MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tat-28 ta' Frar, 2007

Citazzjoni Numru. 2317/1998/1

John u Rosa Micallef

Vs

Anthony u Moira konjugi Laferla

Il-Qorti

Preliminari

Rat l-**att tac-citazzjoni** li permezz taghha l-atturi ppremettew illi:

Billi l-atturi huma propjetarji tal-fond Villa Barbu, fi Triq il-Fortizza tal-Mosta, San Pawl tat-Targa, li tmiss u hi attigwa ma' propjeta' tal-konvenuti;

Billi l-konvenuti okkupaw parti mill-art tal-atturi u anke hawlu s-sigar fiha li ma thallietx id-distanza regolamentari skond il-ligi;

U billi l-art hekk okkupata mill-konvenuti u appartenenti lill-atturi hija tal-kejl sebgha punt erbghin metri kwadri kif jidher mill-pjanta annessa f'liema arja in kwistjoni tinsab kulurita b' l-ahmar;

U billi l-art in kwistjoni tappartjeni esklussivament lill-atturi;

Jghidu l-konvenuti ghaliex ma ghandiex dina l-Qorti:

1. tikkundannhom jirrilaxxjaw f'idejn l-atturi l-art sopra indikata minnhom okkupata minghajr ebda titolu validu;

2. in difett tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi kumpens li jigi likwidat mill-perit nominand ghall-art minnhom hekk okkupata;

3. tikkundannhom jirrimwovu s-sigar minnhom imhawla m'hux fid-distanza legali mill-hajt divizorju.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-konvenuti in subizzjoni.

Rat id-Dikjarazzjoni tal-atturi a fol. 3 tal-process.

Rat in-**Nota ta' l-Eccezzjonijiet tal-konvenuti** a fol. 10 tal-process fejn eccepew:

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi m'huwiex minnu illi l-konvenuti okkupaw parti mill-art ta' l-atturi;

2. Illi l-konvenuti ma jistghux jifhmu kif l-atturi qed jippretendu illi l-konvenuti qed jokkupaw abbuzivament parti mill-art ta' l-atturi meta kienu l-istess atturi li waqqghu il-hajt tas-sejjieh li kien jiddividi l-propjetajiet rispettivi taghhom, u bnew il-hajt divizorju li jaqsam iz-zewg propjetajiet;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici fir-rigward tas-sigar hija preskritta ai termini tal-Ligi.

4. Salv eccezzjonijiet ohra.

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

Rat id-digriet li bih gie nominat il-Perit David Pace;

Rat it-tlett rapporti ta’ l-imsemmi perit;

Rat in-noti ta’ sottomissjonijiet tal-partijiet;

Provi

L-attur John Micallef xehed li qabel ma’ nbniet il-villa tieghu kien sar *survey* mill-Perit Godwin Aquilina (ara fol. 17 u 18 tal-process) ta’ l-art kif kienet bil-hajt tas-sejjiegh, li sussegwentement kien twaqqa’ u nbena minfloku hajt tal-kejl ta’ cirka sebgha punt erbghin metru kwadru (7.40mk) ‘l gewwa fuq il-proprjeta’ tieghu. Hu kien qata’ l-hajt ghad-dritt u halla art minn tieghu wara dan il-hajt. Il-konvenut, minghajr ebda pre-avviz, kien hawwel sigar f’dik il-parti li jghid li hija tieghu, u ma’ zammx id-distanza ta’ sitt piedi rikjesti mill-ligi.

Minn naha l-ohra l-konvenut Anthony Laferla kkonferma illi l-attur kien waqqa l-hajt tas-sejjiegh u minfloku bena hajt iehor tal-kantun f’nofs il-hajt tas-sejjiegh, li kien ta’ wiesa ta’ zewg piedi u nofs. Hu kien qabbad lil Perit Sapienza biex ikejjel u dan ikkonferma illi l-hajt il-gdid kien inbena f’nofs iz-zewg piedi u nofs. Dwar is-sigar il-konvenut jghid li hu nghata parir li peress li hemm il-qatran mal-hajt l-gheruq tas-sigar jikbru fid-direzzjoni opposta ghall-qatran.

