1 ta' Ġunju, 1984

Imħallfin:-

Onor. Hugh Harding B.A., LL.D., F.S.A., F.R.Hist.S. - Aġent President
Onor. Carmelo Scicluna LL.D.
Onor. Carmelo A. Agius B.A., LL.D.

Reverendu Arċipriet Paolo Pace bħala prokuratur u Amministratur tal-Veneranda Lampade tal-Knisja Arċipretali taż-Żurrieq

versus

Carmelo Farrugia u Gerald Farrugia

Proprjetà Immobbli - Enfitewsi Perpetwa - Immobbli

L-attur nomine *ppremetta illi l-konvenuti bnew fuq art proprjetà ta' l-istess attur* nomine *u talab kumpens.*

Il-Qorti ta' l-Appell ikkonfermat is-sentenza ta' l-Ewwel Qorti u ċaħdet it-talba attriċi għaliex mir-relazzjoni peritali ma rriżultax dak premess u allegat mill-attur nomine.

Il-Qorti:-

Rat iċ-ċitazzjoni ppreżentata quddiem l-Onorabbli Qorti tal-Kummerċ, li permezz tagħha l-attur, fil-kwalità tiegħu hawn fuq imsemmija, wara li ppremetta li huwa proprjetarju ta' parti mill-għalqa msejħa "Tal-Bajjada", fiż-Żurrieq u illi l-konvenuti, waqt li kienu qed jibnu fuq l-art proprjetà tagħhom, li ġiet lilhom konċessa mill-istanti *nomine*, b'kuntratt tat-2 ta' Marzu,

1969, fl-atti tan-Nutar Dr. George Cassar, abużivament okkupaw parti mill-art ta' l-istanti *nomine* fuq imsemmija; talab illi, għal dawn ir-raġunijiet, il-konvenuti jiġu kkundannati jħallsu dik is-somma li tiġi llikwidata bħala kumpens lilu għall-parti mill-art tiegħu li ġiet hekk okkupata mill-konvenuti, bl-ispejjeż u bl-imgħax legali mid-data tas-sentenza;

Rat in-nota ta' eċċezzjonijiet tal-konvenuti, li biha qalu illi l-pretensjoni *ta' l-attur hija* nfondata fil-fatt u fid-dritt, għaliex huma bnew fuq art li kienet ġiet demarkata lill-kontendenti assistiti mill-periti tagħhom u minn rappreżentanti tal-Kurja Arċiveskovili;

Rat is-sentenza mogħtija mill-Onorabbli Qorti tal-Kummerċ fl-14 ta' *Marzu, 1980, li* biha ċaħdet it-talba ta' l-attur *nomine* bl-ispejjeż kontra tiegħu, wara li kkunsidrat:

Illi, kif jirriżulta mill-provi, il-konvenuti kienu akkwistaw b'titolu ta' enfitewsi perpetwa mingħand l-attur *nomine* s-sit fabbrikabbli msemmi fiċ-ċitazzjoni tal-kejl ta' ħamsa u tletin qasba kwadra *(35 q.k.) u* dana permezz ta' kuntratt ta-2 ta' Marzu, 1969, fl-atti tan-Nutar Dr. George Cassar (fol. 4). Ma' dan il-kuntratt kienet ukoll annessa pjanta u s-sit in eżami huwa dak immarkat X fuq din il-pjanta li kopja tagħha tinsab esebita a fol. 8 tal-proċess;

L-attur *nomine jikkontendi li* matul ix-xogħol ta' bini, il-konvenuti okkupaw parti mill-art tiegħu li ma kinitx ġiet konċessa lilhom, jiġifieri li okkupaw superfiċji iktar minn dik ta' 35 qasba kwadra;

Fil-fatt, meta l-konvenuti akkwistaw din l-art mingħand l-attur *nomine, kienu diġà* l-proprjetarji ta' biċċa art oħra kontigwa li kienu akkwistaw b'titolu ta' xiri mingħand

