MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tat-13 ta' Ottubru, 2003

Citazzjoni Numru. 1029/1990/1

Joseph Borg

Vs

Dr. Arthur Godfrey Felice

Il-Qorti.

Preliminari

Rat **l-att tac-citazzjoni** li permezz taghha gie premess illi l-attur akkwista b'zewg atti hawn esebiti plot numru 15 u bicca giardina f'Ghajn Zejtuna, Mellieha (Dokumenti Z, Y);

Premess illi fit-tarf tal-istess giardina hemm zewg gherien;

Premess illi l-konvenut ghandu proprjeta' li qieghda fuq l-gherien in kwistjoni;

Premess illi l-konvenut qabad u taqqab fis-saqaf tal-gherien nizel fihom u ghamilhom tieghu u ha l-pussess tal-istess gherien u dan kontra l-volonta' u rieda tal-istess attur;

Ghaldaqstant l-attur talab lil din il-Qorti, prevja kull dikjarazzjoni necessarja u opportuna:

1. Tiddikjara li l-gherien li qeghdin fit-tarf tal-giardina indikata bin-numru 15 fuq il-pjanta u att esebit huma proprjeta' tal-attur;

2. Tiddikjara li l-konvenut kontra l-ligi u l-volonta' ta' l-istess attur illegalment ippossessa ruhu mill-imsemmija gherien;

3. Tikkundanna l-istess konvenut biex fi zmien qasir u perentorju jizgombra mill-istess gherien fuq imsemmija u fin-nuqqas jigi kundannat ghal disprezz tal-istess Onorabbli Qorti taht dawk il-provvedimenti li din il-Qorti jidhrilha xierqa.

Bl-ispejjez.

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-attur a fol. 3 tal-process;

Rat **in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut** fejn eccepixxa:

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu rigettati bl-ispejjez stante illi dak allegat mill-attur in kwantu huwa jallega li huwa l-propjetarju tal-ghar in kwistjoni mhux minnu, billi dan huwa proprjeta' tal-esponenti – dan kemm kif jirrizulta mill-kuntratt tal-akkwist ta' l-esponenti kif ukoll ai termini tal-ligi, a bazi tal-artikolu 323 tal-Kodici Civili.

2. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-digriet ta' dina l-Qorti li bih gew nominati l-Perit Rene Buttigieg bhala perit tekniku u Dr. Kris Borg bhala

perit legali biex jirrelataw dwar it-talba attrici wara li jiehdu konjizzjoni tal-eccezzjoni tal-konvenut.

Rat ir-relazzjonijiet ta' l-imsemmija periti;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezibiti;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat in-noti tal-partijiet;

Rat li ma saret ebda talba ghas-sospensjoni tal-prolazzjoni tas-sentenza;

Konkluzzjonijiet tal-periti nominati.

Il-Perit tekniku kkonkluda li jirrizulta mill para 7.1 li l-art akkwistata mill-attur, kif indikata fil-kuntratti relattivi ma tasalx la sa l-gherien in kontestazzjoni u lanqas sal-punt sottostanti l-konfini tal-proprejta' tal-konvenut. Illi l-gherien in kontestazzjoni huma sottostanti l-proprjeta' tal-konvenut u jekk, ghal forza ta' l-argument, wiehed jikkunsidra li m'humiex tal-konvenut, allura dawn l-gherien baqghu proprjeta' tal-kumpanija **CENMED**, li originarjarment kellha f'idejha dawn l-artijiet tal-kontendenti.

A bazi ta' dana, u tal-konstatazzjonijiet u konsiderazzjonijiet ta' natura teknika, fl-isfond tal-kontenut tal-kuntratti ta' l-akkwist mill-attur u mill-konvenut tal-proprjeta' rispettiva taghhom, it-talba attrici m'ghandiex tigi milqugha.

Il-Perit legali wkoll wasal ghall istess konkluzzjoni fis-sens li rrizulta fl-access li l-gherien huma sottostanti l-art formanti parti l-mertu ta' dina l-kawza, u li dawn l-gherien kienu accessibli mill-ghelieqi sottostanti. Dana pero' ma jibdel xejn mill-vertenza billi b'daqshekk l-attur ma pprova xejn. Hu kellu jipprova t-titolu tieghu pero' dina l-prova ma tirrizulta minn imkien wisq anqas mill-kuntratt Dok Y.

KONSIDERAZZJONIJIET

L-attur qed jallega li l-konvenut abusivament ha pussess ta’ xi gherien sottostanti l-proprjeta’ tieghu, liema gherien izda l-attur jghid li huma proprjeta’ tieghu billi qeghdin f’tarf il-gjardina li kien akkwista bil-kuntratt Dok Y. Il-konvenut invece jallega li l-gherien jappartjenu lilu billi huma sottostanti l-proprjeta’ tieghu. Illum dawn l-gherien qeghdin fil-pussess tal-konvenut li hu niffidhom billi haffer l-art proprjeta’ tieghu u taqqab is-soqfa ta’ l-istess gherien fejn installa garigor.

Il-Perit tekniku llimita ruhhu ghas-sitwazzjoni topografika attwali tal-proprjeta’ akkwistata mill-partijiet u ezamina l-kuntratti rispettivi taghhom. Fir-relazzjoni tieghu hu elenka l-qisien tal-plots akkwistati mill-partijiet kemm kif jirrizulta mill-kuntratti kif ukoll mill-qisien li huwa ha fuq il-post (ara fol. 18 u 19 tar-relazzjoni).

