MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANTHONY ELLUL

Seduta tas-16 ta' Dicembru, 2013

Citazzjoni Numru. 539/2005

Peter Mamo u Marthese Mamo

Vs

Joseph Mary Borg

Permezz ta' citazzjoni prezentata fit-3 ta' Gunju 2005 l-atturi ppremettew li huma sidien tal-fond Fleur de Fleur, Triq il-Linja, Attard filwaqt li l-konvenut huwa sid tal-fond Suisselodore, Triq il-Linja, Attard. L-atturi ddikjaraw li saru jafu li l-parti ta' quddiem tal-fond tal-konvenut, cjoe' dik il-parti li thares bhala faccata fuq Triq il-Linja Attard, hi mibnija fuq proprjeta tal-atturi. Ghalhekk talbu lill-qorti sabiex:-

1. Tiddikjara li l-parti ta' quddiem tal-faccata tal-proprjeta' tal-konvenuti Suisselodore, Triq il-Linja, Attard hi mibnija fuq proprjeta tal-atturi.
2. Tordna lill-konvenuti sabiex taht is-sorveljanza ta' perit jaghmlu x-xoghol mehtieg sabiex il-fond taghhom ma jibqax mibni fuq l-art tal-atturi.
3. Tawtorizza lill-atturi sabiex f'kaz li x-xogholijiet ma jigux ezegwiti, dawn isiru mill-atturi ghas-spejjez tal-konvenuti.
4. Alternattivament u in subsidium tordna lill-konvenuti sabiex ihallsu lill-atturi l-valur tal-art, proprjeta tal-atturi, li huma qed juzaw illegalment bil-binja taghhom, u liema valur jigi stabbilit minn perit.

B'nota ta' eccezzjonijiet prezentata fis-16 ta' Awissu 2006 il-konvenut wiegeb:

1. L-atturi jridu jaghtu prova tat-titolu taghhom.
2. Il-konvenut ghandu titolu validu skond il-ligi fuq il-proprjeta kollha tieghu u l-pretensjonijiet, allegazzjonijiet u talbiet kollha tal-atturi huma infondati fil-fatt u fid-dritt.
3. Bla pregudizzju ghall-eccezzjonijiet, hu applikabbli l-Artikolu 2140 tal-Kodici Civili.

Il-qorti semghet il-provi u rat l-atti kollha.

Il-fatti fil-qosor huma s-segwenti:-

1. B'kuntratt tal-**21 ta' Gunju 1977** pubblikat min-nutar Dr George Bonello Du Puis (Dok. JB1 a fol. 78), Anthony Farrugia ghan-nom ta' huh Carmelo Farrugia akkwista l-utile dominju temporanju ta' 150 sena ta' zewg porzjonijiet art li jifformaw parti mill-art ta' Mastra, limiti Attard u markati plot E b'kejl ta' 154 qasab kwadri u plot D b'kejl ta' 179 qasab kwadri. Fil-kuntratt jinghad li hemm pjanta annessa markata bhala plot E. Pjanta li hi annessa ma' dik li pprezenta l-perit tekniku Joseph Ellul Vincenti mar-rapport (Dok. JEV1). Fil-fatt jidhru l-firem tal-partijiet. Minn din il-pjanta hu evidenti li l-plot D tinkludi l-*cul de sac* ta' 12 il-qasam kwadri gialadarba fil-pjanta jinghad li l-art fiha

kejl ta’ 167 qsaba kwadri u l-*cul de sac* ta’ 12 il-qasab kwadri, b’kollox 179 qasab kwadri.

Jirrizulta li l-plot D kienet inqasmet f’zewg plot ta’ 83.5 qasab kwadri l-wahda.

2. B’kuntratt tas-**27 ta’ Ottubru 1981** pubblikat min-nutar Anthony Grech Trapani, Joseph Meli kien akkwista minghand Carmelo Farrugia porzjon art b’kejl ta’ 366.6 metri kwadri u murija bhala **plot D2** fuq pjanta annessa (fol. 47). Dan il-kejl hu ekwivalenti ghal nofs plot D cjoe’ li fil-kuntratt tal-1977 jinghad li fiha 179 qasab kwadri (785.81 metri kwadri[1]).

