliha u mingħajr ebda preġudizzju għad-drittijiet tagħha ma żviluppatx strixxa art ta’ ċirka tmien piedi li qiegħdha bejn l-art li s-soċjeta’ konvenuta żviluppat u l-art proprjeta tal-atturi, u dan *nonostante* illi kif jirriżulta minn kontro-talba kienu l-atturi stess li nvadew u llegalment okkupaw art tas-soċjeta’ konvenuta;

(3) L-atturi rrinunzjaw għal kwalunkwe pretensjoni li seta’ kellhom *oltre* l-imsemmija strixxa art ta’ ċirka tmien piedi;

(4) Is-soċjeta’ konvenuta ma okkupat ebda parti mill-proprjeta’ tal-atturi u għaldaqstant it-tielet, ir-raba’ u l-ħames talba attriċi għandhom jiġu miċħuda għaliex is-soċjeta’ konvenuta ma tistax tigi kkundannata tiżgombra minn ebda parti minn art allegatament proprjeta’ tal-atturi. Bil-kuntrarju, kienu l-

atturi li llegalment u abbużivament okkupaw art tas-soċjeta' konvenuta u dan kif ser jirriżulta minn kontro-talba;

(5) Salv risposti ulterjuri.

Rat il-kontro-talba tal-istess soċjeta' konvenuta li permezz tagħhha esponew:

1. Is-soċjeta' Cutrico Services Limited hija l-proprjetarja ta' art kontigwa u tmiss ma' l-art tas-soċjetajiet attriċi, u ċjoe' l-art tal-kejl ta' *circa* 830.56 metri kwadri, liema art għaddiet għand is-soċjeta' Cutrico Services Limited permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni tas-6 ta' Ottubru 1987 fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin (anness u mmarkat Dokument "E" mar-rikors ġuramentat);

2. Is-soċjetajiet attriċi huma ndiviżament u fi kwoti ndaqs bejniethom id-direttarji ta' porzjoni ta' art li tmiss u hija kontigwa ma' dik tas-soċjeta' Cutrico Services Limited, liema art tifforma parti mill-għelieqi msejħin "Tal-Frisk" *sive* "Tal-Lembuba" *sive* "Tal-Barumbara" fil-kontrada ta' Misraħ il-Barrieri, f'Santa Venera u dan kif jirriżulta aħjar minn kuntratti annessi u mmarkati Dokument "A", "B" u "C" mar-rikors guramentat, u liema art ġiet konċessa b'titolu ta' utile dominju temporanju lill-atturi Clement u Rose konjuġi Gauci in forza ta' kuntratt tal-24 ta' Ġunju 2004 fl-atti tan-Nutar Rachel Busuttil, liema kuntratt huwa anness u mmarkat mar-rikors ġuramentat bħala Dokument "D".

3. Bejn il-partijiet qamet kwistjoni dwar il-linja diviżorja u kien hemm u għad hemm nuqqas ta' qbil dwar din il-linja diviżorja.

4. Fl-isfond ta’ dan id-diżgwid, l-atturi okkupaw u għadhom sal-lum jokkupaw parti mill-art spettanti lis-soċjeta’ Cutrico Services Limited u dan kif ser jiġi ppruvat fil-mori ta’ dawn il-proċeduri.

5. Madankollu, *nonostante* dan mingħajr preġudizzju għal jeddijiet tagħha fuq l-art li hi tippretendi li hija proprjeta’ tagħha u biss sabiex timminimiżża d-danni (għalkemm xorta waħda b’dannu kbir għaliha), is-soċjeta’ konvenuta qablet li minn fuq l-art tagħha tirtira tmien piedi kif pretendew l-atturi sabiex l-iżvilupp tagħha ta’ dik li llum hija s-*showroom* ta’ Cutrico Services Limited jibqa’ għaddej. Is-soċjeta’ konvenuta dejjem żammet ferm id-dritt tagħha pero’ fuq dawn l-imsemmija tmien piedi u anke *oltre* l-imsemmija tmien piedi fi proprjeta’ li llum hija abbużivament u llegalment okkupata mill-atturi.

Għaldaqstant, jgħidu għalhekk ir-rikonvenzjonati f’dawn il-proċeduri l-għaliex m’għandhiex din l-Onorabbli Qorti:

1. Tistabbilixxi u tiddetermina dik il-parti tal-proprjeta’ li ġiet illegalment okkupata mir-rikonvenzjonati;

2. Tikkundanna lill-istess rikonvenzjonati sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom prefessi jiżgombraw minn dik il-parti tal-proprjeta’ tas-soċjeta’ Cutrico Services Limited li huma preżentement illegalment u abbużivament jokkupaw illegalment;

3. Fin-nuqqas ta’ eżekuzzjoni volontarja da parti tar-rikonvenzjonati fit-terminu lilhom prefiss, tawtorizża lil Cutrico Services Limited li tiżgombra lir-rikonvenzjonati mill-

istess art li tiġi dikjarata abbużivament u llegalment okkupata u li tneħħi hi stess kull forma ta' xkiel u ngombru fuq il-proprjeta' tagħha, u dan a spejjeż tar-rikonvenzjonati u taħt id-direzzjoni ta' periti nominandi.

