MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA
ONOR. IMHALLEF
MARK CHETCUTI

Seduta tal-25 ta' Marzu, 2014

Citazzjoni Numru. 1333/2010

Carmel **sive Charles Deguara u**
martu Carmela sive Caryn Deguara,
Patrick Mifsud u martu Maria Dolores sive Dorselle Mifsud

vs

Mary Borg, David Borg, Anthony Emanuel Borg, u
Christopher Borg, u
b'digriet tat-22 ta' Frar 2011
Michael u Alexandra konjugi Vella
gew awtorizzati jintervjenu fil-kawza

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-atturi tat-23 ta' Dicembru 2010 li jghid hekk:

1. Illi Paul u Vincent ahwa Borg, predecessuri fit-titlu tal-intimati, xtraw 8 itmien art fil-21 ta' Novembru 1959 (Dok. AD1) u qassmuha f'numru ta' plots li tpoggew fuq is-suq; fit-23 ta' Lulju 1965 l-ahwa Borg bieghu lil William Webber (Dok. AD2) zewg plots numerati Plot 2 u Plot 3 tal-kejl ta' 256 qasab kwadri 'l wiehed, komplessivament 512 qasab kwadri jew 2,247.18 metri kwadri; Webber sussegwentement biegh lil Sir Edward Houlton (Dok. AD3), a sua volta biegh lill-esponenti Carmel u Caryn konjugi Deguara (Dok. AD4); Plot 4, adjacenti ghal Plot 3, inghatat b'cens perpetwu lil terzi izda sussegwentement giet lura fil-pussess tal-intimati Mary Borg et;

2. Illi meta l-imsemmi Webber talab ghal-linja tat-triq biex jibda jibni, l-awtoritajiet iddecidew illi jwessghu Triq il-Wied, kif ukoll illi jghaddu triq bejn Plot 3 u Plot 4 ta' 34 pied wisgha, kantuniera ma' Triq il-Wied (Dok. AD8); meta Webber biegh lil Houlton u Houlton biegh lill-esponenti konjugi Deguara, inbieghet sija l-villa mibnija minn

Webber, dakinhar maghrufa bhala "Casa Katheka", bil-gonna taghha, kif ukoll il-parti stradali, u dan billi l-art in vendita baqghet tigi deskritta bil-kejl ta' 512 qasab kwadri; matul dan iz-zmien, dik il-parti minn Plot 3 li kienet destinata ghall-formazzjoni tat-Triq Gdida fi Triq il-Wied baqghet vojta, kif jidher mill-aerial photographs kollha tas-snin 70, 80 u 90 (Dok. AD11 sa 13);

3. Illi l-konjugi Deguara eventwalment fil-2008 bieghu l-art tal-villa lill-esponenti konjugi Mifsud, lil Michael u Alexandra konjugi Vella u binhom Adrian Deguara (Dok. AD5); dawn l-arei bil-qisien taghhom jirrizultaw mill-kuntratt u mill-pjanta Dok.14; fl-okkazzjoni ta' dan il-bejgh, inbieghet biss l-art fabbrikabbli, mentri l-parti stradali baqghet proprjeta tal-esponenti konjugi Deguara;

4. Illi l-plot li nbieghet lil Adrian Deguara, deskritta bhala accessibbli minn Triq il-Gdida fi Triq il-Wied, giet sussegwentement maqsuma u mibjugha in parte lill-esponenti konjugi Mifsud u in parte lill-konjugi Vella, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghha (Dok. AD6); ghalhekk, l-art mixtrija mill-esponenti konjugi Mifsud minghand Adrian Deguara hija accessibbli mill-art li baqghet proprjeta tal-esponenti Deguara u li hija destinata ghall-formazzjoni tat-Triq Gdida fi Triq il-Wied;

5. Ili recentement, l-intimati ressqu atti gudizzjarji fejn allegaw illi tali parti stradali msemmija tappartjeni lilhom u tifforma parti minn Plot 4, tant illi talbu u ottjenew mandat ta' inibizzjoni (Numru 1760/10CFS) sabiex izommu lill-esponent Patrick Mifsud u lil Michael Vella milli jghaddu mit-triq il-gdida in formazzjoni; ghalhekk kellha ssir din il -kawza;

6. Illi d-dokumenti msemmija kollha jiffurmaw parti mill-mandat imsemmi 1760/10; a skans ta' duplikazzjoni u anke peress illi l-process jikkontjeni pjanti originali difficilment riproducibbli, l-esponenti jaghmlu referenza ghad-dokumenti migbura fl-atti tal-imsemmi mandat u jitolbu minn issa l-allegazzjoni taghhom;