3. B’kuntratt tal-**14 ta’ Marzu 1985** pubblikat min-nutar Dr Tonio Spiteri (Dok. JB6 a fol. 78), Emanuel sive William Cordina ttrasferixxa lil Joseph Scicluna (awtur tal-atturi) l-utile dominju temporanju ta’ 150 sena ta’ porzjon art imsejha tal-Mastra, limiti Attard u markata bhala **plot C** fuq pjanta li hemm riferenza ghaliha ma’ kuntratt tat-8 ta’ Lulju 1977 tan-nutar Dr Joseph Cachia. L-akkwist kien jinkludi *“[…] l-parti stradali ta’ cirka tlieta u ghoxrin punt hamsa qasab kwadri ekwivalenti gahl cirka mija u tlieta punt wiehed disgha wiehed metri kwadri (13.191mk)…..”*. Mal-att hemm pjanti fejn tidher il-parti stradali, li m’ghandha x’taqsam xejn mal-porzjon art in kontestazzjoni. Pjanti li huma identici ghal dik li pprezenta l-perit tekniku Joseph Ellul Vincenti mar-rapport u mmarkata Dok. JEV1.

4. B’kuntratt tas-**7 ta’ Awissu 1985** pubblikat min-nutar Dr Tonio Spiteri (Dok. JB5 a fol. 78), Anthony Desira kien ittrasferixxa lil Joseph Scicluna *“[….] l-utile dominja temporanju ghaz-zmien li fadal ta’ mija u wiehed u erbghin*

[1] Qasba kwadra hi ekwivalenti ghal 4.39 metri kwadri.

sena ohra ta' sit fabrikabbli markat bhala plot ittra D numru wiehed (D1) fuq l-annessa pjanta u site plan dokument X, formanti parti mill-art imsejha tal-Mastra fil-kuntrada tal-Mriehel, limiti ta' H'Attard, tal-kejl superficjali ta' cirka tlett mija u sitta u sittin metri kwadri, kompriz f'dan il-kejl dik il-parti li tinghata ghad-drive in" . Fil-kuntratt jinghad li Desira kien akkwista minghand Carmelo Farrugia, cjoe' l-akkwirent fuq l-att tal-21 ta' Gunju 1977, permezz ta' kuntratt tan-nutar Anthony Grech Trapani tal-15 ta' Jannar 1982. Dan ifisser li Joseph Scicluna kien l-ewwel wiehed li akkwista porzjon minn plot D minghand Carmelo Farrugia.

5. Fil-**25 ta' Jannar 1998** sar konvenju li bih Joseph Meli, li akkwista bil-kuntratt tas-27 ta' Ottubru 1981, obbliga ruhu li jittrasferixxi lill-konvenut *"… s-semi detached villa bla numru li se jkun jisimha Suiss l-Adore" bil-front garden u gnien fuq wara, bid-drive in, accessibbli minn triq privata li tizbokka f'Old Railway Track, Attard"* (fol. 129).

6. Bi skrittura privata datata **24 ta' Mejju 1988** Joseph Meli, Joseph Scicluna u l-konvenut iddikjaraw hekk:

"Permezz tal-prezenti skrittura privata Joseph Meli, fin-negozju, bin Emanuel u Giorgina nee Ellul imwieled Qori u joqghod il-belt Valletta u Joseph Borg, Company Director, bin John Mary u Ludgarda nee Said imwieled Hal Qormi u joqghod San Pawl il-Bahar jaghmlu riferenza ghall-konvenju minnhom iffirmat a rigward s-semidetached villa f'Old Railway Track H'Attard u jiddikjaraw li l-imsemmi Joseph Borg ghandu d-dritt li jibni l-front garden tieghu sal-pilastru llum ezistenti u qed jigi dijarat li l-ebda tersa persuna m'ghandha udritt ta' ebda natura fuq l-imsemmi front garden.

Qed jidher ukoll fuq din l-iskrittura Joseph Scicluna, fin-negozju, bin Joseph u Maria nee Vassallo t-tnejn mejtin

imwieled il-Mosta u joqghod H’Attard u jiddikjara li ma ghandu l-ebda pretiza fuq l-isemmi front garden sal-pilastru msemmi.”.

7. B’kuntratt tal-**10 ta’ Awissu 1988** pubblikat min-nutar Dr Marco Farrugia, il-konvenut xtara minghand Joseph Meli l-fond Suisse l’Adore, accessibbli minn triq privata (fol. 33). Fil-kuntratt jinghad li l-bejgh jinkludi *“[….] front garden u gnien fuq wara, bid-drive in accessibbli minn triq privata li tizbokka f’Old Railway Track, H’Attard”*.