Bl-ispejjeż u b'riserva għal kwalunkwe azzjoni ulterjuri, inkluż iżda mhux biss, għad-danni naxxenti minn tali okkupazzjoni abbużiva u llegali.

Rat ir-risposta tas-soċjetajiet attriċi rikonvenuti li permezz tagħha esponew:

1. Illi t-talbiet tas-soċjeta' konvenuta rikonvenjenti kontenuti fil-kontro-talba tagħha huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħha peress li l-esponenti ma okkupaw l-ebda art u dik in kontestazzjoni hija in parti okkupata mill-istess soċjeta' intimata u in parti ta' tmien piedi *circa* għadha libera pendenti l-ezitu ta' dina l-kawża u d-determinazzjoni tal-linja diviżorja.

2. Illi l-atturi Clement u Rose Gauci kienu bnew ħajt diviżorju minn mat-triq sija għaliex obbligati li jgħamlu dan bil-liġi għal raġunijiet ta' sigurta' pubblika, u sija sabiex is-*"site"* ma tispiċċax *"dumping site"*. Altrimenti ma saru l-ebda xogħlijiet ta' kostruzzjoni ta' bini nkluż dak permanenti u dana *in linea* ma' dak degretat minn dina l-Onorabbli Qorti fil-ħruġ tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 768/2008RCP fl-ismijiet **"County Leatherware Limited -vs- Antonio Gauci"** degretat fit-18 ta' Ġunju 2008.

3. Illi għal kuntrarju għandu jirriżulta fit-trattazzjoni tal-kawża li kienet is-soċjeta' rikonvenjenti li bniet *oltre* l-linja diviżorja

u fuq il-proprjeta' tal-esponenti, fatt dan li ġja' rriżulta pruvat għax kien ġie determinat mill-Periti Tekniċi kollha (A.I.C. Andrew Ellul, A.I.C. Godwin P. Abela, A.I.C. Valerio Schembri, u A.I.C. Edward Bencini) mqabbda mill-Qorti fil-kawża fl-ismijiet **"Tamarac Limited et -vs- County Leatherware Limited"**, ċitazzjoni numru 3207/1996GV, deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-19 ta' Jannar 2010.

4. Illi s-soċjeta' konvenuta lanqas kienet *in buona fede* meta hija bniet il-bini permanenti tagħha u daħlet fil-proprjeta' tal-atturi kif għandu jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża. Il-mala fede tidher ukoll evidenti fis-sentenza msemmija tas-19 ta' Jannar 2010 fl-ismijiet **"Tamarac Limited et -vs- County Leatherware Ltd"** fejn *nonostante* li s-soċjeta' ntimata kienet *"pendente lite"* bidlet isimha għal Cutrico Services Limited hija naqset li ġġib dan a konjizzjoni tal-Qorti biex l-esponenti jkollhom diffikoltajiet ta' eżekuzzjoni tas-sentenza f'kaz ta' eżitu favorevoli għalihom.

5. Illi l-esponenti qatt ma rrinunzjaw għall-pretensjonijiet tagħhom fejn bniet is-soċjeta' rikonvenjenti *oltre* l-imsemmija strixxa ta' art ta' *circa* tmien piedi, u assolutament bla preġudizzju għall-premess, fl-eventwalita' biss li ma jirriżultax il-*"mala fede"* allura għandu japplika l-Artikolu 571 tal-Kodici Civili għall-ħlas ta' indenniz li s-soċjeta' konvenuta hija tenuta li tħallas lis-soċjetajiet attriċi.

6. Salv risposta ulterjuri jekk ikun il-każ.

Rat l-atti proċesswali kompriżi r-rapporti tal-espert tekniku l-A.I.C. Mario Cassar, nominat permezz ta' digriet tat-12 ta' Mejju 2010 u l-periti addizzjonali l-A.I.C. Alan Saliba l-A.I.C. Joseph Ellul Vincenti

u l-A.I.C. Danica Mifsud – nominati fil-15 ta' Jannar 2013; it-tnejn debitament maħlufa;

Semgħet lill-periti msemmija in eskussjoni;

Rat il-verbali tas-seduti u tal-aċċessi miżmuma fuq il-post;

Rat il-proċess tal-kawża msemmija fir-rikors promotur;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet;

Rat il-verbal tas-seduta tal-5 ta' Novembru 2012 fejn il-kawża ġiet differita għas-sentenza wara li l-Avukati tal-partijiet reġgħu trattaw ulterjorment il-kawża;

Ikkunsidrat:

Illi din il-kawża hija espressament indikata mis-soċjeta' attriċi bħala l-hekk imsejha *actio finum regundorum* u dan għaliex it-talba attriċi essenzjalment hija li biex il-Qorti tistabbilixxi l-konfini bejn żewġ proprjetajiet imissu ma' xulxin, u billi tordna lis-soċjeta' konvenuta tirtira minn parti mill-istess proprjeta' li s-soċjeta' attriċi tallega li qed tokkupa llegalment; da parti tagħha s-soċjeta' konvenuta pproponiet kontro-talba fejn qed titlob lis-soċjeta' attriċi tiġi żgumbrata minn parti ukoll allegatment abbusivament okkupata minnha.