Xehed il-Perit Albert Borg Costanzi li qal, qabel ma’ nbniet il-proprjeta’ tal-konvenut, kien sar survey u kien hemm hajt dobblu tas-sejjiegh li ma’ kienx f’linja dritta. Hu’ ma jaqbilx mal-pjanta esebita mill-atturi peress illi “hemm sgangatura li ma’ tidhirx fis-*survey sheet* u lanqas fis-*survey* li ghamilna ahna”

Relazzjonijiet Perit David Pace.

Il-Perit nominat minn dina l-Qorti jibda biex jghid li llum ma baqghax tracci tal-hajt originali tas-sejjiegh. L-*area* skura (allegatament uzurpata) fil-pjanta PT1 a fol 78 hija l-bazi tal-pretenzjoni ta' l-attur. Din ghandha kejl ta' 7 .m.k. u giet stmata mill-perit fl-ammont ta' Lm1,557. Hu jghid li d-distanzi mkejjla minnu mill-villa tal-konvenuti sal-hajt in kwistjoni jaqblu kwazi perfetttament (hlief ghal differenzi negligibbli) mal-kejl mehud mill-Perit Sapienza li kien tqabbad mill-konvenut biex ikejjel id-distanza bejn il-hajt u l-villa tal-konvenut. Il-posizzjoni tal-hajt il-gdid imtella mill-atturi qeghdha fuq il-linja BC kif indikata bl-ahmar fil-pjanta Dok AL fol 35 li fuqha xehed il-Perit A. Borg Costanzi. Il-hajt tas-sejjieh twaqqa mill-atturi li bnew wiehed gdid bhala parti mill-izvilupp li ghamlu fuq in-naha taghhom. Mill-posizzjoni tal-hajt il-gdid kif indikata bil-linja safra u stabbilita bid-distanzi mil-kejl li ha l-Perit Sapienza jidher li s-superposizzjoni tal-hajt il-gdid fuq il-hajt il-qadim tas-sejjieh kien wiehed li jaqta' ghan nofs il-hajt fis-sens illi xi ftit jew wisq hemm parti mill-hajt illi huwa aktar fil-parti ta' l-atturi u parti minnu mbaghad bhala kontrakambju qieghed fil-parti tal-konvenuti. Skond il-perit, dan huwa metodu normali ta' tifsil sabiex il-hitan il-godda kemm jista' jkun ma jitilghux imserpin izda jaqtghu ghad-dritt waqt illi jirrispettaw b'mod ekwivalenti l-linja tan-nofs tal-hajt originali tas-sejjiegh. Il-Perit jirritjieni li mis-*survey sheets* ezibiti jidher li l-alinjament tal-hajt kien aktar javvicina l-pjanta tal-Perit Borg Costanzi minn dik ippreparata mill-Perit Aquilina. Ighid ukoll li kieku l-hajt kien aktar mehud lejn in-naha tal-konvenut kif muri fil-pjanti tal-perit Aquilina, kien ikun aktar ragjonevoli li l-attur jaghmel spostament biex jaghmel tajjeb ghal-art zejda illi kienet ser tintilef milli l-attur izomm il-linja kif zammha u mbaghad jiftah kawza sabiex jizgumbra lill-konvenut minn dan il-feles ta' art.

Ghalhekk il-Perit ikkonkluda li l-attur ma fadallux xi parti mill-art li qieghdha prezentement ghand il-konvenut kif qed jigi allegat. Li sar semmai kien illi saret tpattija minn

naha u minn ohra sabiex kemm jista’ jkun il-hajt il-gdid jitla’ fuq il-linja medjana ta’ fejn kien ghaddej il-hajt antik tas-sejjiegh.