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu umilment lil dina l-Onorabbli Qorti sabiex, prevja kull dikjarazzjoni necessarja u opportuna:

i. Tiddikjara li parti mill-art ipprogettata sabiex tifforma triq gdida fi Triq il-Wied, l-Iklin, bejn il-proprjetajiet rispettivi tal-atturi konjugi Mifsud u l-konvenuti Borg, hija proprjeta tal-atturi konjugi Deguara;

ii. Tiddikjara, permezz ta' periti nominandi, il-linja ta' delimitazzjoni bejn il-proprjeta tal-atturi konjugi Deguara u l-proprjeta tal-konvenuti Borg;

iii. Tiddikjara li l-atturi konjugi Mifsud ghaldaqstant ghandhom dritt jghaddu mit-triq gdida in formazzjoni fuq imsemmija;

iv. Tiddikjara li bl-agir taghhom il-konvenuti qed jikkawzaw danni lill-atturi konjugi Mifsud;

v. Tillikwida d-danni sofferti mill-atturi konjugi Mifsud u tikkundanna lill-intimati jhallsu l-istess.

Bl-ispejjez u bl-imghax legali, il-konvenuti msejha minn issa in subizzjoni, u bir-rizerva ta' kull azzjoni ulterjuri fil-ligi.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti Borg li tghid hekk:

1. Preliminarjament l-atturi Patrick u Maria Dolores, konjugi Mifsud ma setghux jippromwovu din l-azzjoni qabel ihallsu l-ispejjez u drittijiet gudizzjarji kif intaxxati relattivi ghall-mandat ta' inibizzjoni numru 1760/10CFS li gie deciz bl-ispejjez kontra taghhom (kopja tat-taxxa hawn annessa bhala Dok. 'A').

2. Preliminarjament ukoll, in-nuqqas t'interess guridiku tar-rikorrenti Carmel sive Charles Deguara (ID 0678140M) u martu Carmela sive Caryn Deguara (ID 0545441M).

3. Preliminarjament ukoll l-improponibilita tal-azzjoni minhabba n-nuqqas t'integrita tal-gudizzju stante illi persuni direttament interessati biex jippromwovu t-talbiet attrici - senjatament Michael u Alexandra, konjugi Vella illi kienu wkoll partecipi fil-proceduri ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni numru 1760/10CFS - mhumiex partecipi bhala atturi-rikorrenti fil-kawza odjema.

4. Illi, fil-mertu, in rigward tal-ewwel u t-tielet talbiet attrici, dawn huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi mhuwiex minnu li l-porzjon art in kwistjoni tappartjeni lill-atturi konjugi Deguara kif minnhom allegat izda invece tappartjeni lir-rispondenti.

5. Illi, fil-mertu wkoll, in rigward tar-raba u l-hames talbiet attrici dawn mhux biss huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu sommarjament respinti izda huma addirittura frivoli u vessatorji stante illi huwa principju rassodat fl-ordinament guridiku taghna illi ebda persuna ma tista' tigi mizmuma responsabbli ghad-danni minhabba s-semplici fatt illi tkun istitwiet proceduri gudizzjarji sabiex thares u tissalvagwardja d-drittijiet u l-interessi taghhom (sakemm ma taghmilx dan malizzjozament); jigi rilevat di piu li fil-kaz odjern il-pretensjonijiet tar-rispondenti diga gew vindikati minn pronunzjament gudizzjarju bl-akkoljiment tat-talba taghhom ghall-hrug tal-mandat ta' inibizzjoni numru 1760/10CFS, liema digriet inghata wara indagini ferm approfondita tal-fatti tal-kaz.

6. Illi in rigward ghall-ewwel talba attrici din ghandha min-natura tal-actio rei vindicatoria u ghaldaqstant japplikaw il-principji kollha relattivi ghal din it-tip t'azzjoni inkluz il-principju tal-probatio diabolica.

7. Illi in rigward ghat-tielet talba attrici jigi rilevat illi r-rispondenti nfushom ukoll istitwew proceduri gudizzjarji fejn talbu lil din l-Onorabbli Qorti tistabilixxi l-linja ta' konfini li tifred il-porzjon diviza t'art appartenenti lir-rispondenti (atturi fl-imsemmija kawza) minn dik tal-intimati f'dik il-kawza - kawza fl-ismijiet 'Mary Borg et -vs- Michael Vella et' (Rik. Gur. 1340/2010JA) li tinsab appuntata ghad-9 ta' Frar, 2011.

8. Salv kwalsijasi eccezzjoni ohra li talvolta tista' tkun ammissibbli skond il-ligi.

Rat l-atti u n-noti ta' sottomissjonijiet li saru;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Din hi azzjoni rivendicatoria mressqa principalment mill-atturi Deguara li isostnu li porzjoni art li tidher immarkata u delineata bil-blu fuq pjanta Dok. GPA4 a fol. 64 tal-process redatta mill-perit tekniku Godwin Abela hi proprjeta taghhom u mhux tal-konvenuti Borg.

