QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar il-Ħamis
Erbgħa u għoxrin (24) ta' Frar 2022

Rikors Numru 381/2018 FDP

Fl-ismijiet

George Zammit
(ID 389461M)

Vs

Manuel Muscat (ID 95249M) u
martu Phyllis sive Filippa Muscat (ID 244854M)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 24 ta' April 2018, li permezz tiegħu r-rikorrenti talab is-segwenti:

    1. *Illi r-Rikorrenti u l-Intimata Phyllis sive Filippa Muscat huma aħwa;*

    2. *Illi r-Rikorrenti huwa proprjetarju tal-fond bin-numru 4, "Zammit Farm", Triq it-Troll, Żebbuġ (Malta) kif jirriżulta mill-att pubbliku ta' donazzjoni u diviżjoni datat sittax (16) ta' Lulju 2003 fl-atti tan-Nutar Mary sive Mariella Mizzi hawn anness u mmarkat bħala Dok "GZ1";*

    3. *Illi l-Intimata hija proprjetarja tal-fond bin-numru 5, Triq it-Troll, Żebbuġ (Malta) u dana skont ma jirriżulta mill-istess att pubbliku;*

    4. *Illi dawn iż-żewġ il-proprjetajiet huma adjaċenti għal xulxin;*

    5. *Illi l-Intimat Manuel Muscat, mingħajr il-kunsens tar-Rikorrenti qabad u bena ħajt li jifred parti minn dawn iż-żewġ proprjetajiet ossia fil-parti fejn*

hemm ir-raba' tal-partijiet u liema ħajt inbena kollu kemm hu fuq il-proprjeta' tar-Rikorrent, mentri semmai dan kellu jinbena fuq il-linja diviżorja li hija ġia' eżistenti skont il-Liġi;

6. *Illi in oltre, l-imsemmi ħajt inbena mhux skont is-sengħa u l-arti hekk kif trid il-liġi, iżda fuq il-ħamrija u per konsegwenza huwa ta' perikolu għal terzi.*

7. *Illi minkejja diversi interpellanzi da parti tar-Rikorrenti sabiex ineħħu l-ħajt li bnew illegalment u semmai jibnu ħajt ieħor fuq il-linja diviżorja skond il-Liġi, a spejjeż tagħhom, anke permezz ta' ittra uffiċjali bin-numru 3084/16 li hija hawn annessa u mmarkata bħala Dok "GZ2", l-Intimati baqgħu inadempjenti u għalhekk huwa kellu jipproċedi b'dina l-kawża;*

8. *Illi r-Rikorrenti jaf b'dawn il-fatti suesposti personalment;*

Għaldaqstant ir-Rikorrent umilment jitlob li dina l-Onorabbli Qorti, għar-raġunijiet hawn fuq premessi jogħġobha;

1. *Tiddeċiedi l-konfini proprji u korretti tal-propretajiet rispettivi tal-kontendenti u dana permezz tal-ħatra ta' Perit Nominandi;*

2. *Tordna lill-Intimati jew min minnhom jirripristinaw il-proprjeta' intiera tar-Rikorrenti għall-istat oriġinali li kienet qabel;*

3. *Tordna li fi żmien qasir u perentorju jiġi demolit il-ħajt kostruwit mill-Intimati pjenament fuq il-proprjeta' tar-Rikorrent u jerġa' jitla' ieħor fuq il-linja diviżorja taħt is-superviżjoni ta' Periti Nominandi dana a spejjeż interament tal-istess Intimati u fin-nuqqas ir-Rikorrenti jiġi awtorizzat jeżegwixxi dawn x-xogħolijiet huwa stess dejjem taħt is-sorveljanza tal-istess Perit Nominand a spejjeż tal-Intimati;*

B'riżerva minn issa in linea ta' danni mir-Rikorrent fil-konfront tal-Intimati u bl-ispejjeż kollha tal-proċeduri odjerni għall-Intimati inkluż tal-ittra uffiċjali bin-numru 3084/16;

