MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tad-29 ta' Frar, 2008

Appell Civili Numru. 2743/1999/1

Anthony Zammit

v.

Joseph Vassallo

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-attur li tghid hekk
”Premess illi l-attur kien xtara minghand missier il-konvenut, Carmelo Vassallo, bicca art f’Ta’ Karceppu”, is-Siggiewi permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Nicola Said datat 19 ta’ Gunju, 1963 tal-qies superficcjali ta’ 192

qasab kwadri, 8 qasab faccata b’24 qasba (ossia 165 piedi) fiond, liema art tikkonfina minn nofsinhar mal-kumplament ta’ l-imsemmija ghalqa ta’ Carmelo Vassallo;

“Premess illi fuq l-art li akkwista l-attur uliedu sussegwentement bnew diversi postijiet li fihom fond ta’ 83 piedi;

“Premess illi permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Nicola Sai datat 11 ta’ Gunju, 1956, Carmelo Vassallo kien xtara minghand certa Raffaela Borg parti mill-istess ghalqa tal-qis superficjali ta’ 9 tmien, 3 sieghan u 9 u decimu ta’ kejla u fejn hemm imsemmi, car u tond, fl-istess kuntratt illi parti mill-ghalqa tal-qies superficjali ta’ 1 sieh u 9 u 9 decimi ta’ kejla giet espropriata mill-Gvern biex titwessa t-triq, ghalkemm “l-att pubbliku ghadu ma sarx;

“Premess illi permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Victor Miller tat-13 ta’ Marzu, 1965 il-Gvern ta’ Malta akkwista forzazament minghand Raffaela Borg dik il-parti ta’ l-ghalqa “Ta’ Karceppu” li giet inkorporata fit-twessiegh tat-triq, tal-kejl superficjali din ta’ 1 sieh u 9 u 9 decimi ta’ kejla, fejn hemm imsemmi car u tond li tali art tikkonfina mix-Xlokk mar-rimanenti parti mill-ghalqa “issa proprjeta` ta’ Carmelo Vassallo” il-konvenut;

“Premess illi Carmelo Vassallo qatt ma seta’ xtara minghand Raffaela Borg dik il-parti ta’ l-ghalqa, li eventwalment inkorporata fit-twessiegh tat-triq, imma xtara biss mil-linja tat-triq kif imwessa’ ’l gewwa, billi l-parti mil-linja tat-triq ’l barra cioe` Triq Santa Margerita, Siggiewi, kienet nxtrat mill-Gvern ta’ Malta direttament minghand Raffaela Borg kif fuq inghad;

“Premess illi l-konvenut Joseph Vassallo tella’ hajt tas-sejjiegh, jew tal-gebel, fuq il-parti ta’ wara ta’ l-art ta’ l-attur u dan a bazi ta’ pretensjoni tal-konvenut li l-qisien ta’ l-art ta’ l-attur ghandhom jigu kalkolati mil-linja ta’ dan il-hajt tas-sejjiegh fuq din in-naha ta’ l-art u mhux mil-linja tat-triq ’il gewwa min-naha l-ohra ta’ l-art;

"Premess illi tali qisien ghandhom jigu kalkolati minn fejn suppost u cioe` 165 piedi lura mil-linja ta' barra tal-bini li ttella' kif fuq inghad u kif jispjega akkuratament il-Perit Arkitett Renato LaFerla b'relazzjoni tieghu tat-13 ta' Dicembru, 1994;

"Jghid ghalhekk il-konvenut in vista tal-premess ghaliex ma ghandhiex din l-Onorabbli Qorti:

"1. Tiddikjara li l-qisien ta' l-art ta' l-attur ghandhom jigu kalkolati mil-linja ta' barra tal-bini li ulied l-attur tellghu fuq din l-art kif fuq inghad u mhux mil-linja tal-hajt tas-sejjiegh li tella' l-konvenut fuq il-parti ta' wara ta' l-istess art, okkorrendo bl-opra ta' perit nominand;

"2. Tordna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju iwaqqa' l-hajt tas-sejjiegh li tella' huwa stess fuq il-hajt in kwistjoni u jirtirah aktar 'il gewwa fil-proprjeta` tieghu skond il-ligi;

"3. Fin-nuqqas tawtorizza lill-attur iwaqqa' l-hajt tas-sejjiegh huwa stess taht is-supervizjoni ta' l-istess perit nominand u a spejjez tal-konvenut.