8. Il-kuntratt gie insinwat fit-**12 ta’ Awissu 1988** (fol. 101) u fin-nota tal-iskrizzjoni jissemma *“front garden”*.

9. B’att tas-**6 ta’ Lulju 1993** pubblikat min-nutar Dr Marco Farrugia (fol. 38) il-konvenut akkwista d-dirett dominju ta’ fejn hi mibnija d-dar u li jinghad hi mibnija fuq plot D murija fil-pjanta annessa mal-att (fol. 40). Il-kuntratt gie insinwat fl-20 ta’ Lulju 1993 (fol. 102).

10. B’kuntratt tas-**27 ta’ Frar 2003** pubblikat min-nutar Dr Rosella Sciberras (fol. 51), l-atturi akkwistaw minghand Joseph u Carmen konjugi Scicluna *“[….] l-utili dominju temporanju ghaz-zmien li baqa’ mill-perjodu originali ta’ mija u hamsin sena li bdew jiddekorru mit-tmeinja ta’ Lulju tal-elf disa’ mija sebgha u sebghin (8.7.1977) flimkien mal-parti stradali, ossia cul de sac ta’ circa mija u tlieta punt wiehed disgha wiehed metri kwadri (103.191 m2) anness mal-istess fond, u l-utili dominju temporanju ghaz-zmien li baqa’ mil-perjodu originali ta’ mija u hamsin sena li bdew jghaddu mill-wiehed u ghoxrin ta’ Gunju, tal-elf disa mija sebgha u sebghin (21.61977) tal-gnien anness ma’ l-istess dar u formanti parti integrali mill-istess dar”*.

B'digriet moghti fl-4 ta' Gunju 2012 (fol. 119) il-qorti nkarigat lill-perit Joseph Ellul Vincenti sabiex *"[….] wara li jara l-kuntratti tal-akkwist tal-atturi u tal-konvenuti u tal-awturi taghhom (inkluz pjanti li jistghu jkunu annessi) ihejji pjanta skalata li tkun turi jekk xi parti ta' quddiem mid-dar tal-konvenuti hijiex mibnija fuq porzjon art li skond il-kuntratti kellha tkun rizervata ghall-passagg. Fl-affermattiv fil-pjanta ghandu juri liema parti mid-dar tal-konvenuti (inkluz il-konka bil-pjanta li hemm fuq il-faccata tad-dar) tokkupa l-imsemmi passagg u jaghti l-kejl superficjali"*.

Il-perit tekniku rrelata li:

"Kif jidher mis-survey Dok JEV/2, l-area tal-planter jew hawt hi ta' 8.6 metri kwadri filwaqt li l-parti mid-dar tal-konvenut li tisporgi fil-cul de sac ghandha area ta' 11.5 metri kwadri.

Ghaldaqstant, is-sottoskritt jikkonkludi li l-area totali li qed tisporgi fil-cul-de-sac hi ta' 20.1 metri kwadri" (fol. 143).

Mar-rapport il-perit tekniku pprezenta:-

i. Il-pjanta originali ta' kif kienu nqasmu l-plots A, B, C, D u E (**JEV1**). F'din il-pjanta hu car kif hemm passagg li jaghti ghall-plot C, cjoe l-art fejn inbniet id-dar li fl-2003 akkwistaw l-atturi. Il-passagg fih kejl ta' 23.5 qasab kwadri (103.19 metri kwadri). Dan hu l-istess kejl li jissemma fil-kuntratt ta' akkwist tal-atturi fejn jinghad li l-akkwista jinkludi: "[….] *flimkien mal-parti stradali, ossia cul de sac ta' circa mija u tlieta punt wiehed disgha wiehed metri kwadri (103.191 m2) anness mal-istess fond….'.*
ii. Survey li ghamel il-perit tekniku (**JEV2**) minn fejn hu evidenti li d-dar li akkwista l-konvenut ma tinvadi l-ebda parti tal-cul de sac b'kejl ta' 103.19 metri kwadri li Mamo akkwistaw.

