MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMĦALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta ta' l-1 ta' Marzu, 2004

Ċitazzjoni Numru. 1319/1998/1

CHAMPALIN COMPANY LIMITED

vs

Emanuel DEBONO, u Carmelo u Mary miżżewġin Debono

Il-Qorti:

Rat l-Att taċ-Ċitazzjoni mressaq fis-17 ta' Ġunju, 1998, li bih il-kumpannija attriċi ippremettiet:

Illi s-soċjeta' kummerċjali attriċi hija proprjetarja ta' sit fabbrikabbli mlaqqma "tal-Kajjarun", kuntrada ta' Stronka, fil-Madliena, limiti Għargħur, oriġinarjament tal-kejl ta' ċirka ħamest itmiem, ċioe' ċirka ħamest elef sitt mija u għoxrin metri kwadri (5620m2), tmiss tramuntana ma' beni ta' Joseph Pace, nofsinhar in parti ma' beni tal-Gvern u in parti ma' beni ta' Emanuel Bonello, punent mal-Markiż John Scicluna jew aventi kawża, u llum lejn il-lvant tmiss

ma' beni tal-aħwa Debono il-konvenuti, liema sit fabbrikabbli ġie akkwist b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin tad-9 t'April 1980 (Dok. A, u pjanta Dok. B);

Illi l-konvenuti in segwitu kienu xtraw u żviluppaw porzjon art adjaċenti, b'tali mod li b'dawn ix-xogħlijiet il-Villa li bnew ġiet qed tittrasgredixxi il-linja tal-konfini bejn iż-żewġ proprjetajiet minn naħa tal-"front garden" tal-konvenuti, liema trasgressjoni tinsab indikata approssimattivament bl-aħmar fuq il-pjanta Dok. C;

Illi din it-trassgressjoni saret ad insaputa u bla ebda kunsens jew kumpens tas-soċjeta' attriċi, - oltre li matul il-kors tax-xogħlijiet il-konvenuti ħattew jew ordnaw jew ippermettew il-ħatt bl-inġenji ta' ħajt tas-sejjiegħ ta' madwar tletin metru (30m) tul, mibni b'saffejn, li kien jissepara l-proprjeta' rispettiva u kellu għalhekk importanza kbira… u dan b'tali mod li ma ħallew ebda traċċja tiegħu;

Illi din l-invazjoni tal-proprjeta' tal-atturi magħduda ma' nofs il-wisgħa tat-triq li tgħaddi quddiem il-kanċell prinċipali tal-Villa tal-konvenuti (imsejħa "Le Mirage") u li hija parti mill-proprjeta' oriġinali tal-atturi akkwistata kif fuq ingħad, tammonta għal madwar tlett mija u ħamsin metru kwadru (3500m.k.) (jew ċirka tmenin (80) qasba) kif jidher minn ittra li kiteb il-Perit tal-atturi Patrick Griscti Soler lill-Perit tal-konvenuti (Dok. D), u dan b'interpretazzjoni ta' "Survey" li sar fuq il-post mis-Surveyor Alfred Darmenia (Dok E) datat 5 t'April 1998;

Illi l-konvenuti ġew interpellati diversi drabi biex jirrimedjaw għal dan l-oltragg ta' proprjeta' saħansitra b'ittri bonarji, Ittra Uffiċjali u anke Protesti Ġudizzarji - iżda huma baqgħu isostnu li ma kien hemm ebda "trespass" da parti tagħhom fil-konfront tal-atturi; u dan billi sostnew li fi kwalunkwe każ huma kienu stiednu lill-atturi biex imorru fuq il-post u li x-xogħol dam tiela' xhur sħaħ;

Għalhekk il-kumpannija attriċi talbet lil din l-Onorabbli Qorti għaliex m'għandhiex, okkorrendo b'opera ta' Periti nominandi:

1. (a) Tistabilixxi l-konfini veri u reali ta' bejn il-proprjetajiet rispettivi tal-kontendenti, u (b) tordna li jitqiegħdu l-marki permanenti fir-rigward;

2. (a) Tistabilixxi fejn kien mibni l-ħajt tas-sejjiegħ li kien jeżisti, u li jirriżulta mis-Site Plans tal-inħawi, u l-konsistenza, daqs u sura tiegħu, u (b) tiddikjara lill-konvenuti solidalment responsabbli għat-tneħħija illegali tiegħu;