2. Rat illi fil-21 ta' Mejju 2018, l-intimati laqgħu għal dak mitlub billi qajmu s-segwenti difiża:

    1. *Illi l-azzjoni attriċi hija nfondata fil-fatt u fid-dritt billi l-konfini bejn il-proprjetajiet rispettivi tal-kontendenti ilhom snin twal stabbiliti mill-awtur tagħhom u l-intimati m'għamlu xejn illi b'xi mod kisru l-konfini ta' bejn il-propretajiet rispettivi tal-kontendenti u għaldaqstant, it-talbiet rikorrenti għandhom jiġu miċħuda;*

    2. *Illi l-kawża saret inutilment għaliex id-diviżjoni li b'riżultat tagħha ġew immarkati l-konfini saret ħafna snin ilu. Difatti, bejn l-art tal-attur u l-art tal-esponenti hemm ħajt tas-sejjiegħ illi ilu hemm snin twal u għalhekk ma hemmx lok li ssir diviżjoni. Tali stat ta' fatt ilu snin jissusti u l-ħajt in kwistjoni jinsab fuq l-art li hija propjeta' tal-esponenti u kwindi t-talbiet rikorrenti għandhom jiġu miċħuda;*

> 3. *Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, jekk l-attur jipprova jargumenta li dawn l-qsami saru ħażin, jingħad illi dawn saru iktar minn tletin sena ilu u għalhekk kull pretenzjoni fir-rigward hija preskritta a tenur tal-Artikolu 2143 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*
>
> 4. *Għal kull buon fini, l-esponenti qegħdin jehmżu ritratt tas-satellita' maħruġ mill-Ministeru għar-Riżorsi u l-Affarijiet Rurali mmarkat bħala Dok A, fejn jindika il-parti li huwa fil-pussess r-rikorrent u l-parti li tappartjeni lill-esponenti.*
>
> 5. *Illi jekk hemm xi żball jew sar xi żball meta saret id-diviżjoni oriġinali, il-pretenzjoni tal-attur hija tardiva billi għaddew ferm iktar minn ħames snin minn meta sar l-kuntratt ta' diviżjoni f'Lulju 2003 fl-atti tan-Nutar Mary sive Mariella Mizzi u għaldaqstant, it-talbiet rikorrenti għandhom jiġu miċħuda.*
>
> 6. *Illi l-attur irid jipprova t-titolu tiegħu għall-parti tal-art imsemmija minnu;*
>
> 7. *Illi inoltre, lanqas hemm lok illi l-qsami u qisien ġia' eżistena jiġu varjati billi dawk huma korretti u l-attur ma jistax jilmenta minnhom u kwindi t-talbiet rikorrenti għandhom jiġu miċħuda;*
>
> 8. *Illi għalhekk it-talbiet tal-attur għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tiegħu;*
>
> 9. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

3. Rat illi fil-5 ta' Ġunju 2018, il-kawża ġiet differita għall-provi.

Provi

4. Rat illi, fuq talba tal-partijiet, fis-17 ta' Ottubru 2018, ġiet imqabbda l-Perit Marie Louise Caruana Galea sabiex tikkonstata "*jekk il-ħajt tas-sejjiegħ allegatament mibni mill-intimati giex mibni skond il-linja pre eżistenti tal-ħajt tas-sejjiegħ li kien hemm u jekk hux mibni skond is-sengħa u l-arti*" (fol 52).
5. Rat l-affidavit ta' **George Zammit** ippreżentat fis-17 ta' Ottubru 2018 (fol 54) flimkien ma' dokumentazzjoni.
6. Rat illi fit-12 ta' Ġunju 2019, dina l-Qorti, kif komposta, ħadet konjizzjoni tal-atti tal-każ.
7. Rat illi fl-1 ta' Ottubru 2019, il-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea ippreżentat u ħalfet ir-rapport peritali tagħha. (fol 64)
8. Rat illi fis-17 ta' Ottubru 2019, il-partijiet għarrfu il-Qorti li kienu qed jistrieħu fuq il-konklużjonijiet peritali u talbu differiment fit-tul sabiex isiru x-xogħolijiet rimedjali. (vide fol 63)