Catherine Cauchi u Mary Zammit, b'kuntratt tas-16 ta' Marzu, 1967, fl-atti ta' l-imsemmi Nutar *Dr. George Cassar*, u fuq liema kuntratt ġiet indikata bħala tal-kejl ta' ċirka sitta u sittin qasba kwadra (66 q.k.) - fol. 26;

Fir-relazzjoni peritali tiegħu l-perit ġudizzjarju kkonstata li l-konvenuti użaw għall-bini, mija u dsatax qasab kwadri (119 q.k.) mill-art li *kienu akkwistaw* mingħand l-imsemmija Catherine Cauchi u Mary Zammit, liema art kienet 24 pied wiesgħa fuq in-naħa tax-xellug u 50 pied fuq in-naħa tal-lemin u kellha tul ta' 157 pied, u barra minn hekk parti oħra minn din l-istess art kienet ġiet meħuda mill-Gvern għall-formazzjoni ta' triq u l-*isplay* li hemm fuq il-lemin ta' l-art;

Meta l-perit kejjel is-superfiċji tal-bini kollu li għamlu l-konvenuti sab li din tammonta għal 152.28 qasab kwadri u meta minn dawn tnaqqas il-119 qasab kwadri li l-konvenuti użaw mill-art li kienu akkwistaw mingħand Cauchi u Zammit jibqa' bilanċ ta' 33.28 qasab kwadri, li huwa anqas, mhux iżjed mill-35 qasab kwadri li ttrasferihom l-attur *nomine*;

Kif jidher mir-relazzjoni peritali, meta wieħed jieħu in konsiderazzjoni l-parti ta' l-art akkwistata mill-konvenuti mingħand Cauchi u Zammit, u użata għall-skopijiet ta' bini, ċjoè 119 qasab kwadri, u l-parti ta' l-istess art esproprijata mill-Gvern, isib li l-art li l-istess konvenuti akkwistaw *mingħand l-imsemmija* Cauchi u Zammit kienet ta' madwar 123 qasab kwadri, u mhux 66 kif indikat fuq l-att relattiv;

Fin-nota ta' kritika tiegħu l-attur *nomine* josserva li l-perit biss jaf minn fejn ħarġet din il-figura ta' 123 qasab kwadri, u jagħmel referenza għall-kejl ta' 66 qasab kwadri *msemmija* fuq l-att ta' l-1967;

Fix-xhieda tiegħu ta' l-14 ta' Diċembru, 1979, meta ġie msejjaħ mill-Qorti, il-perit ġudizzjarju jgħid li għalkemm fil-kuntratt tas-16 ta' Marzu, 1967, ġie indikat il-kejl ta' 66 qasab kwadri, fil-fatt il-kejl ta' l-art trasferita b'dan il-kuntratt kien ħafna aktar u jilħaq dak ta' ċirka 123 qasab kwadri;

Hawnhekk ta' min josserva li jekk wieħed joqgħod fuq il-kejl imsemmi fil-kuntratti jidher li b'kollox il-konvenuti kellhom superfiċji ta' 101 qasab kwadri, ċjoè 66 qasba li akkwistaw mingħand Cauchi u Zammit u 35 qasba li akkwistaw mingħand l-attur *nomine*. Meta l-konvenuti, però qasmu bejniethom l-art kollha li kienu akkwistaw bl-imsemmija żewġ kuntratti ddikjaraw kejl ta' ċirka 139 qasab kwadri, kif jidher mill-kuntratt relattiv li kopja tiegħu ġiet esebita a fol. 29;

Akkopjat mal-fatt diġà rrilevat li l-perit tekniku jikkalkula li l-konvenuti użaw għall-bini superfiċji ta' 119 qasab kwadri mill-art li akkwistaw mingħand Cauchi u Zammit, jidher li kien ġustifikat jgħid il-perit li fil-fatt l-art li akkwistaw il-konvenuti mingħand Cauchi u Zammit kienet tal-kejl ta' ħafna aktar minn 66 qasab kwadri;

Fil-fehma tal-Qorti, din hija l-unika konklużjoni li wieħed jista' jasal għaliha b'ċerta konvinzjoni mir-riżultanzi proċesswali, u bl-ebda mod ma jista' jingħad li ġie sodisfaċentement ippruvat li l-konvenuti invadew xi parti mill-art ta' l-attur *noe*, kif jallega l-istess attur. M'hemmx għalfejn jingħad li din il-prova kienet tinkombi fuq l-attur, u f'dan ir-rigward jidher li l-attur ma wasalx;

Rat il-petizzjoni ta' l-appell ta' l-attur, li permezz tagħha huwa talab illi, previja r-revoka tas-sentenza msemmija mogħtija mill-Onorabbli Qorti tal-Kummerċ, fl-14 ta' Marzu, 1980, din il-Qorti tilqa' t-talba tiegħu;

Rat ir-risposta tal-konvenuti appellati li biha qalu illi s-sentenza appellata timmerita pjena konferma għaliex sostnuta minn perizja f'materja prettament teknika, fejn irriżulta li l-attur bl-ebda mod ma pprova li l-kejl żejjed okkupat minnhom kien tiegħu u mhux konċess mill-vendituri l-oħra;

Rat l-atti kollha tal-proċess; u,

Ikkunsidrat:

Illi jingħad mill-ewwel li minn eżami akkurat tal-provi kollha proċesswali s-sentenza appellata hija tajba u timmerita konferma;

Infatti, l-attur qed jitlob kumpens mingħand il-konvenuti għal biċċa art li huma abużivament okkupaw mill-għalqa magħrufa bħala "Tal-Bajjada" fiż-Żurrieq appartenenti lill-Veneranda Lampada tal-Knisja Arċipretali taż-Żurrieq, rappreżentata fil-kawża mill-attur. Kwindi, kif diġà aċċennat l-Ewwel Qorti, jinkombi fuq l-attur li jipprova l-allegazzjoni tiegħu li l-konvenuti, meta bnew il-bini tagħhom okkupaw aktar mil-35 qasba kwadra li huwa kien ittrasferilhom mill-għalqa tiegħu fuq imsemmija u li nvadew abużivament il-kumplament ta' l-art tiegħu. Iżda, kif ġustament irriteniet l-Ewwel Qorti, "bl-ebda mod ma jista' jingħad li ġie sodifaċentement ippruvat li l-konvenuti nvadew xi parti mill-art ta' l-attur *nomine*, kif jallega l-istess attur ... u f'dan ir-rigward jidher li l-attur ma wasalx";

L-attur appellant qed jargumenta b'dan il-mod: Il-konvenuti bnew fuq il-porzjoni ta' art ta' 35 qasba kwadra li kienu akkwistaw mingħand l-attur *nomine* b'kuntratt ippubblikat min-Nutar Dr. George Cassar, fit-2 ta' Marzu, 1969 u fuq biċċa art oħra adjaċenti li huma kien akkwistaw qabel mingħand ċerta Catherine Cauchi u Mary Zammit, b'kuntratt