3. Tistabilixxi (a) il-kejl u l-valur tal-art li ġiet invasa bil-bini tal-konvenuti, u bit-tneħħija tal-ħajt tas-sejjiegħ imsemmi, kif ukoll (b) il-valur ta' nofs it-triq li għaddejja quddiem il-Villa "Le Mirage", tal-konvenuti, fil-Madliena;

4. U previja d-dikjarazzjoni li l-konvenuti b'konsegwenza tax-xogħlijiet tal-Villa tagħhom abusivament (i) daħlu fuq il-proprjeta' tas-soċjeta' attriċi, (ii) ħattew il-ħajt tas-sejjiegħ jew ippermettew jew ordnaw l-istess u għamlu użu mill-area tiegħu a benefiċċju tagħhom; u (iii) qed jagħmlu użu illegali min-nofs it-triq ta' quddiem l-istess Villa "Le Mirage" a benefiċċju tagħhom u bla ma akkwistaw drittijiet mill-atturi, - tistma l-valur attwali tal-proprjeta' tal-atturi li ġiet hekk oltraġġjata u tikkundanna lill-konvenuti, solidalment bejniethom, sabiex fi żmien li jiġi lilhom prefiss IHALLSU lis-soċjeta' attriċi ammont ta' flus li jiġi likwidat minn din l-Onorabbli Qorti;

Riservat id-dritt ta' demolizzjoni tal-bini abuziv fin-nuqqas ta' ħlas adegwat u puntwali kif mitlub, u kull azzjoni oħra inkluża dik tad-danni;

Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-Protest Ġudizzjarju tal-14 ta' Jannar 1997, tar-Repplika ta' Frar 1997 u tal-Ittra Uffiiċjali ta' Lulju, 1997. Il-konvenuti huma inġunti għas-subizzjoni;

Rat id-Dikjarazzjoni maħlufa u n-Nota tax-Xiehda tal-kumpannija attriċi, flimkien mal-ħames (5) dokumenti mressqin magħha;

Rat in-Nota mressqa fil-5 t'April, 1999, li biha l-imħarrkin eċċepew:

1. Illi t-talbiet attriċi huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt billi l-konvenuti ma għamlu xjen minn dak allegat fiċ-ċitazzjoni attriċi;

2. Illi infatti l-ewwel talba attriċi hi irrita u nulla billi l-proprjetajiet tal-kontendenti ma jikkonfinawx ma xulxin. Dan stante li ż-żewġ proprjetajiet huma mifrudin minn sqaq pubbliku wiesa' tmien piedi, kif jirriżulta mill-annessa pjanti ED1 u ED2. Għandu jingħad li l-pjanta konvenjentement esebita mill-atturi bħala Dok. B mhix il-pjanta annessa mal-kuntratt tal-akkwist tal-istess soċjeta' attriċi, liema pjanta hi invece dik esebita llum bħala Dok. ED1;

3. Illi t-tieni talba atttriċi hi ukoll infondata fil-fatt u fid-dritt billi l-konvenuti ma neħħew ebda ħajt tas-sejjiegħ delimitanti l-proprjeta' tal-atturi. Meta l-konvenuti akkwistaw il-proprjeta' tagħhom it-triq bejn il-proprjetajiet tal-kontendenti kienet ġia iffurmata u ma kien hemm ebda ħajt tas-sejjiegħ;

4. Illi t-tielet talba attriċi hi nfondata fil-fatt u fid-dritt billi l-konvenuti ma invadew ebda parti mill-art tal-atturi;

5. Illi konsegwentement ma hu dovut xejn lis-soċjeta' attriċi;

Salvi eċċezzjonijiet oħra;

Rat id-Dikjarazzjoni maħlufa u n-Nota tax-Xiehda tal-imħarrkin, flimkien mat-tliet (3) dokumenti mehmużin magħha;

Rat id-Degriet tal-5 ta' Mejju, 1999[1], li bih l-Arkitett u Inġinier Ċivili Joseph Ellul Vinċenti nħatar bħala perit tekniku biex ifittex u jagħti l-fehma tiegħu dwar it-talbiet attriċi;

Rat ir-Rapport imressaq mill-imsemmi Perit Tekniku fid-29 ta' Novembru, 2001[2], mehmuża miegħu għadd ta' pjanti u ritratti[3], u minnu maħluf waqt is-smigħ tal-10 ta' Mejju, 2002;

Semgħet ix-xhieda tal-istess Perit Tekniku[4] mressaq mill-imħarrkin in eskussjoni;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet;