9. Rat illi fis-27 ta' Frar 2020, ir-rikorrent għarrfu lill-Qorti illi x-xogħolijiet rimedjali kienu għadhom ma sarux, u għalhekk talbu illi l-kawża titkompla, fejn għarraf ukoll il-Qorti illi huwa ma kellux aktar provi x'jippreżenta. (fol 83)

10. Semgħet ix-xhieda ta' l-intimata **Phyllis sive Filippa Muscat**, illi ngħatat fit-28 ta' Ottubru 2020. (fol 88)

11. Semgħet ix-xhieda ta' l-intimat **Manuel Muscat**, illi ngħatat fit-28 ta' Ottubru 2020. (fol 109)

12. Semgħet ix-xhieda in kontro eżami ta' George Zammit, illi ngħatat fis-26 ta' Ottubru 2021. (fol 137)

13. Rat illi fis-26 ta' Ottubru 2021, il-partijiet iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippreżentaw u li l-konsulenti legali xtaqu jagħmlu s-sottomissjonijiet orali tagħhom fis-seduta li jmiss.

14. Semgħet it-trattazzjoni orali tal-abbli difensuri tal-partijiet illi saret fil-25 ta' Jannar 2022, wara liema trattazzjoni il-kawża ġiet differita għas-sentenza għallum.

Ikkunsidrat

15. Jirriżulta illi l-partijiet huma aħwa u, permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni tas-16 ta' Lulju 2003, ġew mgħoddija żewġ porzjonijiet ta' razzett flimkien ma' art agrikola adjaċenti għal xulxin.

16. Jirriżulta illi, l-art agrikola taż-żewġ partjiet hija mifruda b'ħajt tas-sejjiegħ, fejn f'parti minnha kien hemm siġra tat-tin, li kienet sitwata, għal dak illi jirrigwarda z-zokk u l-fergħat ta' isfel tas-siġra fil-propjeta tar-rikorrent u parti oħra, ossija fergħat l-oħra ta' fuq tas-siġra, fil-propjeta ta' l-intimati, u dana anke in vista tal-fatt illi l-parti tal-għalqa tar-rikorrent hija ftit aktar 'l isfel minn dik tal-intimati.

17. Jirriżulta illi, mument minnhom, din is-siġra tat-tin mietet.

18. Jirriżulta illi, bħala riżultat tal-mewt tat-tina, d-diviżjoni bejn l-egħlieqi tal-partijiet spiċċa aktar aċċessibbli w l-intimati bdew jilmentaw li klieb kienu qed jidħlu fl-egħlieqi tagħhom.

19. Jirriżulta illi, kif stqarrew ukoll l-intimati stess, wara li mietet tali siġra w in vista tal-fatt li r-rikorrent naqas milli jirranġa l-ħajt, l-intimat Manwel Muscat ipproċeda biex ineħħi is-siġra u jtella' ħajt diviżorju tas-sejjiegħ fuq in-naħa tiegħu.

20. Jirriżulta illi r-rikorrent għamel rapport lill-Pulizija meta sar jaf b'dan u sussegwentement fl-24 ta' April 2018, ipproċeda bil-kawża odjerna.

Ikkunsidrat

21. Jirriżulta illi, permezz tal-kawża odjerna, r-rikorrenti talab lill-Qorti sabiex jiġu stabbiliti l-konfini proprji u korretti u jiġi ordnat lill-intimati sabiex jirripristinaw il-ħajt għall-istat oriġinali tiegħu.

22. Jirriżulta illi, fuq talba tal-partijiet, ġiet imqabbda Perit Tekniku, l-Perit Marie Louise Caruana Galea, sabiex tirrelata dwar il-każ.

