MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tal-5 ta' Ottubru, 2007

Citazzjoni Numru. 328/2005

Paul Caruana (ID no 497764M) u martu Audrey Caruana (ID no 209267M)

vs

Carmelo Bugeja, Alfred Bugeja, John Bugeja, Carmen Bugeja,
Giorgia Attard, Salvina Borg u Philip Bugeja.

Il-Qorti

Preliminari

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

Peress illi in forza ta’ kuntratt tas-7 ta’ Mejju 2004 in atti Nutar Dottor Mary sive Mariella Mizzi l-atturi xtraw minghand is-socjeta’ Vassallo Concrete Suppliers Limited, porzjon art f’Wied il-Gandlora, Haz-Zebbug, Malta, denominata tal-Boqqiegha sive Tar-Ramel tal-kejl ta’ cirka elf, hames mija u disghin metri kwadri (1590m2) (kopja tal-kuntratt u pjanta annessi u markati Dok A).

Peress illi b’ittra tal-1 ta’ Gunju 2004 il-konvenuti kkontestaw dan il-bejgh u qed jippretendu illi l-atturi m’ghandhomx aktar minn erba’ mija u tnejn u tmenin punt wiehed tlieta metri kwadri (1482.13m2) (Dok B).

Peress illi l-awturi tal-atturi kienu xtraw il-porzjon art *de quo* minghand il-poter ta’ Philip Zahra, Maria Farrugia u Karmena Zahra in forza ta’ kuntratt in atti Nutar Dottor Pierre Falzon tad-29 ta’ April 2002 (Dok C) fejn l-istess porzjon art giet deskritta bhala li fiha ‘kejl ta’ cirka tomna u nofs neqsin sitta u ghoxrin pied wisa’ it-tul ta’ l-art min-naha l-wahda u min-naha l-ohra neqsin sittin pied wisa’ it-tul ta’ art min-naha l-ohra’.

Peress illi l-awtur tal-vendituri fuq dan l-ahhar kuntratt kien akkwista l-istess art in forza ta’ kuntratt in atti Nutar Nicola Said tal-21 ta’ Frar 1984 (Dok D) fejn ghalkemm il-kejl kien gie indikat bhala cirka elf, erba’ mija u tnejn u tmenin punt wiehed tlieta metri kwadri (1482.13m2) fuq il-pjanta annessa kien gie delineat bil-preciz il-konfini tal-art de quo liema kejl illum jirrizulta illi huwa ta’ elf, hames mija u tnejn u disghin punt sitta metri kwadri (1592.6m2) kif ser jigi spjegat aktar ‘l isfel.

Peress illi wara l-kontestazzjoni tal-konvenuti, l-attur inkariga lil Perit Chris Grech sabiex jaghmel *survey* tal-art *de quo* u b’mod partikolari jqabbel il-kejl deskritt fil-kuntratt precitat tad-29 ta’ April 2002 ma’ dak indikat fil-kuntratt precitat fis-7 ta’ Mejju 2004 u dak indikat fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt tal-21 ta’ Frar 1984.

Peress illi in adempiment tal-inkarigu lilu moghti l-Perit Chris Grech irrilaxxja ir-rizultat tas-*survey* minnu maghmul

permezz ta’ pjanta li qed tigi hawn annessa u markata Dokument E, minn fejn jirrizulta illi effettivament id-deskrizzjoni moghtija fil-kuntratt tad-29 ta’ April 2002 u l-pjanta annessa mal-kuntratt tal-21 ta’ Frar 1984 jaghtu precizament kejl ta’ elf, hames mija u tnejn u disghin punt sitta metri kwadri (1592.6m2) li jaqbel mal-kejl tal-kuntratt tas-7 ta’ Mejju 2004.

Peress illi l-esponent irid jizviluppa l-imsemmija art izda ma jistax minhabba l-opposizzjoni tal-konvenuti.

Jghidu ghalhekk l-istess konvenuti ghaliex m’ghandiex din il-Qorti:

1. Tiddikjara illi l-atturi huma proprjetarji tal-porzjon art f’Wied il-Gandlora, Haz-Zebbug, Malta, denominata Tal-Boqqiegha sive Tar-Ramel tal-kejl ta’ elf, hames mija u tnejn u disghin punt sitta metri kwadri (1592.6m2) konfinanti mill-lbic ma’ sqaq pubbliku bla isem fuq liema ghandu l-access, mill-punent ma’ propjeta’ ta’ Pinu Saliba jew l-aventi causa tieghu u mill-grigal ma’ razzett ta’ persuni li mhux maghrufa, jew irjieh verjuri, kif murija fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt esebit bhala Dokument A u kif deskritta fuq l-annessa pjanta markata Dokument D.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti u b’riserva ghal kull azzjoni ghad-danni spettanti lill-atturi kontra l-konvenuti ngunti ghas-subizzjoni.

Rat id-Dikjarazzjoni tal-atturi a fol. 3 tal-process.

Rat in-**nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuti et** a fol. 24 tal-process fejn eccepew:

1. Illi preliminarjament l-azzjoni attrici hija preskritta u l-aventi kawza taghhom stante li l-konvenuti et ilhom jokkupaw l-art *de quo* ghal izjed minn tletin sena.

2. Illi primarjament il-gudizzju m’huwiex integru stante illi hemm izjed persuni komproprjetarji mal-konvenuti Bugeja Carmelo et;

3. Illi bla pregudizzju ghas-suespost it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u kwindi ghandhom ikunu michuda stante illi l-art *de quo* ghandha kejl preciz ta' elf, erba' mija tnejn u tmenin punt tlettax (1482.13) metri kwadri kif jirrizulta mill-kuntratt tal-21 ta' Frar 1984 fl-atti tan-Nutar Dottor Nicola Said;

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

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

Rat id-digriet a fol. 28;

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Albert Borg Costanzi;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Eccezzjonijiet preliminari

Dwar it-tieni eccezzjoni tal-konvenuti kienet saret korrezzjoni fic-citazzjoni u kien iddahhal fil-kawza Philip Bugeja.

Dwar l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni li l-aventi kawza tal-konvenuti u l-konvenuti et ilhom jokkupaw l-art *de quo* ghal izjed minn tletin sena, jirrizulta li fuq dina l-eccezzjoni ma ngabu ebda provi u ghalhekk fin nuqqas ta' dawn il-provi l-eccezzjoni qed tigi michuda.

Konsiderazzjonijiet

Fit-tielet eccezzjoni l-konvenuti qed jikkontendu li l-atturi ghandhom inqas art minn kemm qed jippretendu li ghandhom f'dina l-kawza[1]. Huma qed isostnu li bil-kuntratt tal-21 ta' Frar 1984 fl-atti tan-Nutar Dr. Nicola Said missierhom, Francesco Bugeja, kien ittrasferixxa lill Vincenzo Zahra porzjon art diviza ta' kejl ta' 1482.13 mk. u l-kumplament tal-ghalqa baqghet proprjeta' ta'

[1] Ara ittra a fol 10.

missierhom u mal-mewt tieghu u ta’ ommhom, u wara taghhom bhala eredi. It-tfal ta’ Zahra imbaghad bieghu lill Vassallo Supplies Ltd b’kuntratt tad-29 ta’ April 2002 fl’ atti tan Nutar Pierre Falzon, l-art akkwistata minn missierhom, pero’ fil-kuntratt ma hemmx referenza ghall kejl ta’ 1482.23 mk. imma minflok saret referenza ghall kejl li jidher fil-pjanta annessa mal-kuntratt tal-1984. Il-kejl li ssir referenza ghalih huwa, 60 pied wisa u 26 pied li ghad fadal. Il-konvenuti ghalhekk jikkontendu li meta missierhom biegh il-1482.13 mk lill Zahra kien fadal izjed minn 26 pied wiesa ta’ art, li ghalhekk baqghet proprjeta’ ta’ missierhom. Fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt tan-Nutar Falzon hemm imnizzel kejl ta’ 1482.13 mk. Meta l-atturi akkwistaw din l-ghalqa minghand Vassallo fit 2004 fl’atti tan-Nutar Dr. M. Mizzi dawn akkwistaw art li ma kellhomx dritt ghaliha cjoe art ta’ 1590 mk meta originarjament missierhom kien biegh biss 1482.12 mk.

L-atturi min naha l-ohra jsostnu li huma xtraw l-art kif tidher fil-pjanta anessa mal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Mariella Mizzi. Meta huma marru biex itellghu l-hajt divizorju fuq in-naha tax-xellug kif thares lejn l-ghalqa u zammew 26 pied mil-bini li hemm, il-konvenuti oggezzjonaw ghax ippretendew li bicca kienet taghhom. L-atturi kienu qabbdu *surveyor*, u Brian Fenech id-*draughtsman* ghamel *survey* tal-art u rrizultalu x’area kellhom l-atturi. Fil-pjanta a fol. 16 u l-kuntratt juru li kien hemm 26 pied mill-appogg min naha tal-lemin u 60 pied fuq in-naha tax-xellug, li basikament kienu l-appoggi tal-ghalqa tal-atturi. Dawn gew immarkati bil-*highlighter* isfar fuq il-pjanta. Imbaghad a fol. 17 hu ghamel esercizzju fejn indika l-istess qisien li kien hemm fil kuntratt originali tal-1984 u sab li l-art ghandha kejl ta’ 1592.6 mk.

Il-Qorti qabbdet lill Perit Albert Borg Costanzi biex jistabilixxi l-*area* superficjali ta’ l-art ta’ l-atturi. Il-Perit npprezenta r-relazzjoni tieghu a fol. 32 et seq. Skond il-Perit mill-verifiki li ghamel fuq l-art *de quo* waqt l-access kif ukoll wara li qabbel is-*surveys* pprezentati mill-partijiet ex parte, sab li ma hemmx varjazzjoni, jekk mhiex minima, bejn is-*surveys* ezibiti u skond hu is-superficji ta’ l-art kif pretiz mill-atturi hija ta’ 1,600 mk circa.

Il-Perit tekniku ezamina l-kuntratt tal-1984 fl-atti tan-Nutar Nicola Said ghal dak li hu kejl u pjanta u sab li fil-pjanta ezibita ma' dan il-kuntratt l-art murija kellha kejl ta' 1482.13 mk circa izda skond il-Perit tekniku l-kejl huwa aktar vicin 1600 metru kwadru meta wiehed jiskala l-art u hemm indikazzjoni li l-art fuq in-naha tal-lvant li ma gietx trasferita kienet ta' 26 pied kif sussegwentement jidher u jissemma f'kuntratti ta' trasferiment. Il-perit tekniku inoltre jirrileva li l-marka[2] li ghadha tezisti fuq il-hajt tas-sejjieh (ara ritratti ezibiti a fol 51/2) qieghda circa 26 pied il-boghod mill-bini fuq il-Lvant ta' l-art *de quo*. Ghalhekk il-kejl ta' l-art fuq skala 1:250 kif korroborata ma dik murija fuq skala 1: 2500 hija zbaljata u kellha taqra circa 1,600 m.k.

Illi l-kostatazzjonijiet maghmula mill-perit tekniku jaqblu ma dak sottomess mill-atturi u ma l-ezercizzju maghmul minn Brian Fenech ghalhekk il-Qorti ser tadotta l-konkluzzjonijiet tal-perit tekniku fis-sens kif fuq indikat. Dawn il-konkluzzjonijiet bl-ebda mod ma gew kontestati mill-konvenuti f'dawn il-proceduri, la waqt trattazzjoni u lanqas b'talba ghal periti addizzjonali.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi
Il-Qorti tiddeciedi billi
Prevja li tichad l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti
Tilqa' t-talba attrici
tiddikjara illi l-atturi huma proprjetarji tal-porzjon art f'Wied il-Gandlora, Haz-Zebbug, Malta, denominata Tal-Boqqiegha sive Tar-Ramel tal-kejl ta' elf, hames mija u tnejn u disghin punt sitta metri kwadri (1592.6m2) skond kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Mary sive Mariella Mizzi datat 7 ta' Mejju 2004.

[2] L-atturi xehdu li kienu sabu marka antika fuq il-hitan tas-sejjieh fejn hemm is 26 pied u hadu r-ritratti . Kien hemm gebla mizbugha b'zebgha ahmar u fiha miktub 120 li hi bejn wiehed u iehor il-faccata li suppost kellhom. Din qeda 26 pied mill-appogg tal-bini li hemm.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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