MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-8 ta' Frar, 2017

Rikors Maħluf numru: 1081/14 LM

Guido Fenech, detentur karta tal-identità numru 328152(M), Jane Bone, detentriċi karta tal-identità numru 555749(M) u Maryanne Grixti, detentriċi karta tal-identità numru 754957(M)

vs.

Ernest u Bernardette konjugi Azzopardi, detenturi karta tal-identità numru 165655(M) u 253348(M) rispettivament

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Maħluf ta' **Guido Fenech, Jane Bone u Maryanne Grixti** (minn issa 'l quddiem "l-atturi") ippreżentat fis-27 ta' Novembru, 2014, fejn Guido Fenech ikkonferma bil-ġurament, u għar-raġunijiet imfissra l-atturi talbu li din il-Qorti:

Illi missier l-atturi kollha, u Emmanuel Fenech, flimkien mal-konvenuta oħthom Bernardette Azzopardi, u ċjoè Joseph Fenech, kien akkwista biċċa art, magħrufa bħala "Tal-Warda" ġewwa Triq il-Warda, Qrendi, tal-kejl superfiċjali ta' ċirka tliet (3) sigħan, u tikkonfina, illum mill-punent mat-triq, minn nofsinhar u mil-lvant ma' beni tal-konvenuti u mit-tramuntana ma' beni tal-kontendenti;

Illi dan l-akkwist sar permezz ta' kuntratt t'akkwist datat il-wieħed u għoxrin (21) ta' Ġunju, tas-sena elf, disgħa mija u sittin (1960) u dan qabel iż-żwieġ tiegħu;

Illi tali proprjetà ddevolviet favur l-atturi, l-konvenuta Bernardette Azzopardi, u ħuhom Emanuel Fenech, permezz ta' żewġ (2) testmenti magħmula fl-atti tan-Nutar Nicola Said, datati għoxrin (20) ta' Marzu tas-sena elf, disgħa mija u sebgħa u sittin (1967) u sebgħa u għoxrin (27) ta' Novembru tas-sena elf, disgħa mija u tnejn u disgħin (1992) u dan bħala eredi universali ta' missierhom, illum defunt;

Illi għalkekk l-aħwa jippossjedu din l-art fi kwoti indaqs indiviżi bejniethom;

Illi l-konvenuta u żewġha huma wkoll sidien ta' biċċa art oħra, adjaċenti ma' dik tal-atturi, u liema proprjetà hija sit li tinsab ukoll fi Triq il-Warda, Qrendi;

Illi l-konvenuta flimkien ma' żewġha applikaw għal permessi ta' xogħlijiet sabiex jiżviluppaw din l-imsemmija proprjetà;

Illi skont il-pjanti approvati mill-MEPA, kien sa mill-bidu jidher ċar illi x-xogħol propost mill-konvenuti huwa żvilupp ta' bini, illi parti minnu kien se jsir fil-proprjetà tal-atturi;

Illi skont kif evidenzjat mir-rapport tal-Perit Valerio Schembri, datat għaxra (10) ta' Novembru, tas-sena kurrenti elfejn u erbtax (2014), anness u mmarkat bħala Dok. A[1]*, l-konvenuti bl-iżvilupp tagħhom użurpaw art proprjetà tal-atturi, u dan peress illi qed jibnu fil-proprjetà tal-istess atturi;*

Illi l-atturi intavolaw Mandat t'Inibizzjoni fl-ismijiet permessi u enumerat 1794/14 u permezz ta' digriet tad-dsatax (19) ta' Novembru tas-sena kurrenti (2014), l-konvenuti ġew miżmuma 'milli jkomplu kull xogħol fil-proprjetà tagħhom ċjoè fis-sit fi Triq il-Warda, Qrendi';

Illi inoltre, u dan kif evidenzjat minn Dokument anness u mmarkat bħala Dok B konsistenti f'vera fotostatika ta' ritratt, l-atturi kellhom mibni fil-proprjetà tagħhom, kamra konsistenti f'xelter;

Illi waqt il-kostruzzjoni, l-konvenuti waqqgħu din il-binja wkoll.

---

[1] *A fol.* 6 sa 16 tal-process anness mar-Rikors Maħluf.

Għaldaqstant l-atturi jitolbu umilment lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