23. Jirriżulta illi, fir-rapport tagħha, (fol 64) il-Perit Tekniku għarrfet lill-Qorti illi setgħet tikkonstata s-segwenti:

3. Illi l-ħajt tas-sejjiegħ huwa għoli circa 0.94m mill-livell tal-ħamrija minn naħa tal-intimati u għoli ta' 1.32m minn naħa tal-attur. Dan ifisser li l-għelieqi tal-partijiet mtarrġin 'l isfel b'0.38m fid-direzzjoni tat-tramuntana.

4. Illi l-allegat ħajt tas-sejjiegħ twaqqa' circa 4.1m mill-ħajt ta' wara u nbena mill-ġdid għal tul ta' circa 8m. Dawn id-distanzi setgħu jiġu identifikati mill-lewn bajdani tal-ġebel relattivament ġdid ma' dak sewdieni tal-ġebel antik (vide ritratti numri 9-12).

24. Il-Perit Tekniku sussegwentement kellha dan xi tgħid:

1. *Illi mill-aċċess seta' jiġi kkonstatat viżwalment dik il-parti tal-ħajt li kien inbidel minn tlett snin ilu 'l hawn. Dan minħabba li l-ħajt l-antik fit-tramuntana kellu wiċċ lewn sewdieni u dak il-ġdid kellu l-wiċċ lewn bajdani.*

2. *Illi fin-nuqqas ta' pjanti ta' kif kien mibni oriġinarjament il-ħajt diviżorju tas-sejjiegħ, l-esponenti ma kellha l-ebda referenza għal posizzjoni oriġinali tagħha. Għaldaqstant l-esponenti kellha tasal għal-konklużjonijiet tagħha mill-evidenza viżiva li setgħet tikkonstata waqt l-aċċess.*

3. *Illi għaldaqstant l-esponenti spezzjonat selħa minn naħa tal-attur bil-għan li tikkonstata jekk kienx hemm mirdum ġebel tal-pedament tal-ħajt l-antik.*

4. *Illi l-esponenti fil-fatt ikkonstatat li ken hemm ġebel kbir tal-pedament mirdum u li l-ħajt il-ġdid ma kienx mibni fuqu.*

5. *Illi l-esponenti kkonfermat mill-aeriel ortophotos tal-Awtorita' tal-Ippjanar li fis-sena 2012 is-siġra tat-tin kienet teżisti iżda fis-sena 2016 din ma kinitx hemm. (vide fig 1 u fig 2).*

6. *Illi mill-aerial ortophoto tas-sena 2016, l-esponenti setgħet tieħu 'close up' fejn jidher ċar li f'dik il-parti tal-ħajt ta' fejn kien hemm is-siġra, il-ħajt inbena lejn in-naħa tal-attur.*

25. Jirriżulta illi, finalment, il-Perit Tekniku waslet għas-segwenti konklużjonijiet:

1. *Illi l-ħajt il-ġdid inbena circa 4.1m il-bogħod mill-ħajt ta' wara u tul circa 8m (vide anness Dok P2).*

2. *Illi dan il-parti tal-ħajt inbena fuq il-ħamrija u mhux fuq il-pedament l-antik li kien hemm.*

3. *Illi għalhekk minħabba dak konkluż f'para (2) supra, dan il-ħajt mhux mibni skont is-sengħa u l-arti għax ħajt għandu jinbena fuq pedament sod u mhux fuq il-ħamrija. Jidher li l-pedament l-antik kien strutturalment stabbli għax il-ħajt kien ilu mibni għal żmien twil.*

4. *Illi skont l-ariel orthophotos tal-Awtorita' tal-Ippjanar tas-sena 2016, f'dik iż-żona fejn kien hemm is-siġra tat-tin, il-ħajt il-ġdid huwa mibni fuq in-naħa tal-attur. Dan il-fatt, kif ukoll il-fatt li l-esponenti kkonstatat waqt l-aċċess li l-ħajt il-ġdid ma nbeniex fuq il-pedament l-antik, jwassal l-esponent biex tikkonkludi li l-ħajt l-ġdid ma ġiex mibni fuq il-linja pre-eżistenti tal-ħajt tas-sejjieħ. Din il-konklużjoni tapplika għal dik iż-żona biss fejn kien hemm is-siġra tat-tin.*

Ikkunsidrat

26. Jirriżulta, mill-assjem tal-provi u tar-rapport peritali, illi l-għalqa tar-rikorrent tinstab madwar tmienja u tletin ċentimetru (0.38m), ossija madwar filata aktar baxxa minn dik ta' l-intimati.