Illi fis-sentenza tagħha mogħtija fid-9 ta' Marzu 2005 fil-kawża fl-ismijiet **"Victor Mangon et vs Raphael Aquilina et"** din il-Qorti diversament preseduta qalet hekk a propożitu ta' din l-azzjoni:

"... din hi l-azzjoni li tista' tiġi tentata b'suċċess fil-każijiet li hemm xi dubju dwar il-konfini bejn proprjeta' u oħra – ara d-deċiżjoni fl-ismijiet ***"Albert Mizzi nomine vs Rita Azzopardi et"*** (appell deċiż fis-27 ta' Marzu 1996). *Minn dan jitnissel li f'din l-azzjoni reali u petitorja ma humiex id-drittjiet rispettivi tal-proprjeta' li jitqegħdu in diskussjoni iżda l-iskop tal-azzjoni hu dak li jtendi unikament biex tiġi eliminata l-inċertezza dwar id-demarkazzjoni bejn iż-żewġ fondi u b'hekk is-sitwazzjoni ta' fatt tiġi adegwat għal dak ta' dritt.*

Tajjeb li jiġi preċiżat illi għal azzjoni ma titlifx in-natura rikonjittiva tagħha lanqas fil-każ li l-eliminazzjoni tal-inċertezza ġġib magħha l-obbligu tar-rilaxx ta' dik il-porzjoni indebitament posseduta. Għalhekk talba f'dan is-sens … hi proponibbli in kwantu hi l-konsegwenza tal-istanza tar-regolamentazzjoni tal-konfini. Għandu jiġi osservat ukoll li tali azzjoni tiddistingwi ruħha minn dik ta' rivendika in kwantu mentri din tal-aħħar tippressupponi kontestazzjoni dwar <u>titolu</u> tal-proprjeta', l-azzjoni tar-regolament tal-konfini tirriżolvi l-litiġju bl-aċċertament tal-<u>estensjoni</u> tal-proprjeta'.

Mill-istess natura ta' azzjoni bħal din iż-żewġ kontendenti huma bla dubju gravati bil-prova li jiddemostraw l-estensjoni tal-fond rispettiv tagħhom. Hawnhekk ma japplikax il-prinċipju l-konfini jrid jiġi determinat in relazzjoni għal dawk l-elementi probatorji li jkunu jidhru attendibbli. Ma hemmx dubju li dawn l-elementi jistgħu jiġu soppliti b'kull meżż ta' kull speċi magħruf mill-Kodiċi ta' Organiżżazzjoni u Proċedura Ċivili. B'dan kollu hemm ċerti elementi li jistgħu jitqiesu deċisivi. Hekk per eżempju wieħed ma

jistax jipprexxindi ruħu mill-eżami tat-titolu ta' akkwist tal-proprjetajiet rispettivi in kwanti dawn ċertament jikkostitwixxu l-bażi prevalenti għar-risoluzzjoni tal-inċertezza…

Jingħad ukoll li hu ***jus receptum*** *illi f'każi simili minn żmien id-dritt Ruman, huwa prova konkludenti anke s-sinjali ossija* ***marche di confine.*** *Anzi propjament, meta dan is-sinjal ta' delimitazzjoni jkun ovvju lanqas kienet tiġi ammessa l-azzjoni ta' regolament ta' konfini ladarba b'dak is-sinjal, dawk il-konfini jkunu ċerti –* ***"Ganni Gauci vs Dr Victor Testaferrata Bonici et"*** *– Appell Ċivili, deċiż fil-5 ta' Novembru 1954."*

Illi l-Qorti ċċitat estensivament minn din is-sentenza għaliex tħoss illi hija spjegazzjoni eċċelsa ta' din l-azzjoni u l-iskop tagħha.

Illi stabbilit dan huwa normali għall-Qorti li f'kawża simili taħtar espert tekniku u għalkemm il-Qorti mhix marbuta li tadotta relazzjoni teknika (artiklu 681 tal-Kodici tal-Proċedura) hija ma tistax tagħmel dan *b'mod legger jew kapriċċuż.* Dan intqal diversi drabi mill-Qorti tal-Appell f'dawn is-sentenzi fost oħrajn; **"Anthony Cauchi vs Carmel Mercieca" –** 6 ta' Ottubru 1999, **"John Saliba vs John Farrugia" –** 28 ta' Jannar 2000, **"Joseph Calleja nomine vs John Mifsud"** – 19 ta' Novembru 2001, u **"Benjamin Camilleri nomine vs Charles Debattista nomine" –** 9 ta' Frar 2001. Fis-sentenza tal-istess Qorti tat-23 ta' Ġunju 1967 fl-ismijiet **"Giswalda Bugeja vs Emanuele Muscat et"** intqal illi il-*giudizio dell' arte espresso mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruhha mill-fakolta' lilha mogħtija ta' talba ta' periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammennoke ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli."*

