- *RAPPORT PERITALI –*
- *MERTU EZAWRIT –*
- *TALBIET U PREMESSI ATTRICI -*

IL-PRIM' AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

ONOR. RAYMOND C. PACE LL.D.

Seduta ta' nhar il-Hamis, 30 ta' Mejju 2002

Kawza Numru: 17
Citazzjoni Numru: 2573/00/RCP

Dingli Estates & Co. gia maghrufa bhala Dingli Estates Ltd.

vs

Ronald Mangion

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI

Rat ic-citazzjoni attrici a fol. 1 fejn gie premess:

Illi s-socjeta’ attrici hija proprjetarja ta’ artijiet fil-limiti tal-Kappara, fi Triq il-Gallina, San Gwann li qed tigi murija fuq l-annessa pjanta Dokument A mmarkata bl-ittri “B”, “C” u “D” liema proprjeta’ l-istess socjeta’ attrici kienet akkwistata minghand Mary Apap liema artijiet kienu gew ghandha permess ta’ kuntratt ta’ divizjoni tal-21 ta’ Lulju, 1981 fl-atti tan-Nutar Dr. George Bonello Du Puis kopja ta’ liema qed tigi hawn esebita u mmarkata Dokument “B”;

Illi l-konvenut qieghed jibni proprjeta’ adjacenti ma’ dik posseduta mis-socjeta’ attrici;

Illi fil-kors ta’ dan il-bini l-konvenut dahal fuq il-proprjeta’ tas-socjeta’ attrici kif jidher mill-anness pjanta Dokument “A” billi bil-*foundation wall* li bena u li jinsab muri fuq l-istess pjanta huwa *oltrepassa* l-linja divizorja ta’ l-artijiet in kwistjoni murija fuq l-istess pjanta b’linea interrotta;

Illi l-konvenut ghamel dan minghajr biss avza lis-socjeta’ attrici u minghajr lanqas ma kellu l-mezzi mehtiega tal-Awtorita’ tal-Ippjanar u l-atturi f’diversi okkazjonijiet malli attendew il-bini li qed isir intimaw lill-konvenut li kellu jiddezisti milli jkompli l-istess bini;

Illi l-konvenut qieghed ikompli bil-bini tal-proprjeta’ in kwistjoni f’dannu evidenti lis-socjeta’ attrici billi nvada u qed jibni fuq il-proprjeta’ taghha;

Illi l-konvenut qieghed *inoltre* ukoll jghaddi t-trakkijiet tieghu biex jaghmel ix-xoghol tal-bini fuq l-art lilu appartenenti minn fuq il-proprjeta’ tas-socjeta’ attrici u dan minghajr ebda dritt u titolu u kontra r-rieda u l-volonta espressa tal-istess socjeta’ attrici;

Illi ghalhekk l-attur talab li l-istess konvenut jghid ghaliex ma ghandiex din il-Qorti:

1. Tiddeciedi billi tiddikjara li bix-xoghol ta’ kostruzzjoni intrapriz mill-konvenut kif fuq inghad dan invada l-proprjeta’ tas-socjeta’ attrici;

2. Tikkundanna lill-konvenut inehhi kull xoghol ta’ kostruzzjoni li dan ghamel fuq il-proprjeta’ tas-socjeta’, u dan fi zmien qasir u perentorju taht is-sorveljanza ta’ Perit nominandi;

3. Tawtorizza lill-attur, fin-nuqqas, jaghmel x-xoghol mehtieg hu stess ghas-spejjez tal-istess konvenut.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-mandat ta’ inibizzjoni numru 71/95 u bl-ingunzjoni tal-konvenut ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni attrici a fol. 3 u 4 tal-process;

Rat il-lista ta’ xhieda u d-dokumenti esebiti a fol. 4 sa 11 tal-process;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut tal-1 ta' Frar 2001 a fol. 16 fejn gie eccepit:

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt peress li mhux minnu li l-esponenti nvada proprjeta' tas-socjeta' attrici, u dan peress li l-esponenti qed jibni skond il-linja divizorja mahruga mill-Perit David Pace u approvata minn din l-Onorabbli Qorti fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 71/95;

2. Illi, f'kull kaz, l-esponenti ghandu jitqies in *buona fede* peress li hu qed jizviluppa l-proprjeta' tieghu skond linja divizorja approvata mill-Qorti fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni fuq imsemmi, u kwindi ghandu japplika fil-konfront tieghu l-provvediment opportun.