Qabel pero ma l-Qorti tidhol fil-mertu tal-azzjoni ser tittratta l-eccezzjonijet preliminari tal-konvenuti Borg.

Eccezzjoni dwar l-intempestiva tal-azzjoni minhabba nuqqas ta’ hlas ta’ spejjez gudizzjarji

Il-konvenuti ressqu din l-eccezzjoni bla ma ssostanzjawha fil-ligi billi r-regola tal-hlas ta’ spejjez tapplika fid-dezerzjoni jew cessjoni ta’ kawza u wara tinfetah ohra fuq l-istess mertu. Jirrizulta illi sar mandat ta’ inibizzjoni mill-konvenuti Borg kontra l-atturi Mifsud u l-konvenuti Vella li gie milqugh (1760/10CFS). Il-Qorti pero ma ssib ebda artikolu tal-ligi li jghid li jridu jithallsu l-ispejjez ta’ mandat qabel tigi intavolata kawza. In oltre l-atturi principali f’din l-eccezzjoni cioe l-konjugi Deguara li qed jivvantaw dritt ta’ proprjeta fuq il-porzjon art in kwistjoni u li d-dritt ta’ passagg tal-konjugi Mifsud jemani biss mid-dritt ta’ proprjeta vantata mill-konjugi Deguara lanqas kienu parti fil-mandat ta’ inibizzjoni u li ghalhekk fi kwalunkwe kaz din l-eccezzjoni lanqas treggi fil-konfront tal-konjugi Deguara.

Din l-eccezzjoni qed tigi michuda.

Nuqqas ta’ interess tal-konjugi Deguara

Din ukoll hi eccezzjoni bla mertu billi l-konjugi Deguara qed jivvantaw dritt ta’ proprjeta fuq parti mill-art gia proprjeta taghhom li qatt ma giet trasferita minnhom bil-kuntratt tal-15 ta’ Marzu 2008 minnhom citat liema kuntratt bil-pjanta annessa jinsab

a fol. 90 sa 102 tal-atti tal-mandat ta' inibizzjoni 1760/2010CFS. Din hi l-mertu tal-vertenza u ghalhekk bla dubju l-konjugi Deguara ghandhom l-interess mehtieg fil-ligi biex iressqu din l-azzjoni.

It-tielet eccezzjoni

Dwar din l-eccezzjoni l-Qorti tqis illi l-kwistjoni giet sorvolata bl-intervent fil-kawza tal-konjugi Vella u in ogni kaz it-talba ghal dikjarazzjoni ta' proprjeta mill-konjugi Deguara ma tinnecessitax il-prezenza tal-konjugi Vella bhala atturi u lanqas it-talba ta' rikonoxximent ta' dritt ta' passagg mill-konjugi Vella ma tinnecessita l-prezenza tal-konjugi Vella bhala atturi.

Ghalhekk din l-eccezzjoni qed tigi michuda.

Mertu

Kif gia inghad din hi kawza rei vindicatoria mressqa mill-konjugi Deguara qua allegati sidien ta' porzjon art kif gia deskritta aktar il-fuq, u li mill-ezitu ta' din l-azzjoni jiskatta d-dritt tal-atturi l-ohra li jivvantaw dritt ta' access naxxenti mid-dritt tal-konjugi Deguara.

Il-Qorti tirreferi ghal sentenza ricenti li inkapsulat b'mod car l-elementi necessarji ta' din l-azzjoni, cioe **Francis Bartolo vs Mario Xerri et**, deciza fil-31 ta' Jannar 2013. Din is-sentenza tghid hekk:

> Illi kif inghad fis-sentenza **Rosaria sive Lucy Dimech vs Giorgia Cassar et** (PA 29/11/2007) l-attur irid jipprova lil hinn minn kull dubju li huwa proprjetarju ta' l-istess art minnu ndikata u sakemm dan isir il-konvenut ma jista' jaghmel xejn.
>
> Illi l-awtur Andrea Torrente fil-ktieb '**Trattato Di Diritto Civile**' spjega li:-
>
> "La revendicazione (art.948 cod.civ.) e' la principale delle azioni petitorie ed e' concessa a favore di colui che si afferma proprietario di un bene, ma non avendo il possesso, ne pretende la consegna da colui che lo possiede o detiene".
>
> "L'attore, in conformita' delle regole generali, ha l'onero di dimostrare il suo diritto; percio`, se l'acquisto non e' a titolo originario, ha l'onero di dare la

prova del suo titolo di acquisto dei precedenti titolari fino ad arrivare ad un acquisto a titolo originario. A voler andare all'infinito, la prova sarebbe, se non addirittura impossibile, estremamente difficile (gli antichi parlavano di 'probatio diabolica)".