27. Jirriżulta wkoll illi, riżultat tax-xogħolijiet illi għamlu l-intimati, tul ta' madwar tmien (8) metri tal-ħajt tas-sejjieħ reġa' inbena mill-ġdid mill-intimati.

28. Jirriżulta wkoll illi l-ħajt il-ġdid ma nbeniex fuq il-pedament l-antik tal-ħajt tas-sejjieħ, li kien jikkonsisti f'ġebel kbir li setgħet tikkonstata l-eżistenza tiegħu l-Perit Tekniku.

29. Jirriżulta di fatti illi l-ħajt il-ġdid inbena fuq il-ħamrija kif ukoll, f'dik il-parti fejn qabel kien hemm is-siġra tat-tin, inbena fuq il-parti tal-għalqa tar-rikorrent.

30. Jirriżulta, finalment, ikkonfermat mill-Perit Tekniku, illi t-tmien metri (8m) tal-ħajt ġdid illi tellgħu l-intimati, "*mhux mibni skond is-sengħa u l-arti għax ħajt għandu jinbena fuq pedament sod u mhux fuq il-ħamrija*".

31. Jirriżulta, għalhekk, illi l-ilment tar-rikorrent huwa wieħed mistħoqq illi jimmerita li jiġi milqugħ.

Konklużjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti u semgħet x-xhieda;

Wara illi semgħet is-sottomissjonijiet ta' l-abbli difensuri tal-partijiet;

Wara illi rat ir-rapport tal-perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea mqabbda mill-Qorti sabiex tassistiha;

Tgħaddi biex tiddeċiedi l-vertenza billi:

Tiċħad l-eċċezzjonijiet ta' l-intimati, u għalhekk:

Tilqa’ t-talba kif dedotta u konsegwentement;

Tiddikjara illi t-tul tal-ħajt tas-sejjiegħ, tat-tul ta’ tmien metri (8m), kif stabbilit mill-Perit Tekniku, inbena mill-intimati mhux skond is-sengħa u l-arti kif ukoll mhux fuq il-linja diviżorja preċendetement eżistenti bejn l-egħlieqi;

Tordna lill-intimati sabiex, sa żmien sitt (6) xhur millum, jgħaddu biex iħottu l-ħajt tas-sejjiegħ diviżorju identifikat mill-Perit Tekniku u jerġgħu itellgħuh, skond is-sengħa u l-arti, fuq il-linja diviżorja stabbilita mill-Perit Tekniku, liema xogħolijiet għandhom isiru taħt is-sorveljanza tal-Perit Tekniku tal-Qorti, a spejjeż ta’ l-intimati.

Tawtorizza lir-rikorrent sabiex, f’każ illi tali xogħolijiet ma jsirux fil-perjodu fuq stabbilit, jipproċedi biex iħott il-ħajt tas-sejjiegħ identifikat mill-Perit Tekniku u jerġa’ jtella’, skond is-sengħa u l-arti, tali ħajt, fuq il-linja diviżorja antika ġia stabbilita mill-Perit Tekniku, liema xogħolijiet għandhom isiru taħt is-sorveljanza tal-Perit Tekniku tal-Qorti – l-ispejjeż tal-Perit Tekniku għandhom jitħallsu proviżorjament mir-rikorrent u, finalment, tali spejjeż, flimkien mal-ispejjeż tal-bini tal-ħajt, għandhom jitħallsu kollha mill-intimati lir-rikorrent.

Spejjeż tal-proċeduri odjerni ikunu kollha a kariku ta’ l-intimati.

Francesco Depasquale **LL.D. LL.M. (IMLI)**
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur