PRIM'AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

ONOR. DR DAVID SCICLUNA LL.D. MAG. JUR. (EUR. LAW)

Seduta ta' nhar il-Gimgha. 12 ta' Mejju 2000

Numru 53

Citaz. numru 1102/88 DS

Guido Vella A & C E
vs
Franco Xuereb

Illum, 12 ta' Mejju 2000

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni pprezentata fil-5 ta' Dicembru 1988 li permezz taghha l-attur wara li ppremetta illi:

Billi l-istanti hu l-propjetarju tal-plot mija u hamsa u tletin (135) f'Tas-Swatar, limiti Msida - art akkwistata minghand il-Gvern ta' Malta b'att ta' l-1 ta' April 1986 (Dok. A);

Billi kontiguri ma din il-plot hemm il-plot nru. mija u erbgha u tletin ta' Franco Xuereb similarment akkwistata minghand il-Gvern ta' Malta;

Billi Franco Xuereb beda jibni l-hajt divizorju bejn iz-zewg qatghat mhux fuq il-linja skond il-ligi izda b'mod li nvada l-art tal-istanti fit-tul kollu tal-hajt li bena kif certifikat mill-AIC William Micallef (Dok. B);

Billi l-imsemmi hajt divizorju mhux tal-hxuna li titlob il-ligi;

Billi fil-qatgha tal-konvenut saru skavazzjonijiet vicin il-propjeta' tal-istanti eqreb milli trid il-ligi;

Billi l-istess konvenut pogga fuq in-naha tieghu katusi tad-drenagg jew likwidu iehor f'distanza inqas milli trid il-ligi ghal dik li hi qrubija mill-propjeta' tal-istanti;

Billi taht il-hajt divizorju msemmi l-konvenut mhux qed jaghmel qatran tal-kwalita u fil-livell li trid il-ligi kif jigi spjegat ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

Billi ghar-rigward ta' fejn il-konvenut beda jibni l-hajt divizorju l-istanti ottena l-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni nru. 1403/86 fil-25 ta' Novembru 1988:

Billi ghar-rigward tan-nuqqasijiet l-ohra tal-konvenut, l-istanti intavola protest u hemm pendenti t-talba ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni (nru. 1872/88/vcc);

talab lil din il-Qorti:

1. tiddikjara illi l-hajt divisorju li bena bejn il-qatgha tal-istanti u dik tal-konvenut bnieh b'mod li nvada l-propjeta' tal-istanti;

2. tordna li jinhatt l-imsemmi hajt fi zmien qasir u perentorju;

3. tawtorizza lill-istanti biex f'kaz li l-konvenut ma jhottx il-hajt kif ikun ordnat, dan jaghmlu l-istanti taht direzzjoni ta' arkitett u inginier civili nominat minn din il-Qorti - kollha a spejjes tal-konvenut.

4. tiddikjara li l-hajt divizorju li bena s'issa l-konvenut mhux ta' hxuna li trid il-ligi;

5. din il-Qorti tordna lill-konvenut li jhott l-istess hajt fi zmien qasir u perentorju;

6. din il-Qorti tawtorizza lill-istanti li f'kaz il-konvenut ma jhottx il-hajt kif ikun ordnat, dax-xoghol jaghmlu l-istanti taht id-direzzjoni ta' perit arkitett u inginier civili nominat mill-Qorti - kollha bi spejjez tal-konvenut;

7. tiddikjara li l-iskavazzjonijiet li l-konvenut ghamel fil-propjeta' tieghu vicin il-qatgha tal-istanti ghamilhom jaslu sa qrubija aktar milli trid il-ligi.

8. tordna lill-konvenut jimla z-zejjed li haffer u dana fi zmien qasir u perentorju;

9. tawtorizza li, f'kaz ta' nuqqas da parti tal-konvenut, ix-xoghol isir mill-istanti taht arkitett u perit civili nominat mill-Qorti - kollox bi spejjes tal-konvenut;

10. tiddikjara li l-konvenut qieghed katusi eqreb lejn il-propjeta' tal-istanti milli trid il-ligi;

11. tordnah li jnehhi l-katusi li ghamel eqreb lejn il-propjeta tal-istanti milli trid il-ligi u dan fi zmien qasir u perentorju;

12. tawtorizza lill-istanti jaghmel ix-xoghol tat-tnehhija tal-katusi hu, f'kaz li ma jnehhihomx il-konvenut kif ikun ordnat u dana l-istanti jaghmlu taht id-direzzjoni ta' arkitett u inginier civili kollox bi spejjez tal-konvenut.

