PRIM'AWLA QORTI CIVILI
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 15 ta' Gunju, 2016

Citazzjoni Nru: 930/2011 AF

Carmel u Leeann konjugi Abela

vs

Giuseppe u Marija konjugi Attard

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat ta' Carmel u Leeann konjuġi Abela li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

L-esponenti permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef datat 16 ta' Novembru 1993 akkwista bicca art, biswit dik tal-konvenuti, maghrufa bhala tal-Babaw, fil-kontrada tas-Simblija sive tal-Iklin, limiti tan-Naxxar/Lija, liema art hija indikata fuq il-pjanta hemm anness mal-imsemmi kuntratt u dan hekk kif jidher minn Dok. A hawn anness.

Il-konvenuti kienu akkwistaw l-art taghhom permezz ta' kuntratt datat 21 ta' Dicembru 1979, fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia u dan hekk kif jidher minn Dok. B hawn anness.

Kif jidher minn Dok. B u mill-pjanta hemm annessa, il-parti mmarkata bhala A, B, C, D kienet imsemmija fil-kuntratt tal-konvenuti ghal-iskopijiet ta' identifikazzjoni biss u di più il-vendituri ma kienux qeghdin jiggarantixxu din il-bicca art.

L-imsemmija art u cioè dik immarkata A, B, C, D fuq il-kuntratt u l-pjanta tal-konvenuti tifforma parti mill-art tal-atturi u dan hekk kif ser jigi ppruvat ahjar waqt it-trattazzjoni ta' dina l-kawza kif ukoll kif jirrizulta mill-pjanta annessa mal-kuntratt tal-akkwista tal-atturi (Dok. A).

Minkejja l-opposizzjoni tal-atturi, il-konvenuti qabdu u hadu pussess tal-art li tappartjeni lill-esponenti, u cioè l-art immarkata fuq Dok. B bhala A, B, C, D u dan kif ser jigi ppruvat ahjar waqt it-trattazzjoni ta dina l-kawza.

Il-konvenuti minkejja li gew interpellati permezz ta' ittra ufficjali (Dok. C) sabiex iccedu l-art in kwistjoni a favur tal-esponenti, dejjem baqghu inadempjenti u ghalhekk kellha tinbeda din il-kawza.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tistabilixxi l-konfini tal-proprjetàjiet fuq imsemmija u tiddelinja l-proprjetà tal-atturi minn dik tal-konvenuti u dana taht id-direzzjoni ta' perit li jigi nominat minn din il-Qorti.

2. Konsegwentement tghaddi sabiex tordna lill-konvenuti jizgombraw minn fuq art li tigi ddikjarata proprjetà tal-atturi.

3. Tillikwida d-danni sofferti mill-atturi ghan-nuqqas ta' uzu tal-art dikjarata tal-atturi u konsegwentement tikkundanna lill-konvenuti sabiex ihallsu lill-atturi l-ammont hekk likwidat.

Bl-ispejjez inkluz dawk tal-ittra ufficjali datata 13 ta' Lulju 2011 kontra l-konvenuti, li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta ġuramentata ta' Giuseppe u Marija konjuġi Attard li permezz tagħha eċċepew illi:

It-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante illi huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

Ghandu jinghad illi l-azzjoni kif interposta mill-attur hija dik maghrufa bhala *actio fini recondorum*. Però ma hemmx x'jigi ccarat jew definit l-ghaliex il-kuntratt tal-istanti huwa car u l-konvenuti ilhom jokkupaw il-proprjetà lilhom mibjugha sa minn meta sar il-kuntratt ta' akkwist relattiv.

Se mai u in pessima ipotezi, jekk l-attur kien jikkontendi li l-kuntratt tal-istanti kien monk jew in oltre l-istess stante qed jokkupa xi proprjetà spettanti lill-attur, messu fiz-zmien propizju intavola l-*actio rei vindicatoria*. Jidher car li l-attur qed jisserva b'din l-azzjoni irritwalment jew minhabba it-trapass ta' aktar minn ghaxar snin u ghalhekk il-kuntratt ta' akkwist tal-istess konvenut ma hux aktar punjabbli, jew minhabba nuqqas ta' kjarezza fit-titolu tieghu stess.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri kif permessi bil-ligi.

Rat illi fl-udjenza tat-12 ta' Jannar 2012 din il-Qorti ħatret lill-Perit Valerio Schembri bħala perit tekniku.

Rat il-verbali tas-seduti miżmuma mill-perit tekniku.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti u n-nota ta' replika tal-atturi.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din l-azzjoni, l-atturi qegħdin jitolbu lill-Qorti tiffissa l-konfini tal-art tagħhom u dik tal-konvenuti bil-ħsieb li jintwera li seħħet okkupazzjoni ta' parti mill-art tal-atturi mill-konvenuti meta dawn tal-aħħar kienu qegħdin

jiżviluppaw il-proprjetà tagħhom li tmiss ma' dik tal-atturi. L-atturi qegħdin jitolbu wkoll lill-Qorti tordna l-iżgumbrament tal-konvenuti minn dik l-art illi jirriżulta li hija tal-atturi hekk okkupata mill-konvenuti u tgħaddi sabiex tillikwida d-danni sofferti mill-atturi għan-nuqqas ta' użu tal-art tagħhom. Il-konvenuti laqgħu għat-talbiet attriċi billi eċċepew illi huma qegħdin jokkupaw biss il-proprjetà mibjugħa lilhom u li l-atturi misshom fi żmien propizju ressqu azzjoni reivindikatorja.

Jirrizulta illi l-atturi akkwistaw l-art tagħhom tal-kejl ta' circa elfejn erbgħa mija u ħamsin metru kwadru fl-Iklin, limiti ta' Naxxar/Lija permezz ta' kuntratt datat 16 ta' Novembru 1993 fl-atti tan-nutar Francis Micallef. Il-konvenuti akkwistaw l-art tagħhom '*plot number three*', fl-Iklin limiti tan-Naxxar tal-kejl ta' circa tmien mija u tmienja u sebgħin metru kwadru li hija biswit dik tal-atturi, permezz ta' kuntratt datat 22 ta' Diċembru 1977 fl-atti tan-nutar Joseph Cachia. Dwar l-art mertu tal-kawża li l-atturi jgħidu li tagħmel parti mill-proprjetà tagħhom iżda okkupata mill-konvenuti, u ċioe parti minn dik l-art immarkata ABCD fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt t'akkwist tal-konvenuti, il-kuntratt li bih akkwistaw il-konvenuti jgħid hekk:

> *"For the purposes of identification the plot is that marked plot three in the attached plan including the part marked A,B,C,D which part is subject to the right of passage in favour of others until such time as the proposed road is completed according to Government plans. The width of the plot is ninety feet and the depth one hundred and five feet. The area is mentioned for identification only and without warranty..."*

In linea ġenerali, kif ingħad mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **Tamarac Limited et vs County Leatherware Ltd**, deċiża fid-19 ta' Jannar 2010:

> *"a) Illi hemm distinzjoni netta bejn l-azzjoni reivindicatoria u dik hekk magħrufa bħala actio finium regundorum.*
>
> *b) L-azzjoni finium regundorum hi azzjoni li tista' tiġi tentata b'suċċcess fil-każijiet fejn hemm xi dubju dwar il-*

konfini bejn proprjetà u oħra. Kif tajjeb osservat il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża ***Victor Mangion et v. Raphael Aquilina et*** *deċiża b'mod preliminari fid-9 ta' Marzu, 2005 (per Imħ. Philip Sciberras) fejn iċċitat b'approvazzjoni dak li ntqal fis-sentenza fl-ismijiet* ***Albert Mizzi nomine v. Rita Azzopardi et*** *deċiża minn din il-Qorti fis-27 ta' Marzu, 1996 u ċioè "f'din l-azzjoni reali u petitorja ma humiex id-drittijiet rispettivi tal-proprjetà` li jitqegħdu in diskussjoni imma l-iskop tal-azzjoni hu dak li jtendi unikament biex tiġi eliminata l-inċertezza dwar id-demarkazzjoni bejn żewg fondi, u b'hekk is-sitwazzjoni ta' fatt tiġi adegwata għal dik ta' dritt." Dik il-Qorti kompliet hekk: "Tajjeb li jiġi preċiżat illi tali 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."*

c) L-istess Qorti fis-sentenza fuq ċitata (cioè ***Mangion v. Aquilina****) kompliet tgħid "Għandu jiġi osservat ukoll illi tali azzjoni tiddistingwi ruħha minn dik ta' rivendika in kwantu mentri din tal-aħħar tippresupponi kontestazzjoni dwar it-titolu tal-proprjetà, l-azzjoni tar-regolament tal-konfini tirriżolvi l-litiġju bl-aċċertament ta' l-estensjoni tal-proprjetà."*

F'din it-tip ta' kawża, il-Qorti hija meħtieġa li tistabbilixxi li l-atturi huma verament sidien tal-art li huma jgħidu li ġiet okkupata mill-konvenuti, li tassew seħħet okkupazzjoni ta' din l-art, u f'dak il-każ il-kejl tal-art hekk okkupata, u kif ukoll jekk huwiex il-każ illi l-konvenuti għandhomx jiġu ordnati joħorġu minn fuq din l-art jew jekk hemmx raġunijiet tajba biex iżommuha u jikkompensaw lill-atturi għat-teħid (**Victor Lia et vs Alan Gatt et**, Prim' Awla tal-Qorti Ċivili, deċiża fil-15 ta' Ottubru 2009).

Ma jirriżultax li l-konvenuti qegħdin jikkontestaw illi dik l-art immarkata bħala ABCD fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt t'akkwist tal-proprjetà tagħhom ma kinitx tagħmel parti mill-art illi huma akkwistaw. Huma jiddefendu ruħhom biss billi jgħidu li huma bnew biss fuq l-art illi akkwistaw permezz tal-kuntratt imsemmi.

Fix-xhieda tiegħu quddiem il-perit tekniku, il-konvenut jgħid illi fiż-żmien illi kienet qegħda tiġi żviluppata l-art tiegħu hu kien jgħix barra minn Malta u għaldaqstant kienu jieħdu ħsieb ix-xogħol ta' żvilupp missieru u ħuħ kif ukoll il-perit Edgar Rossingaud li kien inkarigat mill-konvenut sabiex jissorvelja l-iżvilupp tal-proprjetà. Mill-provi prodotti jirriżulta li l-art mertu tal-kawża li l-atturi jgħidu li hija tagħhom iżda okkupata mill-konvenuti llum tagħmel parti mill-parapett jew *driveway* tal-proprjetà tal-istess konvenuti.

Il-perit tekniku wasal għas-segwenti konklużjonijiet:

1. *Dwar l-ewwel talba attriċi jingħad għaldaqstant illi l-art akkwistata mill-atturi permezz tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef datat 16 ta' Novembru 1993 tikkonfina ma' plot 3 akkwistata mill-konvenuti permezz ta' kuntratt datat 21 ta Diċembru 1979 fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia fil-parti YZ fl-annessa pjantia Dok VS0101.*
2. *Dwar it-tieni talba attriċi l-esponent jagħmel referenza għal Dok VS 0101 anness mar-relazzjoni odjerna minn fejn jirriżultaw il-konfini ta' l-art użurpata u ċioe XYZ. Għal kull bwon fini jingħad illi XY tinsab fuq il-linja diviżorja bejn il-proprjetà tal-konvenuti u dik tal-konjuġi Schembri (konvenuti fil-kawża ċit. Nru 1340/93 GC); X huwa l-punt fejn it-tarf tal-plot illum okkupat mill-konjuġi Attard imis mat-triq u XY għandha kejl ta' ċirka metru (1.00m). Fil-forma triangolari tagħha l-parti XWY fuq dok VS 0101 tagħlaq għal xejn fil-punt Z, b'dan illi XZ għandha kejl ta ċirka ħdax-il metru (11.00m).*
3. *Għal dak li jirrigwarda t-tielet talba attriċi jingħad illi l-kejl ta' l-art użurpata huwa ta' ċirka ħamsa punt ħamsa metri kwadri (5.50m.k.). Mill-kontro-eżami tal-perit tal-fiduċja tal-konvenut u ċioe l-abbli kollega l-AIC Edgar Rossignaud jirriżulta illi r-reċint eskluż il-feles illum użurpat kien lest fl-1983. Dwar meta fil-veru fatt il-konvenuti okkupaw il-party XYZ fuq Dok VS0101 bi preċiżjoni ma jirriżultax in atti; jirriżulta biss li din l-okkupazzjoni aktarx saret wara l-1990. Il-valur illum ta' 5.50m.k. art fl-akkwati in kwistjoni huwa ta' ċirka €5500. Meta akkwistaw il-konvenuti l-valur ta' €25.00. Fiċ-ċirkostanzi l-esponent*

jasal jillikwida d-dannu soffert mill-attur għan-nuqqas ta' l-użu ta' l-art fis-somma ta' tlett elef Euro (€3000.00)

Il-partijiet ma għamlux domandi lill-perit tekniku u lanqas għamlu talba għal periti perizjuri. Dwar kunsiderazzjonijiet li l-Qorti għandha tagħti lir-rapport peritali, l-Qorti tirreferi għas-sentenza fl-ismijiet **Vella Carmel vs Sammut Victor**, deċiża fit-18 ta' Frar 2004 fejn intqal:

*"Issa huwa paċifiku f'każijiet ta' din ix-xorta illi l-ġudizzju tal-Qorti kellu neċessarjament ikun bażat fuq l-opinjoni teknika tal-perit nominat minnha. Dan aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakoltà lilha konċessa b' talba għan-nomina ta' periti addizzjonali. Ara "**Giswarda Bugeja et -vs- Emmanuele Muscat et**", Appell Ċivili, 23 ta' Ġunju 1967*."

Mill-provi prodotti l-Qorti hija tal-fehma li l-atturi rnexxilhom jipprovaw it-titolu tagħhom fuq il-proprjetà mertu tal-kawża inkluż dik il-porzjon art illi huma jgħidu ġiet okkupata mill-konvenuti. Minn naħa tiegħu, l-konvenut straħ fuq il-kuntratt li permezz tiegħu akkwista l-art tiegħu iżda fil-fehma tal-Qorti mix-xhieda tal-konvenut quddiem il-perit tekniku jirriżulta illi huwa ma huwiex ċert xi xtara eżatt u filfatt meta kienet qegħda tiġi żviluppata l-art tiegħu lanqas kien jgħix hawn Malta u kienu jieħdu ħsieb kollox il-familjari tiegħu u l-perit inkarigat minnu.

Il-perit tekniku kkonkluda li l-konvenut jew dawk inkarigati minnu kienu konsapevoli tal-fatt illi fuq il-pjanta kien jidher illi hemm feles nieqes mill-faċċata tal-proprjetà tal-konvenut u dan huwa evidenti wkoll mill-pjanta annessa ma dok VD (li huwa l-permess għall-iżvilupp) li ġie eżebit mill-konvenuti stess. Il-perit tekniku jgħid illi meta mar fuq is-sit irriżultalu li l-proprjetà tal-konvenuti ma kienx għad kellha dak il-feles nieqes. Filwaqt illi l-atturi ressqu prova teknika li tissostanzja l-argument tagħhom, il-konvenuti ma ressqux prova sabiex jikkombattu din il-prova, u skont il-perit tekniku l-uniċi provi tekniċi li ressqu filfatt jimmilitaw favur il-verżjoni tal-atturi. B'dan, il-Qorti qegħda tifhem illi l-perit tekniku qiegħed jirreferi għax-xhieda tal-perit Edgar Rossignaud, li kkonferma li l-

proprjetà tal-konvenuti kellha *splay* jew aħjar feles nieqes mill-faċċata u Dok VD msemmi li juri proprju dan il-feles nieqes.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom il-konvenuti jilmentaw illi l-perit tekniku straħ fuq ir-relazzjoni tal-perit Frederick Doublet f'kawża separata iżda kważi identika għal din ta' llum li kienet tikkonċerna parti mill-istess art mertu tal-kawża odjerna u fejn l-awturi tal-atturi kienu talbu lill-Qorti ssib illi l-konvenuti f'dik il-kawża wkoll kienu okkupaw parti mill-art proprjetà tagħhom. Kopja ta' din is-sentenza fl-ismijiet Christina Borg pro et noe vs David Schembri Pro et noe, ċitazzjoni numru 1340/91, deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-25 ta' Ottubru 2013 u r-relazzjoni legali u teknika li jagħmlu parti mill-atti tal-kawża, ġew eżebiti mill-atturi bħala provi f'din il-kawża.

Jibda billi jingħad illi minkejja li dwar dawn id-dokumenti l-konvenuti fis-sottomissjonijiet tagħhom jgħidu li dawn ġew preżentata wara li l-atturi għalqu l-provi tagħhom, il-Qorti fliet il-verbali tas-seduti li saru quddiem il-perit tekniku u tikkonkludi li dan mhuwiex minnu. B'żieda ma dan, il-Qorti kkunsidrat illi l-perit tekniku mhux sempliċiment straħ fuq ir-relazzjoni tal-perit Frederick Doublet, iżda wara li kkunsidra r-relazzjoni tal-perit Doublet, qabel miegħu, u peress li mil-lat tekniku iż-żewġ kawżi jirrigwardaw l-istess porzjon art, huwa rrifera għas-*survey* tas-sit li kien ħejja l-perit Doublet fil-kawża 1340/91 sabiex jidentifika l-art tal-atturi li fil-fehma tiegħu ġiet okkupata mill-konvenuti meta dawn tal-aħħar żviluppaw l-art tagħhom.

Għaldaqstant, il-Qorti tikkondividi l-ewwel żewġ konklużjonijiet tal-perit tekniku kif ukoll l-ewwel parti tat-tielet konklużjoni tiegħu fejn stabbilixxa li l-kejl tal-art proprjetà tal-atturi li ttieħdet mill-konvenuti huwa ta' 5.5 metri kwadri. Il-Qorti hija tal-fehma li f'dan il-każ l-okkupazzjoni ta' din il-porzjon art mill-konvenuti ma għandhiex tinbidel f'jedd ta' aċċessjoni skont l-artikolu 571 tal-Kodiċi Ċivili[1] u dan peress illi ma ntweriex illi l-atturi ma għamlux oppożizzjoni għall-iżvilupp. Filfatt, mix-

[1] Dan l-artikolu jgħid hekk: *Jekk fit-tlugħ ta' bini tiġi okkupata b'bona fidi biċċa millfond li jmiss ma' dak il-bini, u l-ġar ikun jaf li qiegħed isir dak il-bini, u ma jagħmilx opposizzjoni, l-art li tiġi hekk okkupata u l-bini li jsir fuqha jistgħu jiġu ddikjarati ta' proprjetà ta' min bena, taħt lobbligu li jħallas lil sid l-art il-valur tal-wiċċ li jkun okkupa, u li jagħmel tajba kull ħsara li tkun saret*.