Illi l-problema għal din il-Qorti hija li quddiemha għandha diversi opinjonijiet esperti li ma jaqblux; dan hu rifless mhux biss minn dawk l-opinjonijet ta' periti *'ex parte'* iżda addrittura mill-opinjonijet tal-periti li ġew nominati f'din il-kawża stess u li ukoll konfrontati ma' dawk tal-periti nominati mill-Qorti fl-ewwel kawża bejn il-partijiet jindikaw nuqqas ta' qbil importantissmu. Biex ikunu cari l-konkluzjoniet rilevanti tal-abbli esperti nominati minn din il-Qorti, se jiġu ċitati l-partijiet konklussivi tagħhom.

Illi l-Perit Tekniku Cassar irrelata hekk:

1. *Illi Gino Cutajar fl-affidavit tiegħu (Dok.GCX1) għamel referenza għall-kuntratt ta' akkwist mill-kumpanija County Leather, ta' porzjon ta' art f'April 1985 fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia. Il-porzjon ta' art in kwistjoni għandha arja superfiċjali ta' 1536 metri kwadri, eskluża l-parti stradali (Dok.GC1). Ix-xhud ippreżenta wkoll kopja tal-kuntratt datat is-26 ta' Frar 1986 fl-atti tan-Nutar Dr. Tonio Spiteri (Dok. GC2) ta' trasferiment ta' art, li biha akkwista l-art adjaċenti għal dik tas-soċjeta' konvenuta, Lawrence Fino. Din għandha arja superfiċjali ta' 602 metri kwadri, eskluża l-parti stradali. Maż-żewġ kuntratti hemm mehmuża żewġ pjanti (skizz), fuq ingrandiment ta' survey sheets, tal-Perit Richard Aquilina. Dawn, huma ingrandiment minn fuq Survey Sheets ta' skala ta' 1:2500, u mhux Land Surveys magħmula minn Land Surveyor kwalifikat għal iskop li jiġi determinat b'eżattezza l-fatturi bħal konfini u arja superfiċjali tal-art taħt kunsiderazzjoni.*

2. *Illi x-xhud ippreżentat ukoll mandat ta' inibizzjoni, Dok. CC3).*

3. *Illi ġew preżentati Land Survey tal-Land Surveyor Mario Attard mill-atturi Dok. REP2 a fol.64 fil-proċess GV3207/96, u ieħor ta' Randolph Camilleri Dok. RC3 a fol.172 fil-proċess GV3207/96 li kien inkarigat mill-konvenuti. Il-Perit David Pace ppreżenta rapport dettaljat li fih spjega l-ipotesi tiegħu fejn ikkonkluda illi jaqbel mal-konklużjoni li wasal għaliha l-Land Surveyor Randolph Camilleri meta kkonkluda illi l-130 pied (39.62 metri) li huma ndikati fuq in-naħa ta' wara tal-pjanta mehmuża mal-kuntratt ta' akkwist mill-kumpanija County Leather, ta' porzjon ta' art f'April 1985 fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia, għandhom jitkejlu mill-punt G fuq il-pjanta REP1 (immarkata bħala Dok. F) a fol 171 fil-proċess tal-kawża GC3207/96) u mehmuża mal-affidavit ta' Randolph Camilleri, Dok.RC1). F'dan l-affidavit ix-xhud ikkonferma illi s-survey tiegħu kien qabel kważi eżatt ma' dak li kien għamel Mario Attard. Dan il-fatt ġie kkonfermat ukoll mill-esponent.*

4. *L-esponent ikkonstata ukoll punt importanti ta' minn fejn kellu jitkejjel il-qies ta' 130 piedi fuq wara tal-plot tas-soċjeta' konvenuta. Dan kien marbut ma' ħajt tas-sejjiegħ eżistenti illi l-pożizzjoni tiegħu tvarja kemm fis-survey ta' Randolph Camilleri u dak ta' Mario Attard. Is-survey ta' Mario Attard sar qabel dak ta' Randolph Camilleri, u fih kien għad hemm il-ħajt tas-sejjiegħ li miegħu kien hemm ir-rabta ta' 130 pied li tidher fil-pjanta tal-Perit Richard Aquilina mehmuża mal-kuntratt ta' akkwist.*

5. *L-esponent ikkonstata illi mhux talli l-pjanta mehmuża mal-kuntratti relattivi, tal-Perit Richard Aquilina kienu skizz minn fuq Survey sheet iżda x-xeħta tal-ħajt tas-sejjiegħ indikat li miegħu kienet marbuta l-kejl kritiku ta' 130 pied li huwa ndikat fil-pjanta ta' ma' l-akkwist ta' County Leather u Cutajar Ltd. hija kompletament improbabbli għaliex tgħaddi minn ġo kamra li tidher fis-survey kemm ta' Mario Attard u kemm ta' Randolph Camilleri.*

