

Kopja Informali ta' Sentenza



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA**

Seduta tal-5 ta' Ottubru, 2007

Citazzjoni Numru. 3207/1996/1

**Tarmarac Limited, Vitrex Limited u Wallace
Investments Ltd u b'nota tad-9 ta' Awissu, 2001 is-
socjeta' Finholdings Ltd assumiet l-atti tal-kawza
f'isimha minflok is-socjeta' Wallace Investments
Limited**

Vs

County Leatherware Limited

Il-Qorti

Preliminari

Rat l-**att** ta-**citazzjoni** li permezz taghha s-socjetajiet attrici ppremettew illi:

Billi s-Socjetajiet attrici 'Tarmarac Limited' u 'Wallace Investments Limited' huma indivizament u fi kwoti ndaqs, il-proprjetarji ta' porzjoni ta' art formanti parti mill-ghelieqi msejjhin 'Tal-Frisk' sive 'Tal-Lembuba' sive 'Tal-Barumbara' fil-kontrada ta' Misrah il-Barrieri, f'Santa Venera, tal-kejl superficjali ta' cirka sitt mija u tnejn metri kwadri (602 m.k.) eskluza l-parti stradali, accessibbli dina l-art minn estensjoni ta' Triq Psaila, tmiss mill-lvant ma' beni ta' Francis Pace jew l-aventi kawza minnu, nofsinhar ma' l-estensjoni ta' Triq Psaila, u tramuntana ma' beni ta' l-eredita' ta' l-ahwa Grech, libra u franka, bid-drittijiet u gustijiet taghha, liema art kienet giet akkwistata in forza ta' zewg kuntratti tas-26 ta' Frar 1986 u tat-13 ta' Marzu 1990 li jinsabu hawn uniti u markati Dok. 'WF1' u 'WF2' rispettivament, it-tnejn fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri;

Billi s-socjeta' konvenuta County Leatherware Limited hija l-proprjetarja ta' l-art kontigwa ghall-art fuq imsemmija tas-Socjetajiet attrici, u cioe' ta' l-art tal-kejl cirka tmien mija u tletin punt sitta u hamsin (830.56) metri kwadri liema art ippervjeniet ghand l-istess Socjeta' konvenuta bis-sahha ta' kuntratt ta' divizjoni tas-6 ta' Ottubru 1987 li jinsab hawn unit u markat Dok. 'WF3', fl-atti tan-Nutar Dottor Maurice Gambin;

Billi s-socjeta' konvenuta bdiet tizviluppa l-art taghha u bil-kostruzzjoni li hija bdiet ittellgha hija nvadjet l-art propjeta' tas-socjetajiet attrici bi tnejn punt erba' metri (2.4 m) cirka, u dana kif jidher ukoll mir-Rapport, hawn unit u markat Dok 'WF4' li mieghu hemm annessi disa' (9) pjanti markati Dok. 'A' sa Dok. 'I', rilaxxjati mill-Perit Arkitett Paul Camilleri A & CE.;

Billi s-socjetajiet attrici nterpellaw lis-socjeta' konvenuta li allura da parti taghha irtirat il-kostruzzjoni tal-bini taghha mill-art invaza kif fuq inghad, propjeta' tas-socjetajiet attrici, ghalkemm xorta wahda baqghet tivvanta drittijiet ta' propjeta' fuq l-istess art invaza;

Tghid ghalhekk is-socjeta' konvenuta County Leatherware Limited il-ghaliex ma ghandiex dina l-Qorti ghar-ragunijiet premessi:-

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-porzjoni ta' art formanti parti mill-ghelieqi msejjhin 'tal-Frisk' sive 'Tal-Lembuba' sive 'tal-Barumbara' fil-kontrada ta' Misrah il-Barrieri, f'Santa Venera, tal-kejl superficiali ta' cirka 602 metri kwadri eskluza l-parti stradali accessibbli dina l-art minn estensjoni ta' Triq Psaila, li s-socjetajiet attrici akkwistaw bil-mod kif premess, hija di propjeta' esklussiva ta' l-istess socjetajiet attrici, u li b'hekk is-socjeta' konvenuta ma ghandha ebda dritt ta' propjeta' fuq dik l-istess porzjoni jew xi parti diviza minnha;

2. Tikkundanna lis-socjeta' konvenuta sabiex f'terminu qasir u perentorju li dina l-Qorti joghghobha tipprefeggilha tirtira definittivament mill-art jew xi parti diviza minnha propjeta' tas-Socjetajiet attrici kif fuq inghad.

