31 ta' Jannar 1994

Imħallef:-

Onor. Joseph Said Pullicino, B.A., LL.D.

Anthony Sultana

versus

Carmel Zammit

Bini fi Proprjetà ta' Ħaddieħor

L-invażjoni o meno ta' bini fi proprjeta' ta' ħaddieħor hi kostatazzjoni ta' natura prettament teknika li trid tiġi stabbilita minn periti b'eżami tad-dokumenti li huma prova tat-titolu tal-kontendenti: il-kuntratti rispettivi ta' l-akkwist tagħhom, il-pjanti magħhom esibit kif ukoll kif dawn jirrelataw fiżikament mas-siti, b'eżerċizzju ta' kejl u eżami ta' rjiħat.

Meta l-lokalita' tkun inbniet kollha u allura ħafna punti ta' riferenza naturali jkunu ġew spustati jew addirittura distrutti l-Qorti għandha neċessarjament tistrieħ fuq l-opinjoni l-iktar prevalenti ta' l-esperti tekniċi sakemm ma jkunux jokkorru raġunijiet validi li jiskossaw tali konvinċiment.

Il-Qorti:-

Rat l-att taċ-ċitazzjoni li biha hemm premessi d-dikjarazzjonijiet neċessarji u mogħtija l-provvedimenti opportuni;

Premess li l-attur huwa proprjetarju tal-plot numru 72 illum

mibnija fi Triq il-Biedja, Safi, kif jirriżulta mill-anness kuntratt pubbliku (Dok. A), u l-konvenut huwa s-sid tal-plot numru 73 fl-istess triq illum mibnija wkoll;

Premess, skond kif jirriżulta mill-anness ċertifikat tal-Perit Andre' Zammit tat-2 ta' Frar, 1987, (Dok. B), li l-konvenut invada l-plot ta' l-attur sa fond ta' tmien piedi u erba' pulzieri (8'4);

Premess li dan huwa aħjar spjegat fl-annessa pjanta tal-Perit Andre' Zammit (Dok.C);

Premess li għalkemm interpellat dwar din il-kwistjoni, l-konvenut ċaħad il-pretenzjonijiet ta' l-attur;

Talab l-attur lil din il-Qorti:-

1. Tiddikjara illi l-konvenut invada l-proprjeta' ta' l-attur kif fuq ingħad kif spjegat fiċ-ċertifikat Dok. B;

Salv kwalunkwe azzjoni għal-likwidazzjoni u ħlas ta' kumpens kontra l-konvenut;

Rat in-nota tal-konvenut li biha eċċepixxa;

1. Illi t-talbiet attriċi huma *infondati fil-fatt u fid-dritt u* għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tiegħu stante li mhux minnu li l-eċċipjent invada l-proprjeta' ta' l-attur, iżda huwa bena fil-konfini tiegħu;

2. Salvi eċċezzjonijiet oħra;

Rat id-digriet tagħha tal-25 ta' Ġunju, 1987, li bih innominat lill-AIC. David Pace bħala perit tekniku bl-inkarigu li jirrelata dwar it-talbiet ta' l-attur wara li jieħu konjizzjoni ta' l-

eċċezzjonijiet tal-konvenut;

Rat ir-relazzjoni ta' l-istess perit tekniku;

Rat id-digriet tagħha tal-14 ta' Diċembru, 1990, li bih il-Qorti nnominat, fuq talba tal-konvenut, lill-AIC. Mikelangelo Refalo, lill-AIC. Carmel Cacopardo u lill-AIC. Anthony Bailey bħala periti addizzjonali biex jirrelataw ulterjorment dwar it-talbiet ta' l-attur;

Rat ir-relazzjoni tal-perit addizzjonali;

Rat l-atti kollha tal-kawża u d-dokumenti esebiti;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-kontendenti;

Semgħet it-trattazzjoni;

Rat il-verbal tat-30 ta' Novembru 1993 li bih il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza;

Ikkunsidrat:-

L-attur f'din il-kawża qed jitlob li l-Qorti tiddikjara li l-konvenut **invada** l-proprjeta tiegħu meta bena l-fond tiegħu fuq il-plot numru 73, Triq il-Biedja, Safi. L-attur huwa infatti l-proprjetarju tal-plot numru 72 fl-istess triq b'konfini jmissu ma' dik tal-konvenut. Il-konvenut jiċħad li għamel hekk u eċċepixxa illi "*huwa bena fil-konfini tiegħu*". Din hi konstatazzjoni ta' natura prettament teknika li trid tiġi stabbilita minn periti b'eżami tad-dokumenti li huma prova tat-titolu tal-kontendenti: il-kuntratti rispettivi ta' l-avukat tagħhom, il-pjanti magħhom esebiti kif ukoll kif dawn jirrelataw fiżikament mas-siti, b'eżerċizzju ta' kejl u eżami ta' rjiħat. Naturalment waqt li l-eżami tal-kuntratti u tal-pjanti jibqgħu dejjem possibbli u jista'

jsir bi preċiżjoni mhux l-istess jista' jingħad għall-eżami fiżiku meta l-lokalita' tkun, bħal f'dan il-każ, inbniet kollha u allura ħafna punti ta' riferenza naturali jkunu ġew spustati jew addirittura distrutti. F'każi simili, speċjalment fejn l-indaġini tkun tirreferi għal differenzi ta' piedi jew pulizieri, l-eżerċizzju jispiċċa jkollu element ta' arkeoloġija u r-riżultat jista' jispiċċa li jkun xi ftit inċert u approssimattiv. F'sitwazzjoni bħal din il-Qorti għandha neċessarjament tistrieħ fuq l-opinjoni l-aktar prevalenti ta' l-esperti tekniċi sakemm ma jkunux jokkorru raġunijiet validi li jiskossaw tali konvinċiment;