13. tiddikjara li l-qatran li ghamel s'issa l-konvenut mhux skond il-ligi;

14. tordna lill-konvenut jikkonforma ruhu skond il-ligi f'dak li hu qatran.

Bl-ispejjes komprizi Lm2 tal-ittra interpellatorja tat-22 ta' April 1986, dawk tal-protest tal-24 ta' April 1986, dawk tal-mandat ta' inibizzjoni nru. 1403/86, dawk tal-mandat ta' inibizzjoni 1872/88 - kollha kontra l-konvenut li hu ingunt ghas-subizzjoni.

B'riserva ta' kull dritt iehor talvolta spettanti lill-istanti senjament l-azzjoni dwar id-danni.

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenut fejn qal:

1. Illi t-talbiet kollha tal-attur huma infondati fil-fatt u fid-dritt, huma vessatorji u mahsuba biss biex jarregaw danni ingenti lill-eccipjent li issa ilu mizmum tlett snin milli jibni daru;

2. Illi diga' gie stabbilit mill-Periti mqabbda minn din il-Qorti fil-mandat ta' inibizzjoni li l-eccipjent bl-ebda mod ma nvada il-propjeta' tal-attur u bena skond l-att ta' akkwist tieghu;

3. Illi l-qatran, it-tahmil, is-sistema tad-drenagg u katusi gew kollha approvati mill-awtoritajiet kompetenti u certifikati kollha tajbin mill-arkitetti kwalifikati;

4. Illi fir-rigward tal-hxuna tal-hajt dan ukoll hu skond is-sengha, il-prattika u l-ligi.

5. Illi l-attur ghazel li jaghmel hafna talbiet zejda u l-erbatax il-talba tieghu setghu facilment gew ridotti ghal erba' talbiet. F'dan ir-rigward ghalhekk hu ghandu f'kull kaz jigi akkolat bl-ispejjez ta' dwar it-talbiet zejda. Dan qed jinghad bla pregudizzju ghax l-attur m'ghandu ragun fl-ebda talba tieghu u l-eccipjent qed izommu minn issa responsabbli ghad-danni kollha li sofra jew qed isofri minhabba l-opposizzjoni bla sens lill-konvenut li jibni daru.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-kontendenti u l-listi tax-xhieda taghhom;

Rat id-digriet tat-23 ta’ Mejju 1989 li permezz tieghu gie nominat l-A.I.C. M’Angelo Refalo bhala perit tekniku biex ifittex u jirrelata dwar il-fondatezza tad-domandi attrici, wara li jiehu konjizzjoni ta’ l-eccezzjonijiet, u jaghmel l-osservazzjonijiet kollha li ghandhom x’jaqsmu mal-kaz;

Rat id-digriet ta' l-1 ta' Awissu 1991 fejn, fuq talba tal-perit tekniku, gie nominat l-Avukat Dottor Joseph Zammit McKeon bhala perit legali;

Rat id-digriet tas-26 ta' Novembru 1997 li permezz tieghu, ghall-imsemmi perit legali, gie sostitwit l-Avukat Dottor Joseph Buttigieg;

Rat ir-relazzjoni debitament mahlufa mill-periti fil-15 ta' Frar 2000;

Rat l-atti l-ohra tal-kawza u d-dokumenti esibiti;

Ikkunsidrat illi:-

L-attur qed isostni li meta l-konvenut kien qed jizviluppa l-proprjeta` tieghu, huwa invada l-art ta' l-istess attur. Issa jirrizulta mill-provi li l-partijiet kienu akkwistaw minghand id-Dipartiment tal-Art porzjon art kull wiehed adjacenti ghal xulxin mill-artijiet imsejha Ta' Swatar, fil-limiti ta' l-Imsida.

Permezz ta' kuntratt tal-5 ta' Marzu 1985 fl-atti tan-Nutar Dottor Alexander Sceberras Trigona (Dok. FXO esebit mill-konvenut fis-seduta peritali tas-27 ta' Settembru 1993), il-konvenut akkwista l-plot bin-numru 134. F'dan il-kuntratt insibu referenza ghal zewg pjanti annessi ma' kuntratt iehor ippublikat mill-istess Nutar fit-3 ta' April 1984 bejn il-Gvern ta' Malta u certu Grazio Falzon.

L-attur akkwista l-plot bin-numru 135 permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Alex Sceberras Trigona tal-25 ta' Marzu 1986 (kopja ta' liema tidher li giet esebita fis-seduta peritali tat-13 ta' Novembru 1998). F'dan il-kuntratt ukoll saret referenza ghal zewg pjanti annessi mal-kuntratt imsemmi fil-paragrafu precedenti tat-3 ta' April 1984 (kopja esebita fl-istess seduta). Qabel ma l-attur akkwista l-plot tieghu, id-Dipartiment kitiblu fis-27 ta' Jannar 1986 (Dok. P33) biex jinfurmah li "jista' jkun li ma fihiex 6.5 m. ezatt fuq il-faccata". Pero` fil-kuntratt ma saret l-ebda riferenza ghal dan.

Wara li l-konvenut akkwista l-plot tieghu, izda qabel ma akkwista tieghu l-attur, il-konvenut, kif jirrizulta mid-Dok. P24 (ittra tal-15 ta' Jannar

1986 esebita fis-seduta peritali tas-17 ta' Lulju 1991), kien ilmenta mad-Dipartiment dwar il-kejl tal-plot tieghu fis-sens li ma kienx hemm il-faccata ta' 6.5 m. kif kien gie dikjarat fil-Gazzeta tal-Gvern. Billi l-plot numru 135 kien ghadu ma nbieghx, huwa ma riedx jaccetta li d-differenza fil-faccata tinqasam bejn il-plot tieghu u l-plot adjacenti numru 135.

F'dar-rigward il-periti gudizzjarji jikkwota---------w ix-xiehda ta' Anthony Pace li kien assistant head fid-Dipartiment tal-Artijiet u li hi rilevanti hafna. Fis-seduta tat-18 ta' Novembru 1992 Anthony Pace xehed hekk:

"Kien il-konvenut li gibidli l-attenzjoni ghad-diskrepanza li rrizultat fiz-zewg plots. Dan jiena ma kkonfermajtux.

Qed nigi muri Dok. P24 u nikkonferma li din l-ittra kont bghatta jien. L-istess ghal Dok. P23 u ghal Dok. P26. Nikkonferma l-kontenut taghhom in kwantu jirreferi ghalija.

Il-konvenut ried il-plot bil-wisa kollu li kien originarjament indikat; u dan wara li kien sar il-kuntratt relattiv. Jien ktibt lid-Direttur tax-Xogholijiet l-ittra Dok. P 24. Kien dan id-Dipartiment li origina dan il-progett u ppjantah.

Qed nigi muri l-pjanta Dok. P 211, din kienu baghtuhilna mid-Dipartiment tax-Xogholijiet wara li kienet inqalghet il-kwistjoni, u ghaliha jien irrispondejt bl-ittra Dok. P26, jekk niftakar sew.

Mill-ittri tieghi, li ghadni kif rajt, jirrizulta li jien kont lest li noqghod fuq kif il-kwistjoni tinqata mit-Dipartiment tax-Xogholijiet."

Cert li ahna ma awtorizzajniex lill-konvenut jibni fuq plot li ma hix tieghu. Ahna tlabna lid-Dipartiment tax-Xogholijiet biex jiddefinixxi l-boundary areas tal-plots."

Meta jiena bghatt navza lill-attur li telghetlu l-plot u tlabtu biex ihallas id-depozitu, f'ittra separata pero' mibghuta lilu fl-istess envelope irregistrata, jiena kont avzajtu li jista' jkun li l-plot li kien ser jiehu ma

kienx fiha l-wisa' kif reklamata. Il-kuntratt ma' l-attur, pero', kien bhas-soltu; u cioe' ma kien hemm ebda rizerva fih f'dan il-kontest.

Li nqala' bejn il-partijiet ahna ma dhalniex fih, kulhadd ifittex id-dritt tieghu."

Ix-xhud ghamel riferenza ghad-Dok. P24, ittra tieghu tal-15 ta' Jannar 1986, lil-Works Department (Att. Mr. B. Borg), liema dokument hu certament rilevanti. Dan jaqra hekk:

"Mr. Franco Xuereb, owner of Plot 134 has hotly complained that his plot does not have the frontage stated in the Govt. Gazette (6.5m) and he is alleging that Plots 134 and 133 have, between them, 10" less than 13 meters.

It would therefore be appreciated if this matter is looked into by your Department.

Please also ensure that in the event that Mr. Xuereb starts construction, he is not to exceed the limits marked by your department."

Fis-seduta tat-12 ta' Mejju 1993, Anthony Pace rega' xehed u stqarr hekk:

"Nerga nippreciza li l-konvenut kien qalli li la darba l-Plot 135 kienet ghadha mhux mibjuha, d-differenza, u cioe' n-nieqes li kien hemm fiz-zewg plots tal-partijiet, kellha tintefa' kollha fuq il-Plot 135, liema Plot f'dak l-istadju kienet l-unika plot li ghadha vojta. Jiena ma qbiltx ma din il-proposta u b'dana ghidt lil Xuereb. (sottolinear tal-periti)

Dina kienet decizjoni tieghi fil-kapacita' tieghi ta' Assistent Kummissarju tal-Artijiet, u hadtha minghajr ma kkonsultajt lil hadd, peress li ma kellix ghalfejn. Ir-ragunament tieghi kien li jekk dahlu fuq plot tal-konvenut, dak li kien gja bena, u cioe' tal-Plot 133, ghaliha messu hu ha passi biex jiddefendi l-propjeta' tieghu, u l-istess jekk dahlu fuq il-plot li sussegwentement messet lill-atturi, f'liema kaz in-nieqes kellu jkun fuq dan il-plot."

"*Naqbel li meta rrizulta n-nuqqas fil-kejl tal-plot illum tal-konvenut, gia kienet akkwistata minnu, filwaqt li l-plot illum tal-attur kienet ghadha tal-Gvern.* (sottolinear tal-periti)

Nassumi li f'dan l-istadju, u cioe' meta sirna nafu bid-differenza, il-Plot Numru 136 kien gie mibdi.

Niftakar li ssugerejt li d-differenza tinqasam bejn il-Plots 134 u 135, peress li huma biss ghad ma kienux mibdijin."

Kif tajjeb irritenew il-periti gudizzjarji x-xiehda ta' Anthony Pace hi determinanti ghax minnha jigi stabbilit il-fatt illi z-zewg kontendenti kienu jafu illi l-art li kienu akkwistaw kienet bin-nieqes Jista jkun illi l-konvenut sab in-nieqes wara li kien akkwista, cioe' meta mar fuq il-post u sab illi xi hadd intenzjonalment jew bi zball kien ghamel xi haga li wasslet biex il-plot tieghu tickien bi ftit.

Huma mbaghad ikomplu jargumentaw hekk:

"Izda l-fatt li l-konvenut stabilixxa dan wara li sar il-kuntratt, ma kienx jintitolah illi b'xi mod ipaci dak li kellu nieqes billi, minghajr il-kunsens tas-sid, jiehu mill-plot ta' hdejh, anke jekk din kienet ghadha tal-istess sid. Aktar w aktar, ma setax jaghmel dan kontra l-volonta espressa tas-sid. Id-drittijiet legali tieghu, li jitwieldu mill-kuntratt tal-akkwist, kellu d-dmir li jirreklamohom kontra s-sid bil-mod li tistabilixxi l-ligi u mhux bil-via di fatto.

Mill-banda l-ohra, l-attur kien avzat sa minn qabel il-kuntratt illi l-plot li kien ser jakkwista setghet kienet icken minn dak reklamat u hu xorta accetta li jixtri.

Ghalhekk, illum hu inutli ghal kull wiehed mill-kontendenti li jippretendi li jiehu art daqs kemm ghandu indikat fuq il-kuntratt, mhux biss peress illi ma hemmx art bizzejjed, imma wkoll ghax kull wiehed minnhom stabilixxa jew seta jistabilixxi separatament illi l-post ma kienx hemm il-kejl kollu tal-art li xtara bil-kuntratt, billi kienet saret invazjoni fuq iz-zewg nahat tal-istess plots.

Kif ga inghad, anke l-konvenut stabilixxa li l-art tieghu kienet bin-nieqes fuq il-post. Tant hu hekk li mar ghand id-Dipartiment tal-Art u talab illi n-nieqes tal-plot tieghu jiehdu mill-art adjacenti. Kieku l-konvenut sab li l-plot kollha (l-area) li kien akkwista, kienet kollha fuq il-post skond il-punti precedentement moghtija, ma kienx ikollu ghaliex imur ghand id-Dipartiment, billi ma kienx ikun sab ebda nuqqas. Il-fatt li hu mar ghand id-Dipartiment b'lanjanza dwar il-kejl, u talab li jergghu jinghatawlu l-punti, hi prova indiretta li l-konvenut ma sabx il-punti tal-art tieghu, u meta kejjel skond dak li sab, irrizultalu li ghandu n-nieqes fil-plot tieghu. Ghalhekk ried li dak li kien instab nieqes fil-plot tieghu, jiehdu mill-plot ta' hdejh.

