Qorti Civili, Prim'Awla

Imhallef Anthony Ellul

Rikors numru:- 644/2005

Maria sive Mary Bezzina [I.D. 601263M]

vs

Joseph Vella [I.D. 276958M] u Isabelle Vella [I.D. 788360M]

7 ta' Ottubru, 2016.

Permezz ta' citazzjoni prezentata fil-5 ta' Lulju 2005, l-attrici ppremettiet u talbet:-

Premess illi l-attrici Maria sive Mary Bezzina hija propjetarja wkoll tal-porzjon diviza ta' art ta' kejl ta' 399.86 metri kwadri liema art tifforma parti mill-ghalqa msejjha 'Ta' Blata – Alfridi l-Kbira sive anke tal-Imwieghel fil-limiti tas-Siggiewi Malta liema porzjoni ta' art propjeta' hija mmarkata bl-isfar fil-pjanta annessa mmarkata dokument A;

Peress illi l-konvenuti huma s-sidien tal-porzjon diviza ta' art adjacent in parti mal-art tal-attrici Maria sive Mary Bezzina fuq indikata;

Premess illi meta l-konvenuti zviluppaw il-porzjon ta' art taghhom huma bnew oltre' l-konfini tal-propjeta' taghhom u dahlu u bnew ukoll fuq parti mill-art tal-atturi fuq indikata u ghaldaqstant huma approprijaw u uzurpaw b'mod illecitu bicca mill-art propjeta' tal-attrici kif ser jigi ppruvat fil-mori ta' din il-kawza;

Illi dan jikkostitwixxi uzurpazzjoni illecita mill-konvenuti ta' propjeta' tal-attrici;

Illi din l-intromissjoni u lezjoni tad-drittijiet propjetarji kkawzat ukoll danni ghall-attrici liema danni jridu jigu llikwidati minn din il-Qorti;

Illi minkejja li gew interpellati sabiex jirrimedjaw din is-sitwazzjoni, il-konvenuti baqghu inadempjenti.

Għaldaqstant, l-attrici titlob għar-raġunijiet premessi, lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:

1. Tiddikjara illi l-konvenuti uzurpaw u intromettew b'mod illegali fuq il-porzjon diviza ta' art ta' kejl ta' 399.86 metri kwadri liema art tifforma parti mill-ghalqa msejjha Ta' Blata – Alfridi l-Kbira sive anke tal-imwieghel fil-limiti tas-Siggiewi propjeta' tal-attrici Maria sive Mary Bezzina;

2. Tordna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju u jekk hemm bzonn bl-opera ta' periti nominandi, jiddimolixxu l-binja li bnew fuq il-propjeta' tal-attrici u fin-nuqqas li jottemporaw ruhhom mal-ordni tal-Qorti tawtorizza lill-attrici sabiex tiddimolixxi l-istess binja mibnija fuq propjeta' taghha a spejjez tal-konvenuti taht id-direzzjoni ta' periti nominandi biex b'hekk l-attrici tigi reintegrata fil-propjeta' taghha li giet uzurpata lilha minhabba agir illegali u abbuziv tal-konvenuti;

3. Tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenuti huma responsabbli ghad-danni kollha li l-attrici sofriet minhabba l-agir illegali u abbuziv tal-konvenuti;

4. Tillikwida d-danni li sofriet l-attrici minhabba l-agir illegali u abbuziv tal-konvenuti u dan jekk hemm bzonn bl-opera ta' periti nominandi;

5. Tikkundanna lill-konvenuti jhallsu dawk id-danni hekk likwidati.

Bl-ispejjes u bl-interessi kontra l-konvenuti li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni.