Dwar is-sigar il-Perit wasal ghall konkluzzjoni li min naha tal-konvenut dawn qeghdin kollha anqas mid-distanza permessa mil-ligi. Min naha l-ohra l-hwat li jinsabu fuq in-naha ta’ l-attur qeghdin ezatt mal-hajt ta’ l-appogg u anke f’dan il-kaz ghandha tigi rispettata d-distanza legali fil-kaz ta’ xtieli u sigar ta’ gholi anqas minn 7 piedi. Dawn m’ghandhomx jithawlu f’boqghod anqas minn 4 piedi mill-hajt divizorju. Minn ispezzjoni li ghamel il-perit irrizultalu li ma hemm ebda hsara fil-hajt in kwistjoni. Dwar dak li ndika l-attur bhala gheruq li gejjin mis-sigar tal-konvenut fil-horza tal-bir tieghu, il-perit jghid li dawn m’humiex gheruq tas-sigar tal-konvenut. Ma sab li kien hemm ebda hsara fil-paviment u l-madum u lanqas fil-hajt minhabba l-gheruq tas-sigar tal-konvenut. Ighid li l-attur ghandu hawt bil-hamrija u xi xitel li qeghdin iktar vicin il-bir mis-sigar tal-konvenut. Il-Perit finalment irrakkomanda li s-sigar tal-konvenut minn zmien ghall-iehor ghandhom jinzabru sabiex ma jaghtux lok li l-gheruq jinfirxu u jikbru b’mod inkontrollabbili u li jistghu jwasslu ghall-hsara fil-hajt.

Kontestazzjoni

L-attur jikkontendi li kuntrarjament ghal dak li kkonkluda l-perit nominat minn dina l-Qorti ma hemmx prova certa u konklussiva li tirribatti l-pjanta tal-Perit Aquilina li taghti stampa korretta u akkurata ta’ fejn kien il-hajt tas-sejjiegh u tindika wkoll il-posizzjoni tal-hajt il-gdid. Hu kien bena l-hajt ghad-dritt ghax kien aktar facili ghalih li jaghmel hekk ghax il-hajt tas-sejjiegh kien imserrep. Hu ma kien ceda ebda art lill-konvenuti. Dwar it-tieni talba jirritjeni li s-sigar ghandhom jitnehhew ghax ma nzammitx id-distanza legali.

Min-naha l-ohra l-konvenuti jirritjenu li l-hajt divizorju l-gdid inbena f’nofs l-ispazju li kien precedentement okkupat mill-hajt tas-sejjiegh u ghalhekk huma ma okkupaw ebda art illegalment.

Konsiderazzjonijiet

L-ewwel u tieni talba tal-atturi

L-atturi qed jibbazaw it-talba taghhom ghal art in kwistjoni fuq pjanta imhejjija mill-Perit Aquilina ezibita mac-citazzjoni a fol 5. Il-Qorti pero' hi tal-fehma li gie pruvat permezz tal-perizja teknika li saret li dina l-pjanta ma turiex il-posizzjoni korretta tal-hajt.

Mir-relazzjoni tal-perit Pace, wara li dan ezamina d-diversi pjanti u xhieda prodotta, jirrizulta li l-pjanta tal-Perit Aquilina ma taqbilx mal-pjanta maghmula mill-Perit Sapienza u mill-Perit Borg Costanzi li kien inkarigat originarjament mill-bini tal-villa. Skond dan ta' l-ahhar il-pjanta tal- Perit Aqulina ma taqbilx mas-*survey sheet* u lanqas mal-pjanta li huwa pprepara.

Inoltre l-kejl li ha l-Perit Pace jaqbel kwazi ghall kollox mal-kejl li kien ha l-Perit Sapienza (dok fol 35) u b'hekk gie konfermat li l-hajt il-gdid inbena f'nofs l-ispazju fejn kien hemm il-hajt tas-sejjiegh bil-mod kif semma l-perit Pace.

Is-*survey* tal-Perit Sapienza u tal-Perit Borg Costanzi huwa aktar vicini minn dak ippreparat mill-Perit Godwin Aquilina.

Dwar il-kontenzjoni ta' l-atturi li l-estremitajiet tal-hajt il-gdid u tal-hajt tas-sejjiegh jaqblu u li ghad hemm xi art ta' l-attur fil-pussess tal-konvenut, skond il-Perit Pace l-ispazju li gie fuq in-naha ta' l-attur gie kompensat ma' l-ispazju li thalla fuq in-naha tal-konvenuti.

