



**QORTI CIVILI  
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF  
LINO FARRUGIA SACCO**

Seduta tat-28 ta' Settembru, 2010

Citazzjoni Numru. 903/1986/1

Geraldu Farrugia u b'digriet tas-16 ta' Frar 2007 l-atti gew  
trasfuzi f'isem Silvio Farrugia, Charles Farrugia u  
Roseanne Micallef nee` Farrugia  
vs  
Paul Said

Il-Qorti,

**A. CITAZZJONI:**

Rat ic-citazzjoni ta' l-attur li biha eccepixxa:

Illi l-attur huwa l-proprjetarju ta' bicca art f'Victory Street, Rabat, Malta murija fuq il-pjanta prezentata mac-citazzjoni bhala Dok X.

Illi l-konvenut huwa l-proprjetarju ta' bicca art ohra murija bl-ittra A fil-pjanta prezentata mac-citazzjoni li tmiss mal-art tal-attur;

Illi l-konvenut waqqa' l-hajt tas-sejjiiegħ li kien jissepara z-zewg proprjetajiet u meta tella' l-hajt divizorju minfloku, bi

Kopja Informali ta' Sentenza

vjolenza u bil-mohbi invada u dahal fl-art tal-attur, kif jidher mill-imsemmija pjanta kif ukoll mir-rapport tal-Perit Arkitett Carm Lino Spiteri prezentata mac-citazzjoni bhala Dok Y, u kif jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza; u

Illi l-konvenut ghalkemm mitlub sabiex jiddemolixxi l-imsemmi hajt u jerga' jtellghu fejn suppost, baqa' inadempjenti.

L-attur talab lill-Qorti:

1. Tiddikjara li meta l-konvenut tella' l-imsemmi hajt divizorju l-gdid invada u dahal fl-art tal-attur kif fuq spjegat;

2. Tikkundanna lill-konvenut biex fi zmein qasir u perentorju li tipprefiggilu din il-Qorti jnehhi kull struttura li huwa ghamel fuq l-art tal-attur u jerga' jtella l-hajt divizorju fuq il-linja medjana li tissepara l-proprietajiet tal-partijiet, fejn kien il-hajt divizorju li twaqqqa' mill-konvenut u dan taht is-sorveljanza ta' perit li jigi nominat minn din l-Qorti;

3. In difett li l-konvenut jaghmel dan fiz-zmien li tipprefiggilu l-Qorti, tawtorizza lill-attur li jaghmel hu x-xogholjiet necessarji taht is-sorveljanza tal-istess perit nominat fit-tieni talba u dana a spejjez ta' l-istess konvenut.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tas-6 ta' Settembru 1985 kontra l-konvenut li gie ingunt ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti, il-lista tax-xhieda, u d-dokumenti prezentati mill-attur.

## **B. ECCEZZJONIJIET:**

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tal-konvenut li biha eccepixxa:

1. Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt billi mhux minnu li l-konvenut invada u dahal fl-art tal-attur, u ghalhekk ghandhom jigu respinti.

Kopja Informali ta' Sentenza

2. Fit-tieni lok u minghajr pregudizzju għall-premess u in linea sussidjarja, il-konvenut irrikonstruwixxa l-hajt divizorju in kwistjoni apertament u *in buona fede* u jekk għall-grazzja tal-argument jigi ritenut li huwa invada xi proprjeta` tal-attur, it-tieni u t-tielet talbiet għandhom jigu respinti u minflok l-esponenti jhallas kumpens adatt għac-cirkostanzi.

3. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti u l-lista tax-xhieda prezentati mill-konvenut.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet lix-xhieda bil-gurament.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

### **C. PROVI:**

Rat id-digriet tat-12 ta' Jannar 1987 li permezz tieghu l-Qorti innominat lill-Perit Huntingford bhala perit arkitett bl-assistenza ta' Dr. Richard Camilleri bhala Perit Legali.

Rat id-digriet tal-21 ta' Ottubru 1994 li permezz tieghu l-Qorti irrevokat l-inkarigu tal-Perit Legali filwaqt li innominat lill-A.I.C. Rene` Buttigieg bhala perit arkitett.

Rat il-verbal tas-16 ta' Frar 2000 li permezz tieghu l-Qorti nnominat lis-Sur Andrew Delia bhala *surveyor* biex jassisti lill-perit.

Rat il-verbal tat-2 ta' Marzu 2005 li permezz tieghu l-Qorti issostitwiet lill-Perit Rene` Buttigieg bil-Perit Renato Laferla.

Rat ir-rapport tal-Perit Rene` Buttigieg li pero` a fol 19 tar-rapport (fol 180 tal-process) ma għamel ebda konkluzjonijiet.

Rat ir-rapport tal-Perit Renato Laferla li fih issemma:

“Skond il-pjanta mmarkata Dok ‘GF2’ (it-Tracing tal-pjanta annessa mal-kuntratt tan-Nutar Pantalleresco tat-8-1-33), il-hajt separanti l-fondi tal-konvenut u ta’ oħrajn mill-proprjeta` tal-attur huwa hajt li huwa assolutament dritt, (in kwantu għal dik il-parti minnu li tirragwarda l-proprjeta` tal-attur). Skond il-pjanta tal-Perit Carm Lino Spiteri, il-proprjeta` tal-konvenut, ‘Property A’, li qed jigi allegat, u fuqha hekk muri, li qed tinvadi l-proprjeta` tal-attur, in kwantu li l-hajt ta’ wara tagħha qed jidhol ‘il gewwa mill-linja medjana tal-hajt tas-sejjieh li hemm separanti l-fondi, qeghda tixref fuq l-art tal-attur bil-kwantita` indikata irrigata b’linji vertikali (hatching), u (kkwantifikata kif indikat).

Skond il-pjanta redatta mis-Surveyor imqabba mill-Qorti, li fuqha jidher il-bicca li fadal mill-hajt tas-sejjieh, b’ mibni warajh u jhokku mieghu, il-hitan ta’ wara tal-btiehi ta’ wara ta’ bini ta’ terzi, filwaqt li fuq il-lemin ta’ dan, tidher bicca skavata u għalhekk b’kontorni imprecizi, li bejn wiehed u iehor f’nofsha, hemm indikata l-bitha ta’ wara (bil-kantunieri nterni ‘immustaccjati) tal-fond tal-konvenut li qed jigi allegat li tikkosstitwixxi l-allegata invazzjoni, għalkemm it-thaffir muri qed jestendi anke oltre l-wicc tan-naha tal-attur tal-hajt tas-sejjieh ga msemmi, il-hajt (singlu) ta’ wara tal-bitha bil-kantuniera tieghu tan-naha tax-xellug jigi jmiss mal-linja tal-prolungament tal-wicc tal-hajt tas-sejjieh tan-naha tal-konvenut, filwaqt li l-kantuniera tieghu fit-tarf l-iehor qeghda ixxuxxata ‘l fuq minn tali prolungament almenu b’daqqs hxuna ta’ hajt (singlu) u konsegwentement isegwi li ebda parti minn dan il-hajt m’hija qed tinvadi xi proprjeta` tal-attur.”

B’nota tas-26 ta’ April 2007 l-atturi talbu l-hatra ta’ periti addizzjonali.

Xehed il-Perit Renato Laferla fejn meta mistoqsi jekk jaqbilx li l-konkluzjonijiet tieghu huma ibbazati esklussivament fuq is-*survey* ippreparat mill-Perit Tekniku Andrew Delia hu qal li le izda huma ibbazati fuq dak *piu`* fuq kull prova li ngabet fil-process. Hu analizzahom wahda wahda u fisser li mhux ibbazata esklussivament fuq hekk. Għalhekk kien ezamina l-punti kollha li

ssemwew fil-provi u kellu okkazzjoni li jara r-ritratti imma ghalih ma kienu jfissru xejn.

Xehed Andrew Delia u spjega li meta kien mar fuq il-post fil-parti li fuqha hemm il-kwistjoni ma kienx hemm hajt tas-sejjeigh bil-pal tal-bajtar fuqu u ghalhekk ghalih ir-ritratt dokumentat ma setax ikollu sinjifikat specjali ghax il-valutazzjoni tieghu kienet saret meta kien mar fuq il-post. Qal li l-hajt tas-sejjeigh qieghed ftit aktar 'il boghod u hu ma ipprolongahx izda indika li kien hemm ghalqa, id-differenza bejn il-hamrija li kien hemm dik inhar ta' l-ghalqa ghall-fondo li kien hemm.

Rat illi fit-3 ta' Gunju 2008 il-Qorti innominat lill-Perit Godwin Abela u lill-Perit Alan Saliba bhala periti teknici.

Rat id-digriet tal-15 ta' Settembru 2008 li permezz tieghu l-Qorti nnominat lil Noel Azzopardi bhala *Surveyor*.

Rat il-kunsiderazzjonijiet tal-Periti Addizzjonali AIC Godwin Abela, AIC Alan Saliba u Noel Azzopardi (*Surveyor*):

“Wara li hadu konjizzjoni tal-atti, ghamlu access fuq il-post u wara li saret is-*survey* minn Noel Azzopardi, l-esponenti jaghmlu s-segwentu konsiderazzjonijiet:

- a. illi fir-relazzjoni tieghu, il-Perit Renato Laferla kkonkluda li l-konvenut ma kienx invada l-art tal-attur meta waqqa' u rega' bena l-hajt divizorju ta' bejnithom;
- b. illi l-attur kien allega li saret invazzjoni tal-kejl ta' 3.58 metri kwadri;
- c. illi mill-provi jirrizulta li parti mill-hajt tas-sejjeigh originali kien waqqghu l-attur stess biex hareg xi hamrija;
- d. illi meta l-konvenut beda jibni l-hajt tal-bitha tieghu, waqaf wara li bena xi erba' filati peress li l-mara tal-attur ilmentat mieghu li saret invazzjoni tal-art taghom, dan il-hajt baqa' gholi erba' filati tmien xhur shah imbaghad kompla jibni;

e. illi fir-relazzjoni tieghu, il-Perit Laferla sostna li l-bicca tal-hajt tas-sejjieh li kienet ghada tidher tindika li l-hajt kien dritt u dan il-fatt ma giex ikkontestat;

f. illi l-atturi hassew rwiehom aggravati bil-konkluzjonijiet tal-Perit Laferla u talbu l-hatra ta' Periti Addizzjonali;

g. illi waqt l-access li ghamlu fuq il-post il-periti addizzjonali setghu jikkonstataw li l-hajt tas-sejjieh baqa' jidher f'diversi partijiet u taw struzzjonijiet lis-*surveyor* biex ikejjel u juri dawn il-partijiet tal-hajt peress li kien minn dan l-element originali li huma setghu jaslu ghall-konkluzjonijiet taghhom.

#### SURVEY TAL-ESPONENTI

L-esponenti qed jissottomettu s-segwenti pjanti:

**Dok. A** - din hija s-*survey* shiha tal-linja ta' divizjoni bejn il-proprjetajiet tal-atturi u dawk ta' terzi nkluz il-konvenuti. Fuq din il-pjanta hemm indikat bl-ahmar il-hajt tas-sejjieh kif gie estrapolat bhala linja dritta minn dawk il-partijiet li baqghu jezistu u dan ghal matul il-linja divizorja kollha. Hemm indikat bl-ahdar il-linja medjana tal-istess hajt li tidher bic-car tifred il-proprjetajiet kollha hlief ghal parti zghira mill-hajt tal-konvenut. Jidher ukoll illi l-estensjoni tal-istess hajt tas-sejjieh lejn il-Lvant tas-sit ma huwiex fl-istess linja mal-hajt tas-sejjieh ezistenti fl-art adjacenti, dan hu ikkonfermat mill-*aerial photograph* esibit a fol 279 tal-atti.

**Dok. B** - din hija pjanta bi skala akbar li turi fejn saret invazjoni minima mill-konvenut fl-art tal-atturi, bl-ahmar murija l-linja tal-hajt tas-sejjieh, bl-ahdar il-linja medjana u bl-isfar l-arja invaza li hi tal-kejl ta' 0.12 metri kwadri.

#### KONKLUZJONI

L-esponenti qed jissottomettu bir-rispett is-segwenti konkluzjoni li hi bbazata fuq punti teknici bl-eskluzjoni ta' materja ta' natura legali mhux fil-kompetenza taghhom.

Illi fl-opinjoni taghhom, mid-dokumenti sottomessi u mis-*survey* li saret mis-*surveyor* approvat mill-Qorti, jirrizulta li saret invazjoni minima mill-konvenuti gol-art tal-atturi liema invazjoni kienet tal-kejl ta' 0.12 metri kwadri.”

Illi l-atturi talbu wkoll l-*eskussjoni tal-periti addizzjonali*, u dawn irrispondew bil-miktub, kif hawn taht:

“1. L-*indikazzjonijiet immarkati “existing rubble wall”* u “*existing traces of rubble wall*” fuq il-lemin u fin-nofs tal-pjanta esebita jirreferu ghall-istess *hajt tas-sejjieh* li kien jifred il-*proprietajiet tal-atturi minn mal-konvenut u anke ma' terzi*.

2. Ghaliex dak il-*hajt immarkat “existing rubble wall”* fuq ix-xellug estrem tal-pjanta mhuwiex qiehed fl-istess linja tal-*hajt tas-sejjieh* li saret referenza ghaliha fl-ewwel risposta.

3. Fit-tieni pjanta sottomessa mar-*relazzjoni tal-esponenti*, li hi *ingrandiment ta' l-ewwel pjanta*, hemm indikat b'mod car ir-*relazzjoni bejn il-fond tal-attur u dak tal-konvenut*, kif indikata hemm *invazjoni minima*.

4. Ir-*relazzjoni ta' bejn il-hitan u l-proprietajiet saret b'rizultat ta' survey* dettaljat u bl-*uzu tal-aerial photographs* li jaghtu *indikazzjoni rejali ta' kif kienu l-hitan qabel ma sar l-izvilupp*, il-*konkluzjonijiet tal-esponent huma bazati fuq id-data migbura*.”

Saret ukoll l-*eskussjoni tal-periti addizzjonali mill-konvenut*, u r-risposti huma:

“Gejna mitluba nikkonfermaw jekk il-linja ta' nofs il-*hajt tal-gebel* (wiesgha disa' pulzieri jew tlieta u ghoxrin centimetri – 23cm) mibni mill-konvenut hix 'il barra (cioe` lejn l-attur) mil-linja medjana tal-*hajt tas-sejjeigh originali*.

Nikkonfermaw li l-linja ta' nofs il-*hajt tal-gebel* mibni mill-konvenut ma tinsabx 'il barra izda tinsab 'il gewwa (cioe` lejn il-konvenut) mil-linja medjana tal-*hajt tas-sejjeigh originali b'erba' centimetri (4cm) man-naha tal-Punent u bi tmintax-il centimetru (18cm) man-naha tal-Lvant tal-hajt*.

Gejn mitluba nikkonfermaw il-kejl li tilef il-konvenut billi l-hajt tal-gebel mibni minnu inbena angulat. Nikkonfermaw li l-kejl li tilef il-konvenut huwa ta' punt zero tmienja metri kwadri ( $0.08\text{m}^2$ ) jekk tikkunsidra l-wisgha kollha tal-hajt tal-gebel mibni minnu. Jekk tikkunsidra l-linja ta' nofs il-hajt tal-gebel il-kejl li tilef il-konvenut huwa ta' punt sitta tlieta metri kwadri ( $0.63\text{m}^2$ )."

#### **D. KUNSIDERAZZJONIJIET:**

Illi l-kawza odjerna tirrigwarda hajt li rega' gie mibni bejn il-proprjeta` ta' l-attur u l-konvenut. Il-hajt tas-sejjeigh originali kien gie mwaqqa' u rega' gie mibni. L-attur isostni li meta l-konvenut rega' bnieh invada l-art ta' l-attur u ghalhekk talab il-kundanna biex fi zmien qasir u perentorju titnehha kull struttura li ghamel il-konvenut u l-hajt divizorju jerga' jigi mtella' kif fil-fehma tieghu huwa suppost.

Il-Qorti taghmilha cara li l-bazi ta' din il-kawza tibbaza fuq apprezzament ta' fatturi oggettivi u ghalhekk ta' natura teknika hafna aktar milli legali. Ghalkemm kien hemm diversi periti kemm arkitetti kif ukoll legali li kienu appuntati, dawk li esprimew l-opinjoni taghhom kienu l-Perit Laferla u s-*surveyor* Andrew Delia u in segwitu l-Periti Godwin Abela, il-Perit Alan Saliba u s-*surveyor* Noel Azzopardi.

Il-Perit Laferla, li kien mghejun minn Andrew Delia, wara li ezamina l-atti kollha u sema' xhieda u zamm accessi, kien ikkonkluda li ebda parti mill-hajt *de quo* m'hija qed tinvadi xi proprjeta` ta' l-attur. Il-Periti Abela u Saliba u s-*surveyor* Azzopardi ikkonkludew li saret invazjoni mill-konvenut gol-art ta' l-atturi tal-kejl ta' 0.12 metri kwadri. Meta wiehed jara r-risposta ghad-domanda in eskussjoni a fol 426 fejn il-periti addizzjonali jsemmu x'kejl tilef il-konvenut billi l-hajt gie mibni angulat, jinghad li l-konvenut tilef 0.08 metri kwadri jekk tikkunsidra l-wiesgha kollha tal-hajt tal-gebel mibni minnu, waqt li ta' 0.63 metri kwadri jekk tikkunsidra l-linja ta' nofs il-hajt tal-gebel. Saru kwantita` ta' domandi in eskussjoni, diversi tentattivi ohra ta' l-atturi biex ixejjnu dawn il-konkluzjonijiet, izda wara li l-Qorti gharblet fil-fond id-depozizzjonijiet, dokumenti u



relazzjonijiet, ma ssib ebda raguni li tvarja l-konkluzjoni milhuqa mill-periti. Il-Perit Laferla jsemmi ebda invazjoni waqt li l-periti addizzjonali jsemmu 0.12 li prattikalment tfisser ebda invazjoni, u inoltre jsemmu li l-konvenut tilef 0.08 metri kwadri. Il-Qorti fuq affarijiet ta' natura teknika, sakemm ma jkunx hemm ragunijiet validi, toqghod fuq dan l-apprezzament, li wara kollox huwa xoghol ta' hamsa min-nies, periti u *surveyors*, li ikkonkludew tnejn minnhom li ebda invazjoni u tlieta minnhom invazjoni tant zghira ta' 0.12 metri kwadri. Jissemmew diversi kejljiet ohra ghad-domandi in eskussjoni izda li sostanzjalment ma jvarjawx dan l-apprezzament.

L-attur sostna li l-fatt terzi setghu bnew fuq l-istess linja li bena l-konvenut hija ghal kollox irrilevanti ghall-vertenza bejn il-kontendenti. Il-konvenut jibbaza hafna fuq dak li l-perti *ex-parte* Spiteri kien irrelata. L-atturi wkoll jirreferu ghall-konkluzjoni tal-periti addizzjonali u cioe` ta' l-invazjoni ta' 0.12 metri kwadri u li biha jsostnu li l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut li t-talbiet huma infondati ghax il-konvenut ma invadiex ghandha tigi michuda. Izda l-istess attur filwaqt li jaqbel mal-parti tar-rapport addizzjonali li saret invazjoni, ma jaqbilx li din hija limitata ghal 0.12 metri kwadri. L-attur jargumenta wkoll li anke t-tieni eccezzjoni tal-konvenut li r-rikostruzzjoni tal-hajt saret *in buona fede* u jekk kien hemm xi invazjoni kull ma jista' jkun hemm hu kumpens adatt fic-cirkostanzi ghandha tigi michuda u dana minhabba li l-kostruzzjoni li saret mill-konvenut kienet wahda bl-oppozizzjoni netta ta' l-attur.

Min-naha tieghu l-konvenut b'referenza ghall-invazjoni msemija mill-periti addizzjonali, wara li jsemmu li tali invazjoni msemija hija ekwivalenti ghal folja ta' daqs A3, jikkontendu li ma kien hemm ebda invazjoni billi dan iz-0.12 metri kwadri huwa l-*area* ta' kemm in-naha esterna tal-hajt tal-konvenut dahal oltre l-linja medjana tal-hajt tas-sejjegh. Jikkontendi l-konvenut li anzi hu tilef parti mill-*area* ta' 0.08 metri kwadri.

#### **E. KONKLUZJONIJIET:**

Ghalhekk il-Qorti ssib li t-talba attrici ma gietx validament sostnuta u l-Qorti tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut.

Kopja Informali ta' Sentenza

Spejjez kontra l-attur.

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----