ippubblikat mill-istess Nutar fis-16 ta' Marzu, 1967. Issa, il-perit ġudizzjarju kkonstata li l-bini kostruwit mill-konvenuti jokkupa area jew superfiċi ta' 152.28 qasab kwadri. U, billi l-art li l-konvenuti kienu akkwistaw mingħand Cauchi ġiet deskritta fil-kuntratt bħala li kienet ta' l-area ta' ċirka 66 qasba kwadra, li flimkien mal-35 qasba kwadra li akkwistaw mingħand l-attur kienu jġibu biss għal 101 qasab kwadri; u billi, anke kieku kellu jiġi aċċettat, kif qal l-istess perit ġudizzjarju, li l-art li l-konvenuti kienu akkwistaw mingħand Cauchi kienet attwalment ta' ċirka 123 qasab kwadri li minnhom 4 qasab kwadri ġew okkupati mit-triq pubblika u l-kumplament (i.e. 119 q.k.) mill-bini, dan ukoll kien iġib li *prima facie* l-konvenuti kellhom 154 qasab kwadri fuqhiex jibnu, però fil-fatt il-perit kien skorrett għaliex l-art okkupata mit-triq kienet iġġib għal 17-il qasba kwadra (u mhux 4 kif qal il-perit), tenut kont tal-faċċata li l-art kellha tagħti għal fuq it-triq u l-area ta' nofs it-triq u għalhekk fil-fatt il-konvenuti, f'din l-aħħar ipotesi kellhom biss 105 (i.e. 123 - 17.14 q.k.) u 35 qasba kwadra, b'kollox 140 qasba kwadra utilizzabbli għall-bini. Mill-premess għalhekk jitnissel, fuq bażi sempliċement matematika, li l-konvenuti bilfors użurpaw biċċa mill-kumplament ta' l-art ta' l-attur *nomine*;

Iżda l-argumenti ta' l-attur mhux neċessarjament li jsegwu, anzi fil-fatt ma jidhirx li huma korretti u attendibbli anke fuq il-bażi tal-preponderanza tal-provi, kif rikjest fil-kamp ċivili. Infatti, stante li l-kwistjoni hija waħda ta' natura prettament teknika, il-Qorti ma tħossx li għandha tiddipartixxi mill-konklużjoni peritali jekk mhux għal raġunijiet gravi, u dawn ma jirrikorrux. Il-perit huwa posittiv li l-art li l-konvenuti kienu akkwistaw mingħand Cauchi u Zammit kien fiha 123 q.k. li minnhom 119 q.k. ġew utilizzati biex sar il-bini fuqhom, u 4 q.k. intużaw biex ġiet furmata t-triq u l-*isplay*. Għar-rigward il-parti użata għall-formazzjoni tat-triq u l-*isplay* il-perit kien ukoll kategoriku u spjega li t-triq ma ġietx iffurmata kollha mill-art trasferita minn Cauchi. Dan jidher ċar jekk wieħed

jeżamina l-pjanti, sew dik esebita mill-istess attur maċċitazzjoni u kemm dik tal-perit ġudizzjarju, li parti żgħira biss mill-art trasferita lill-konvenuti minn Cauchi ġiet użata għat-triq (jiġifieri mhux l-estensjoni kollha mill-faċċata tal-bini tal-konvenuti sa nofs it-triq kif qed jaħseb l-attur). Għalhekk, kieku wieħed kellu jiddeduċi xi konklużjoni mill-figuri ottenuti, wieħed kien jasal għall-konklużjoni li l-art trasferita mill-atturi *nomine* lill-konvenut kien fiha inqas minn 35 q.k. (għax 119 q.k. u 35 q.k. iġibu għal superfiċi ta' 154 q.k. u mhux 152.28 q.k. li fuqha bnew il-konvenut);

Illi, inoltre, forsi mhux barra minn loku li jiġi osservat ukoll li, kif jidher mill-pjanta esebita mill-attur *nomine*, l-għalqa in kwistjoni ġiet maqsuma f'diversi *plots* għall-bini. Issa, kieku l-konvenuti invadew fuq l-art ta' l-attur, il-konsegwenza kienet tkun li almenu l-*plots* adjaċenti kienu jiċkienu proporzjonalment; iżda minn danakollu ma jirriżulta xejn;

Għalhekk, il-Qorti ma tara ebda raġuni għaliex għandha tiddipartixxi mill-konklużjoni peritali u ċjoè li t-talba ta' l-attur hija infondata;

Għal dawn il-motivi:

Tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata. L-ispejjeż ta' din l-istanza jitħallsu mill-attur *nomine*.