MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tas-27 ta' Gunju, 2007

Citazzjoni Numru. 586/1990/1

Angelo Vella f'ismu propju u bhala prokuratur legali ta' hutu imsiefrin Carmelo sive Charles u Joseph ahwa Vella u Josephine xebba Vella, u Dr. Joseph Bartolo, LL.D., bhala prokuratur ta' l-imsiefrin Joseph, John u Clara mart Carmel Vella ahwa Vella u Carmelo Vella

Vs

Emanuele Borg u b'digriet tas-27 ta' Settembru 2002 l-atti gew trasfuzi f'isem John Mary sive Jimmy Borg, Joseph Borg u Annunzjata Borg stante l-mewt tal-konvenut Emanuele Borg

Il-Qorti

Preliminari

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

1. Billi l-atturi huma proprjetarji tal-bicca art ta' hmistax-il qasba kwadra u nofs fil-Mellieha, li tmiss minn Nofsinhar ma' beni tal-konvenut, punent ma' Triq il-Kappillan Magri, u lvant ma' beni ta' Anthony Sciberras u ohrajn, liema art tifforma parti mill-fond numru disgha (9) St. Helen Street, Mellieha;

2. billi l-konvenut Emanuel Borg, hu l-proprjetarju tal-bicca art ohra adjacenti ghall-art tal-atturi, li tmiss mit-tramuntana ma' l-istess bicca art ta' l-atturi, mill-punent ma' Triq il-Kappillan Magri u minn nofsinhar ma' beni ta' l-eredi ta' Filippo Bartolo li tifforma parti wkoll mill-fond numru disgha, (9) St. Helen Street, Mellieha;

3. billi l-konvenut waqt li kien qed jibni fuq il-bicca art tieghu fuq imsemmija bena hajt b'mod li invada l-art proprjeta' ta' l-atturi fuq imsemmija, kif jirrizulta waqt il-kawza;

4. billi l-atturi jridu li l-konvenut inehhi l-hajt imsemmi minn fuq l-art taghhom;

Jghid il-konvenut ghaliex ghar-ragunijiet fuq imsemmija;

(1) jigi dikjarat li l-konvenut meta bena l-hajt fuq imsemmi invada l-art ta' l-atturi fuq deskritta;

(2) ma ghandux konsegwentement jigi kkundannat inehhi, taht id-direzzjoni ta' perit nominat minn din il-Qorti, l-hajt fuq imsemmi minn fuq l-art proprjeta' ta' l-atturi;

(3) u dan fi zmien qasir u perentorju li tiffissa din il-Qorti;

(4) ma ghandhomx l-atturi jigu awtorizzati li jaghmlu x-xoghol huma stess a spejjez tal-konvenut jekk jghaddi t-

terminu prefiss inutilment, taht id-direzzjoni tal-perit imsemmi.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni numru 2672/89 kontra l- konvenut ingunt ghas-subizzjoni u b'riserva ta' l-azzjoni ghad-danni.

Rat id-Dikjarazzjoni ta' l-atturi a fol. 3 tal-process.

Rat in-**Nota tal-Eccezzjonijiet tal-konvenut** a fol. 7 tal-process fejn eccepixxa:

1. Illi t-talbiet huma nfondati fil-fatt u fid-dritt peress li l-esponenti bena fuq l-art li hija tieghu, u skond kif ha minghand l-awturi tieghu.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

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

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat id-digriet li bih gew allegati l-atti tal-mandat ta' inibizzjoni Nru 2672/89:

Rat id-digriet a fol 10 li bih gie nominat l-perit Michael Angelo Refalo;

Rat ir-relazzjoni ta' l-imsemmi perit a fol 37;

Rat id-digriet li bih gew nominati periti addizzjonali a fol 116 u 118;

Rat ir-relazzjoni tal-periti addizzjonali a fol 172;

Rat id-digriet a fol 153 li bih gew legittimati l-atti stante l-mewt tal-konvenut fil-mori tal-kawza;

Rat in-noti ezibiti;

Relazzjoni Perit Refalo

Il-perit Gino Refalo nominat minn dina l-Qorti kien irrelata li l-atturi ppruvaw li meta l-konvenut bena l-hajt imsemmi fic-citazzjoni huwa invada l-art ta' l-atturi **b' 8.3 pulzieri** mat-tul kollu ta' l-art ta' l-atturi, u dana minkejja li l-perit zied 5% (cioe 0.6 piedi lineari) mal-wisa ta' 12 il pied wisa tal-plot tal-konvenut kif indikat fil-kuntratti relattivi, minhabba l-kwalifika tac-'cirka', liema zieda marret favur il-konvenut, minhabba li, minkejja tali zieda fil-wisa, il-plot tal-konvenut lanqas tlahhaq ma' 95% tal-kapacita' ta' 15.5 qasab kwadri indikati bhala 'cirka' li messu minimament fiha l-plot tal-konvenut.