Salv, jekk ikun il-kaz, eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xhieda tal-konvenut a fol. 17 u 18 tal-process.

Rat il-verbali tat-28 ta' Frar 2001 fejn il-Qorti laqghet it-talba ta' Dr. Tonio Mallia biex l-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni Nru. 71/95 degretat fit-30 ta' Novembru 2000 jigi mehmuz mal-atti ta' din il-kawza. Il-kawza giet differita biex tkompli tinstema' minn din il-Qorti kif prezentement presjeduta. Inghata digriet ta' affidavit lis-socjeta' attrici b'terminu ta' tletin (30) jum; u tas-26 ta' Gunju 2001 fejn il-Qorti

estendiet it-terminu ghall-prezentata tal-affidavit b'hamsin jum iehor.

Rat in-nota tal-atturi tal-1 ta' Ottubru 2001 esebita a fol. 25 tal-process li biha esebew affidavit ta' Mario Dingli u erba' dokumenti.

Rat il-verbal tal-31 ta' Ottubru 2001 fejn Dr. Tonio Mallia li salv ghall-allegazzjoni tal-atti tal-Mandat indikat m'ghandux provi aktar. Min-naha taghha Dr. Therese Cachia esebiet nota b'dokument u ddikjarat li b'hekk ukoll ghalqet il-provi taghha. Il-kawza giet differita ghall-allegazzjoni tal-imsemmi atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni u ghall-finali trattazzjoni.

Rat il-verbal sussegwenti tat-22 ta' Jannar 2002 fejn Dr. John Refalo talab li jaghmel nota ta' osservazzjonijiet. Il-Qorti laqghet it-talba u pprefiggiet terminu ta' tletin (30) gurnata lis-socjeta' attrici ghall-prezentazzjoni ta' l-istess nota bil-visto / notifika lill-kontro-parti li jkollha terminu ta' tletin (30) gurnata wkoll biex jirrispondu. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghall-lum 25 ta' April 2002.

Rat il-verbal tal-25 ta' April 2002 fejn il-kawza thaliet ghas-sentenza ghat-30 ta' Mejju 2002.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi din il-kawza giet prezentata fis-7 ta’ Dicembru 2000 u qed issir mis-socjeta’ attrici *stante* li qed tallega li l-konvenut bil-*foundation wall* li ghamel dahal fuq u invada il-proprjeta` attrici kif jinsab indikat fil-pjanta esebita bhala Dok. “A” mac-citazzjoni attrici, u qed tallega wkoll li l-konvenut qed jghaddi bit-trakkijiet tieghu biex jaghmel xoghol ta’ bini fuq l-art tieghu minn fuq il-proprjeta’ attrici, u dan kontra l-volonta’ tal-istess soscjeta’ attrici, u ghalhekk qed jitlob li tali xoghol ta’ kostruzzjoni *da parte* tal-konvenut qed jinvada bih il-proprjeta’ attrici u konsegwentement tordna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju jnehhi tali xoghol ta’ kostruzzjoni u fin-nuqqas tawtorizza lis-socjeta’ attrici sabiex tnehhi l-istess xoghol ta’ kostruzzjoni hija dejjem a spejjez tal-konvenut.