Rat id-Degrieti tagħha tal-1 ta' April, 2003, tad-19 ta' Ġunju, 2003, u tad-9 t'Ottubru, 2003, li bihom ħalliet il-kawża għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni biex jiġu stabiliti l-konfini bejn il-proprjeta' tal-kumpannija attriċi u dik tal-imħarrkin, u għal dikjarazzjoni li l-imħarrkin waqqgħu ħajt li jagħmel parti mill-ġid tal-kumpannija attriċi u għall-kundanna tal-istess imħarrkin biex iħallsuha kumpens talli qegħdin iżommu biċċa mill-ġid tal-istess kumpannija attriċi;

Illi għal din l-azzjoni l-imħarrkin laqgħu billi qegħdin iwarrbu x-xiljiet tal-kumpannija attriċi u billi jgħidu li l-ġid tagħhom ma jikkonfinax ma' tal-kumpannija attriċi għaliex huwa mifrud minnu bi sqaq pubbliku. F'kull każ, jinsistu li, meta huma xtraw l-art, ma kien hemm l-ebda ħajt tas-sejjieħ, ma wettqu l-ebda invażjoni tal-art tal-kumpannija attriċi u t-triq kienet diġa' iffurmata;

[1] Paġ. 36 tal-proċess
[2] Paġġ. 54 sa 75 tal-proċess
[3] Paġġ. 136 sa 143 tal-proċess
[4] 5.2.2003, f'paġġ. 175-8 tal-proċess

Illi, mill-fatti li jirriżultaw mill-atti tal-kawża joħroġ li f'April tal-1980[5], l-kumpannija attriċi kisbet mingħand għadd ta' sidien l-għalqa "Tal-Kajjarun", tal-kejl ta' madwar ħamest itmien[6], fil-limiti ta' Ħal Għargħur, fil-kuntrada "Ta' Stronka", bil-patti u l-kundizzjonijiet hemm imsemmija. F'Lulju tal-1995[7], l-imħarrkin kisbu biċċa art tal-kejl ta' madwar sitt mitt metru kwadru (600 m^2) minbarra kejl ieħor maħsub għat-triq fl-istess kontrada, u dan bil-patti u l-kundizzjonijiet hemm imsemmija. Meta l-kumpannija attriċi kisbet l-art, din kienet imdawra b'ġid ta' ħaddieħor u kienet aċċessibbli minn sqaq. Meta kisbu l-art l-imħarrkin, din kienet tagħti fuq żewġ toroq pubbliċi. L-atti tat-trasferiment tal-ġid rispettiv tal-partijiet ippubblikahom l-istess Nutar Pubbliku. L-imħarrkin bnew villa fuq parti mill-art mixtrija minnhom. F'xi żmien wara li kisbet l-għalqa, il-kumpannija attriċi iddisponiet minn biċċa minnha. Il-kumpannija attriċi fetħet il-kawża fis-17 ta' Ġunju, 1998;

Illi, mill-kostatazzjonijiet tiegħu u kif ukoll mill-provi mressqin mill-partijiet, il-Perit Tekniku wasal għall-fehma li l-isqaq li kien jgħaddi minn bejn il-ġid tal-partijiet ma kienx proprjeta' tal-kumpannija attriċi waħedha, imma sqaq ta' kull min kellu ġid imiss miegħu. Minħabba f'hekk, kull sid kellu l-proprjeta' sa nofs il-wisgħa tal-imsemmi sqaq. Huwa wasal għall-fehma wkoll li l-imħarrkin kienu daħlu fuq il-ġid tal-kumpannija attriċi, u dan fil-kejl ta' disgħa punt tlieta ħamsa qasab kwadri[8] (9.35 q^2) dwar nofs l-isqaq u ħamsa u għoxrin punt wieħed ħamsa qasab kwadri[9] (25.15 q^2) dwar nofs it-triq. Ma irriżultalux li l-ħajt tas-sejjieħ kien twaqqa' mill-imħarrkin. Huwa qies il-kumpens dovut mill-imħarrkin lill-kumpannija attriċi fis-somma ta' disat elef erba' mija u sebgħa u tmenin lira Maltija (Lm 9487), liema somma huwa ħadimha bir-rata ta' mitejn u ħamsa u sebgħin lira Maltija (Lm 275) għal kull qasba kwadra. Ir-rata qiesha b'kemm kienet tiswa l-art fiż-żmien li l-imħarrkin kisbu l-art, jiġifieri fl-1995;