Kontestazzjoni

L-atturi ma qablux ma' dina l-konkluzzjoni billi sostnew li l-art okkupata mill-konvenut hi ta' erba pulzieri u nofs ohra, oltre t-tmien pulzieri punt tlieta (8.3) stabiliti mill-Perit Refalo billi l-atturi ma jridux li l-hajt divizorju jigi mibni fuq l-art taghhom; jekk il-konvenut jinghata dak li ssuggerixxa l-Perit Refolo (zieda ta' 5%) l-atturi se jifdallhom ferm anqas milli suppost ghandhom skond il-kuntratt ta' l-akkwist taghhom u jekk tghodd il-kejl li xtraw l-atturi mal-kejl li xtara l-konvenut, l-arja totali se tissupera dak li fizikament hemm fuq il-post. Il-Perit ma setghax jaghti l-massimu lill konvenuti u l-minimu lill atturi. Ghalhekk skond l-atturi l-konvenut mill-inqas invada l-art b' 12.8.

Periti Addizzjonali

Il-Qorti nnominat periti addizzjonali u dawn waslu ghall konkluzzjoni li l-art intiera li giet diviza bejn l-awturi tal-partijiet ghandha titqies li testendi fejn hemm bini fuq il-gnub, sad dawl bejn il-hitan ta' l-istess bini tal-gnub; fejn hemm il-hajt tas-sejjieh fuq ix-xellug (thares mit-triq) wara l-bini (illum mgarraf) sal linja medjana tal-hajt tas-sejjieh; u mal-hajt ta' wara, sa erbgha pulzieri u nofs il-gewwa minn wicc il-hajt.

Il-konvenut invada l-art ta' l-atturi b'parti mill-hajt li bena ghal distanza ta' pulzier u nofs fuq il-faccata li jispiccaw

ghal xejn wara fond ta’ 23’ 0 ½”, b’arja okkupata ta’ (cirka 0 .134 metri kwadri).

Il-konvenut irtira l-parti ta’ wara tal-hajt u l-prolungazzjoni tal-wicc tieghu sal-hajt ta’ wara b’ammont ta’ circa 1.88 piedi kwadri (cirka 0.175 metri kwadri).

Salv ghall-aspetti legali, jekk tigi kunsidrata l-linja medjana tal-hajt skond il-konswetudini l-konvenut ma ghamel l-ebda invazjoni fl-art ta’ l-atturi, anzi rtira fil-proprjeta’ tieghu.

Ukoll salv ghall-aspetti legali, u peress li l-invazjoni fil-faccata ta’ l-atturi hija biss ta’ pulzier u nofs 1 ½ , u l-arja ta’ l-art invaza fuq quddiem hija ftit anqas mill-arja ta’ l-art irtirata fuq wara, u kunsidrata skond il-ligi minn wicc il-hajt li bena l-konvenut tan-naha ta’ l-atturi, ikun prattiku li l-hajt ikompli jinbena fejn bnieh il-konvenut, minhabba, dejjem jekk taqbel il-Qorti, il-mitigazzjoni tal-konswetudini.

Konsiderazzjonijiet

F’dina l-kawza l-atturi qed jallegaw li l-konvenut invada l-art taghhom meta hu gie biex jizviluppa l-art tieghu li tmiss ma’ dik taghhom. Il-konvenut jichad li hu nvada l-art.

L-ewwel perit nominat ikkonkluda li l-konvenut invada l-art ta’ l-atturi b’ 8.3 pulzieri mentri l-Perit Addizzjonali ddecidew li fic-cirkostanzi kif spjegati minnhom l-konvenut ma invadiex l-art.

Bhala fatti l-Qorti qeda toqghod fuq dawk il-provi li gew migbura mill-Perit Refalo fir-relazzjoni tieghu u ghalihom qed issir referenza.