6. *Illi l-esponent ħa bħala referenza prinċipali l-barumbara li għada teżisti (Dok. MP1).*

KONKLUŻJONIJIET

a) Illi l-pjanti mehmuża mal-kuntratti relattivi tal-akkwist taż-żewġ partijiet huma skizz, (Dok. MP1), meħuda minn fuq survey sheets ta' skala 1:2500, liema skizz ma hux preċiż, u li l-żajt tas-sejjiegħ, li minn fuqu ġiet indikata id-distanza ta' 130 pied (39.62 metri) ġie ndikat żbaljat, u dan huwa kkonfermat mis-

i. Survey li kien għamel Mario Attard mqabbad mill-atturi - Dok.MP2) bil-kulur Cyan,

ii. u mix-xeħta tal-linja li tindika l-ħajt tas-sejjiegħ fis-survey sheet numru 5272 li ntużat bħala bażi għaż-żewġ surveys.

b) Illi l-esponent ikkunsidra illi is-survey li kien għamel Mario Attard għall-atturi huwa veritier, u jindika biċ-ċar il-ħajt tas-sejjiegħ qabel ma twaqqa'. Għalhekk l-esponent huwa tal-fehma illi l-punt li minnu għandhom jiġu mkejla l-130 pied (39.62 metri) huwa mill-punt indikat bl-ittra 'S' fuq Dok. MP2.

c) Illi ta' porzjoni ta' art formanti parti mill-għelieqi msejħin "Tal-Frisk" sive "Tal-Lembuba" sive "Tal-Barumbara" fil-kontrada ta' Misraħ il-Barrieri, f'Santa Venera, tal-kejl superfiċjali ta' circa sitt mija u tnejn metri kwadri (602 mk) eskluża l-parti stradali, aċċessibbli din l-art minn estensjoni ta' Triq Psaila, tmiss mill-Lvant ma' bini ta' Francis Pace jew l-aventi kawża minnu, nofsinhar ma' l-estensjoni ta' Triq Psaila, u tramuntana ma' beni tal-eredita' tal-aħwa Grech, libra u franka, bid-drittijiet u gustijiet tagħha, hija l-proprjeta' esklużiva tas-soċjetajiet attriċi, u l-pożizzjoni tal-istess porzjon ta' art hija

ndikata fil-pjanta (Dok. MP3) u ndikata bil-kulur blu u bid-dimensjonijiet fuq l-istess dokument.

d) Illi kull porzjon ta' art illi hija ndikata f'Dok. MP2 oltre d-distanza ta' 39.62 metri (130 piedi) mill-punt 'S' hija ta' proprjeta' tas-soċjeta' attriċi. Jidher illi fil-preżent hemm feles ta' madwar 2.36 metri illi is-soċjeta' konvenuta qed tokkupa, u li skond il-konklużjonijiet tal-esponent ma tappartjenix lilha.

e) Illi fir-rigward tal-kontro-talba tal-konvenuti rikonvenzjonati, din mill-provi miġjuba quddiem l-esponent, ma tirriżultax.

f) Illi mis-superimpożizzjonijiet tal-pjanti, u land surveys illi għamel l-esponent jirriżulta illi l-binja tas-soċjeta' konvenuta mar oltre l-linja ta' diviżjoni li tifred il-porzjonijiet ta' art tal-konvenuti u tal-atturi b'circa ta' feles li huwa 0.53 metri wiesa, u għalhekk skond l-esponent din qegħdha tiġi okkupata llegalment mill-istess konvenuti (Dok. MP3). Dan il-feles jammonta għal circa 16.1 metri kwadri.

Illi da parti tagħhom il-periti addizzjonali kkonkludew illi:

"L-inkarigu tal-esponenti Periti Addizzjonali jitratta biss l-eċċezzjonijiet u l-kontro-talba ta' CUTRICO, fejn CUTRICO twieġeb li ma ssib ebda oppożizzjoni sabiex jiġu stabbiliti l-konfini u kif ukoll li hi m'okkupat l-ebda art tal-atturi, u li kienu l-atturi li nvadew strixxa art ta' circa tmin piedi proprjeta' tagħha, u għalhekk ressqet kontro-talba fir-rigward għall-iżgumbrament. Għalhekk, il-pożizzjoni tal-linja medjana bejn il-proprjetajiet tal-kontendenti

tħoll u torbot fuq il-mertu ta' dan l-inkarigu, kif ser jiġi trattat f'din il-Perizja Teknika.