1. *Tiffissa u tistabbilixxi l-linja diviżorja ta' bejn l-art proprjetà tal-atturi, liema biċċa art hija magħrufa bħala Tal-Warda ġewwa Triq il-Warda, Qrendi, bil-kejl superfiċjali ta' ċirka tliet (3) sigħan, u tikkonfina llum mill-punent mat-triq, minn nofsinhar u mil-lvant ma' beni tal-konvenuta u mit-tramuntana ma' beni tal-kontendenti u l-art adjaċenti proprjetà tal-konvenuti fi Triq il-Warda, Qrendi, u dan occorrendo anke bin-nomina ta' Periti nominandi;*
2. *Tordna s-segregazzjoni tagħhom permezz ta' ħitan jew marki permanenti, u dan taħt id-direzzjoni ta' Perit Arkitett;*
3. *Tiddikjara illi x-xogħol li sar riċentement mill-konvenuti konsistenti fi tqegħid ta' konkos, sar oltre l-linja diviżorja hekk iffissata u konsegwentement tiddikjara illi l-konvenuti okkupaw parti mill-art tal-atturi li fuqha l-konvenuti m'għandhomx titolu;*
4. *Tikkundanna lill-atturi sabiex, fi żmien qasir u perentorju, jagħmlu x-xogħlijiet rimedjali sabiex ineħħu kull żvilupp li għamlu oltre l-linja diviżorja hekk stabbilita minn din il-Qorti, u dan taħt id-direzzjoni ta' periti nominandi;*
5. *Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi żmien qasir u perentorju jerġgħu jibnu x-xelter li kien hemm mibni fil-proprjetà tal-atturi;*
6. *Tikkonferma in perpetwità l-effetti tal-Mandat t'Inibizzjoni fl-ismijiet premessi u enumerat 1794/14;*

Bl-ispejjeż u l-konvenuti inġunti għas-subizzjoni.

Rat ir-Risposta Maħlufa tal-konvenuti konjuġi **Ernest u Bernardette Azzopardi** (minn issa 'l quddiem "il-konvenuti") li biha eċċepew u bil-ġurament tagħhom ikkonfermaw:

1. *Illi preliminarjament l-atturi għandhom jispeċifikaw l-artikolu tal-Liġi li fuqu qegħdin isejsu t-talbiet tagħhom;*

2. *Illi l-esponenti Azzopardi huma proprjetarji ta' biċċa art ġewwa Triq Il-Warda, Qrendi liema proprjetà ddevolviet favur Bernardette Azzopardi miz-zija tagħha d-defunta Anna Magro permezz ta' testment fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Raphael Darmanin datat sitta t'Awwissu tas-sena elf disa' mija u disgħin (06/06/*[sic]*1990);*

3. *Illi adjaċenti din l-art hemm biċċa art oħra proprjetà ta' missier l-esponenti Bernardette Azzopardi u li ddevolviet favur uliedu u ċjoè l-intimata Bernardette Azzopardi, l-atturi u ħuhom Emanuel Fenech li mhux parti f'dawn il-proċeduri, filwaqt li l-użu u l-użufrutt tal-beni kollha tiegħu kemm mobbli u anke immobbli inkuż l-art inkwistjoni koproprjetà tal-aħwa Fenech, tħalliet lis-supersitti martu Maria Lourdes Fenech li saħansitra għandha l-fakoltà li tbigħ immobbli soġġetti għall-użufrutt u dan skont Artikolu 2 tat-testment fl-Atti tan-Nutar Nicola Said datat 20 ta' Marzu, 1967;*

4. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet attriċi huma infondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom minn dina l-Onorabbli Qorti bl-ispejjeż kollha kontra l-istess atturi u dan kif ser jirriżulta aħjar waqt is-smigħ tar-rikors ġuramentat odjern;*

5. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet attriċi qed jiġu kontestati mill-konvenuti u dan stante illi l-eċċipjenti ma għamlu l-ebda żvilupp fuq l-art tal-atturi u dan peress li kull żvilupp sar biss fuq l-art proprjetà unikament tagħhom;*

6. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti qegħdin jopponu għat-tmien (8) premessa tar-rikors ġuramentat tal-atturi u r-rapport tal-perit Valerio Schembri anness mal-istess rikors ġuramentat. Illi kuntrarjament għal dak indikat mill-atturi u ċjoè li l-esponenti qed jittentaw li jużurpaw parti mill-art tal-atturi billi jagħmlu xi żvilupp fuqha, dan lanqas biss huwa proponibbli minħabba l-istess natura tat-terren taż-żewġ siti inkwistjoni u dan in vista tal-fatt illi l-art proprjetà unikament tal-konvenuti għandha natura ta' terran konsistenti ta' blat filwaqt li l-art li l-atturi jipposjedu in kopropjetà mal-konvenuta Bernardette Azzopardi u ħuhom Emanuel Fenech hija konsistenti f'terran fraġili u ċjoè terrapin u li żgur proġett hekk kif propost mill-konvenuti u approvat mill-awtoritajiet kompetenti ma jistax jittella' fuq dan it-tip ta' terran dgħajjef u dan kif ser jirriżulta aħjar waqt is-smigħ ta' dan ir-rikors ġuramentat;*

7. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-linji diviżorji bejn iż-żewġ siti inkwistjoni ilhom snin stabbiliti u dan minħabba n-natura tal-istess siti li qegħdin dislivellati minn xulxin u ċjoè s-sit proprjetà unikament tal-konvenuta qiegħed fuq livell ogħla mis-sit komproprjetà tal-atturi. Illi minkejja dan effettivament l-konvenuti b'responsabiltà xorta waħda għamlu s-survey anness u mmarkat bħala Dok A, fejn ġiet stabbilita il-linja diviżorja bejn l-art proprjetà tal-konvenuti u dik tal-atturi;*

8. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-konvenuti għamlu l-marki ta' dilenjazzjoni tal-proprjetajiet rispettivi u effettivament l-atturi qatt ma kkontestaw tali linji ta' demarkazzjoni u għalhekk kif ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors ġuramentat l-konvenuti ma użurpaw l-ebda art proprjetà tal-atturi iżda l-iżvilupp qed isir unikament fil-proprjetà tagħhom u dan kif jidher mis-survey annessa;*

9. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'każ li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tilqa' l-ewwel talba attriċi u terġa' tiffissa u tistabbilixxi l-linja diviżorja bejn il-proprjetajiet inkwistjoni, dan għandu isir unikament a spejjeż tal-atturi stante li l-konvenuti ma għamlu xejn klandestinament anzi għamlu kemm is-survey kif ukoll il-marki li għadhom preżenti fil-proprjetà tagħhom sabiex stabbilixxew l-linji ta' demarkazzjoni bejn il-proprjetajiet;*

10. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-kawża li qed tiġi ttentata mill-atturi hija bbażata fuq fatti u*

assunzjonijiet li mhumiex korretti u għalhekk it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-atturi. Illi ġa ladarba l-konvenuti ma għamlu ebda xogħol li jmur oltre l-linja diviżorja għalhekk ma (hemm) l-ebda xogħlijiet rimedjali li huma għandhom jagħmlu fil-proprjetà tal-atturi;

11. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-atturi qed jistrieħu fuq ir-rapport tal-Perit Valerio Schembri, liema rapport għal diversi drabi jagħmel referenza għal ftehim milħuq quddiem l-Onorabbli Qorti fl-atti tal-mandat t'inibizzjoni bin-numru 914/2014 JZM datat 6 ta' Ottubru, 2014*[2]*. Illi kuntrarjament għal dak indikat mill-Perit Schembri l-konvenuti ma naqsux milli jimxu skont l-istess ftehim, liema ftehim hu anness u mmarkat bħala Dok. B, anzi huma l-atturi li baqgħu inadempjenti fl-obbligi tagħhom skont l-istess ftehim u dan kif ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors ġuramentat;*

12. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma jesisti l-ebda xelter kuntrarjament għal dak indikat mill-atturi. Illi se mai kien hemm biss bokka liema bokka kienet fil-proprjetà tal-konvenuti u li żgur ma tikkwalifikax bħala xelter. Illi di più l-atturi ma għandhom ebda titolu validu fil-Liġi fuq l-imsemmija bokka u dan kif ser jirriżulta waqt is-smigħ tal-kawża. Illi għalhekk din it-talba għandha wkoll tiġi miċħuda bħala waħda infondata;*

---

[2] A fol. 29 tal-proċess esebit mar-Risposta Maħlufa u reġa' ġie esebit flimkien mal-affidavit tal-attur Guido Fenech a fol. 58 u 59 tal-proċess.

13. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, is-sitt talba għandha tiġi miċħuda stante li din l-Onorabbli Qorti ma tistax tikkonferma in perpetwità l-effetti tal-mandat t'inibizzjoni fl-ismijiet premessi u bin-numru 1794/14 u dan stante li anke mill-premessi tal-atturi tar-rikors ġuramentat tagħhom huwa paċifiku illi l-konvenuti huma proprjetarji uniċi ta' art li tinsab fi Triq il-Warda, Qrendi u li hija adjaċenti ma' proprjetà tal-atturi. Illi għalhekk isegwi illi ladarba l-konvenuti huma proprjetarji tal-imsemmija art allura huma għandhom id-dritt u jgawdu u jagħmlu użu mil-proprjetà tagħhom inkluż id-dritt li jiżviluppaw l-imsemmija proprjetà, b'hekk din it-talba li għandha l-unika skop li jżomm lill-konvenuti milli jkomplu kull xogħol fil-proprjetà tagħhom, tilledi d-drittijiet tal-istess konvenuti u għalhekk din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad din it-talba bl-ispejjeż kontra l-atturi;*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż kontra l-atturi li minn issa huma inġunti in subizzjoni.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat ix-xhieda u d-dokumenti li ġew esebiti miż-żewġ partijiet.

Rat il-verbal tal-aċċess li sar fuq ordni tal-Qorti fl-4 ta' Ġunju, 2015[3], fejn il-partijiet qablu li jiġi maħtur *surveyor* indipendenti bħala espert tekniku tal-Qorti sabiex jagħmel il-verifiki neċessarji dwar il-kontstazzjonijiet tekniċi li saru mill-partijiet fil-mori tal-kawża.

Rat id-digriet tas-17 ta' Ġunju, 2015 fejn ġie maħtur is-*surveyor* Mark Wright bħala Perit Tekniku sabiex jagħmel il-verifiki tekniċi meħtieġa u sabiex jirrelata dwar il-konstatazzjonijiet li saru mill-periti *ex parte* dwar il-linja diviżorja li għandha tifred il-proprjetà tal-atturi mill-proprjetà tal-konvenuti.

Rat ir-rapport tal-espert tekniku[4] u r-risposti tal-istess perit tekniku għad-domandi magħmula lilu mill-konvenuti in eskussjoni.[5]

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-atturi[6] u tal-konvenuti[7].