Illi mill-ewwel wiehed jinduna li ghalkemm fil-premessi hemm indikata kawzali dwar l-allegazzjoni li t-trakkijiet tal-konvenut qed jghaddu fuq l-art tas-socjeta’ attrici, ma hemm l-ebda talba in konnessjoni mal-istess, u ghalhekk din il-Qorti hija kostretta bil-ligi sabiex taghti d-decizzjoni taghha fuq il-provi prodotti fuq dak biss li hemm indikat fit-talbiet attrici u cjoe’ l-allegazzjoni ta’ invazzjoni ta’ proprjeta’ *da parte* tal-konvenut fil-konfront tas-socjeta’ attrici.

Illi l-eccezzjonijiet tal-konvenut huma fis-sens li huwa bena skond il-linja divizorja mahruga mill-Perit David Pace u

kkonfermata mill-Qorti fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni fl-istess ismijiet Numru 71/95/NA degretat fil-30 ta' Novembru 2000 u f'kull kaz l-konvenut bena *in buona fede.*

Illi mill-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni ndikat jirrizulta li l-Perit Tekniku nominat mill-Qorti, il-Perit Frederick Doublet kkonstata li :-

"L-intimat invada l-art tar-rikorrenti peress li okkupa minn din l-istess art trijangolu li jibda mix-xejn fil-posizzjoni [15.14 (iii)] u sa tul ta' ghoxrin pied u seba' pulzieri u nofs (6.286 metri) ghal pozizzjoni {15.14 (iv] dahal fl-art tar-rikorrenti pied u hames pulzieri u kwart (1' $5^{1}/_{2}$) (corregge 1' $5^{1}/_{4}$) jew 438mm., u b'hekk okkupa arja mill-istess art tar-rikorrenti ta' circa wiehed punt tlieta sebgha sebgha metri kwadri (1.377 m^{2})".

Illi b'digriet taghha datat 30 ta' Novembru 2000 din il-Qorti kif diversament presjeduta kienet addotat l-istess rapport tekniku fil-konkluzjoni fuq raggunta, wara li qalet li *"gustament, fil-fehma tal-Qorti, il-konkluzjonijiet tal-Perit Tekniku huma mahdumin a bazi tal-hxuna sa nofs il-hajt divizorju u dan ghaliex ikun kontra-sens li din il-Qorti tinibixxi xi haga li l-ligi stess taghti dritt ghaliha (**artikolu 418 (1) tal-Kodici Civili, Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta),** salv id-dritt moghti lill-istess rikorrenti li jitolbu l-kumpens tan-nofs ta' kemm tiswa l-art li fuqha l-hajt ikun mibni" (l-istess **artikolu 418).***

Illi jinghad li fl-istess Digriet l-istess Qorti sostniet li:-

"l-intimat da parte tieghu jammetti li kien hemm xi tip ta' invazjoni. Isostni pero' li ried jaghmel hajt dritt "alllura dhalna ftit f'tieghu u tajnih ftit mill-art taghna" (trattazzjoni tad-difensur tieghu a fol. 178). Ovvjament il-Qorti ma ghandhiex ghalfejn tispjega illi din l-argumentazzjoni ma ssibx lokha fil-kamp guridiku".

Illi dan kollu qed jigi kwotat *stante* li l-istess atti skond digriet ta' din il-Qorti diversament presjeduta datat 28 ta' Frar 2001 ordnat li l-istess atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni ndikati jigu mehmuza ma' l-atti ta' din il-kawza, u din il-Qorti tikkonferma tali ordni b'dan ghalhekk li l-provi u l-atti hemm prodotti jigu b'hekk meqjusa u konsidrati bhala atti u provi f'din il-kawza.