Ghalhekk il-Qorti taqbel mal-konkluzzjoni tal-Perit minnha nominat li l-attur ma fadallux xi parti mill-art li qieghdha prezentement ghand il-konvenut kif gie allegat minnhu.

It-tielet talba ta' l-atturi

Sigar

Il-Perit Pace ikkonkluda li s-sigar tal-konvenuti m'humiex fid-distanza legali imma fl-istess spjega li dawn mhux qed jikkawzaw ebda hsara fil-hajt ta' l-atturi.

Fit-tielet talba taghhom l-atturi qed jitolbu pero' li dawn is-sigar jigu maqlugha u dana s**kond l-Artikolu 437 (3) tal-Kodici Civili li jghid li:**

"Il-gar jista', sakemm ma' jkunx ghadda z-zmien mehtieg ghall-preskrizzjoni, jitlob li s-sigar imhawwlin f'boghod anqas, jew li, ghalkemm ikun thalla dak il-boghod, ikunu jaghmlu hsara, jigu maqlugha bi spejjez tas-sid."

Il-konvenut ezebixxa ittra mhejjija minn Wigi Micallef tal-Green Suppliers Ltd. (a fol 36 tal-process) fejn gie irrakkomandat illi s-sigar in kwistjoni tac-cipress "Gold Crest" m'ghandhomx jinqalghu minn posthom u li dawn it-tip ta' sigar ghandhom jithawwlu ftit piedi 'l boghod ghaliex hemm il-possibilita' illi dawn is-sigar ma' jaqbdux u konsegwentement jinxfu.

Il-konvenut ezebixxa ukoll ittra indirizzata lilu mill-Ministeru tal-Agrikultura u Sajd datata t-22 ta' Settembru 1999 (a fol. 37 tal-process) fejn jinghad illi "*transplanting of these trees is not recommended as their survival is doubtful unless the root ball remains intact……given the close proximity in which your trees have been planted next to each other and to the boundary wall, success in transplanting is not guaranteed*. "

L-Artikolu 437 (4) imbaghad jaghti s-setgha lill-Qorti illi taghti l-ghazla lis-sid tas-sigar jew li jaqlaghhom jew li jaghmel bi spejjez tieghu fossijiet jew xogholijiet ohra mehtiega biex ma' ssirx hsara fil-fond tal-gar.

Fir-rapport tieghu il-Perit David Pace jghid illi prezentement ma' tirrizulta l-ebda hsara fil-hajt li tista' tigi attribwita ghall-gheruq tas-sigar izda irrakkomanda illi s-sigar minn zmien ghal zmien jinzabru sabiex ma' jaghtux

lok illi l-gheruq jinfirxu u jikbru b'mod inkontrollabbli u jistghu jwasslu ghall-hsara fil-hajt.

Fic-cirkostanzi ghalhekk il-Qorti hi tal-fehma li dawn is-sigar m'ghandhomx jigu maqlugha imma ghandha tigi segwita r-rakkomandazzjoni tal-Perit Pace.

Opinjoni teknika, bhal kull prova, sakemm ma tigix skossa minn prova ohra kuntrarja, attendibbli u kredibili, 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 u sentenza Appell Ivan Borg pro et noe vs George Aquilina, 19 ta' Ottubru, 2005; Carmel Sciortino vs Helen Camilleri et Appell deciz fil-31 ta' Lulju, 1996 u Veronica Camilleri vs Joseph Thorne et Civil Inferjuri deciza fit-2 ta' Dicembru, 2002).

Certament is-sottomissjonjijiet ta' l-atturi ma humiex tali li jinnewtrallizaw il-konkluzzjonijiet peritali jew urew li huma irragjonevoli.

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

Decizjoni

Ghal dawn il-motivi
Il-Qorti tiddeciedi
Billi tichad it-talbiet ta' l-atturi;
Bl-ispejjez kontra taghhom.

< Sentenza Finali >

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