[5] Dok "CH4b", f'paġġ. 148 sa 155 tal-proċess
[6] Ekwivalenti għal 5635.6 metri kwadri
[7] Dok "ED3", f'paġġ. 31-4 tal-proċess
[8] Ekwivalenti għal 41.06 metri kwadri
[9] Ekwivalenti għal 110.43 metri kwadri

Illi l-Qorti tgħaddi issa biex tagħmel il-konsiderazzjonijiet tagħha dwar il-każ, u dan fid-dawl tal-provi li jirriżultawlha u tal-fehmiet tekniċi mogħtija mill-Perit Tekniku u minnu mfissra u iċċarati waqt l-eskussjoni tiegħu. Jidher li l-azzjoni attriċi hija maqsuma f'żewġ partijiet: fl-ewwel parti tagħha qiegħed jintalab li jiġu determinati l-konfini bejn il-ġid rispettiv tal-partijiet; fit-tieni parti, l-kumpannija attriċi (konvinta li l-imħarrkin invadew biċċa mill-ġid tagħha) qegħda titlob likwidazzjoni ta' kumpens xieraq għat-teħid ta' ħwejjiġha;

Illi l-azzjoni għall-iffissar tal-konfini hija msejsa fuq il-jedd li kull sid ta' proprjeta' għandu fil-liġi[10] li jġiegħel lil ġar tiegħu jagħmel sinjali li jidhru u li jibqgħu biex ħwejjiġhom jingħarfu minn ta' xulxin. Din l-azzjoni tista' titressaq biss fejn żewġ proprjetajiet ta' sidien differenti jkunu jmissu ma' xulxin u fejn hemm dubju dwar fejn tibda l-waħda u tintemm l-oħra[11]. L-għan tal-*actio finium regundorum* huwa dak tad-"determinazzjoni oġġettiva tal-fond u l-aċċertament ta' l-estensjoni tad-dritt ... u għalhekk ittendi li telimina l-inċertezzi tad-demarkazzjoni bejn żewġ fondi u tagħmel is-sitwazzjoni ta' fatt kompatibbli għal dak tad-dritt"[12]. Tali inċertezzi ġew imfissra li jistgħu jkunu kemm oġġettivi (fejn ma jkunux jeżistu sinjali apparenti li jidhru) jew kif ukoll suġġettivi (fejn min jiftaħ il-kawża jkun irid iwarrab il-biżgħa ta' kwestjonijiet mas-sid ġar tiegħu jew iwarrab il-possibilita' li titteħidlu biċċa minn ħwejġu);

Illi l-imħarrkin iqanqlu l-eċċezzjoni li l-azzjoni attriċi ma tiswiex għaliex jgħidu li l-ġid tal-partijiet ma jikkonfinax. Huma jgħidu li bejn ir-rispettivi proprjetajiet hemm sqaq pubbliku. Din l-eċċezzjoni ma tidhirx mistħoqqa: fl-ewwel lok, il-liġi mkien ma tgħid li biex tista' titressaq l-azzjoni għad-delimitazzjoni tal-konfini, il-ġid tal-partijiet irid ikun imiss lateralment biss. Dak li jinteressa l-liġi huwa li l-ġid tal-parti u tal-oħra jmissu ma' xulxin b'kull mod li jkun. Fit-tieni lok, minħabba li l-kumpannija attriċi ssejjes l-azzjoni tagħha sewwasew fuq il-pretensjoni li l-isqaq huwa

---

[10] Ara art. 325 tal-Kap 16

[11] App. Ċiv. **27.3.1996** fil-kawża fl-ismijiet ***Mizzi noe vs Azzopardi et*** (Kollez. Vol: **LXXX.ii.605**)

[12] P.A. PS **28.4.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Maria Dolores Debono et vs Joseph Grech et***

tagħha, din iċ-ċirkostanza waħedha iġġib iż-żewġ beni tar-rispettivi partijiet bħala fondi konfinanti;