Il-Perit tekniku kkostata li l-gherien jew parti minnhom huma sottostanti l-proprjeta’ tal-konvenut. Hu jista’ jinzel fl-gherien mill-proprjeta’ tieghu permezz ta’ tarag garigor li qieghed gol-proprjeta’ tieghu, ‘l gewwa mill-hajt tal-konfini jew *boundary wall* tieghu. Fil-ghar, fejn hemm it-tarag imsemmi, hemm zewg bibien, li minnhom wiehed, jaghti ghall spazju mghotti li hu sitwat wara l-gjardina ta’ l-attur. Dan il-bieb huwa sitt piedi ‘l gewwa mill-linja tal-*boundary wall* tal-konvenut u ghalhekk il-posizzjoni tal-bieb tigi fl-art sottostanti l-proprjeta’ tal-konvenut.

Il-Perit legali qabel mal-konkluzzjoni tal-Perit tekniku li l-gherien in kontestazzjoni huma sottostanti l-proprjeta’ tal-konvenut u li l-art ta’ l-attur ma tasalx sal-gherien u lanqas sal-punt sottostanti l-konfini tal-proprjeta’ tal-konvenut.

Minn dina l-konkluzzjoni l-Perit legali silet l-osservazzjoni tieghu li tapplika l-presunzjoni ta’ dritt favur il-konvenut li l-gherien huma proprjeta’ tieghu u saret riferenza ghall-artikoli tal-Kodici Civili:
323. Min g]andu l-proprjeta’ ta’ l-art, g]andu wkoll dik ta’ l-area ta’ fuqha, u ta’ dak kollu li jinsab fuq jew ta]t wi`` l-art; hu jista’ jag]mel fuq l-art tieg]u kull bini jew ta]wil, kif ukoll

ta]t l-art, kull bi``a xog]ol jew ta]fir, u jie]u minnhom kull prodott li jistg]u jag]tu, i\da, bla]sara tad-disposizzjonijiet dwar is- Servitujiet Predjali ta]t it-Titolu IV tat-Taqsima I tat-Tieni Ktieb ta' dan il-Kodi`i u kull disposizzjoni o]ra ta' li[i dwar fortifikazzjonijiet jew opri o]ra ta' difiza.

324. Kull bini, ta]wil, jew bi``a xog]ol, sew fuq jew ta]t l-art, jing]addu, sakemm ma ji[ix ippruvat il-kuntrarju, li [ew mag]mula mis-sid bi flusu, u li huma tieg]u, i\da dan bla]sara tal- jeddijiet li]addie]or ikun akkwista.

Din l-presunzjoni tal-ligi hi ribattibli u l-attur kellu jipprova li l-art jew l-gherien kienu tieghu jew li kien igawdi xi dritt iehor bhal servitu fuqhom.

Mill-provi prodotti l-attur ma rnexxilux igib dina l-prova. Fid-Dok Y ma ssir ebda riferenza ghal dawn l-gherien. Infatti la fil-kuntratt u lanqas fic-citazzjoni ta' l-attur ma hemm imsemmi li hu akkwista dawn l-gherien.

Jirrizulta li l-bdiewa li kienu jahdmu l-art f'tarf l-gherien kienu cedew l-ghelieqi lill-kumpanija **CENMED** li kienet halsithom kumpens. Xi ftit baqghu jahdmu l-art hemm pero' bla titolu u b'tolleranza. Huma ma kellhom ebda dritt ta' proprjeta' fuq l-art.

Ghalhekk jista' jaghti l-kaz li ghal xi zmien dawn l-gherien baqghu proprjeta' ta' l-imsemmija kumpanija izda dan ma jfissirx li kienu ta' l-attur.

Dak li mhux inkluz fil-kuntratt ma jistax jigi kunsidrat bhala li gie inkluz. Dak li allegatament il-vendituri suppost qalu lill-attur messu tnizzel fil-kuntratt, meta si tratta ta' trasferiment ta' proprjeta'. In-Nutar zgur li ma kienx ser ihalli fatt bhal dana barra.

Il-Qorti ghalhekk tikkonkludi li l-attur ma rnexxilux jipprova li l-gherien huma tieghu u jwaqqa l-presunzjoni li l-konvenut igawdi.

Opinjoni teknika, bhal kull prova ohra sakemm ma tigix skossa minn prova ohra kuntrarja, attendibbli u kredibbli, tifforma l-bazi tal-gudizzju tal-Qorti. Il-Qorti ghandha mano libera li taccetta jew tirrifjuta opinjoni teknika lilha sottomessa mill-perit tekniku. Bhal kull prova ohra tista’ tigi skartata mill-Qorti . Dan pero’ mhux leggerment jew kapriccjosament imma biss jekk tirrizulta raguni valida fl-atti. Kien ghalhekk ukoll li l-ligi tipprovvdi ghan-nomina ta’ periti addizzjonali biex ikun hemm mezz ta’ verifika ta’ l-opinjoni teknika li l-ewwel perit ikun issottometta (Ara Sentenza App **Camilleri vs Debattista** 9/2/2001).

Fil-kaz in ezami ma saret ebda kritika ghall-konkluzzjonijiet tal-Perit tekniku.

Il-Qorti, wara li ra r-relazzjoni u ezaminat il-provi, hija tal-fehma li l-kostatazzjonijiet kollha maghmulin mill-Perit tekniku u legali, kif ukoll il-konkluzzjonijiet minnhom raggunti, huma gusti u korretti u tikkondividihom u taghmilhom taghha.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddeciedi billi

Tichad it-talbiet ta’ l-attur

Bl-ispejjez kontra tieghu.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------