Permezz ta' nota tal-eccezzjonijiet ipprezentata fil-5 ta' Frar 2007, il-konvenuti wiegbu:-

1. Illi fl-ewwel lok l-attrici trid tressaq prova illi hija s-sid tal-porzjoni diviza ta' art ta' kejl ta' 399.86m² formanti parti mill-ghalqa imsejha "Ta' Blata-Alfridi l-Kbira" sive anke "Tal-Imwieghel" fil-limiti tas-Siggiewi li hi ndikata minnha fic-citazzjoni;

2. Illi fil-mertu u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-ewwel talba attrici hi nfondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda bl-ispejjez peress illi:

a. mhuwiex minnu illi l-eccipjenti uzurpaw u intromettew b'mod illegali fuq il-porzjoni diviza ta' art ta' kejl ta' 399.86 m² allegatament proprjeta' tal-attrici appena indikata, u liema talba l-istess attrici bl-ebda mod ma tipprecizha;

b. l-unici pendenzi li qatt ma kien hemm bejn il-kontendenti kienu dawk rizultanti mill-ittri legali tal-avukat tal-attrici ta' dak iz-zmien, li qed jigu annessi u markati bhala Dokumenti JV 1 sa JV 6, u l-ewwel darba li l-konvenuti gew a konoxxenza tal-allegazzjoni li qed tivvanta l-attrici llum kien proprju meta gew notifikati bic-citazzjoni attrici; u ghalhekk jirrizulta wkoll illi din l-azzjoni hi intempestiva u l-eccipjenti indipendentement mill-ezitu m'ghandhomx ibatu spejjez;

3. Illi konsegwentement it-tieni talba attrici li tigi demolita l-binja li allegatament bnew l-eccipjenti fuq il-proprjeta' tal-attrici ma tistax tigi milqugha, anke billi mighajr ebda pregudizzju ghas-suespost l-attrici qatt ma wriet l-icken opposizzjoni meta l-konvenuti kienu bnew zmien ilu, u l-konvenuti f'kull ma ghamlu dejjem agixxew in buona fede;

4. Illi t-tielet, ir-raba' u l-hames talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu lkoll michuda bl-ispejjez peress illi l-attrici ma sofriet l-ebda danni;

Din il-kawza hi konnessa mal-kawza **Paola Vassallo vs Joseph Vella et** (646/2005), deciza llum. Fil-fatt iz-zewg kawzi kienu qeghdin jinstemghu flimkien u tressqu l-istess provi. Permezz ta' kuntratt tas-6 ta' Frar 1990 pubblikat min-nutar Philip Said, l-attrici akkwistat minghand ommha u missierha porzjon art tal-kejl mill-art imsejha Ta' Blata Alfridi l-Kbira, b'kejl ta' 234 metri kwadri. Imbaghad b'kuntratt tat-30 ta' Mejju 2000 pubblikat min-nutar Charles Vella Zarb, saret korrezzjoni,

"Fis-sens li l-pjanta annessa mal-istess att citat ghandha titqies bhala mhux korretta u l-pjanta korretta hija dik li qed tigi mmarkata ittra X fil-pjanta li qed tigi hawn annessa markata ittra A u dan peress li l-pjanta odjerna hija mkejla sewwa fil-post waqt li l-ohra saret qabel ma sar il-bini ta' hdejn l-istess bicca art, il-bqija il-kejl, konfini, prezz u kundizzjonijiet huma kollha kkonfermati mill-partijiet bhala korretti."

Dikjarazzjoni li qatt ma nbidlet. B'dak l-istess att saret divizjoni bejn l-attrici u ommha, u l-attrici giet assenjata art markata bhala porzjon D b'kejl ta' 165.41 metri kwadri. Kollox kif jidher fil-pjanta mehmuza mal-istess att[1].

---

[1] Ara l-pjanta a fol. 87.

L-oneru tal-prova hu fuq l-atturi, fis-sens li jridu jaghtu prova li fuq bazi ta' probabilta l-konvenuti nvadew parti mill-art taghhom. M'hemmx dubju li l-qorti kellha bzonn ta' parir tekniku, in kwantu l-kwistjoni kienet tirrelata dwar fejn kellha tkun il-linja divizorja bejn il-proprjeta tal-kontendenti.

Kif tajjeb qal il-perit Alan Saliba, fid-data tal-pubblikazzjoni ta' dak l-att il-hajt divizorju bejn il-proprjeta tal-kontendenti kien diga' nbena. Fatt li jirrizulta mill-pjanta mehmuza mal-att tat-30 ta' Mejju 2000. Il-perit, wara li evidentement kejjel fil-post l-art tal-attrici, ikkonkluda:

> *"…. ma jistax ikun illi l-konvenuti uzurpaw il-proprjeta akkwistata mill-attrici permezz tal-istess att ta' divizjoni, billi jekk ghall-grazzja tal-argument wiehed kellu jikkunsidra li dan hu l-kaz, u cioe' li l-hajt divizorju irid jersaq lejn il-konvenuti, allura jirrizulta illi l-proprjeta tal-attrici tigi akbar minn dik akkwistata minnha permezz tal-istess att ta' divizjoni."* (fol. 383).

Dan ifisser li skond il-kejl li ha l-perit tekniku l-attrici ghandha fil-pussess taghha il-kejl li jissemma fl-att tat-30 ta' Mejju 2000. Dan hu l-kejl li fl-att tac-citazzjoni l-attrici qalet li hu proprjeta taghha. Fiha nnifisha din hi diga' prova kontra t-tezi tal-attrici li l-konvenuti nvadew u hadu xi parti mill-art. Prova li mhi kontradetta minn ebda prova ohra.

L-attrici talbet in-nomina ta' periti addizzjonali, u t-talba giet milqugha[2]. Ir-rapport jinsab fl-atti tal-kawza 646/2005, u japplika wkoll ghal dan il-kaz.

Il-periti addizzjonali ezaminaw il-kaz minn aspett differenti, cjoe' a bazi tal-kuntratti ta' akkwist tal-konvenuti li xtraw minghand omm u missier l-attrici, porzjonijiet mill-art Ta' Blata Alfridi, b'kuntratt:

i. Tas-26 ta' Settembru 1994 atti nutar Dr Philip Said, kejl ta' 273.09 metri kwadri.
ii. Tas-26 ta' Settembru 1994 atti nutar Dr Anthony Abela, kejl ta' 110.15 metri kwadri.
iii. Tat-18 ta' April 1996 atti nutar Dr Charles Vella Zarb, kejl ta' 100 metri kwadri.
iv. Tat-2 ta' Gunju 1995 atti nutar Dr Anthony Abela, kejl ta' 100 metri kwadri.

Il-periti addizzjonali ghamlu survey tal-art okkupata mill-konvenuti (Dok. SU1) u wara li ezaminaw il-kuntratti ta' akkwist tal-konvenuti u l-pjanti mehmuza, qalu:

> *"3) Illi l-periti addizzjonali pprocessaw il-pjanti mehmuza ma' dawn il-kuntratti u rriducewhom ghall-istess skala komuni, biex ikunu jistghu jqabbluhom mas-survey Dok. SU12).*
> *4) Dan l-ezercizzju huwa prodott f'Dok. SU2); fuq in-naha tax-xellug fejn juri s-survey prezenti tal-art superimpost bl-arja ndikata bil-kulur ahmar – il-porzjon tal-art akkwistata mill-konvenut skond il-hames kuntratti ta' akkwist, kif indikati aktar 'il fuq.*
> *5) Illi l-esponenti periti addizzjonali applikaw overlayering ta' kull pjanta mehmuza mal-kuntratti rispettivi fuq il-parti tas-survey li hija l-art tal-konvenut. Dan qieghed jigi ndikat fuq l-istess Dok. SU2 fuq in-naha tal-lemin.*
> *6) L-esponenti applikaw best fit criteria, biex ghaqqdu il-hames bicciet ta' art akkwistati mill-konvenut u li llum jiffurma l-art tieghu fl-intier taghha.*
> *7. Illi l-kwistjoni principali hija ta' uzurpazzjoni ta' art min-naha tal-konvenut, fuq art attrici, u specifikament il-linja K,L,M, fin-naha tal-hajt li jifred il-proprjeta attrici minn dik konvenuta f'Dok. SU2).*
>
> ***Konkluzjonijiet.***
>
> a) ***Illi l-periti addizzjonali ikkonkludew illi sa limiti accettabbli, il-pjanti mehmuza mal-hames***

[2] Ara digriet li nghata waqt is-seduta tas-17 ta' Novembru, 2011 (fol. 440).

***kuntratti relattivi jaqblu u jiffitjaw fil-konfini tas-survey li jikkonfina l-proprjeta konvenuta**.*

b) Illi komplessivament l-arja superficjali ta' kull porzjon specifikata ma' kull kuntratt taqbel cirka mal-arja rizultanti mis-survey Dok. SU2).

c) Illi l-konfini ta' fuq il-lemin tal-art konvenuta huwa delinejat b'kisra taqbel mal-istess kisra prezenti fil-pjanta memuza mal-kuntratt a fol. 115, datata id-29 ta' Awissu 1994.

d) Ghalhekk mill-pjanti tal-kuntratti meta dawn gew ikkunsidrati mas-survey odjern, jirrizulta illi l-hajt KLM fuq Dok. SU2, li bena l-konvenut ma uzurpax l-ebda arja mill-porzjon ta' art attrici li tinsab fuq il-lemin tal-istess art.

e) *Ghalhekk l-esponenti ma jaqblux mal-konkluzjoni numru 48 tal-perit tekniku precedent li kkonkluda illi l-konvenuti bnew il-pedamenti li jisporgu fuq l-art ta' attrici fl-iskontru ta' gewwa.*

f) ***Ghalhekk l-esponenti huma tal-fehma illi l-ebda talba attrici ma tirrizulta."***

L-attrici pprezentat rapport tal-perit Karl Borg (fol. 348), fejn jinghad li l-faccata tal-fond tal-konvenuti hu ta' 68'6" filwaqt li skond il-kuntratt ta' akkwist tas-26 ta' Settembru 1994 *"the total width according to the contract should be 67'0½"*. Ghalhekk ikkonkluda li din id-diskrepanza fil-faccata tal-fond tal-konvenuti, *"would infer an intrusion of 1' 5½" (0.44m), as measured along the alignment of the street, onto Mrs Bezzina's property."* Fis-seduta tad-9 ta' Frar 2009 bint l-attrici giet mitluba tispjega fejn qeghda tallega li sar *encroachment* fuq l-art taghha. It-twegiba kienet:

"Jekk perit gie u kejjel il-faccata u sab illi hemm aktar qisien mhux hemmhekk hu ?" .

Il-perit Borg stess, waqt is-seduta tad-9 ta' Frar 2009 xehed li ma kienx jaf jekk fil-parti ta' wara saritx invazjoni. Zgur ghalhekk li dak li xehed il-perit Borg ma jistax iservi bhala prova li probabilment saret l-invazjoni. L-opinjoni tal-perit Borg giet ukoll kontestata mill-perit Italo Raniolo[3]. Il-perit tekniku Alan Saliba ttratta wkoll b'mod ferm komprensiv l-opinjoni tal-perit Karl Borg, u wasal ghal konkluzjoni tieghu:

"36. Jirrizulta illi l-attrici bbazat l-allegazzjoni dwar l-estromessjoni tal-bini tal-konvenuti fuq il-punt illi l-wisa' tal-faccata tal-plot tal-konvenuti fuq Triq Lapsi huwa aktar b'wiehed punt erbgha sitta (1.46) piedi (1'5½") mill-kejl akkwistat minnhom permezz tal-kuntratti precitati. F'dan ir-rigward gie pprezentat rapport tal-perit Karl Borg datat 21 ta' Jannar 2009. Dan ir-rapport huwa bazat fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt tal-konvenuti tas-26 ta' Settembru 1994 atti Nutar Philip Said. F'dan ir-rigward jigi rilevat is-segwenti:

1. *F'dan ir-rapport il-Perit Karl Borg ikkunsidra l-angolu bejn il-faccata u l-hajt divizorju bhala sittin grad (60°) mentri mill-istess pjanta jirrizulta illi dan l-angolu huwa ta' sebgha u hamsin grad (57°). Dan jaghti diskrepanza favur il-konvenuti ta' punt sebgha tmienja piedi (0.78') jew disa' pulzieri u terz (9 1/3") fil-wisgha ta' tlett qasab akkwistati minnhom permezz tal-istess kuntratt.*
2. *Mill-kejl tal-ewwel parti tal-hajt divizorju tal-lemin (ma' proprjeta ta' terzi) tal-plot tal-konvenuti, jirrizulta illi l-linja attwali tat-triq tinsab 'il barra minn kif indikata fuq il-pjanta a fol. 15 b'madwar disa' pulzieri u nofs (9.5"). Jekk wiehed jikkunsidra illi l-linja tat-triq ezistenti hija paralella mal-linja tat-triq indikata bhala road alignment fuq fol. 15, dan jaghti diskrepanza ohra favur il-konvenuti ta' punt tlieta tlieta piedi (0.33') jew erba' pulzieri (4") fit-tul tal-faccata kollha.*
3. *Il-Perit Karl Borg kejjel il-wisa' attwali tal-faccata tal-konvenuti, minn estremita ghal ohra (cioe mill-pilastru fuq in-naha tal-lemin san-naha ta' barra tal-hajt divizorju fil-kwistjoni tax-xellug) bhala 20.88m cioe' 68.6". L-esponent perit tekniku kejjel din id-distanza fuq il-post bhala 20.78m jew 68'2". Ghalhekk tirrizulta diskrepanza ohra favur il-konvenuti ta' punt tlieta tlieta piedi (0.33') jew erba' pulzieri (4"), mid-diskrepanza kkalkulata mill-Perit Karl Borg.*

37. B'hekk iz-zejjed fil-wisa' tal-faccata tal-konvenuti allegat mill-attrici huwa fil-fatt punt zero tnejn piedi (0.02') jew kwart ta' pulzier (1/4") li huwa negligenti (recte, negligibbli)*, aktar u aktar meta wiehed jikkunsidra:*

---

[3] Fis-seduta tad-29 ta' Ottubru 2009, il-perit Raniolo spjega ghalfejn ma kienx jaqbel ma' dak li qal il-perit Borg fir-rapport tal-21 ta' Jannar 2009 (fol. 342).

1. Li dan il-kejl huwa angulat mal-linja tal-hajt divizorju fil-kwistjoni.
2. Li wiehed ghandu jhalli ghal certu tolleranzi fil-kejl bir-rutella.
3. Illi gie kkunsidrat illi m'hemmx spazju bejn iz-zewg qoxriet tal-hajt divizorju u li dawn iz-zewg qoxriet fihom ezatt seba' pulzieri (7") kull wahda.

38. Minbarra dan, mill-pjanta tal-kuntratt tal-konvenuti a fol. 15, jirrizulta illi 'l wisa' tal-faccata kellha tkun madwar 20.8m, u cioe' daqs il-kejl li hemm fuq il-post."

Fic-cirkostanzi il-parir tal-perit Borg hu kontradett minn dak tal-perit tekniku. L-attrici ma tat l-ebda raguni ghalfejn din il-qorti ghandha taddotta l-opinjoni tal-perit Borg u tiskarta x'qal il-perit tekniku. L-oneru tal-prova qieghed fuq l-attrici, u anke jekk ikun hemm dubju dan jimmilita favur il-konvenuti.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet l-attrici argumentat:

"Fil-kuntratti in kwistjoni l-parametri ta' dak li qieghed jgi mibjugh hu ben definit u stabbilit. Il-periti perizjuri ma setghux fil-ligi jinjoraw dak li kien stipulat fil-kuntratt ta' akkwist ghall-kwistjonijet ohra. Il-kwistjoni fil-prezenti kawza ma hijiex il-kapacita tal-art akkwistata mill-konvenut li se mai, sija jekk hemm nuqqas sija jekk hemm iz-zejjed jaghti fil-ligi dritt ghall-rimedji ohra. Il-kwistjoni hija l-interpretazzjoni fuq l-art tal-linja divizorja murija fil-pjanta annessa mal-istess kuntratt. Il-linja li nterpretew il-periti perizjuri ma tirriflettix u ma ssegwiex dik specifikata fil-kuntratt fost hwejjeg ohra ghaliex l-angolu ta' dik il-linja (kif definita mill-periti perizjuri) huwa ferm differenti minn dak li hemm fil-kuntratt ta' vendita."