"Bl-ispejjez kontra l-konvenut minn issa ngunt ghas-subizzjoni."

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut li in forza taghha eccepixxa illi:
"(1) In linea preliminari l-attur irid jipprova illi fil-mument tal-proponiment ta' l-azzjoni huwa kien is-sid ta' l-art li taghha qed jippretendi r-rivendika.

"(2) Fit-tieni lok, l-attur irid jipprova d-dominju tieghu fuq l-art.

"(3) Fil-meritu t-talba attrici hi infondata fil-fatt u fid-dritt billi l-ecceipjenti ma uzurpa l-ebda drittijiet ta' l-attur u di piu` l-istess art ilha fil-pussess ta' l-ecceipjenti u l-awtur tieghu ghal zmien twil.

"Salvi eccezzjonijiet ohra."

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fl-14 ta' Gunju, 2005, li in forza taghha iddecidiet il-kawza fis-sens li cahdet it-talbiet ta' l-attur u kkundannatu jhallas l-ispejjez kollha tal-kawza;

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:
"L-awtur tal-konvenut kien xtara biċċa art mingħand Raffaela Borg; biċċa minn dik l-art kienet ittieħdet qabel mill-gvern u għalhekk ma daħlitx fil-bejgħ. Wara, l-awtur tal-konvenut bigħ l-art, mit-triq 'il ġewwa, lill-attur. Issa l-konvenut bena ħajt fejn jidhirlu illi huwa l-konfini bejn l-art mibjugħa lill-attur u l-bqija ta' l-art tiegħu, u l-attur qiegħed igħid illi l-ħajt inbena 'l ġewwa wisq, u għandu jidħol aktar 'il ġewwa 'l bogħod mil-linja tat-triq.
"Il-perit imqabbad mill-qorti sab illi, wara li kien sar il-kuntratt bejn Vassallo u Borg, u wara wkoll illi Vassallo bigħ lill-attur, il-gvern reġa' wessa' t-triq u għalhekk kompla ħa biċċa art oħra mill-għalqa illi allura kienet ta' l-attur. L-attur issa qiegħed jibni l-kawża tiegħu fuq il-premessa illi l-kejl ta' l-art tiegħu għandu jittieħed mil-linja tat-triq kif inhi llum. Billi, iżda, it-triq kompliet twessgħet wara li xtara, il-linja daħlet aktar 'il ġewwa minn kif kienet meta sar il-bejgħ mill-awtur tal-konvenut lill-attur, u, naturalment, il-kejl li fuqu sar il-bejgħ għandu jittieħed mil-linja kif kienet fiż-żmien tal-bejgħ u mhux, kif jippretendi l-attur, mil-linja kif inbidlet wara. L-attur ma jistax jippretendi illi, għax il-linja bejn l-art tiegħu u t-triq daħlet 'il ġewwa, għandha tidħol 'il ġewwa wkoll il-linja ta' wara, fejn l-art ta' l-attur tmiss ma' dik tal-konvenut.

"Meta ħa l-kejl kif kellu jittieħed, *i.e.* mil-linja tat-triq kif kienet meta sar il-bejgħ, mhux kif inhi llum, il-perit sab illi l-ħajt li dwaru saret il-kawża huwa mibni fuq l-art tal-konvenut."

Rat ir-rikors ta' l-appell ta' l-attur li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnu premessi, talab li din il-Qorti joghgobha thassar u tirrevoka s-sentenza ta' l-ewwel Qorti billi tilqa' t-talbiet ta' l-appellati;

Rat ir-risposta tal-konvenut li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnu premessi, talab ic-cahda ta’ l-appell ta’ l-attur u l-konferma minflok tad-decizjoni ta’ l-ewwel Qorti, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-attur appellant;

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

Semghet lid-difensuri;

Ikkunsidrat:

Illi din hi kawza fejn l-attur qed jghid li hu proprjetarju ta’ bicca art is-Siggiewi li parti minnha giet uzurpata mill-konvenut. L-ewwel Qorti kienet hatret bhala perit biex jassistiha fl-indagini taghha perit arkitett li, wara li ezamina l-kuntratti u l-pjanti relattivi sab li ma kienx minnu li l-konvenut kien okkupa parti mill-art ta’ l-attur. L-ewwel Qorti strahet fuq din ir-relazzjoni peritali u cahdet it-talba ta’ l-attur.

L-attur appella mis-sentenza bl-aggravju jkun li l-perit tekniku u l-Qorti ghamlu analizi hazina tal-konfigurazzjoni ta’ l-art u c-cirkostanzi tal-kaz, u analizi korretta kellha twassal ghall-akkoljiment ta’ l-argument tieghu.

Mill-provi jirrizulta li l-art in kwistjoni, maghrufa bhala ghalqa “Ta Kirceppu”, kienet originarjament ta’ kejl ta’ 9 tomniet, 5 sieghan u 9 kejliet, pero`, parti minn din l-ghalqa, ta’ cirka sieh, disgha punt disgha kejliet area, giet espproprijata mill-Gvern biex titwessa’ t-triq. Din l-art kienet ta’ certa Raffaela Borg li b’kuntratt tal-11 ta’ Gunju, 1956, bieghetha lil Carmelo Vassallo. Peress li meta sar dan il-kuntratt, il-Gvern kien diga` wera l-hsieb li jespropria parti minnha biex iwessa’ t-triq, l-ghalqa li nbieghet lil Carmelo Vassallo giet deskritta li ghandha kejl ta’ 9 itmiem 3 sieghan u 9.1 kejliet (ghax gew imnaqqsa 1 sieh 9.9 kejliet li kien sejjer jesproprja l-Gvern). It-triq kienet progettata li tkun 36 pied wiesgha.

B’kuntratt tad-19 ta’ Mejju, 1963, l-attur xtara minghand Carmelo Vassallo (li jigi missier il-konvenut) parti minn din l-ghalqa b’qies superficjali ta’ 192 qasab kwadru (fond ta’

165 pied). Din l-art jinghad li hija konfinanti mil-lvant u nofsinhar mal-kumplament ta' l-ghalqa ta' Carmelo Vassallo u mil-punent ma' Triq il-Belt Valletta, illum Triq Santa Margherita.

Sussegwentiment, il-Gvern iddecieda li jbiddel l-allinjament tat-triq u minflok 36 pied, iddecieda li l-wesgha tat-triq ikun ta' 50 pied; dan jidher li sehh f'Novembru tal-1965. Fil-fatt, il-Gvern wessa' din it-triq ghal 43 pied mhux 50 pied, ghalkemm kien akkwista b'esproprijazzjoni art biex iwessa' t-triq ghall-50 pied. L-art zejda ta' 7 piedi giet okkupata mill-attur bhala parapett ghad-djar ta' wara. Jibqa' l-fatt li, meta l-Gvern biddel l-allinjament tat-triq, lill-attur ittiehditlu parti mill-art li kien xtara biex it-triq setghet titwessa' minn 36 pied ghal 43 pied.

Meta l-attur xtara l-art, fl-1963 il-konfini kienet mat-triq progettata ghal 36 pied wiesgha, ghax, f'dak il-mument, dan kien il-wisa' progettat u hu xtara bi tnaqqis ta' dik il-parti li l-Gvern kien se jesproprja ghat-twessiegh tat-triq. Ghalhekk, il-qies ta' l-art li xtara l-attur ghandu jittiehed mit-triq kif progettata dak iz-zmien, cioe`, wiesgha 36 piedi, u mhux mit-triq kif inhi llum. It-tibdil fl-allinjament li sehh wara l-akkwist gab tnaqqis fid-daqs ta' l-ghalqa li akkwista l-attur, pero`, dan it-tibdil la jaltera l-konfini ta' l-istess u lanqas jintitola lill-attur jakkwista dak li tilef minghand terzi.

Meta l-perit tekniku ha l-kejl ta' l-art ta' l-attur mil-linja tat-triq kif kienet progettata meta xtara, sab li l-hajt li bena l-konvenut jinsab mibni fuq art tieghu u ma jidholx fl-art li kien xtara l-attur. Fil-fatt irrizulta lill-perit li mil-linja tat-triq kif originarjament progettata sal-hajt tal-konvenut hemm fond ta' 165 pied, ezatt kemm xtara l-attur bil-kuntratt tal-1963.

Fil-kuntest ta' l-opinjoni teknika, il-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-kawza "**Vella v. Sammut**" deciza fit-18 ta' Frar, 2004, osservat li
"Issa huwa pacifiku f'kazijiet ta' din ix-xorta illi l-gudizzju tal-Qorti kellu necessarjament ikun bazat fuq l-opinjoni teknika tal-perit nominat minnha. Dan aktar u aktar fejn il-

parti nteressata ma tkunx pprevaliet ruhha mill-fakolta` lilha koncessa b'talba ghan-nomina ta' periti addizzjonali. Ara "**Giswarda Bugeja et – vs – Emmanuele Muscat et**", Appell Civili, 23 ta' Gunju 1967.

"Huwa minnu illi skond l-Artikolu 681 tal-Kapitolu 12 il-Qorti ma hijiex tenuta jew marbuta li taccetta l-konkluzjonijiet tar-rapport tal-perit u li, bhal materjali istruttorji ohrajn huma kontrollabbli mill-gudikant, kontra l-konvinzjoni taghha nfisha. "Dan pero` ma tistax taghmlu b'mod legger jew kapriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha kellha tkun ben informata u bazata fuq ragunijiet li gravement ipoggu fid-dubbju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'ragunijiet li ma ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta' l-aspett tekniku tal-materja taht ezami" – "**Philip Grima -vs- Carmelo Mamo et nomine**", Appell 29 ta' Mejju 1998. Anzi, gie wkoll sewwa ritenut illi "f'cirkostanzi bhal dawn ikun pruzuntuz ghall-gudikant illi jiddipartixxi bla raguni verament valida mir-relazzjoni peritali. Dana mhux biss ghax ma kellux il-mezzi ghad-disposizzjoni tieghu biex serenement jinoltra ruhu fl-aspetti teknici tal-meritu, imma wkoll ghaliex necessarjament tkun tonqsu dik il-konoxxenza mehtiega biex, b'mod kritiku, jasal ghal konvinciment divers minn dak li jkunu waslu ghalih l-esperti minnu nominati" – "**Benjamin Camilleri nomine -vs- Charles Debattista nomine**", Appell, 9 ta' Frar 2001."

Il-Qorti qieset l-argumenti ta' l-attur, pero`, bhall-ewwel Qorti qabilha, ma ssibx li gew imqanqla ragunijiet bizzejjed sodi biex igieghluha tiddisturba l-konkluzjoni milhuqa mill-perit tekniku li jidher li qies sewwa c-cirkostanzi kollha tal-kaz.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell interpost billi tichad l-istess u kwindi tikkonferma s-sentenza appellata. L-ispejjez tal-kawza jithallsu kollha mill-attur.

< Sentenza Finali >

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