Illi dwar il-pretensjoni tal-kumpannija attriċi li tgħid li hija sid l-isqaq hemm bosta x'wieħed jgħid. Din kienet pretensjoni ewlenija tal-kumpannija attriċi. Madankollu, il-Perit Tekniku wasal għall-fehma li l-kumpannija attriċi m'hijiex is-sid waħdieni tal-isqaq. Huwa wasal għal din il-fehma wara li ħa qies tal-kostatazzjonijiet tekniċi u fattwali li ħarġu mill-provi u mill-aċċess miżmum fuq il-post. Ir-raġunament imfisser tant tajjeb fir-Rapport imressaq minnu jikkostitwixxi determinazzjoni ta' fatt li din il-Qorti sejra toqgħod fuqu għaliex, għalkemm *dictum expertorum numquam transit in rem judicatam*, il-konklużjonijiet ta' perit tekniku jikkostitwixxu prova u mhux sempliċi opinjoni jew suspett. Tali fehmiet għandhom is-saħħa ta' prova bħal kull prova oħra ammissibbli fil-liġi, u jibqgħu jgawdu din il-kwalita' sakemm ma jiġux kontestati, jew permezz ta' provi oħrajn kuntrarji għalihom jew inkella b'sottomissjonijiet serji u tajbin biżżejjed li juruhom bħala fehmiet inattendibbli u li ma jitwemmnux[13]. Għalkemm il-Qorti m'hijiex marbuta li toqgħod għal fehmiet ta' perit minnha maħtur kontra l-konvinzjoni tagħha nnifisha[14], madankollu l-*giudizio dell'arte* ma jistax u m'għandux jitwarrab faċilment, sakemm ma jkunx jidher b'mod ċar li l-fehmiet u konklużjonijiet tal-perit huma irraġonevoli[15];

Illi l-Perit Tekniku sab li l-isqaq kien wieħed pubbliku u komuni bejn is-sidien kollha tal-artijiet li jagħtu fuq dak l-isqaq u dan sa nofs il-wisgħa tal-imsemmi sqaq fuq kull naħa tiegħu. Fost l-oħrajn, jgħid li wasal għal tali konklużjoni b'riferenza għall-għamla u l-bixra tawwalija tal-istess sqaq (li jagħmilha ħaġa ċara li ma kienx biss marbut mal-ġid miksub mill-kumpannija attriċi), u kif ukoll mill-fatt li kien ġie mgħoddi minn taħtu *cable* mill-awtoritajiet militari bosta snin ilu. Din il-Qorti, għar-raġunijiet li għadha kemm fissret, qegħda tagħmel tagħha din il-konklużjoni. B'żieda ma' dan tgħid li, fl-att nutarili li bih il-kumpannija attriċi kisbet l-art, imkien ma jingħad li hija

[13] App. Ċiv. **9.2.2001** fil-kawża fl-ismijiet ***Benjamin Camilleri vs Carmel Debattista et***
[14] Art. 681 tal-Kap 12
[15] App. Ċiv. **23.6.1967** fil-kawża fl-ismijiet ***Buġeja et vs Muscat et*** (Kollez. Vol: **LI.i.389**)

kienet qegħda tikseb ukoll il-proprjeta' tal-isqaq. L-effetti tan-nuqqas ta' tismija f'dan is-sens fl-att tat-trasferiment jistgħu jkunu saħansitra tali li lanqas tkun għaddiet il-proprjeta' tal-isqaq għand ix-xerrej[16]. Minbarra dan, huwa miżmum mill-awturi u l-Qrati li t-triqat rustiċi jew li jeżistu bejn fondi rustiċi jappartienu lis-sidien tal-imsemmija fondi li jagħtu għal fuqhom u dan b'komproprjeta'[17]. Huwa minnu li dan jinbena fuq preżunzjoni ta' komproprjeta' li tista' titwaqqa' b'titoli jew indikazzjonijiet kuntrarji, imma min jallega li għandu l-proprjeta' ta' trejqa jew sqaq bħal dan irid jipprova kif imiss dak li jallega;

Illi l-fatt waħdu li l-kumpannija attriċi kisbet dikjarazzjoni mingħand il-Gvern żmien wara li kienet inbdiet din il-kawża[18] fis-sens li l-Gvern ma kienx iqis dak l-isqaq bħala ġid tiegħu ma jirrendix b'daqshekk dak l-isqaq bħala ġid tal-istess kumpannija attriċi bl-esklużjoni ta' kull ħaddieħor. Il-prova li l-isqaq kien tassew ġid tal-kumpannija attriċi riedet issir b'mod u sa grad li din il-Qorti setgħet taċċettah. Fil-każ preżenti, dan ma sarx, u lanqas deher li l-kumpannija attriċi riedet tikkontesta wisq din il-fehma tal-Perit Tekniku fl-aħħar stadji tal-kawża;

Illi l-Qorti qegħda tqis li l-isqaq kien, sa nofs il-wisgħa tiegħu, proprjeta' tal-kumpannija attriċi u, san-nofs l-ieħor faċċata tiegħu, proprjeta' tal-imħarrkin;

Illi, madankollu, dan ma jnaqqas xejn mill-fatt li l-binja magħmula mill-imħarrkin saret b'mod li, bħala fatt, daħlet fuq ġid tal-kumpannija attriċi. Ma hemm l-ebda dubju li l-imħarrkin bnew u żviluppaw il-ġid li huma kienu xtraw wara li l-kumpannija attriċi kienet kisbet l-art tagħha. Kif ingħad, l-isqaq kien jappartieni **wkoll** lill-kumpannija attriċi, u ġie muri b'kejl u tifsir ċar mill-Perit Tekniku maħtur mill-Qorti li l-binja tal-imħarrkin ħadet mhux biss minn dak li kien is-sehem tal-kumpannija attriċi mill-imsemmi sqaq, iżda wkoll mill-art fabbrikabbli tal-istess kumpannija. Il-Perit Tekniku wasal għal din is-sejba minħabba li l-mod kif tfassal il-ħajt ta' barra tal-villa mibnija

---

[16] Ara, per eżempju, App. Ċiv. **10.1.1955** fil-kawża fl-ismijiet ***Frendo Randon vs Boffa noe et*** (Kollez. Vol: **XXXVIII.i.1**)
[17] P.A. **18.2.1954** fil-kawża fl-ismijiet ***Schembri vs Schembri*** (Kollez. Vol: **XXXVIII.ii.439**)
[18] Dok "CH3", f'paġ. 146 tal-proċess

mill-imħarrkin iġib tabilfors l-effett li n-nofs il-wisgħa tat-triq faċċata tiegħu (li hija indispensabbli bil-liġi biex jista' jsir bini) jiġi jaqa' sewwsew ġol-art mixtrija mill-kumpannija attriċi;

Illi l-imħarrkin jisħqu li l-linja tal-bini ingħatat lilhom mill-awtorita' kompetenti u ma kinux huma li qabdu u bnew bl-addoċċ. Dan huwa minnu, iżda, għal dak li jirrigwarda l-jeddijiet privati tal-kumpannija attriċi, dan ma jfisser xejn. Il-fatt li ngħata permess għall-bini u li l-linja tat-triq hija dik stabilita mill-awtorita' kompetenti jagħmel stat bejn l-imħarrkin u l-istess awtorita', imma ma joħolqux (u lanqas jibdlu) jeddijiet ta' terzi (f'dan il-każ, il-kumpannija attriċi). Li jista' jingħad huwa li, minħabba fil-fatt li l-linja tat-triq ngħatat minn awtorita' li l-imħarrkin kellhom kull raġuni joqogħdu fuqha, ma tistax tiġi mitfugħa fuq l-imħarrkin ix-xilja li l-invażjoni tal-ġid tal-kumpannija attriċi kienet waħda magħmula b'ħażen jew imtebba' b'mala fede;

Illi għalhekk il-Qorti sejra ssib li l-ewwel talba attriċi hija mistħoqqa u qegħda tiddikjara li l-linja li taqsam il-ġid tagħha minn dak tal-imħarrkin hija l-linja li l-Perit Tekniku indika bħala l-linja medjana immaġinarja li ssegwi l-bixra tal-isqaq. Għal raġunijiet marbuta mat-tfassil attwali tat-triq il-ġdida li ġiet mgħoddija minn fuq fejn kien jgħaddi l-isqaq, u fid-dawl tal-provvedimenti li sejra tieħu dwar it-talbiet l-oħrajn tal-kumpannija attriċi, din il-Qorti m'hijiex tal-fehma li għandha tordna li jsiru marki jew sinjali permanenti fuq l-isemmija triq, kif mitlub fit-tieni parti tal-ewwel talba;

Illi dawn il-kostatazzjonijiet iwasslu biex il-Qorti tilqa' wkoll l-ewwel parti tat-tieni talba attriċi. Il-ħajt li jimxi mat-tul tal-isqaq kien mibni b'mod u għamla li għadha sal-lum tidher parti minnu li ma twaqqgħetx. Il-medda preċiża ta' mnejn kien jgħaddi l-isqaq hija stabilita mill-eżerċizzju minuzjuż magħmul mill-Perit Tekniku, liema eżerċizzju u bis-saħħa tiegħu setgħet tinstab il-linja li taqsam ġid il-kumpannija attriċi minn dak tal-imħarrkin għall-finijiet tal-ewwel talba;

Illi, madankollu, għar-rigward tat-tieni talba, sa hawn biss tista' tasal il-Qorti biex taqbel mal-kumpannija attriċi. Hija

tixli lill-imħarrkin bit-twaqqigħ tal-ħajt tas-sejjieħ li kien jimxi mal-isqaq. Ma tressqet l-ebda prova dwar min waqqa' tassew l-imsemmi ħajt. Filwaqt li l-imħarrkin jiċħdu li huma waqqgħu jew qabbdu lil min iġarraf imqar xi biċċa mill-ħajt, intwera li, fl-istess żmien li l-imħarrkin kienu kisbu l-art tagħhom, kien sar żvilupp fuq siti oħrajn biswit, minbarra li kien sar xogħol (presumibbilment, mid-dipartiment konċernat) biex titfassal it-triq li hemm illum. Dawn huma elementi qawwijin biżżejjed biex, fin-nuqqas ta' provi preċiżi u konvinċenti min-naħa tal-kumpannija attriċi, jeħilsu lill-imħarrkin mix-xilja li huma waqqgħu l-ħajt tas-sejjieħ. Bl-akbar rigward lejn is-sottomissjonijiet magħmulin mill-abbli difensur tal-kumpannija attriċi waqt it-trattazzjoni tal-għeluq, l-induzzjonijiet u l-indizji ma jsirux prova u ma joħdulhomx posthom;

Illi l-Perit Tekniku qies il-kejl ta' art tal-attriċi li ntilfet minħabba l-bini mtella' mill-imħarrkin. Il-kwestjoni li nħolqot kienet il-kumpens li huwa iddetermina li għandu jitħallas lill-kumpannija attriċi. Din tinsisti li, fuq l-istimi u l-fehmiet mogħtijin lilha mill-esperti *ex parte* mqabbdin minnha[19], il-kumpens dovut lilha għandu jkun bil-wisq ogħla minn dak iffissat mill-Perit Tekniku. Min-naħa tagħhom, l-imħarrkin baqgħu jinsisitu li ma kellhom iħallsu l-ebda kumpens għaliex ma ntweriex li l-kumpannija attriċi hija sid l-isqaq. Minbarra dan, jekk ma huwiex ċar min hu sid l-isqaq, lanqas ma jista' jingħad lil min jista' jitħallas xi kumpens;

Illi l-kriterju tal-kumpens jinħoloq minħabba li bl-għamil tagħhom l-imħarrkin stagħnew indebitament bi ħsara tal-kumpannija attriċi. Hemm ħsibijiet li ma jaqblux ma' xulxin dwar iż-żmien li għandu jitqies għall-finijiet tal-indenniżż. Għal uħud, l-ammont li għandu jitħallas lura jitqies b'rabta mal-arrikkiment li jkun seħħ fil-bidu, filwaqt li għal uħud oħrajn wieħed għandu jqis il-waqt li tkun saret it-talba ġudizzjarja jew il-waqt li tkun ingħatat is-sentenza;

Illi jidher li l-Qrati tagħna laqgħu l-applikazzjoni tal-kriterju li l-kumpens għandu jkun il-konkorrenza tal-vantaġġ

[19] Dokti "E" u "PGS1" f'paġġ. 15 u 163 tal-proċess

miksub mix-xogħlijiet magħmulin u mhux biss għall-ispiża minfuqa biex twettqu dawk ix-xogħlijiet[20]. Dan l-aħħar il-Qrati tagħna jidher li wessgħu il-medda tal-applikazzjoni tal-kumpens biex "ikun magħmul jiddependi wkoll minn fatti sopravvenuti li kapaċi jawmentaw, jew inaqqsu, l-arrikkiment. Rilevanti bħala elementi ta' konsiderazzjoni għall-valutazzjoni aktar konsona u ġusta jitqiesu l-bwona jew mala fede tal-persuna vantaġġjata u arrikkita"[21];

Illi, fil-każ preżenti u għar-raġunijiet imsemmijin qabel, din il-Qorti ma ssibx li l-imħarrkin aġixxew b'mala fidi. Il-Qorti ssib ukoll li l-vantaġġ li tnissel bix-xogħlijiet magħmula mill-imħarrkin għadu jeżisti u l-imħarrkin qegħdin igawdu benefiċċju attwali u dirett minnu;