xhieda tal-konvenut jirriżulta li missier l-attur kien wissa lill-konvenut biex ma joħroġx il-barra mill-konfini tal-proprjetà tiegħu. Fi kwalunkwe każ, il-Qorti mhijiex konvinta li l-konvenuti kienu in bona fede meta okkupaw din l-art in kwantu li jirriżulta li l-perit tagħhom kien konsapevoli tal-fatt illi l-*plot* għandha feles nieqes minn mal-faċċata kif diġa ngħad, u filfatt, il-pjanti kollha tal-art jirriflettu dan. Kien biss wara li ttella l-bini li l-konvenuti okkupaw din l-art biex jiżviluppaw l-parapett tagħhom. In vista ta' dan, il-Qorti mhijiex konvinta illi l-konvenuti ġenwinawent ħasbu illi qegħdin jibnu fi ħwejjiġhom stess.

Finalment u fir-rigward tat-talba attriċi għad-danni għall-okkupazzjoni tal-art tagħhom, il-perit tekniku wasal għall-konklużjoni li l-ammont illi għandu jitħallas lill-atturi in linea ta' danni huwa ta' €3000, u dan wara li kkunsidra li l-prezz ta' 5.5 metri kwadri f'dawk l-akwati llum huwa ta' €5500 filwaqt illi fiż-żmien meta akkwistaw l-art tagħhom il-konvenuti l-prezz ta' din il-porzjoni art kien ta' €25. Il-perit tekniku wasal għal din il-konklużjoni wara li kkunsidra illi mill-provi prodotti ma jirriżultax meta effettivament il-konvenuti okkupaw il-feles art proprjetà tal-atturi. Huwa rriżultalu biss illi din l-okkupazzjoni x'aktarx illi seħħet wara s-sena 1990. Dwar dan, il-Qorti tosserva li l-attur fix-xhieda tiegħu a fol. 123 tal-proċess jispjega li l-art ma kientx għadha okkupata fis-sena 1989, li huwa effettivament xtara l-art fis-sena 1993 u bgħatt ittra uffiċjali lill-konvenuti dwar din l-okkupazzjoni fis-sena 2001.

Għalhekk il-Qorti tqis illi l-konvenuti ilhom jokkupaw din l-art proprjetà tal-atturi ghal perjodu ta' mill-anqas ħmistax-il sena iżda ċertament mhux aktar minn tlieta u għoxrin sena in kwantu li qabel 1993 l-art ma kienitx tappartjeni lill-atturi. Fir-rigward tal-*quantum* tal-kumpens għall-okkupazzjoni, il-konvenuti jilmentaw fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom illi l-perit tekniku ma spjegax kif wasal għal dan l-ammont. Seta' intalab jispjega dan permezz ta' domandi in eskussjoni. Dawn ma sarux. Lanqas ma ntalbet il-hatra ta' periti addizzjonali. Iżda però, tenut kont tal-fatt illi l-atturi ma ressqu ebda prova li huma soffrew xi danni b'din l-okkupazzjoni ta' porzjon art tal-kejl negliġibbli ta' 5.5 metri kwadri, il-Qorti sejra tillikwida *arbitrio boni viri* l-kumpens ta' €2500.

Għalhekk u għal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi:

1. Tilqa' l-ewwel talba attriċi u tistabbilixxi l-konfini tal-proprjetà tal-partijiet kif inhi indikata fl-ewwel konklużjoni tal-perit tekniku;

2. Tilqa' t-tieni talba attriċi u tordna lill-konvenuti jiżgumbraw minn fuq dik il-porzjon art identifikata fit-tieni konklużjoni tal-perit tekniku fi żmien sittin (60) ġurnata mid-data tas-sentenza;

3. Tilqa' t-tielet talba attriċi billi tillikwida d-danni sofferti mill-atturi għan-nuqqas ta' użu tal-art tagħhom fl-ammont ta' elfejn u ħames mitt Ewro (€2500) u tordna lill-konvenuti jħallsu dan l-ammont hekk likwidat lill-atturi, bl-imgħax mid-data tas-sentenza.

L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu in kwantu għal nofs mill-atturi u nofs mill-konvenuti.

IMHALLEF

DEP/REG