Fid-diskussjonijiet li saru bejn il-partijiet jirriżulta illi l-atturi qabbdu lil Mario Attard sabiex jagħmel survey tal-art mentri min-naħa tagħha l-konvenuta qabbdet lil Randolph Camilleri sabiex jagħmel survey tal-art fl-1994 qabel din ġiet żviluppata. Xehed ukoll il-Perit David Pace, inkarigat minn CUTRICO, li ottjena survey tal-1992 mingħand il-Perit Mangion tal-isptar St Philip's, CUTRICO tgħid illi meta hi kienet ħa tibda tibni l-art tagħha lejn is-sena 1996 kien inqala' diżgwid mal-atturi dwar il-linja medjana, u sabiex tibqa' għaddejja bil-bini, bla preġudizzju għad-drittijiet tagħha, hi kienet irtirat 2.4 metri lejn il-Punent.

Fil-mertu tal-kontro-talba, jirriżulta illi GAUCI skavaw u bnew 'boundary wall' mat-triq.

Il-pjanti annessi mal-kuntratti provenjenti lill-partijiet ċjoe' l-pjanta a fol. 9 annessa mal-kuntratt oriġinali ta' akkwist mill-atturi Dok. 'A' u l-pjanta a fol. 150 annessa mal-kuntratt oriġinali ta' akkwist mill-konvenuta Dok. 'GC1' – huma t-tnejn li huma bbażati fuq l-istess 'basemap', u ċjoe' fuq l-istess pjanta maħruġa mill-Perit Richard Aquilina, liema pjanta hija "enlarged from survey sheets" u ċjoe' mkabbra minn skala ta' 1:2500 għal skala 1:500. Għalhekk, għalkemm din ir-referenza għas-survey sheet tirriżulta f'diskrepanza kbira bejn dak li jkun indikat fuq l-istess pjanta għal dak li jkun hemm fattwalment fuq il-post, din il-pjanta tispeċifika illi l-artijiet akkwistati permezz ta' dawn iż-żewġ kuntratti kienu jmissu ma' xulxin, tant illi fuq il-pjanta ta' akkwist tal-atturi (fol. 9) tidher immarkata wkoll l-art li fis-sena ta' qabel kienet ġiet akkwistata mill-konvenuta (fejn hemm indikat kemm il-kejl 1T.2S.2K=1536m.kw. u kif ukoll id-distanza ta' 130'0" li huma

wkoll indikati fuq fol. 150). Minn dawn il-pjanti jidher ukoll illi l-linja mal-konfini tat-Tramuntana kienet parallela mal-linja oriġinali (dritta) ta' Triq il-Ferrovija u meta din il-linja tigi strawardjata lejn il-Lvant, din tigi 'l fuq mill-'intersection' ta' bejn iż-żewġt iħbula li jidhru fuq din il-pjanta, fuq in-naħa tal-Lvant (fejn hemm miktub '100 feet' fuq fol. 150). Madankollu, l-interpretazzjoni tal-linja medjana fuq il-post minn fuq dawn il-pjanti mhix daqstant 'straightforward' billi jirriżultaw diskrepanzi sostanzjali meta wielied ikabbar pjanta minn skala ta' 1:2500, billi din il-pjanta tkun daqstant żgħira fejn saħansitra il-ħxuna ta' lapes (0.4mm) ġja' ssarraf f'diskrepanza ta' madwar metru. Fil-fatt, meta wieħed ikejjel l-art kollha li tidher fuq il-pjanta a fol. 150 hekk kif skalata 1:500 wieħed isib li din fiha madwar 2900 metri kwadri, mentri meta wieħed jieħu l-kejl tal-istess art minn fuq il-Mapserver tal-MEPA wieħed isib li din l-art fil-fatt fiha madwar 3070 metri kwadri (Dok. 'PER1') jew 6% aktar.

Tant, illi x'ħin tiġi sovraimposta l-pjanta tal-Perit Richard Aquilina ingrandita b'6% fuq il-pjanta tal-Perit David Pace, wieħed isib li dawn il-pjanti jaqblu eżatt kemm għal dak li jirrigwarda l-kisra li tidher fuq l-art tal-atturi u kif ukoll għal dak li jirrigwarda l-pożizzjoni tal-ħajt il-wieqaf li hemm lejn il-Lvant tal-art. Għalhekk, jidher illi hemm art aktar a dispożizzjoni tal-partijiet. Madankollu, billi mhux magħruf kemm mill-kumplament ta' din l-art huwa proprjeta' ta' terzi, f'dan l-istadju l-partijiet ma jistgħux jingħataw aktar art f'metri kwadri milli fil-fatt huma akkwistaw. F'dan ir-rigward jiġi rilevat illi l-kontendenti kienu oriġinarjament akkwistaw l-artijiet tagħhom mingħand l-eredita' ta' Grech, li mill-konfini ndikati fl-istess kuntratti jirriżulta li kienu l-proprjetarji oriġinali tal-art li tmiss mal-proprjeta' tal-partijiet min-naħa tal-Lvant u min-naħa tat-Tramuntana.