Illi l-Perit Tekniku fisser li r-rata ta' kumpens dovut ħadimha fuq kemm kienet tinbiegħ l-art fiż-żmien li l-imħarrkin xtraw il-proprjeta' tagħhom. B'dan il-mod, u billi l-iżvilupp beda żmien qasir wara l-imsemmi akkwist, il-Perit Tekniku seta' jorbot maż-żmien meta saret l-invażjoni li minnha tilmenta l-kumpannija attriċi. Il-Qorti ssib li l-kriterju meħud mill-Perit Tekniku huwa wieħed aċċettabbli u ġustifikat. Dan joqrob kemm l-iżjed possibbli lejn il-waqt determinanti li fih seħħ il-ksur tal-jeddijiet tal-kumpannija attriċi. Ċertament din il-Qorti m'hijiex taqbel li l-kriterju tal-kumpans għandu jkun marbut ma' kemm tiswa l-art fil-waqt tas-sentenza[22]. Lanqas ma tista' tilqa' l-istedina li għamlilha l-abbli difensur tal-kumpannija attriċi fis-sens li twarrab il-konklużjoni tal-Perit maħtur mill-Qorti u toqgħod fuq l-istimi tal-esperti maħturin *ex parte*. Il-Perit Tekniku iddikjara fir-Rapport tiegħu li l-istimi u l-kalkoli tal-periti *ex parte* huma inattendibbli daqskemm impreċiżi;

Illi għalhekk l-istima li wasal għaliha l-Perit Tekniku qegħda tintlaqa' bħala l-kriterju u l-kejl xieraq ta' kumpens dovut lill-kumpannija attriċi;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qegħda tiddeċiedi billi:

---

[20] P.A. **16.6.1936** fil-kawża fl-ismijiet ***Said et vs Testaferrata Boniċi Ghaxaq et*** (Kollez. Vol: **XXIX.ii.1105**, a fol. 1108)
[21] Ara P.A. PS **3.10.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Doris Ellul et vs Francis Camilleri***
[22] Ara App. Ċiv. **8.6.1999** fil-kawża fl-ismijiet ***Philip Grima vs Ronald Spiteri et***

Filwaqt li **tiċħad l-eċċezzjonijiet** kollha tal-imħarrkin;

Tilqa' l-ewwel talba attriċi limitatament fis-sens li tistabilixxi l-linja ta' qasma bejn il-ġid tal-kumpannija attriċi u dak tal-imħarrkin bħala l-linja medjana immaġinarja li ssegwi l-bixra tal-isqaq, kif imfissra mill-Perit Tekniku fir-Rapport tiegħu, imma tastjeni milli tipprovdi dwar it-tieni parti tal-istess talba fid-dawl tal-konfigurazzjoni attwali tat-triq li tifred il-partijiet żviluppati miż-żewġ partijiet fil-kawża;

Tilqa' l-ewwel parti tat-tieni talba billi tistabilixxi li l-ħajt tas-sejjieħ kien mibni kif indikat mill-istess Perit Tekniku fl-imsemmi Rapport u li bis-saħħa tiegħu iddetermina l-linja tal-qasma msemmija fl-ewwel talba;

Tiċħad it-tieni parti tat-tieni talba billi ma hemm l-ebda prova konvinċenti li kienu l-imħarrkin li waqqgħu jew qabbdu lil min iġarraf l-imsemmi ħajt tas-sejjieħ;

Tilqa' t-tielet talba u tiddikjara li bilbini mtella' minnhom, l-imħarrkin invadew wieħed u erbgħin punt żero sitta metri kwadri (41.06m^2) mill-imsemmi sqaq appartenenti lill-kumpannija attriċi, u mija u għaxra punt erbgħa tlieta metri kwadri (110.43 m^2) mill-art tal-kumpannija attriċi sa nofs it-triq, kalkolati bir-rata ta' mitejn u ħamsa u sebgġin lira Maltija (Lm 275) kull qasba kwadra, ekwivalenti għal tnejn u sittin lira Maltija u tlieta u sittin ċenteżmu (Lm 62.63) kull metru kwadru;

Tilqa' r-raba' talba billi, filwaqt li tiddikjara li l-imħarrkin daħlu fuq il-proprjeta' tal-kumpannija attriċi u qegħdin jagħmlu użu minn nofs it-triq ta' quddiem il-bini mtella' minnhom u ta' dan iridu jagħmlu tajjeb lill-kumpannija attriċi, qegħda tillikwida l-kumpens dovut lill-istess kumpannija attriċi fis-somma ta' disat elef erba' mija u sebgħa u tmenin lira Maltija (Lm 9487), u tikkundanna lill-imħarrkin flimkien u solidalment bejniethom biex iħallsu l-imsemmija somma lill-kumpannija attriċi, flimkien mal-ispejjeż kollha tal-kawża.

Moqrija

< Sentenza Finali >

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