Fil-każ in eżami, l-ewwel perit tekniku nnominat mill-Qorti wasal għall-konklużżjoni illi t-talba attriċi kienet iġġustifikata u illi, l-konvenut, meta bena, kien invada il-plot ta' l-attur bi tmien piedi u erba' pulzieri kif kien iċċertifika żmien qabel il-perit Andrè Zammit imqabbad mill-istess attur. Il-perit legali ħass il-ħtieġa li jissottolineja illi l-konvenut ma kienx għamel hekk in *mala fede* għax infatti hu pprovat illi hu bena fejn ingħatawlu l-postijiet mis-*surveyor* u l-perit. Il-Perit Pace donnu jattribwixxi dan l-ispustjar tal-plot billi kien sar tibdil ta' allinejament tat-toroq li jidher li affettwa l-linja diviżorju ta' diversi plots. Tibdil li sar wara li ġew akkwistati l-plots skond il-pjanti annessi mal-kuntratti ta' l-akkwist;

Il-periti addizzjonali fir-relazzjoni tagħhom ma qablux mar-relazzjoni ta' l-ewwel abbli perit. Huma infatti irrelataw illi " *la darba l-linja eżistenti tal-qasma ta' bejn il-plots 73 u 74* ***hija konformi mal-pjanti tal-kuntratti u t-tul tal-faċċata tal-plot 73 hija wkoll konformi***, *ma kienx hemm invażjoni tal-proprjeta' ta' l-attur mill-konvenut. It-talba ta' l-attur għandha tiġi miċħuda billi ma tirriżultax ipprovata*";

Il-periti għamlu analiżi preċiża tal-pjanta annessa ma' l-att tal-vendita u mill-eżami tal-kejl fuq il-pjanti u d-deskrizzjoni tas-siti fil-kuntratti in relazzjoni mas-sit waslu għall-konklużżjoni illi "*il-linja eżistenti tal-qasma ta' bejn il-plots 73 u 74* ***hija konformi mal-pjanta tal-kuntratt.***" Ġie stabbilit ukoll li l-konvenut bena fi plot ta' wisgħa ta' tliet qasab faċċata skond ma kien akkwista u dana mal-linja tal-qasma mal-plot ta' l-attur li l-periti addizzjonali iċċertifikaw bħala korretta. Il-Qorti innotat illi l-periti addizzjonali fir-relazzjoni tagħhom, u dana ikkonfermawh ukoll b'mod aktar espliċitu in eskussjoni, taw ferm aktar piż għall-verifika illi dak li l-konvenut għandu bħala sit fabbrikabbli jaqbel ma' dak li akkwista fil-kuntratt u dana fil-pożizzjoni ġusta, milli għal xi effett li seta' kellu fuq il-konfini tal-plots fl-*area* żviluppata bħala riżultat ta' xi spustjar ta' toroq li seta ġara wara l-pubblikazzjoni tal-kuntratti. Il-Qorti taqbel ma' dan il metodu ta' investigazzjoni u, sa fejn hu għaliha prevedibbli, jidhrilha li l-konklużjonijiet tal-periti addizzjonali huma korretti. Ma tarax raġuni għaliex ma għandhiex allura taddottahom;

Il-Qorti fl-aħħarnett tagħti piż ukoll lill-fatt illi l-attur bena l-ewwel u meta bena hu kien konvint li l-plot li xtara kellha l-*konfini li attwalment jokkupa l-bini. Għalih hu kien qed jibni* fuq il-linja limitrofa bejn il-plot tiegħu u dik li akkwista l-konvenut. Mhux presumibbli li l-attur li bena l-ewwel fl-inħawi ma vverifikax li kellu l-kejl li kien akkwista. Ċertament ma kienx ser jaċċetta illi jkollu varjazzjoni daqstant rilevanti fil-kejl fuq il-faċċata ta' aktar minn tmien piedi. Similment il-konvenut kien konvint li hu kien qed jibni skond il-pjanta fil-kuntratt ta' l-akkwist tiegħu fuq il-plot, li tirriżulta issa korrettament pjantata, li fuq naħa minnhom kellha **tmiss** ma' dik ta' l-attur. Kien biss xhur sewwa wara li sar il-bini illi qam id-dubju meta terza persuna espremiet il-fehma li l-attur seta' ġie ppreġudikat

bil-mod kif kien sar l-iżvilupp. Żgur allura li l-attur ma jistax jallega , kif jippremetti fl-att taċ-ċitazzjoni, illi l-konvenut "*invada*" l-proprejtà tiegħu. Żgur ma setax jafferma li għamel dan konxjament meta l-attur stess kien konvint li l-konfini tal-plot tiegħu ma' dik tal-konvenut kienu dawk li fuqhom hu stess kien bena l-ewwel; linja li ingħatat lill-kontendenti mill-istess perit għat-tnejn, l-AIC Ninu Zammit. Fl-istat tal-provi allura l-Qorti ma tistax ħlief tasal għall-konklużjoni illi l-attur ma rnexxilux jipprova t-talba tiegħu kif proposta;

Għal dawn il-motivi il-Qorti tiddeċidi l-kawża billi, prevja l-akkoljiment tar-relazzjoni tal-periti addizzjonali, tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut u tiċħad it-talbiet ta' l-attur bl-ispejjeż kontra tiegħu.