In eskussjoni spjega li:

"Naqbel li ***l-area ta' 20.1 metri kwadri imsemmija fir-rapport tieghi tifforma parti mill-art li giet akkwistata minn Joseph Mary Borg minghand Joseph Meli****.*

***Naqbel li l-area ta' 20.1 metri kwadri imsemmija fir-rapport tieghi, tifforma parti mill-art li Joseph Meli akkwista minghand Carmelo Farrugia.*"** (enfazi tal-qorti, fol. 155).

L-indikazzjoni hi li l-opinjoni tal-perit tekniku hi korretta meta tqies li:-

(a) Fil-pjanta originali (JEV1) il-*cul de sac* ta' 12.5 qasab kwadri hu frontegganti plot E u mhux plot D. Mill-istess pjanta jidher kif plot D kellha hrug ghal fuq dan il-cul de sac. Hu evidenti li min qasam l-art fi plots holoq dan il-cul de sac bhala access independenti ghal plot D.
(b) Plot D kienet inqasmet fi tnejn tant hu hekk li Meli akkwista kejl ta' 366.56 metri kwadri (83.5 qasab kwadri) (Plot D2) u Scicluna wkoll akkwista l-istess kejl (Plot D1).
(c) Joseph Meli (l-awtur tal-konvenut) kien akkwista plot D2 qabel Scicluna (l-awtur tal-atturi) akkwista plot C u D1, u akkwista qabel Desira li kien l-awtur ta' Scicluna fir-rigward ta' plot D1.
(d) Joseph Meli akkwista 366.56 metri kwadri (83.5 qasab kwadri), cjoe' nofs il-plot D li fil-pjanta JEV1 u kuntratt tal-1977 jinghad li fiha kejl ta' 167 qasab kwadri (733.13 metri kwadri). Fil-kuntratt ta' akkwist ta' Meli ma jinghadx li kienet qeghda tinholoq servitu ta' passagg favur il-plot D1 li eventwalment akkwista Joseph Scicluna

Il-perit tekniku xehed ukoll fis-seduta tal-4 ta' Marzu 2013 u qal:-

"Qed naghmilha cara ghal darba ohra li fil-fehma tieghi, minn dak li rajt minn kejl li hadt u mill-kuntratti fejn hemm il-planter u din hi indikata ukoll mar-rapport li jien ipprezentajt mar-rapport tieghi hija inkluza fit-titolu ta' proprjeta ta' Joseph Mary Borg. Nikkonferma li fejn hemm il-planter jirrizultali mill-kuntratti li rajt jien li Mamo ghandu id-dritt ta' passagg.".

Meqjus dak li nghad hawn fuq il-qorti tikkonkludi li:-

1. L-atturi ma tawx prova li huma s-sidien ta' dik il-parti murija fis-survey li ghamel il-perit tekniku (fol. 151) b'kejl superficjali ta' 21.5 metri kwadri. Il-qorti tosserva wkoll li fil-kuntratt ta' akkwist tal-atturi jinghad car u tond, *"[….] liema gnien u dar huma accessibbli mill-imsemmi cul de sac li jizbokka f'Old Railway Track, Attard…."* (fol. 53). Hu evidenti li l-cul de sac li l-kuntratt qieghed jirreferi ghalih hu dak li fil-pjanta JEV1 (fol. 50) hu ndikat bil-kejl ta' 23.5 qasab kwadri li l-perit tekniku qal li jfissru 103.191 metrik kwadri. Il-planter u l-bini proprjeta' tal-konvenut m'humiex jesporgu ghal fuq dan il-cul de sac li jissemma fil-kuntratt ta' akkwist tal-atturi.

Il-perit tekniku esprima l-fehma li l-proprjeta tal-atturi tgawdi minn dritt ta' passagg min fuq il-cul de sac li. Fil-kuntratt ta' akkwist ta' Mamo jissemma li jinghad *"Inkluz f'dan it-trasferiment hija l-arja sovrastanti l-imsemmija villa u bid-dritt ta' passagg minn fuq il-proprjeta adjacenti u bid-dritt tal-appoggi favur il-kompratrici."* (fol. 53). Din m'hijiex materja rilevanti ghall-ezitu tal-kawza gialadarba l-pretensjoni tal-atturi m'hijiex li l-proprjeta taghhom tgawdi minn servitu, izda li parti mill-fond tal-konvenut qieghed jokkupa art proprjeta tal-atturi.