L-esponenti jirrilevaw ukoll illi l-kejl ta' 130'0" li joħroġ fuq l-istess pjanta tal-Perit Aquilina huwa dak il-kejl li jirriżulta wara li wieħed japplika l-kejl oriġinali akkwistat mill-konvenuta (1536m.kw.) fuq l-istess pjanta u mhux viċiversa (ċjoe' 1536m.kw. ma ħarġux wara li tinżamm id-distanza ta' 130'0") għar-raġuni msemmija aktar qabel, u ċjoe', billi l-base map murija fuq din il-pjanta ma tirrispekkjax dak li hemm fuq il-post. Għalhekk, il-pożizzjoni tal-linja medjana fil-kwistjoni lejn il-LVANT m'għandhiex tinħareġ minn sovrimpożizzjoni tal-pjanta tal-Perit Aquilina fuq is-survey eżistenti, imma għandha tinħareġ billi wieħed japplika l-kejl oriġinali ta' akkwist mill-konvenuta ta' 1536m.kw. fuq is-survey, liema kejl (area) għandu jitkejjel minn Triq il-Ħarrub lejn il-PUNENT sal-linja oriġinali ta' Triq il-Ferrovija lejn in-NOFSINHAR. Dwar il-konfini mit-Tramuntana, din għandha tkun parallela ma' Triq il-Ferrovija u 'l fuq minn fejn hemm l-'intersection' bejn iż-żewġt iħbula lejn il-Lvant kif jirriżulta mill-pjanti relattivi tal-kuntratti. Jiġi rilevat ukoll illi l-linja tal-Lvant fil-kwistjoni qed tittieħed bħala kartabun mal-linja oriġinali ta' Triq il-Ferrovija kif jirriżulta mill-istess pjanti. L-esponenti nterpretaw dawn il-kunsiderazzjonijiet fuq il-pjanta Dok. 'DP2', liema pjanta hija bbażata fuq is-survey tal-isptar 'St Philip' u li filwaqt li tirrispekkja s-survey ta' Randolph Camilleri tindika l-linja oriġinali ta' Triq il-Ferrovija. Il-kejl oriġinali ta' akkwist mill-atturi ta' 602m.kw. iservi biss sabiex tiġi stabbilita l-konfini tal-Lvant mal-proprjeta' tal-atturi, liema konfini tal-Lvant ma taqax fil-mertu tal-każ odjern billi din tmiss ma' terzi.

Tenut kont dawn il-kunsiderazzjonijiet, l-esponenti ħejjew il-pjanti annessi Dok. 'PER2' u 'PER3' li juru l-linja medjana fil-kwistjoni 'X-X' li tiċċirkonda l-kejl ta' 1536 metri kwadri relattiv. Din il-linja medjana tinsab 1.32 metri (min-naħa tan-Nofsinhar fuq 'X-X') u 0.84 metri (min-naħa tat-Tramuntana fuq 'X-X') lejn il-Lvant mill-bini ta' CUTRICO. Għalhekk jirriżulta illi CUTRICO fadlilha 35 metri kwadri art mal-konfini tal-Lvant, 'il barra mill-bini tagħha eżistenti.

Għalhekk, ir-raba' eċċezzjoni ta' CUTRICO li hi ma okkupat ebda art proprjeta' tal-atturi tirriżulta ppruvata.

Minn Dok. 'PER2'/'PER3' jidher ukoll illi fil-preżent CUTRICO qed tokkupa 624 metri kwadri ta' art bil-bini tagħha. Dan il-bini jinsab irtirat mill-linja oriġinali ta' Triq il-Ferrovija min-naħa tan-Nofsinhar billi din it-triq imxiet lejn it-Tramuntana u jinsab irtirat ukoll minn Triq il-Ħarruba lejn il-Punent.

Fil-mertu tat-tieni kontro-talba ta' CUTRICO, jirriżulta illi l-atturi kulma għamlu huwa biss żajt (tul ta' madwar 1.32 metri) li jissepara l-art in kontestazzjoni mit-triq għas-sigurta' filwaqt illi fl-iskavar tħalliet xkaffa tal-blat mill-ħajt ta' CUTRICO (Dok. 'PAR' ritratt 03).

Billi dan il-ħajt xorta waħda jsir mill-awtoritajiet fin-nuqqas li jsir mis-sid, filwaqt li ma jirriżultax li l-atturi qiegħdin b'xi mod jagħmlu użu mill-istess art li tinsab diversi metri fil-fond, taħt it-triq, l-esponenti jikkunsidraw illi din it-tieni kontro-talba ta' CUTRICO m'għandhiex tintlaqa'.