"La posizione del convenuto riguardo alla prova e' molto piu' comoda di quella dell'attore ("commodum possessionis"): egli puo' limitarsi a dire 'possideo quia possidea' ed attendere che l'attore provi il suo diritto".

Illi imbaghad fis-sentenza **Perit Carmelo Falzon vs Alfred Curmi** (PA 05/10/1995 Vol. LXXIX.iii.1257) gie ritenut illi:

"L-azzjoni tentata mill-attur hi dik rivendikatorja. L-eccezzjoni decennali moghtija mill-konvenut tittanta toqtol dik l-azzjoni indipendentement mill-validita' tat-titolu li jippretendi li ghandu l-attur u dan qabel ma ssir investigazzjoni fil-fond ta' tali titolu. Japplikaw dawn il-konsiderazzjonijiet ta' ligi:

"Min jitlob ir-rivendikazzjoni ta' immobbli ghandu d-dover li qabel xejn hu jipprova l-proprjeta` tieghu. L-imharrek f'din l-azzjoni ma ghandux ghalfejn jiftah halqu sakemm issir il-prova u jekk dik il-prova ma ssirx, l-imharrek ghandu jirbah il-kawza".

"Jekk lill-Qorti jidher li hemm l-inqas dubju dwar il-proprjeta` tar-rivendikant, hija ghandha ssostni lill-pussessur".

Illi l-estremi tal-azzjoni rivendikatorja **Wisq Reverendu Kan. Giuseppe Cassar noe vs Emmanuele Barbara et** (App Civ 07/10/1980) huma ghalhekk:-

(1) li l-attur rivendikant jipprova li ghandu d-dominju fuq il-haga li huwa jrid jirrivendika u li akkwista dak id-dominju legittimament; u

(2) li l-konvenut ikun qed jippossjedi dik il-haga.

Illi fil-kaz odjern jirrizulta mir-risposta guramentata li l-konvenuti qeghdin fil-fatt jeccepixxu li huma ghandhom titolu ghall-art mertu tal-vertenza odjerna.

Ghaldaqstant in vista ta' tali difiza jsir relevanti dak li ntqal fil-kawza fl-ismijiet **Grezzju Spiteri vs Catherine Baldacchino** (App Civ 09/02/2001) ossija li "Huwa principju fundamentali tad-dritt gudizzarju illi meta l-konvenut ma jirrispengiex il-pretensjonijiet ta' l-attur, sempliciment permezz tal-pussess li huwa ghandu animo dominii, imma jgib 'il quddiem titolu li bih ried u jrid jipprova d-dritt tieghu ghall-haga li ghandu f'idejh, huwa mehtieg li jigi ezaminat dak it-titolu akkampat mill-konvenut. U allura l-prova ta' dak it-titolu taqa' fuq il-konvenut li jallegah" (Volume XXX.ii.765) … (Jekk il-konvenut ma jasalx biex jipprova t-titolu tieghu, allura ma jistax izjed jinheba wara l-pussess u jghid "possideo quia possideo" ghaliex huwa nizel fil-kamp u fil-lotta gudizzjarja taht titolu ta' proprjeta' li jippretendi u jekk dak it-titolu jaqa', huwa ma jibqaghlu xejn precizament ghaliex dak il-pussess li huwa qed

jippretendi li ghandu huwa kollu bbazat fuq dak it-titolu tal-proprjeta' li huwa akkampa. Hu ghalhekk li f'dan il-kaz kif tajjeb issottometta l-appellant "melius est non habere titolum quam habere vitoiosum" …"

Illi fis-sentenza fl-ismijiet **L-Onorevoli Perit Carmelo Vella et vs Anthony Cassar** (PA 17/03/2005) inghad li:-

"Il-principju li min ghandu t-titolu ahjar jirbah il-kawza, minghajr il-htiega li dak li jkun jipprova t-titolu assolut, illum jinsab assodat fid-duttrina. Gia fis-seklu dsatax Francis E. Levy fil-ktieb "Preure par title du Droite de Propriete' Immobiliere" kien wasal ghall-konkluzjoni li l-proprjeta' huwa wara kollox dritt relattiv, u l-gudizzju ghandu jkun bazat fuq min, f'kawza bejn il-partijiet ikun ressaq l-ahjar prova. Awturi ohra jiddiskrivu l-azzjoni rei vendicatoria bhala 'una contraverseria tra privati'. (Tabet e Ottolenghi, La Proprieta'). Il-Pacifici Mazzoni jghid ukoll "sembra quindi che per equita' non possa pretendersi dall'attore, se non la prova di un diritto migliore o piu` fondato di quello del reo convenuto'. Illi din it-teorija tal-prova migliore ghandha l-bazi taghha fid-dritt Ruman, u kienet tissejjah l-Actio Pubbliciana. Li din l-azzjoni ghadha tezisti fid-Dritt Malti jirrizulta mill-gurisprudenza, fosthom Attard v. Fenech deciza fit-28 ta' April 1875 (Kollez Vol. XII. 390) fejn intqal li: "Con l'azione rei vendicatoria, l'attore deve provare di averne dominio della cosa che voule rivendicare e di averla legittimamente acquistata; con l'azione publiciana deve provare di averne avuto il possesso e di possederla il convenuto con un diritto minore e piu` debole del suo … Kwindi, l-attur mhux tenut jipprova titolu originali, izda bizzejjed jipprova titolu ahjar minn dak tal-konvenut".