Illi l-unika prova addizzjonali li hemm hija dik permezz tal-affidavit ta' Mario Dingli datat 28 ta' Settembru 2001 a fol. 26 u 27 tal-process fejn l-istess xhud jirreferi ghar-rapport peritali msemmi fl-atti tal-mandat ta' inibzzjoni fuq riferiti u jghid li *"fil-fatt hemm ir-rapport tal-Perit tal-Qorti f'dawk il-proceduri li juru kemm kienet din l-invazjoni".*

Illi jirrizulta pero' li fil-mori tal-kawza dan il-hajt divizorju msemmi fil-mandat ta' inibizzjoni tnehha, u dan kif konstatat mill-Perit Richard Aquilina b'certifikat datat 7 ta' Mejju 2001, u sostna wkoll li l-konvenut baqa' jghaddi minn

fuq l-art tieghu kif indikat fir-ritratti mmarkati bhala Dok. "MD2" u "MD3" a fol. 28 tal-process.

Illi ovvjament jidher li rigwardanti l-hajt divizorju l-mertu huwa ezawrit *stante* li l-hajt inkwistjoni li fuq saret riferenza ghalih illum gie rimoss u nbena kollu kemm huwa fil-proprjeta' tal-konvenut.

Illi dwar il-fatt li t-trakkijiet tal-konvenut ghaddew minn fuq il-proprjeta' tas-socjeta' attrici, ghalkemm imsemmija fil-premessi, ma hemm ebda talba dwarha, u ghalhekk din il-Qorti ma hemm xejn li tista' tiddisponi dwar l-istess, ghaliex l-Qorti hija limitata sabiex tiddeciedi biss dwar it-talbiet attrici kif dedotti, u kif saru certament li ma hemm xejn imsemmi dwar l-istess trakkijiet.

Illi ghalhekk illum jidher li l-mertu jinzamm ezawrit, u jekk kien hemm xi lment iehor mis-socjeta' attrici dawn ma jirrizultawx li lanqas biss issemmew fic-citazzjoni attrici, *stante* li l-istess premessi jirreferu biss ghall-kwistjoni tal-*foundation wall* li llum giet solvuta, u dwar it-trakkijiet li dwarhom ma hemm l-ebda talba kif fuq inghad.

Illi ghalhekk ma hemm xejn iktar jinghad f'din il-kawza hlief li din il-Qorti prevja li taddotta r-rapport peritali fuq indikat in kwantu jirreferri ghall-invazjoni hemm indikata, anke ghaliex f'materja ta' perizja teknika japplika l-principju li *"sakemm ma jigux indikati oggezzjonijiet gravi u serji ta' piz li jinducuha li tissostitwixxi l-gudizzju taghha ghal dak ta'*

tekniku, dan ma taghmlux" (A.I. "**Bonett vs Lewis"**), u fil-waqt li tirrileva li, kif ammess mis-socjeta' attrici dan il-hajt fil-fatt tnehha u llum jinsab mibni kollu fuq il-proprjeta' tal-konvenut, liema xoghol sar mill-konvenut fil-mori tal-kawza, u ghalhekk illum il-mertu huwa ezawrit, bil-konsegwenza li b'dan pero' li l-konvenut ghandu jhallas l-ispejjez tal-kawza.

III. KONKLUZJONI

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** tiddikjara li fil-mori tal-kawza l-mertu gie ezawrit *stante* li l-hajt lamentat konsistenti fil-*fondation wall* tnehha fil-mori tal-kawza kif ammess mis-socjeta' attrici fl-affidavit ta' Mario Dingli a fol. 26 u 27 tal-process, u ghalhekk din il-Qorti **tastjeni** milli tiehu iktar konjizzjoni tal-ewwel (1) it-tieni (2) u t-tielet (3) talba attrici.

Bl-ispejjez kollha kontra l-konvenut *stante* li l-hajt *de quo* jirrizulta li tnehha minnu biss fil-mori tal-kawza.

Moqrija.

Onor. Imhallef Raymond C. Pace LL.D.
30 ta' Mejju, 2002

Mario Debono
Deputat Registratur
30 ta' Mejju, 2002

30 ta' Mejju 2002(RCP).