Bl-ispejjez komprizi dawk ta' l-ittri nterpellatorji tal-5 ta' Lulju 1996 u tas-7 ta' Awissu, 1996 kontra l-konvenut ingunt ghas-subizzjoni, u b'riserva ta' kull azzjoni ohra spettanti lilhom, senjatament dik ta' danni.

Rat id-Dikjarazzjoni tas-socjetajiet attrici a fol. 3 tal-process.

Rat in-**nota tal-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta** a fol. 30 tal-process fejn eccepiet:

1. Preliminarjament, in-nullita' tac-citazzjoni stante li: (a) t-talbiet attrici mhumix bazati fuq u ma jsegwux il-premessi u (b) fuq il-premessi kif esposti l-azzjoni kellha tkun l-*actio finium regondorum* taht l-Art 352 Kap 16 u mhux l-azzjoni prezenti.

2. Illi fil-mertu l-ewwel talba hija nfondata fil-fatt u fid-dritt stante li s-socjeta' eccipjenti qatt ma vvantat drittijiet fuq art tal-atturi izda kien hemm u ghad hemm nuqqas ta' qbil fuq il-pozizzjoni tal-linja divizorja u minhabba

Kopja Informali ta' Sentenza

f'hekk l-eccipjenti b'dannu kbir ghalha ma zviluppatx strixxa art propjeta' taghha li qeghda bejn l-art li l-eccipjenti qed tizviluppa u l-art propjeta' tal-atturi.

3. Illi t-tieni talba hija wkoll infondata fil-fatt u fid-dritt stante li l-eccipjenti ma okkupat l-ebda porzjoni art tal-atturi u ghalhekk ma tistax tigi kkundannata tirtira minnha.

4. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

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

Rat id-decizjoni in parte ta' dina l-Qorti a fol 38;

Rat id-digriet li bih gie nominat il-Perit tekniku Andrew Ellul a fol 37;

Rat ir-relazzjonijiet tieghu a fol 37 et seq; 211 et seq; u 242 et seq;

Rat id-digriet li bih gew nominati periti addizzjonali a fol 256;

Rat ir-relazzjoni tal-periti a fol 274 et seq;

Rat id-diversi domandi bil-miktub, risposti u rikorsi li saru tul il-kawza;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet;

Kontestazzjoni

Il-kwistjoni bejn il-partijiet hija dwar il-linja ta' divizjoni bejn l-propretajiet tal-kontendenti u senjatament minn fejn ghandhom jittkejlu l-130 pied li hemm indikati fuq il-kuntratt tas-socjeta' attrici u dana billi l-hajt tas-sejjieh minn fejn setgha jsir il-kejl twaqla'. Il-konvenuti qed jikkontendu li l-kejl kellu jittiehed minn punt G fis-survey ta' Randolph Camilleri a fol 171 u mhux minn punt M fis-survey ta' Mario Attard a fol 64. Ghalhekk il-konvenuti qed jeccepixxu li Illi huma qatt ma vvantaw drittijiet fuq art ta' l-

atturi izda kien hemm u ghad hemm nuqqas ta' qbil fuq il-posizzjoni tal-linja divizorja.

Konsiderazzjonijiet

Fil-kaz in ezami l-Qorti nnominat perit tekniku biex jirrelata dwar it-talba attrici wara li jiehu konjizzjoni ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti. Il-Perit nominat spicca biex ghamel tlett relazzjonijiet fuq talba tal-konvenuti, saritlu eskussjoni u sarulu domandi bil-miktub. Il-konvenuti inoltre talbu n-nomina ta' periti addizzjonali li, wara li hadu konjizzjoni tad-dokumentazzjoni kollha prezentata u wara li ghamlu *survey* iehor, qablu mal-konkluzzjoni raggjunta mill-ewwel perit. Saritilhom nota ta' sottomissjonijiet, saruhom domandi bil-mikutb u anke gew eskussi.

Fil-ewwel relazzjonij tieghu l-Perit Ellul indika l-pjanta li fuqha inqasmet l-art -Dok AE6 preparata mill-Perit R. Aquilina. Ighid li saru zewg *surveys* fuq l-art, wiehed minn Mario Attard ghall atturi u iehor minn Randolph Camilleri ghall-konvenuti. Fis-*survey* ta' Mario Attard – REP2 - il-linja principali hija immarkata bl-ahmar. Fis-*survey* ta' Randolph Camilleri – REP1 il-linja hija immarkata bil-blu - ABCD u EF. **Il-Perit ikkonkluda li l-punt minn fejn irid isir il-kejl hu S fil-pjanta REP1.** Qal li wara li jsir il-kejl linejari wiehed jista jara' x'inhu l-kejl kwadrat f'metri kwadri. F'dan il-kaz il-konvenuti jkollhom *area* inqas minn dak indikat fil-kuntratt u ghalhekk ghandha tigi kunsidrata l-posizzjoni B jigifieri id-divizjoni in relazzjoni mal-kejl kwadrat. Il-Perit jghid li l-130 pied huwa l-aktar punt determinanti li fuqu setgha jkejjel.

Fit-tieni relazzjoni l-Perit Ellul gie imqabbad biex jaghmel *survey* u studju dwar l-art kollha li minnha l-proprietajiet tal-kontendenti kienet tiffirma parti. Hu qaleb l-konfini tas-*survey* EE1. Il-Mepa giet imqabbda biex taghmel dan is-*survey* u gew inkluzi d-dettalji li kienu mehuda mis-*surveys* ta' qabel. Il-Perit ghamel il-linja ta' divizjoni ta' bejn iz-zewg proprietajiet fid Dok EE3 u saret interpretazzjoni tad-Dok REP2 ghal Dok EE3. (fol 223) u kkonkluda li **sab li kien hemm *infringement* billi parti mill-bini tal-konvenuti inbniet** (kienet se tinbena

proprijament) **fil-propjeta' ta' l-atturi (ara fol 224). Minn naha qieghed 1.09 meters u minn naha l-ohra 1.21 metres.**

Fit tielet relazzjoni l-perit gie mqabbad biex jaghmel *survey* iehor bazat fuq *survey sheets* tad-Dipartiment ta' l-Art jew Agrikoltura biex jindika kif kienet l-art tal-kontendenti qabel ma nbena l-Isptar u dik li ntuzat ghat-triq pubblika.

Aggravati mill-konkluzzjoni tal-Perit tekniku, l-konvenuti talbu n-nomina ta' periti addizzjonali. Dawn gew nominati mill-Qorti u l-Periti talbu biex isir *survey* mil-gdid ghal skopijiet ta' accertament tas-sit in kwistjoni, Dok X1, u l-Qorti laqghet it-talba.

Il-Perit addizzjonali waslu ghall-konkluzzjoni li t-talba attrici ghandha tigi milqugha u li l-konkluzzjoni ta' l-ewwel perit kienet korretta. Huma tawh dawn ir-ragunijiet:

Il-kejl ta' 130 pied u 65 pied jorbot iz-zewg partijiet billi dana jiffirma parti integrali mid-divizjoni ta' l-art in kwistjoni.

Is-Survey maghmul minn Mario Attard REP2 fol 64 sar meta l-art kienet ghada mhux zviluppata u fiha jidhru elementi li illum m'ghandhomx jezistu.

Is-Survey maghmul minn Randolph Camilleri sar hafna zmien wara li giet zviluppata l-art izda nonostante dana kienet taqbel fl-elementi essenzjali ma dik ta' Mario Attard.

Il-Periti addizzjonali ghamlu s-Survey taghhom Dok X1 u meta dan gie sovrapost ma *survey* ta' Mario Attard permezz ta' *transparency* Dok X2 u ttiehdet fotokopja tal-pjanti fuq xulxin Dok X3 jidher car li l-izvilupp tas-socjeta' konvenuta sar in parti, ghalkemm zghira, fuq art tas-socjeta' attrici kif jidher bil-kulur isfer fuq Dok X3. Din l-uzurpazzjoni hija fl-ammont ta' cirka 18 m.k.