L-atturi qed jissottomettu li l-mod kif il-periti ipprovaw isolvu l-kwistjonji dwar l-allegata invazjoni ta’ l-art ta’ l-atturi hu legalment zbaljat billi huma ma setghux jaqsmu l-artijiet skond il-kuntratt tan-1938 izda kellhom jibbazaw ruhhom fuq il-kuntratt tan-1977 li bih il-konvenut xtara l-art.

Jirrizulta mill-provi li fin-1938 kien sar kuntratt ta' divizjoni bejn l-awturi ta' l-atturi u dawk tal-konvenut. L-atturi huma d-dixxendenti diretti ta' l-awturi taghhom mentri l-konvenut mhux dixxendenti ta' l-awturi tat-titolu imma kien xtara minghandhom fin-1977 (ara para 14 sa 19 tar-relazzjoni tal-Perit Refalo).

Skond id-divizjoni tan-1938 il-gnien li minnu hargu l-artijiet in kwistjoni kien ta' 31 qk li nqasam f'bicctejn ugwali bejn in-nannu ta' l-attur u l-awtrici tal-konvenut Carmena Muscat cioe 15.5 qk kull porzjon.

L-atturi messhom 15.5 qk li huma wirtu. Kienet saret id-denunzja minnhom fin-1980 u l-art giet deskritta bhala li kellha kejl ta' 50 pied fond u 15 il-pied faccata. (Dok P 1 fol 59).

Invece meta l-konvenut xtara minghand l-awturi tieghu b'kuntratt tan 1977 (Dok P4 a fol 66) l-art tieghu giet deskritta bhala "strixxa art ta' forma rettangolari b'faccata ta' **circa tnax il-pied** fuq Parish Priest Magri Street, Mellieha u **fond ta' circa disgha u erbghin pied** kif indikata fis-site plan.. bi **dritt ta' passagg** fuq wara ghal St Helen Street fuq il-proprejta ta' l-ahwa Vella".

Jirrizulta wkoll mill-provi li fin-1976 id-dixxendenti ta' l-awturi tal-konvenut li minghandhom xtara kienu qasmu bejnithom u dina l-art kienet giet deskrita bl-istess mod kif giet trasferita lill-konvenut, ghalhekk dawn kienu jafu ezattament x'qeghdin ibieghu lill-konvenut.

Ghalkemm l-intendiment fin-1912 u fin-1938 kien li l-porzjonijiet art jinqasmu b'mod ugwali bejn l-awturi tal-kontendenti, izda meta l-konvenut xtara fin-1977 il-partijiet kienu jafu l-entita' ta' l-art taghhom, kif kienet maqsuma u li kien hemm dritt ta' passagg. Il-partijiet kienu jafu li ghalhekk iz-zewg artijiet ma kienux ugwali billi bhala wisa kien hemm 12 il-pied u bhala fond kien hemm is-servitu ta' passagg.

Il-Perit Refalo fir-relazzjoni tieghu jghid li l-art tal-konvenut fiha aktar fond, kien hemm tarag fuq wara ta' l-art ta' l-atturi li jinzel ghal dik tal-konvenut bi dritt ta' passagg bil-bhima ta' 4 piedi ghall-art tal-konvenut minn dik ta' l-atturi. Ghal dawn ir-ragunijiet il-Perit jikkonkludi li l-fond ta' l-atturi kien inqas minn dak tal-konvenut u li l-wisa tal-plots ma kienx l-istess.

Il-Qorti hi tal-fehma li l-art tal-konvenut kellha tigi kalkolata fuq dak li gie mibjugh lill konvenut bil-kuntratt tan-1977. Meta l-konvenut waqqa l-hajt li kien jissepara l-art tieghu minn dika ta' l-atturi hu nehha l-prova konkreta li setghet tghinu jistabilixxi kemm kellu wisa ta' art.

Mela rigward il-kejl ta' l-art tal-konvenut jista' jinghad li dwar il-fond ta' l-art ma hemmx problemi billi fuq wara dejjem kien hemm hajt ta' terzi u ghalhekk dak li xtara l-konvenut dejjem kien hemm.

Dwar il-hajt fuq il-lemin tal-art tal-konvenut (kif thares lejha mit-triq) dan hu ta' terzi u l-wiesa ta' 12 il-pied ta' l-art tal-konvenut trid tigi kalkolata minn dan il-hajt ta' terzi u mhux mill-hajt li bena l-konvenut.