2. Il-konvenut ta prova li din il-porzjon art hi nkluza fit-titolu tieghu, cjoe' l-kuntratt ta' akkwist tieghu. F'kull kaz ta wkoll prova li dik il-parti murija fis-survey tal-perit tekniku b'kejl ta' 21.5 metri kwadri akkwistaha wkoll bil-preskrizzjoni ta' ghaxar (10) snin. Konkluzjoni li l-qorti qeghda tasal ghaliha in kwantu:

(a) Il-konvenut akkwista fl-10 ta' Awissu 1988 u l-att gie insinwat fit-12 ta' Awissu 1988.
(b) Ilu fil-pussess sa mill-inqas dak iz-zmien.
(c) Pussess li qatt ma gie mfixkel fih, kif ikkonferma l-istess konvenut. Kien biss wara li xtraw l-atturi fl-2003 li nqalghu il-problemi.

(d) Inoltre l-*buona fede* hi prezunta u fil-fehma tal-qorti l-iskrittura privata tal-24 ta' Mejju 1988 (fol. 56) ma teskludix il-*buona fede*. Anzi l-iskrittura tikkonferma kemm Borg kellu *buona fede* gialdarba Joseph Scicluna, l-awtur tal-atturi, iddikjara espressament li m'ghandu l-ebda pretensjoni *"fuq l-imsemmi front garden sal-pilastru msemmi"*. Joseph Meli xehed fis-seduta tal-4 ta' Marzu 2013 u ma nghatat l-ebda raguni ghalfejn il-qorti ghandha tiskarta dak li qal. Jirrizulta li Joseph Scicluna kien qieghed jippretendi li Meli ma jibnix il-plot kollha, fis-sens li jhalli passagg ta' 10 piedi biex ikolli minn fejn ighaddi. Kompla spjega li kienu lehqu arrangament li ma jibqax hiereg il-bini sa barra; *"Ftehemna li jien nibni il-pilastru u kulhadd kien kuntent…. Nikkonferma li l-planter li tidher fir-ritratt fol. 15 saret minni ukoll. Din jien ghamilha flimkien mal-pilastru li bnejt jien stess".* Minn dak li rrelata l-perit tekniku u l-osservazzjonijiet li ghamlet il-qorti iktar qabel ix-xhud kien korrett meta qal: *"Jien suppost skond il-qies li xtrajt kelli kull dritt li mill-faccata tal-bini nohrog ghaxar piedi ohra 'il barra. B'hekk ikolli front garden iktar."*. 'Il fatt li Meli wasal f'arrangament ma jfissirx li fejn hemm il-planter kien proprjeta' ta' Scicluna. Kif wara kollox irrizulta li m'huwiex mill-provi li tressqu. Wiehed irid jiftakar li meta saret tali dikjarazzjoni s-sid tad-dar li nbniet fuq plot C u l-gnien li hemm fuq plot D1, kienu ta' Joseph Scicluna. Hu evidenti li wara li Meli spjega s-sitwazzjoni lill-konvenut dan ried li jkollu xi haga bil-miktub li tidentifika l-estent tal-*front garden* u konferma li Scicluna ma kellu l-ebda pretensjoni. Inoltre l-konvenut qatt ma seta kien in mala fede ghaliex akkwista dar mibnija u l-art li fuqha kienet mibnija kienet taqa' fit-titolu tal-awtur tieghu, cjoe' l-kuntratt tas-27 ta' Ottubru 1981 li biha akkwista Joseph Scicluna. Fl-ahhar nett il-qorti tosserva wkoll li ma tressqet l-ebda prova li mid-data tal-iskrittura sakemm ttrasferixxa l-proprjeta' lill-atturi, Scicluna qatt ikkontesta l-pussess li kellu l-konvenut.

Ghal dawn il-motivi l-qorti taqta' u tiddeciedi l-kawza billi:-

1. Tilqa' l-ewwel eccezzjoni fis-sens li l-atturi ma tawx prova li xi parti mid-dar tal-konvenut, inkluz fejn hemm il-planter, hi mibnija fuq proprjeta tal-atturi;
2. Tilqa' t-tieni eccezzjoni;
3. Tilqa' t-tielet eccezzjoni;

u tichad it-talbiet kollha tal-atturi bl-ispejjez kontra taghhom.

< Sentenza Finali >

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