Rat il-verbal tal-4 ta' Novembru, 2016, fejn il-partijiet ittrattaw il-kawża u din tħalliet għas-sentenza għal-lum, 8 ta' Frar, 2017.

Ikkunsidrat:

[3] A fol. 139 sa 141 tal-proċess.
[4] A fol. 184 sa 201 tal-proċess.
[5] A fol. 209 sa 211, bi pjanta ppreżentata minnu a fol. 212. Id-domandi magħmula mill-konvenuti in eskussjoni jinsabu a fol. 205 sa 207.
[6] A fol. 218 sa 228.
[7] A fol. 231 sa 234.

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

Din il-kawża ġiet istitwita mill-atturi aħwa Guido Fenech, Jane Bone u Maryanne Grixti, in segwitu għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni [nru 1794/2014(MCH)] kontra l-konvenuti minħabba allegata użurpazzjoni tal-proprjetà tal-istess atturi fi Triq il-Warda, il-Qrendi. L-atturi huma koproprjetarji ta' din il-proprjetà flimkien ma' ħuhom Emanuel Fenech, li mhuwiex parti minn din il-kawża, u ma' oħthom il-konvenuta Bernardette Azzopardi. L-atturi jallegaw illi din l-invażjoni fil-proprjetà tagħhom seħħet meta l-konvenuta Bernardette Azzopardi u żewġha Ernest Azzopardi kienu qed jibnu f'sit unikament proprjetà tal-konvenuti fl-istess triq, il-Qrendi biswit il-proprjetà tal-atturi mertu ta' din il-kawża, in segwitu għall-ħruġ ta' *full development permission* mill-Awtorità ta' Malta Dwar l-Ambjent u l-Ippjanar datat 13 ta' Novembru, 2013.

Illi hemm qbil bejn il-kontendenti illi n-natura tal-azzjoni odjerna hi l-*actio finium regundorum,* dik tar-regolamentazzjoni tal-konfini, u ċjoè azzjoni biex tirrisolvi kwistjonijiet dwar l-estensjoni tad-dritt tal-prorpjetà, f'dan il-każ il-konfini ta' bejn żewġ bċejjeċ ta' art li jinsabu biswit xulxin, proprjetajiet rispettivi tal-kontendenti.

Illi l-istess partijiet kienu involuti f'mandat ta' inibizzjoni ieħor, numru 914/2014(JZM), liema mandat però kien jinvolvi mhux il-parti tas-sit fejn inqala' id-diżgwid odjern mertu ta' din il-kawża, iżda parti oħra

differenti tal-istess sit. Fil-fatt fil-provvediment mogħti fl-atti tal-mandat 1794/2014(MCH) li ppreċeda din il-kawża, jingħad:

> "Il-partijiet jaqblu li għalkemm ġjà kien hemm mandat ta' inibizzjoni 914/2014(JZM) segwit minn ftehim datat 6 ta' Ottubru, 2014 (li ġie eżebit tlett darbiet fil-proċess – fol. 28, 58 - 59 u 76) però dan ma jirriferix għall-istess parti tal-art li fuqha intalab il-ħruġ tal-mandat odjern iżda għal parti oħra għalkemm tal-istess sit."

Illi fl-aċċess miżmum b'ordni tal-Qorti fl-4 ta' Ġunju, 2015[8], il-partijiet u l-avukati tagħhom qablu li "l-kwistjoni bejn il-partijiet strettament hija dwar verifika li jeħtieġ issir dwar fejn eżattament għandha tiġi l-linja diviżorja bejn iż-żewġ proprjetajiet u m'hemm l-ebda kwistjoni dwar l-applikabbilità tal-Artikolu 439 tal-Kap. 16 għall-każ odjern". L-avukati difensuri u l-periti tal-partijiet qablu wkoll illi l-aħjar mod għall-mixi 'il quddiem ta' din il-kawża kien illi l-Qorti taħtar *surveyor* indipendenti bħala espert tagħha sabiex dan jagħmel il-verifiki neċessarji dwar il-konstatazzjonijiet tekniċi li saru mill-partijiet. Fin-nuqqas ta' qbil bejn il-partijiet dwar il-persuna li setgħet tinħatar mill-Qorti bħala espert tekniku tagħha, il-Qorti finalment ħatret lis-*surveyor* Mark Wright bħala Perit Tekniku biex jagħmel il-verifiki tekniċi neċessarji dwar il-linja diviżorja li tifred iż-żewġ proprjetajiet.

[8] A fol. 139 sa 142.

Provi

Illi f'din il-vertenza l-atturi qegħdin jitolbu li tiġi (1) fl-ewwel lok stabbilita l-linja diviżorja bejn iż-żewġ proprjetajiet imsemmija. L-aħjar mod biex tiġi maħlula din il-vertenza b'mod definittiv, kien li jsir *survey* minn persuna maqbula bejn iż-żewġ partijiet. Xi ħaġa li ma setgħetx issir minħabba l-intransiġenza tal-atturi, tant hu hekk anki matul il-kawża l-atturi ppruvaw ikunu diffiċli meta għamlu rikors wara ieħor biex ma jsirx *survey* mill-Perit Tekniku maħtur mill-Qorti, biex jiġi mħassar aċċess u tentattivi oħrajn simili, liema ċirkostanzi l-Qorti se tagħti qies xieraq tagħhom meta tiġi biex tiddeċiedi dwar kif għandhom jiġu akkollati l-ispejjeż tal-kawża.

Il-Qorti tqis illi l-unika ammissjoni li saret min-naħa tal-konvenuti kienet li meta beda tiela' l-iżvilupp kien hemm xi *spillage* ta' materjal u konkos għal fuq il-proprjetà tal-atturi, liema *spillage* l-konvenuti kienu disposti li jneħħu.[9]

Illi permezz tad-digriet tagħha tat-18 ta' Novembru, 2015 il-Qorti speċifikat illi l-inkarigu mogħti lill-Perit Tekniku kellu jiġi espletat billi jsir *survey* tas-sit inkwistjoni fl-istat attwali tiegħu llum u eżerċizzju komparattiv bejn is-*survey* li kellu jsir mill-Perit Tekniku ma' *surveys*

[9] Ara l-affidavit tal-konvenut Dr Ernest Azzopardi a fol. 137 tal-proċess.

oħrajn li saru preċedentement mill-partijiet u mal-*orthophoto* tal-MEPA meħud fl-2012[10].

Illi mir-relazzjoni tas-*surveyor* Mark Wright[11] jirriżulta li filwaqt li l-atturi qatt ma kien għamlu *survey* tas-sit inkwistjoni qabel beda l-iżvilupp mill-konvenuti, min-naħa tagħhom il-konvenuti kienu għamlu *survey* qabel ma beda l-proċess tal-iskavar, kif ukoll għamlu *survey* ieħor li sar f'Jannar 2015 meta ż-żewġ ħitan diviżorji kkontestati kienu bdew jittellgħu. Is-*surveyor* li għamel l-ewwel *survey* kien Lorin Darmanin[12], filwaqt li t-tieni *survey* kien sar mis-*surveyor* Louis Attard.[13]

Illi sabiex jistabbilixxi jekk tabilħaqq kienx hemm użurpazzjoni tal-proprjetà tal-atturi min-naħa tal-konvenuti, il-Perit Tekniku bbaża l-eżerċizzju komparattiv tiegħu billi għamel sovraimpożizzjoni tas-*survey* tiegħu dwar l-istat attwali tas-sit fuq l-uniċi żewġ provi li jeżistu dwar kif kien l-istat tas-sit inkwistjoni qabel beda l-iskavar min-naħa tal-konvenuti, u ċjoè l-*orthophoto* tal-MEPA meħud fl-2012 u s-*survey ex-parte* li sar mis-*surveyor* Lorin Darmanin fuq inkarigu tal-konvenuti.

[10] A fol. 199.
[11] A fol. 185 u 186.
[12] Esebit flimkien mar-Risposta Maħlufa tal-konvenuti, a fol. 28 tal-proċess.
[13] A fol. 200 tal-proċess.

Illi għar-rigward ta' dik il-parti tal-inkarigu mogħti lill-Perit Tekniku fejn kellha ssir sovraimpożizzjoni tas-*survey* tal-Perit Tekniku dwar l-istat attwali tas-sit inkwistjoni fuq l-*orthophoto* tal-MEPA tal-2012[14], il-Perit Tekniku wasal għall-konklużjoni li "din il-parti tal-eżerċizzju tikkonferma li l-konfini tas-sit kif inhuma llum jaqblu ma' dak li kien hemm fl-2012, u li minn dan l-eżerċizzju huwa ovvju li ma hemmx spoll eċċessiv. Il-Perit Tekniku jispeċifika illi madankollu dan l-eżerċizzju mhuwiex biżżejjed sabiex wieħed jagħmel konstatazzjonijiet preċiżi meta l-avariji li jista' jkun hemm, ikunu ta' inqas minn 50cm."[15]

Illi kwantu għal dik il-parti tal-inkarigu mogħti lill-Perit Tekniku fejn kellha ssir sovraimpożizzjoni tas-*survey* tal-Perit Tekniku dwar l-istat attwali tas-sit inkwistjoni fuq is-*survey* li kien sar mis-*surveyor* Lorin Darmanin qabel ma beda x-xogħol ta' skavar mill-konvenuti, il-Perit Tekniku wasal għall-konklużjoni illi "meta wieħed iżomm preżenti d-diskrepanzi li jirriżultaw bejn dak li nbena u dak li kien ix-xifer tal-blat oriġinali, hekk kif stabbilit mid-dokument MW4[16], isib li l-area tal-art ikkontestata hija ta' 1.25 metri kwadri. It-tul taż-żewġ ħitan ikkuntestati huwa ta' total ta' 21.45 metri. B'hekk meta tiddivi l-area kkuntestata bit-tul tal-ħajt, tirriżulta avarija ta' inqas minn 6 ċentimetri mat-tul kollu taż-żewġ ħitan."[17]

---

[14] Id-Dokument MW5 anness mar-relazzjoni tal-Perit Tekniku, a fol. 200.
[15] A fol. 191 tal-proċess.
[16] A fol. 198 tal-proċess.
[17] A fol. 193 u 194 tal-proċess.

Konsiderazzjonijiet legali

Il-Qorti tagħmel tagħha dawn il-konklużjonijiet tal-Perit Tekniku 'il għaliex f'ċirkostanzi bħal dawn "ikun prużuntuż għall-ġudikant illi jiddipartixxi bla raġuni verament valida mir-relazzjoni peritali. Dana mhux biss għax ma kellux il-mezzi għad-dispożizzjoni tiegħu biex serenament jinoltra ruħu fl-aspetti tekniċi tal-meritu, imma wkoll għaliex neċessarjament tkun tonqsu dik il-konoxxenza meħtieġa biex, b'mod kritiku, jasal għal konvinċiment divers minn dak li jkunu waslu għalih l-esperti minnu nominati".[18]

Illi kif qalu ben tajjeb l-atturi fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom[19], hi ġurisprudenza kostanti tal-Qrati Maltin, li l-Qrati m'għandhomx jiskartaw b'leġġerezza l-konklużjonijiet peritali fuq aspetti tekniċi[20]. Din il-Qorti tagħmel ukoll referenza għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-31 ta' Mejju, 2013 fl-ismijiet **John Busuttil *et vs.* Tapa Limited**:

> "Il-Qorti fuq l-iskorta ta' diversi sentenzi għalhekk ma tarax għaliex ma għandhiex tadotta u tagħmel tagħha l-konklużjonijiet tal-espert tekniku. Kif qalet il-Qorti tal-Appell fil-kawża deċiża fit-23 ta' Ġunju 1967 fl-ismijiet **Giswarda Bugeja *vs.* Emanuele Muscat *et*.** għalkemm il-Qorti mhux

[18] **Benjamin Camilleri *nomine vs.* Charles Debattista *nomine***, Q.A., 09.02.2001.
[19] A fol. 218 sa 228.
[20] Vide in-nota ta' osservazzjonijiet tal-atturi li f'dan il-kuntest jagħmlu referenza għas-segwenti sentenzi: P.A., 12.06.2014, **Stencil Pave (Malta) Limited *vs.* Dr. Maria Deguara *noe.*;** Q.A., 28.01.2014, **John Saliba *vs.* Joseph Farrugia**; Q.A., 19.11. 2001, **Joseph Calleja *noe vs.* John Mifsud**; P.A., 25.09.2003, **Grech *vs.* Grech** u Q.A.(Inf.), 29.07.2016 **Joseph Camilleri *vs.* Joseph Zammit *et*.**

> marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet peritali kontra l-konvinzjonijet tagħha nnifisha, u l-konklużjonijiet peritali bħal materjali istruttorji oħrajn kontrollabbli mill-ġudikant, madankollu il *giudizio dell'arte* espress mit-tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakoltà lilha mogħitja b'talba ta' nomina ta' periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma fil-kumpless kollu taċ-ċirkostanzi irraġonevoli."

Illi din il-Qorti ma tarax għalfejn għandha tiddipartixxi mill-kalkolu li sar mill-Perit Tekniku ta' 1.25 metri kwadri, fejn qies illi dan huwa "l-bilanċ bejn dak li tħalla mill-konvenut(i) fl-art ta' terzi illi tella' l-ħajt... Oltre dak il-ħajt, il-konvenut ħalla parti minn dik li kienet oriġinarjament l-art tiegħu u din tekwivali għal 0.69 metri kwadri. It-total ta' art li fuqu inbena l-ħajt li hija tal-atturi hi ta' 1.94 metri kwadri. Allura, jien li għamilt biex wasalt għal 1.25m huwa li naqqast dak illi ġie, ħa ngħid hekk, ejja mittieħed bil-bini tal-ħajt għal dak li tħalla li kienet l-art oriġinali tal-konvenut(i). Il-bilanċ huwa ta' 1.25 metri kwadri."

Illi l-atturi jsostnu li m'għandux issir it-tnaqqis ta' kemm ħallew mill-art tagħhom il-konvenuti għaliex fuq kollox ma saret ebda kontrotalba f'dan is-sens. Iżda fil-konstatazzjoni li għamel il-perit tekniku, dan ħa in konsiderazzjoni ta' kemm effettivament ittieħed mill-art fejn id-daqs tal-art ikkunsidrat it-tul tal-ħitan, kien wieħed minimu u fejn il-linja diviżorja bejn għelieqi ma kinetx neċessarjament lineari. Il-Qorti għaldaqstant taqbel mal-

konklużjonijiet tal-Perit Tekniku illi kien hemm teħid ta' art mill-konvenuti effettivament ta' 1.25 metri kwadri u fid-dawl ta' dan, it-tielet talba attriċi għandha tiġi milqugħha, salv għal dak li se jingħad aktar 'l isfel għar-rigward tar-rimedju mitlub mill-atturi.

Illi permezz tar-raba' talba tagħhom l-atturi qegħdin jitolbu bħala rimedju effettiv illi l-konvenuti jiġu ordnati sabiex fi żmien qasir u perentorju, jagħmlu x-xogħlijiet rimedjali sabiex ineħħu kull żvilupp li għamlu oltre l-linja diviżorja hekk stabbilita minn din il-Qorti, u dan taħt id-direzzjoni ta' periti nominandi.

Illi fis-sentenza fl-ismijiet **Geraldu Farrugia *et. vs.* Paul Said**[21] li kienet tittratta dwar ħajt li kien reġa' nbena u allegatament ġie mibni b'invażjoni fil-proprjetà tal-atturi, intqal dan li ġej :

> "L-atturi bla preġudizzju għal dak argumentat minnhom fl-ewwel aggravju, jilmentaw ukoll li anke kieku kellu jitqies li kien hemm invażjoni ta' 0.12 metri kwadri biss u mhux ta' iktar, kif qegħdin isostnu huma, dan allura jfisser li hemm invażjoni u allura l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut (li ma kienx hemm invażjoni da parti tiegħu fl-art tal-attur) hija infondata....
>
> Din il-Qorti rat in-nota tal-periti tekniċi addizzjonali li permezz tagħha wieġbu għad-domandi in eskussjoni mressqa mill-konvenut. Huma qalu hekk: "Ġejna mitluba nikkonfermaw il-kejl li tilef il-konvenut billi l-ħajt tal-ġebel mibni minnu inbena angulat. Nikkonfermaw li l-kejl li tilef il-konvenut huwa ta' punt żero tmienja metri kwadri (0.08mk) jekk tikkunsidra l-wisgħa kollu tal-ħajt tal-ġebel mibni minnu. Jekk tikkunsidra

[21] Q.A., 30.05.2014.

> l-linja ta' nofs il-ħajt tal-ġebel il-kejl li tilef il-konvenut huwa ta' punt sitta tlieta metri kwadri (0.63mk)".
>
> Jiġi għalhekk li bil-bini angolat tiegħu, għalkemm il-konvenut qabeż il-linja medjana ta' bejn il-proprjetà tal-atturi b'0.12mk, min-naħa l-oħra tilef 0.08mk a favur tal-attur u għalhekk jiġi li effettivament ħadlu 0.04mk. Però fi kwalunkwe każ l-"invażjoni" innifisha ta' 0.12mk hija tant żgħira li kif ikkummentat l-ewwel Qorti ma tfisser prattikament l-ebda invażjoni għaliex *de minimis non curat praetor*."

Illi fil-każ preżenti li jinsab quddiem il-Qorti, l-kejl tal-art użurpata mill-konvenuti hija ikbar milli kienet fil-każ suriferit. Imma l-Qorti tqis illi din il-medda ta' art użurpata xorta waħda hija relattivament żgħira komparata mal-tul kollu tal-ħajt. Tqis ukoll illi l-uniku eżerċizzju komparattiv effettiv li seta' jsir mill-Perit Tekniku kien permezz tas-sovraimpożizzjoni tas-*survey* magħmul minnu fuq is-*survey* li kien sar qabel minn Lorin Darmanin, *surveyor ex parte* maħtur mill-konvenuti. Tqis ukoll illi filwaqt li t-tieni perit *ex parte* tal-konvenuti ma sab ebda invażjoni imma biss *spillage* ta' konkos fis-sit tal-atturi, min-naħa l-oħra il-perit *ex parte* tal-atturi ma kienx f'pożizzjoni li jgħid kemm seta' kien il-kejl tal-proprjetà tal-atturi li ġiet użurpata.

Illi fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet kollha, il-Qorti tasal għall-konklużjoni illi f'dan il-każ ma jkunx xieraq u ġust illi jiġi ordnat it-twaqqigħ tal-ħajt mibni mill-konvenuti. Madankollu għad li r-rapport tal-Perit Tekniku kkonkluda li l-medda ta' art ta' teħid effettiv mill-konvenuti tirriżulta f'avarija ta' inqas minn 6 ċentimetri mat-tul kollu taż-żewġ ħitan, il-Qorti xorta tqis illi l-atturi għandhom jiġu

kkumpensati għat-telf li ġarrbu. Il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida *arbitrio boni viri* kumpens ta' elf euro (€1,000) pagabbli mill-konvenuti lill-atturi.

Illi in vista ta' suespost, it-tieni (2) talba attriċi fejn l-atturi qegħdin jitolbu li l-Qorti tordna s-segregazzjoni tal-proprjetajiet tal-kontendenti permezz ta' ħitan jew marki permanenti, u dan taħt id-direzzjoni ta' Perit Arkitett, għandha tiġi miċħuda.

Illi għar-rigward il-ħames (5) talba attriċi rigward xelter li huma jgħidu li kien hemm fil-proprjetà tal-atturi, il-Qorti semgħet mill-partijiet u mill-periti tagħhom versjonijiet diametrikalment opposti għal xulxin dwar l-eżistenza o meno tax-xelter allegatament imwaqqa' mill-konvenuti. Din il-Qorti għalhekk ser toqgħod fuq it-tiftix u riżultanzi tekniċi tal-Perit Tekniku. Il-Perit Tekniku f'dan ir-rigward ikkonkluda billi qal:

> "L-esponenti jagħmel referenza għall-istruttura jew xelter li għaliha qed issir referenza f'punt numru 10 a fol. Nru. 2 tar-rikors ġuramentat. Fir-ritratt ippreżentat bħala dok. B a fol. 17, ma jidhirx b'mod konvinċenti li kien hemm xi struttura eżistenti. Lanqas ma tidher fl-*orthophoto* tal-MEPA tal-2012 u anke fl-*aerial photos* li jmorru lura sal-1968."

Illi huwa prinċipju li jimxu fuqu b'mod kostanti l-Qrati tagħna[22] illi min jallega jrid jipprova, *onus probandi incumbit ei qui dicit non ei qui negat*, kif wara kollox jgħid ċar u tond l-Artikolu 562 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Peress li l-Qorti ser toqgħod fuq l-evalwazzjoni teknika tal-Perit Tekniku għax ma ssib xejn x'tiċċensura fir-relazzjoni tiegħu, u peress li l-atturi ma rnexxilhomx jippruvaw l-esistenza tax-xelter, il-Qorti hija tal-fehma illi l-ħames talba attriċi għandha tiġi miċħuda.

Illi finalment il-Qorti hija tal-fehma wkoll illi is-sitt (6) talba attriċi għandha tiġi miċħuda stante li mhuwiex ġuridikament ammissibbli li l-effetti ta' mandat ta' inibizzjoni jiġu kkonfermati in perpetwità u dan fuq skorta ta' ġurisprudenza kostanti tal-Qrati tagħna.[23] Konċettwalment mhux possibbli li jintalab u tingħata estensjoni b'mod permanenti tal-effett ta' mandat ta' inibizzjoni. Dak li jista' jintalab mill-atturi hija l-affermazzjoni tad-drittijiet tagħhom li jibqgħu jgawdu d-dritt ta' proprjetà tagħhom mingħajr ebda tfixkil.

Għaldaqstant il-Qorti qiegħda tiċħad ukoll is-sitt talba attriċi peress li din it-talba kif ifformulata, mhijiex ġuridikament sostenibbli.

---

[22] P.A., 31.05.1972, **Dr. H. Lenicker vs. J. Camilleri**; App. Inf., 02.05.1995, **Peter Paul Aquilina *vs.* Paul Vella**; u P.A., 19.01.2015, **Anthony Azzopardi *et. nomine vs.* Lapsi Holdings Limited**.

[23] Q.A., 25.04.2008, **Victor Zammit *et. vs.* Joseph Cortis *et.***; P.A., 27.11.1991, **Carmela Aquilina *vs.* Francis Aquilina *noe.*;** P.A., 30.10.2003, **Salvu Fenech *et. vs.* Malta Dairy Products Limited *et***.

<u>Decide</u>

Għaldaqstant din il-Qorti għar-raġunijiet hawn fuq imsemmija qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża kif ġej:

1. **Tiċħad it-tieni, il-ħames u s-sitt talbiet attriċi;**

2. **Tilqa' t-tielet talba attriċi billi tordna lill-konvenuti sabiex fi żmien ħmistax (15)-il jum mil-lum inaddfu l-art proprjetà tal-atturi f'"Tal-Warda" ġewwa Triq il-Warda, Qrendi minn kull *spillage* ta' konkos u materjal ikkawżat mill-konvenuti;**

3. **Fir-rigward tar-raba' talba attriċi, filwaqt li tiċħad din it-talba safejn l-atturi talbu illi l-konvenuti jiġu ordnati jagħmlu xogħlijiet rimedjali sabiex ineħħu kull żvilupp li għamlu oltre l-linja diviżorja, tillikwida *arbitrio boni viri* bħala kumpens dovut lill-atturi għall-art tagħhom użurpata mill-konvenuti, fis-somma ta' elf euro (€1,000) u tordna lill-konvenuti jħallsu l-istess somma lill-atturi;**

4. **Tilqa' l-ewwel talba attriċi billi tiffissa u tistabbilixxi l-linja diviżorja ta' bejn l-art proprjetà tal-atturi, liema biċċa art hija magħrufa bħala Tal-Warda ġewwa Triq il-Warda, Qrendi, bil-kejl superfiċjali ta' ċirka tliet (3) sigħan, u tikkonfina llum mill-punent mat-triq, minn nofsinhar u mil-lvant ma' beni tal-**

konvenuta u mit-tramuntana ma' beni tal-kontendenti u l-art adjaċenti proprjetà tal-konvenuti fi Triq il-Warda, Qrendi, skont il-linja kif ġew mibnija l-ħitan diviżorji mill-konvenuti kif indikati fid-dokument MW4 anness mar-relazzjoni tal-Perit Tekniku Mark Wright (a fol. 198).

Għar-raġunijiet imsemmija aktar 'il fuq, l-ispejjeż tal-kawża għandhom jiġu sopportati inkwantu għal tlieta minn ħamsa (3/5) minnhom mill-atturi u kwantu għat-tnejn minn ħamsa (2/5) rimanenti mill-konvenuti.

Moqrija.