Din il-vertenza tinkwadra ruhha f'dawn il-parametri gurisprudenzjali. Filwaqt li l-atturi Deguara qed jivvantaw titolu fuq il-porzjoni art in kwistjoni destinata bhala triq progettata, il-konvenuti Borg qed ukoll jivvantaw titolu fuq l-istess art u din tirrizulta car mir-raba eccezzjoni tal-konvenuti Borg. In oltre jidher ukoll illi permezz tal-hrug tal-mandat ta' inibizzjoni fuq riferit il-Qorti ordnat lil atturi Mifsud u konvenuti Vella ma juzawx jew ighaddu minn din il-porzjon art. Kwindi din il-Qorti trid tevalwa l-provi taz-zewg nahat u tasal ghal konkluzjoni liema prova ta' titolu hi l-aktar attendibbli.

Iz-zewg partijiet principali jressqu titolu bhala bazi tal-prova tad-dominju fuq il-porzjon art in kwistjoni. L-ewwel kuntratt ta' bejgh tal-art shiha maghmula minn Gio Maria Buhagiar lil awturi tal-konvenuti Vincenzo u Paolo Borg sar fil-21 ta' Novembru 1959 (fol. 20 tal-atti tal-mandat ta' inibizzjoni). Dan il-kuntratt ighid li l-art intiera kien fiha kejl ta' xi tmint itmiem pero kif jirrizulta mill-kontroezami tal-perit tekniku fl-4 ta' Lulju 2013 mhux kuntradett minn ebda parti din l-art gie maqsuma f'diversi plots circa sebgha, minn CPL Development Limited. Din il-pjanta Dok. CPL esebita fl-atti tal-kawza ifformat l-punto di partenza mill-perit tekniku ghas-soluzzjoni tal-vertenza.

L-ewwel plots li nbieghu mill-ahwa Borg cioe plots 2 u 3 gew trasferiti lil certu Webber fit-23 ta’ Lulju 1965. Dawn il-plots huma deskritti li fihom kejl ta’ 256 qasba kwadra kul wahda, cioe 1,124 metri kwadri, liema kejl jaqbel mal-kejl fil-pjanta CPL fejn hu indikat li plots 1 sa 5 fihom kejl ta’ tomna kull wahda. Is-site plan annessa mal-kuntratt hi wahda indikattiva biss u ma tirrispekkjax id-dettal tal-pjanta CPL li qed jigi prezunt a skans ta’ provi ohra, li saret qabel ma bdew jigu mibjugha l-plots. Dan qed jinghad peress illi l-pjanta ma turix l-izvilupp fit-toroq li sar wara l-bejgh ta-1965 cioe twessiegh ta’ Triq il-Wied u progettar ta’ triq bejn plots 3 u 4 li qajmu d-dizgwid prezenti. In oltre fl-atti tal-mandat bin Vincent Borg jixhed li sab il-pjanta fl-arkivju ta’ missieru. Fil-kuntratt fuq riferit pero plot 3 hu indikat li jmiss mall-majjistral ma’ proprjeta tal-vendituri u mill-lvant mat-triq li kienet taghti ghan-Naxxar cioe Triq il-Wied, it-triq principali. Mix-xlokk din l-art tmiss ma’ plot 2 mibjugha bl-istess kuntratt. Il-plot 2 invece hi deskritta li kienet tmiss ma proprjeta tal-vendituri u mill-lvant ma’ Triq il-Wied. Dan ifisser illi plots 1 u 4 li kienu jmissu mal-plots mibjugha kienu ghadhom tal-vendituri ahwa Borg.

Gimgha wara cioe fl-1 ta’ Awwissu 1965 l-ahwa Borg u din id-darba CPL Develpment Limited trasferew zewg porzjonijiet mill-imsemmija art lil certu Teighi (fol. 103 et seq. tal-atti tal-mandat ta’ inibizzjoni). CPL Developments Limited jidher li bieghet dak li fis-site plan anness mal-kuntratt il-plot immarkata bl-ittra ’Y’, ittra li giet mizjuda min bin Vincent, cioe Anton Borg meta xehed fl-atti tal-mandat ta’ inibizzjoni, u l-ahwa Borg bieghu l-plot markata ’X’ mill-istess Anton Borg liema plot hi plot 4 fuq il-pjanta CPL. Din l-art ittiehdet lura mill-ahwa Borg ghax ix-xerrej cioe l-enfitewta naqas li jonora l-obbligi kontrattwali tieghu u dan b’sentenza tal-Qorti u kuntratt sussegwenti ta’ rexxisjoni tat-28 ta’ April 1995. Fil-kuntratt ta’ akkwist l-irjieh ta’ plot 4 gew deskritti bhala li mit-tramuntana jmissu mal-art ta’ Borg stess, minn nofsinhar ma’ proprjeta ta’ Webber (cioe plot 3 mixtrija mill-istess Webber) u mill-lvant ma’ Triq il-Wied. Il-kejl tal-plot 4 hu indikat bhala 306 qasab kwadri cioe circa 1343 metri kwadri li hu aktar mit-tomna indikata bhala l-kejl fil-pjanta CPL (tomna hi ekwivalenti ghal 1,124 metri kwadri).

Webber bena villa u wara sussegwentement ghal dan il-bejgh saru trasferimenti ohra sa mal-proprjeta cioe l-villa bl-art taghha giet maqsuma fi tlieta u nbieghet in parti lil

atturi Mifsud, in parti lil konvenuti Vella u in parti lil bin l-atturi Adrian Deguara li qasam il-parti tieghu fi tnejn u trasferihom lil Mifsud u Vella rispettivament.

Sadattant kif jirrizulta mir-rapport tal-espert tekniku mqabbad mill-Qorti, Godwin Abela, fl-1968 saret l-iskema tal-allinjament tat-toroq u dan qabel ma Webber bena l-villa, fejn giet progettata triq bejn plots 2 u 3 u in oltre Triq il-Wied twessghet u ttiehdet art mill-plots kollha f'din il-vertenza.

Skond il-perit tekniku hu ghamel analizi ta' dak li nxtara minn Webber sa ma din il-proprjeta waslet ghand Deguara billi kkompara dak li kien jezisti fil-pjanta Dok. CPL tenut kont ta' dak li tbiddel fl-allinjamenti u aktar minn hekk pero, dak li baqa' kostanti.

Il-perit tekniku kkonstata illi l-pjanta CPL hi dik li seta' jimxi fuqha bhala l-pjanta originali attendibbli tal-qasma tal-plots. Dan l-argument qed jigi kondiviz mill-Qorti billi din hi l-uniku pjanta li taghti stampa ta' x'kien jezisti bejn l-akkwist minn Borg fil-1959 u meta sar l-ewwel u tieni kuntratti fl-1965 cioe dawk ta' plots 2u 3 lil Webber u plot 4 lil Teighi mill-istess sidien ahwa Borg li jidher li talbu li tigi redatta l-pjanta CPL.

Minn din il-pjanta irrizulta lil perit tekniku illi plots 2 u 3 kellhom kejl li jikkombacja mal-kejl fil-kuntratt tal-akkwist ta' Webber. Zied illi l-konfini ta' nofsinhar ta' plot 2 li jmiss mal-konfini tat-tramuntana ta' plot 1 baqa' kif kien hemm fuq il-pjanti esebiti u s-surveys ufficjali li rrefera ghalihom il-perit tekniku. Il-konfini tal-lvant ta' plots 2 u 3 kienu diga jmissu ma' Triq il-Wied li meta twessghet zdiedet b'art mehuda minn artijiet fuq iz-zewg nahat tat-triq fosthom plots 1, 2 u 3 kif wera l-istess perit tekniku fuq pjanta GPA4 li annetta mar-relazzjoni. Irrizulta wkoll illi l-konfini fuq il-punent, minhabba dizlivell sostanzjali li jezisti bejn il-konfini u l-artijiet adjacenti (pjanta GPA2 annessa wkoll mar-rapport peritali) il-konfini baqa' fejn kien originarjament. B'dawn il-markers assodati l-espert tekniku seta' jikkonstata illi meta nbena l-boundary wall tal-villa dan ma sarx fuq il-konfini tal-art mixtrija izda kien baqa' feles art mhux zviluppata u intiza biex issir parti mit-triq progettata. Dan seta' jikkostatah minn sovrapozizzjoni tal-pjanta CPL fuq is-survey sheet ufficjali u l-iskema ta' zvilupp kif jidher mill-pjanta Dok. GPA3 u li juri li dan il-feles art fih kejl ta' xi 100 metru kwadru li skond il-perit tekniku tifforma parti mill-art li eventwalment xtara Deguara, billi dan il-feles flimkien

mal-art okkupata mill-porzjonijiet 2 u 3 kif inhuma llum igibu l-kejl ta’ 2,247 metri kwadri cioe l-kejl originarjament mixtri minn Webber. Hi l-fehma tal-Qorti illi l-kostatazzjonijiet fattwali tal-perit tekniku u ragunament u konsiderazzjonijiet teknici li jirrizultaw mill-istess huma konvincenti bizzejjed biex jaghtu kredibilita tat-tezi attrici, li del resto kien l-ewwel akkwirenti tal-porzjonijiet maqsuma tal-art.

Jigi relevat in oltre illi fl-akkwisti li saru wara Webber tal-plots 2 u 3 li issa kienet inbniet villa fuqhom cioe dak maghmul minn Sir Edward Houlton fit-30 ta’ Mejju 1970 (fol. 32 et seq tal-mandat ta’ inibizzjoni) u dak mill-atturi Deguara fit-22 ta’ Ottubru 1980 (fol. 49 tal-process) l-irjieh baqghu jirrispettaw il-konfini originali tal-art.

Ghalkemm jidher li meta Deguara rega’ qasam l-art fi tlett porzjonijiet u bieghhom bil-kuntratt tal-2008 wahda lil konjugi Mifsud, ohra lil konjugi Vella u ohra lil ibnu Adrian, il-konfini tat-tramuntana ghal fuq il-feles art gie indikat bhala Triq Gdida bla isem li tizbokka fit-triq imsemmija (cioe Triq il-Wied), pero dan ma jfissirx li l-konjugi Deguara kienu qed jimplikaw illi l-feles art ma kienx ghadu taghhom izda li fil-lvant kien hemm triq progettata kif fil-fatt ghadu sallum.

Ghalkemm fil-kuntratt tal-2008 il-qis ta’ art komplessiv mibjugh hu anqas minn dak akkwistat min Webber inizjalment, il-perit tekniku jattribwixxi dan ghat-twessiegh ta’ Triq il-Wied u l-kumplament ghal feles art li baqghet proprjeta ta’ Deguara izda li tifforma parti minn triq progettata.

Meta mbaghad tqis l-allegazzjoni tal-konvenuti dwar il-proprjeta in kwistjoni jirrizulta illi l-awturi tal-konvenuti Borg bieghu lil Teighi porzjon art ta’ kejl li inspjegabilment hi xi 200 metri kwadri akbar minn dak li jirrizulta mill-pjanti Dok. CPL li jghid li plot 4 hi circa tomna cioe 1,124 metri kwadri mhux 1,343 metri kwadri kif effettivament inbieghu. Fl-eskussjoni li saret lil perit tekniku l-konvenuti Borg talbu spjegazzjoni dwar dan mill-perit tekniku. Il-perit tekniku spjega illi l-kejl fuq id-dokument CPL hadu wkoll permezz ta’ scan li kellu jaqra 1,124 metri kwadri u d-diskrepanza hi inspjegabbli. Il-Qorti tqis illi dak li talbu l-konvenuti Borg minghand il-perit tekniku hi bazi ta’ prova li kellhom jaghmluha l-istess konvenuti, haga li fl-ebda hin ma saret billi l-konvenuti Borg ma setghux jaghtu spjegazzjoni ghaliex l-awturi taghhom trasferew kejl akbar milli jidher li kien jezisti fi plot 4, u meta kineu gia trasferew plots 2 u 3 lil

Webber b'kejl specifiku li irrizulta akkurat min qari tal-pjanta Dok. CPL. In oltre l-Qorti tqis illi anki meta sar il-kuntratt wara s-sentenza tal-Qorti fl-1995 fejn l-awturi tal-konvenuti inghataw lura l-art minghajr Teighi, il-konfini tal-plot 4 minn nofinhar cioe dak li jmiss ma' plot 3 hu indikat bhala li jmiss ma' proprjeta ta' Webber minghajr ma hemm indikazzjoni ulterjuri.

In kwantu ghar-rapport tal-perit Mario Cassar li sar fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni, din il-Qorti tqis li fl-ewwel lok, kull ma stabilixxa l-perit tekniku f'dawk l-atti kienu rizultanzi generici fil-kostatazzjonijiet tieghu tant li hu stess ikkonkluda li trid issir survey akkurata tal-art. In oltre l-perit tekniku f'dawk l-atti ikkonkluda fuq bazi prima facie u minghajr analizi dettaljata tal-provi li jingiebu f'kawza rei vindicatoria illi ma jirrizultax li kien hemm passagg bejn plots 3 u 4. Pero l-kwistjoni hawn ma hix dwar passaggi izda l-estent ta' art proprjeta ta' Deguara komparata ma' dak li jallegaw il-konvenuti Borg. Fl-atti tal-mandat dak li kien qed jigi allegat hu illi l-konjugi Mifsud u Vella kienu qed juzaw passagg li ghalih ma kellhomx dritt ta' access.

Il-konvenuti jallegaw ukoll illi fl-atti tal-mandat Adrian Deguara donnu ammetta li l-passagg kien proprjeta ta' Borg. Qari tax-xiehda ta' Adrian Deguara fl-atti tal-mandat ma jurix dan anzi l-istess xhud ighid illi Borg kellhom l-ghalqa plot 4 mahduma, kuntrarju ghal passagg li minnu gieli dahal ix-xhud u baqa' jidhol sa ma sar il-mandat ta' inibizzjoni. Kien talab permess lil Borg fl-2007 biex jidhol fl-ghalqa ta' Borg li kienet mizrugha ghax ried juza' ingenji kbar li ma kienux ighaddu mill-passagg. Kwindi lanqas tezisti xi forma ta' ammissjoni da parti ta' xi membru tal-familja Deguara li l-passagg mertu ta' din il-kawza kien tal-konvenuti.

Anki x-xiehda ta' certu Michael Zerafa li qal li kien jahdem l-ghalqa ta' Borg b'xejn inkluz il-passagg ma jghinx ghas-soluzzjoni legali tal-vertenza billi l-fatt li seta' kien jahdimha skond hu sal-2005 ma jfissirx li b'daqshekk din saret proprjeta tal-kontendenti Borg.

Meqjus dan kollu hi l-fehma tal-Qorti illi l-atturi ppruvaw titolu aktar car u spjegabbli minn dak li ppruvaw il-konvenuti fuq il-feles art jew passagg in kwistjoni u kwindi ghandha tintlaqgha l-ewwel talba attrici. It-tieni talba li hi permissibbli f'azzjoni rivendikatorja cioe d-delimitazzjoni tal-art, qed tintlaqa' wkoll b'dan li ghal fini ta'

delimitazzjoni, l-art tal-konjugi Deguara ghandha tkun dik markata bil-kulur blu fuq il-pjanti GPA 4 a fol. 64 tal-process u l-linja bejn il-propjetajiet ghandha tkun dik li tiddilimita l-feles art mill-plot 4.

In kwantu ghat-tielet talba, il-Qorti qed tilqa' t-talba tal-atturi Mifsud in kwantu ma jidher li qed issir ebda oppozizzjoni mill-atturi Deguara billi l-kawza saret flimkien mal-konjugi Mifsud.

In kwantu ghal raba u hames talbiet, il-Qorti tqis zewg kwistjonijiet. L-ewwel wahda hi li min jalllega d-dannu irid jippruvah. Hu minnu illi l-mandat ta' inibizzjoni waqqaf lil konjugi Mifsud milli jaccedu ghal proprjetajiet taghhom mill-passagg pero ma saru ebda provi dwar f'hix jikkonsisti d-danni kagonati u l-quantum pretiz ghal allegat nuqqas li wassal ghad-dannu. It-tieni kwistjoni hi li min juza l-mezzi li taghti l-ligi fil-qies li jmiss ma jistax ikun suxxettibbli ghad-dannu. Prima facie l-konvenuti Borg uzaw il-mezz tal-mandat ta' inibizzjoni minhabba pretensjoni ta' titolu. Ma giex pruvat mill-atturi illi dan il-mezz gie uzat abusivament jew semplicement kapriciozament jew biex idejjaq. Kwindi l-Qorti in mankanza ta' provi issib li dawn it-talbiet huma ingustifikati.

Decide

Ghalhekk in vista ta' dak kunsidrat, il-Qorti qed:

Tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti kemm dawk preliminari rigwardanti l-hlas tal-ispejjez tal-mandat u dak tal-interess guridiku, tastjeni milli tiehu konjizzjoni tal-eccezzjoni tal-integrita tal-gudizzju billi ddahhlu fil-kawza l-partijiet kollha interessati kif jidher mill-atti;

Tichad l-eccezzjonijiet fil-mertu tal-konvenuti Borg; u

Tilqa' l-ewwel tlett talbiet attrici b'dan illi l-konfini bejn l-art tal-konjugi Deguara u dik tal-konvenuti Borg ghandha tkun il-linja blu l-aktar vicina tal-plot 4 fid-dokument pjanta GPA4 annessa mar-rapport tal-perit tekniku Godwin Abela a fol. 64 tal-process li tiddividi l-feles art mmarkata b'kaxex blu liema feles art qed jigi dikjarat tappartjeni lil konjugi Deguara;

Tilqa' t-tielet talba attrici u tiddikjara li l-konjugi Mifsud ghandhom dritt ighaddu mill-feles art li hi parti minn Triq Gdida in formazzjoni;

Tichad ir-raba u hames talbiet attrici.

L-ispejjez jithallsu in kwantu wiehed minn ghaxra mill-konjugi Mifsud u disgha min ghaxra mill-konvenuti Borg.

< Sentenza Finali >

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