Il-problema hija fuq il-hajt li kien jiddividi l-art ta' l-atturi u dika tal-konvenut li dana witta.

Skond il-kuntratt tan-1977 il-konvenut xtara l-art wiesa 12 il-pied cirka. Il-Perit Refalo tah 5% lill-konvenut minhabba li l-kejl hu imsejjah bhala cirka. Il-Qorti hi tal-fehma li dana pero' ma setghax isir billi dan kien se jsir a skapitu ta' l-atturi li kellhom wiesa stabilit ta' 15 il-pied, u bil-mod li kkalkola l-perit dawn kienu se jiehdu inqas milli fil-fatt kellhom. Ir-rimedju li kellu l-konvenut ma kienx li jinvadi l-art ta' l-atturi imma li jitlob kumpens minghand il-vendituri ta' l-art tieghu li tawh inqas. Il-Perit mexa b'dak il-mod ghax ipprova jasal ghall kejl b'mod li jgib iz-zewg artijiet kawzi ugwali. Izda dina l-Qorti diga ddecidiet li l-kejl li xtara l-konvenut ma kienx dak tan-1938 cjoe ugwali bhal ta' l-atturi imma tal-kuntratt tan-1977, cjoe wiesa ta' 12 pied cirka.

Il-Qorti ma tistax tissostitwixxi l-volonta' taghha ghal dik tal-kontraenti kif minnhom espressament u liberament dikjarata fil-kuntratt. Il-principju kardinali li jirregola l-istitut tal-kuntratti jibqa' dejjem dak li l-vinkolu kontrattwali ghandu jigi rispettat u li hi l-volonta' tal-kontraenti kif espress fil-konvenzjoni li ghandha tipprevali u trid tigi osservata. (*Pacta sunt servanda*). Il-gurisprudenza taghna hi kostanti filli rriteniet li ma hiex ammissibili l-prova testimonjali kontra jew in aggjunta ghall-kontenut ta' att miktub u hi talvolta ammessa biss biex tikkjarixxi l-intenzjoni tal-partijiet meta din hi espressa b'mod ambigwu. (Ara Vol 34 p3 p 746 u App Beacom vs Spiteri Staines 5/10/1998).

L-atturi mhux qed jaqblu fejn ghandu jitqieghed il-hajt li jissepara z-zewg propretajiet. Il-Periti ikkonkludew li l-wisa tal-plot tal-konvenut ghandu jinkludi nofs il-hxuna tal-hajt divizorju li ghad irid jinbena mill-atturi. Il-Qorti, wara li ezaminat ir-relazzjonijiet in kwistjoni u dak li kellhom xi jghidu l-periti, u dak li tghid il-ligi, fuq dana punt hi tal-fehma li la darba ma hemmx kunsens mill-atturi, il-hajt ghandhu jitqieghed fuq l-art tal-konvenut, b'mod li meta jsir hekk il-konvenut ikollu faccata ta' 12 il-pied.

Dan kollu jwassal ghall konkluzzjoni li l-konvenut mhux biss invada bi 8.3 pulzieri kif ikkonkluda l-perit Refalo izda b' 15.5 pulzieri jew pied u tlett pulzieri u nofs li huma komposti mill 5 pulzieri mizjuda mill-Perit ghal 'cirka'; sitt pulzieri mill-hajt tal-lemin, u 4 pulzieri u nofs ghal hajt fuq ix-xellug.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi
Il-Qorti tiddeciedi
Billi tiqla' t-talba attrici
Tiddikjara li l-konvenut invada l-art ta' l-atturi meta bena l-hajt fuq imsemmi;
Tordna lill-konvenut inehhi, taht id-direzzjoni tal-perit Albert Fenech li qed jigi nominat ghal dan l-iskop, il-hajt

fuq imsemmi minn fuq l-art proprjeta' ta' l-atturi; fi zmien tlett xhur improrogabbili mil lum;
Tordna li jekk jghaddi dan it-terminu prefiss inutilment, l-atturi qed jigu awtorizzati li jaghmlu x-xoghol huma stess a spejjez tal-konvenut, taht id-direzzjoni tal-perit imsemmi.
Bl-ispejjez kontra l-konvenut.

< Sentenza Finali >

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