Permezz ta' *aerial photograph* Dok X4 jidher car illi l-angolu tal-hajt tas-sejjieh l-antik kien isegwi l-istess linja kif murija fuq is-survey ta' Mario Attard.

Il-konvenuti ma qablux ma dawn il-konkluzzjonijiet. Il-Periti ikkonfermaw dawn il-konkluzzjonijiet fl-eskussjoni li saritilhom u anke fir-risposti bil-miktub. Jigi rilevat li effettivament il-konvenuti ma kienux fizikament uzurpaw l-art in kontestazzjoni, imma kienu accettaw li ma jizviluppawx dina l-parti sakemm tinghata decizjoni mill-Qorti.

L-istitut tal-prova permezz ta' perizija huwa intiz sabiex l-Qorti tkun tista' tistabilixxi fatti rilevanti ghall-mertu ta' kawza illi jkunu ta' natura tali illi jirrikjedu tahrig jew taghlim specjali jew speccjalizzat li l-Qorti m'ghandhiex appuntu sabiex dawn jigu determinati.

Izda opinjoni teknika, bhal kull prova, sakemm ma tigix skossa minn prova ohra kuntrarja, attendibbili u kredibbili, tiffirma l-bazi tal-gudizzju tal-Qorti. Il-Qorti ghandha mano libera li taccetta jew tirrorifjuta opinjoni teknika lilha sottomessa mill-perit tekniku. Bhal kull prova ohra tista' tigi skartata mill-Qorti. Dan pero' mhux leggerment jew kapricciosament imma biss jekk tirrorizulta raguni valida fl-atti. Kien ghalhekk ukoll li l-ligi tipprovdi 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*).

Il-konvenuti baqghu ma' accettawx il-konkluzzjonijiet ta' l-ewwel Perit u tal-Perit addizzjonali kif jirrizulta mis-sottomissjonijiet taghhom li huma baqghu jirrepetu. F'dan l-stadju l-Qorti pero' ma tistax ma taccettax il-konkluzzjonijiet teknici tal-periti minnha nominati. Illi l-osservazzjonijiet maghmula mill-konvenuti wara dawn id-diversi relazzjonijiet ma jistghux jinghataw il-piz intiz mill-

konvenuti billi dawn l-osservazzjonijiet qeghdin isiru f'kuntest fejn il-Qorti hi priva minn taghlim tekniku sabiex tapprezzahom ahjar mill-periti nominati minnha u ghalhekk ma tistghax taghtihom apprezzament divers ghal dak moghti mill-istess periti teknici li ddikjaraw li uzaw il-meotodologija addatta biex waslu ghall-konkluzzjonijiet taghhom a bazi ta' *survey* mehud b'strumenti propizji. Certament is-sottomissjonijiet tal-konvenuti ma humiex tali li jinewtralizzaw il-konkluzzjonijiet peritali jew urew li huma irragjonevoli.

Il-Qorti ghalhekk, wara li ra ir-relazzjoni u ezaminat il-provi, hija tal-fehma li l-kostatazzjonijiet kollha maghmulin mill-periti teknici, kif ukoll il-konkluzzjonijiet minnhom raggunti, huma gusti u korretti u tikkondividihom u taghmilhom taghha.

Decizjoni

Ghal dawn il-motivi

Il-Qorti tiddeciedi

Billi tiddikjara illi l-porzjoni ta' art formanti parti mill-ghelieqi msejjhin 'tal-Frisk' sive 'Tal-Lembuba' sive 'tal-Barumbara' fil-kontrada ta' Misrah il-Barrieri, f'Santa Venera, tal-kejl superficiali ta' cirka 602 metri kwadri eskluza l-parti stradali accessibbli dina l-art minn estensjoni ta' Triq Psaila, hija di propjeta' esklussiva ta' l-istess socjetajiet attrici;

Tikkundanna lis-socjeta' konvenuta sabiex f'terminu ta' xahar tirtira definittivament mill-art jew xi parti diviza minnha propjeta' tas-socjetajiet attrici kif fuq inghad.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----