Il-periti ghamlu ezercizzju, li kien jinkludi survey tal-art li qeghda fil-pussess tal-konvenuti u ezami tat-titoli tal-konvenuti u pjanti mehmuza maghhom, u kkonkludew li in generali l-konfini ezistenti tirrispekja dik li tirrizulta mill-pjanti mehmuza mal-kuntratti. Il-qorti ma taqbilx mar-ragunament tal-attrici. Il-pjanti mehmuza mal-kuntratt ta' akkwist tal-konvenuti minghand l-atturi, huma kollha skala 1:250 kif inhu s-survey. Hu evidenti li l-perit addizzjonali ghamlu paragun bejn dawk il-pjanti u l-pjanti ta-survey u waslu ghal konkluzjoni taghhom. Il-qorti taqbel mal-fehma tal-periti addizzjonali li:

"sa limiti accettabbli, il-pjanti mehmuza mal-hames kuntratti relattivi jaqblu u ***jiffitjaw fil-konfini tas-survey li jikkonfina l-proprjeta konvenuta.****"*

L-attrici argumentat li l-metodu ta' *best fit* hu kriterju soggettiv, *"... ghaliex meta taghmel gudizzju ta' best fit inti ma tkunx qieghed issegwi parametri rigidi xjentifici jew matematici imma tkun qieghed taghmel ezercizzju li jidher tajjeb ghall-ghajn."* L-ezercizzju li pproponiet l-attrici fin-nota ta' sottomissjonijiet hu wkoll ezercizzju li jinvolvi l-uzu tal-ghajn. Fil-fatt l-attrici qalet li bejn il-linja divizorja u t-triq hemm angolatura ta' 56°. Jekk il-qorti fehmet sew, jidher li l-attrici qeghda issa taddotta l-parir tal-perit Carmel Mallia (rapport tal-31 ta' Awissu 2011) li dwaru l-qorti tat digriet fit-8 ta' Ottubru 2011 li bih cahdet it-talba tal-attrici sabiex iservi bhala prova[4]. F'kull kaz l-angolatura ta' 56° lanqas ma taqbel mal angolatura ta' 60° li semma l-perit Karl Borg fir-rapport tal-21 ta' Jannar 2009. Fin-nota ta' sottomissjonijiet l-attrici ghamlet argument tekniku. Argument li pero' m'hemmx provi dwaru. Jista' jkun li l-attrici qeghda tistieden lill-gudikant sabiex jaghmel l-ezercizzju hu. Madankollu dan m'huwiex il-mod kif isiru l-affarijiet. Il-qorti tiddeciedi fuq il-provi, li jinkludu pariri teknici. Il-kawza ilha pendenti snin twal u kull parti kellha l-opportunita tressaq il-prova li deherilha li hi l-ahjar ghal kaz taghha. Dan apparti li l-qorti hi tal-fehma li taghmel sens id-dikjarazzjoni tal-periti addizzjonali li, *"L-*

[4] Ara fol. 418.

angolatura tohrog b'mod awtomatika meta ssir is-superimposition."[5]
Fin-nota ta' sottomissjonijiet l-attrici ghamlet ukoll riferenza ghall-pjanta mehmuza mal-kuntratt tas-26 ta' Settembru 1994[6]. Pero' l-attrici ma kinitx parti ghal dak il-kuntratt u l-pjanta mehmuza ma' dak il-kuntratt ma gietx mehmuza mal-kuntratti li saru bejn l-attrici, zewgha u l-konvenuti.

Bil-provi li hemm fl-atti nkluz provi teknici, din il-qorti ma tista qatt tikkonkludi li l-attrici tat prova li fuq bazi ta' probabilta' l-konvenuti nvadew l-art taghha.

Ghal dawn il-motivi l-qorti tiddeciedi l-kawza billi tilqa' l-eccezzjonijiet fil-meritu in kwantu l-attrici ma pprovatx li l-konvenuti nvadew u hadu art li hi proprjeta taghha. Ghaldaqstant, tichad it-talbiet kollha tal-attrici.

Spejjez kollha a karigu tal-attrici.

Anthony Ellul.

[5] Seduta tat-2 ta' Frar 2015.
[6] Il-kuntratt qieghed a fol. 115-117, filwaqt li l-pjanta mehmuza mal-kuntratt qeghda a fol. 118.