Illi jirriżulta allura li l-periti addizzjonali ma qablux anke mal-periti li ġew nominiati fl-ewwel kawża fir-rigward tal-entita' tal-proprjetajiet tal-partijiet. Il-Qorti wara li eżaminat l-atti estensivament jidhrilha li pero' għandha taqbel magħhom u ġiet konvinta speċjalment mill-mod kif huma rrispondew (anke verbalment) għad-domandi in eskussjoni. Fost affarijiet oħra fir-risposti bil-miktub huma qalu hekk:

"Id-differenzi huma attribwibbli għall-fatt li r-rapporti preċedenti taw piż lid-distanza ta' 130 pied li tidher fil-pjanta tal-akkwist fol. 9 mentri l-esponenti Periti Addizzjonali taw ukoll piż fatturi oħra fosthom:

1. *Il-kuntratti jagħmlu referenza għal kejl kwadrat u mhux għal kejl linejari.*

2. *Iċ-ċifra tal-istess kejl kwadrat imsemmija fil-kuntratti relattivi.*

3. *Il-fatt li l-pjanta a fol. 9 (fejn hemm imniżżel il-kejl linejari) mhix eżatta, kif tispeċifika l-istess pjanta fejn fuqha hemm imniżżel "enlarged from survey sheets".*

Kemm għar-raġunijiet indikati supra u kif ukoll billi huwa kontestat minn fejn għandhom jitkejlu l-130 pied, l-esponenti applikaw il-kejl ta' 1536 metri kwadri akkwistat mill-konvenuta u l-ante kawża tagħha fuq is-'survey' li jirrappreżenta dak li hemm fuq il-post (li dwaru kemm is-'surveyor' tal-atturi u kif ukoll dak tal-konvenuti qed jaqblu) biex inħarġet il-linja medjana liema linja medjana tinsab f'distanza ta' 129'6" (jew madwar 130 pied) mill-linja li hemm fir-rokna man-naħa tal-Majjistral kif jidher fuq il-pjanta redatta mill-esponenti Periti Addizzjonali Dok. 'PER3'.

Naqblu li r-rapport tal-Periti preċedenti kien ibbażat fuq 'survey' tal-art fil-kwistjoni, madankollu jidher li ma qablux fejn kienet tinsab din ir-rokna mal-estrem tal-Majjistral billi dan il-ħajt kien twaqqa' oltre li jiġi rilevat illi din ir-rokna mal-estrem tal-Majjistral ma setgħat qatt tkun preċiża billi kienet iffissata fuq pjanta impreċiża.

Morna għall-kejl kwadrat għar-raġunijiet imsemmija fir-rapport u kif ukoll f'dawn ir-risposti, u ċjoe' li l-kejl linejari huwa meħud minn pjanta impreċiża. Dan ma kienx il-każ li kien hemm żewġ punti fuq il-post, tkejjlet id-distanza ta' 130

pied u wara din id-distanza tniżżlet fuq il-pjanta, imma proprjament kien il-kontra, ċjoe' ġie applikat il-kejl kwadrat fuq pjanta impreċiża u mill-istess pjanta impreċiża nħareġ il-kejl linejari. Għar-raġuni ndikata fir-risposta preċedenti, ma naqblux illi f'kejl kwadrat l-avarija tista' tkun iżjed qawwija minn kejl linejari.

Iva, konna a konjizzjoni tal-fatt illi lil-kawża "Tamarac vs County Leather" sija l-Perit Tekniku nkarigat mill-Qorti u kif ukoll il-Periti Addizzjonali qablu fuq il-qisien imsemmija u waslu għall-istess konklużjonijiet. Madankollu, jiġi mfakkar illi f'dawn ir-rapporti, wara li nżammet id-distanza ta' 130 piedi, il-kejl tal-art tal-konvenuta rriżulta 1444 metri kwadri, jew 6% inqas minn dak speċifikat fil-kuntratt relattiv.

Punt important ħafna li fil-fehma tal-Qorti kien skartat fil-konklużjonijet preċedenti kien ukoll il-fatt li s-soċjeta' konvenuta kienet akkwistat il-proprjeta' tagħha QABEL is-soċjeta' attriċi u jekk din tal-aħħar eventwalment skopriet illi kellha ineżattezzi f'dak illi akkwistat, hija kellha tara dan mal-venditur f'dak l-att. Ladarba ma hemm xejn li jindika li s-soċjeta' konvenuta akkwistat ħażin, hija għandha l-liġi favur tagħha. Dan ifisser ukoll pero' li l-Qorti taqbel ukoll mal-periti addizzjonali li t-tieni talba tas-soċjeta' konvenuta ma għandhiex tiġi milqugħa.

DEĊIŻJONI

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi salv dak li se jingħad, tilqa' l-ewwel talba attriċi billi tiddikjara li l-konfini bejn il-proprjetajiet tal-kontendenti għandha tkun kif indikat fil-pjanti PER2 u PER3, u ndikati bil-linja medjana XX esebiti mill-periti addizzjonali fl-atti tal-kawża, u tilqa' r-raba' eċċezzjoni tas-soċjeta' konvenuta, u allura tiċħad it-talbiet rimanenti l-oħra.

Fir-rigward tal-kontro-talba tilqa' l-ewwel talba in kwantu konsistenti mal-akkoljiment tal-ewwel talba attriċi; iżda tiċħad it-talbiet l-oħra; *occorrendo* tinnomina lill-A.I.C. Alan Saliba sabiex tiġi esegwita s-sentenza.

L-ispejjeż tal-kawża biex jiġu evitati ratiżżazzjonijiet komplikati, ikunu bla taxxa bejn il-partijiet.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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