Is-Surveyor, Mario Galea xehed hekk (fol. 22):

"Wisq nahseb li kien il-konveut li l-ewwel sejjahli fuq il-post; u dan biex nerga nghamillu l-marki peress li kien ghadda z-zmien. Dakinhar irriztali li fl-ispazju li kien fadal ma kienx hemm bizzejjed ghaz-zewg plots tal-partijiet; dana l-izjed fil-faccata; pero' fuq wara wkoll kien hemm in-nieqes.
<u>L-unika posta originali li sibt dakinhar kienet dik bejn il-plots 134 u 133. Meta kejjilt minn din il-posta, l-plots tal-partijiet irrizultaw ghaxar centimetri fil-faccata anqas milli suppost."</u> (sottolinear tal-periti)

"*Ma nistax nichad li xi hadd qabad u caqlaq mill-post originali taghha l-posta bejn il-plots 133 u 134. Xejn ma rrizultali f'dan is-sens."*

"Hija l-prattika taghna li meta jigri kif gara, id-differenza nqassmuha nofs fuq kull plot b'mod li jbatu jew igawdu ndaqs. Mill-ufficju ddecidew li anke f'dan il-kaz jimxi hekk."

"Tlajt fuq il-post mas-Sur Manduca biex naraw kif kien bena tal-Plot 134; il-konvenut kien prezenti; ghidtlu li gia kien hemm decizjoni li lis-spazju li kien fadal jinqasam minn-nofs, u li kien gia accetta dan f'okkazjoni precedenti tant li kien qalli "Hekk hu xieraq". Nippreciza li gia lili kien qalli li jaqbel u li dan ikkonfermah quddiem is-Sur Manduca bil-kliem "Hekk hu xieraq."

Mis-Survey li sar mid-Dipartiment tal-art, irrizulta illi fil-plots mibnija fuq kull naha tal-plots tal-partijiet ma nzammx il-kejl preciz. - Ara x-xhieda ta' Baldassare Borg, tat-22 ta' Novembru 1999 - pg. 20:

"Mistoqsi x'nifhem bil-kelma 'alignments' fil-paragrafu numru 3 ta' Dok. P22, inghid li din tista' tkun riferenza ghall-marki ta' qsim bejn il-plots, u dan izjed u izjed nikkonfermah peress li l-paragrafu jispicca bil-kliem "and have encroached on adjacent plots".

Din l-ittra nifimha li qed tghid li l-plots 134 u 135 gew izhar minhabba li sidien ta' plots fuq iz-zewg nahat ta' dawn il-plots ma rrispettawx il-qisien indikati mis-surveyor tad-dipartiment; u b'hekk dahlu fuq plots ta' bejniethom. Dan qed nghidu ghaz-zewg plots 134 u 135 globalment u mhux individwalment. (sottolinear tal-periti).

Fuq dokument li ghandi, l-plot 136 qeghda b'wisa ta' 6.53 fuq barra nett u 6.51 fuq gewwa; il-plot 133 qieghed 6.54 fuq barra u fuq gewwa ma hux indikat; u l-plot 132 huwa 6.57 fuq barra u fuq gewwa ma hux indikat. nippreciza illi dawn il-qisien huma kartabun ma' l-appoggi. Dawn il-qisien minn nofs hajt sa nofs hajt."

L-esponenti qed jaghmlu din ir-riferenza ghax-xhieda tal-personnel tad-Dipartiment, b'mod tant dettaljat, ghaliex huma ta' l-opinjoni li din ix-xhieda hi l-aktar wahda indipendenti u li wiehed jisa joqghod fuqha sabiex tinsab soluzzjoni ghal din il-vertenza.

Minn dan wiehed jikkonkludi illi zgur saret invazjoni kemm mis-sidien tal-plots fuq in-naha tal-plot tal-attur, kif ukoll minn dawk fuq in -naha tal-konvenut. Giet stabbilita anke l-estenzjoni ta' invazjoni. Mix-xhieda precitata, irrizulta illi l-plots 132 u 133 (cioe' dawk fuq in-naha tal-konvenut) zgur resqu hdax (11) il-centimetru bejniethom fuq il-plot tal-konvenut, mentri s-sid tal-plot 136 zgur li resaq bi tlett (3) centimetri fuq il-plot tal-attur (ara wkoll fir-rigward ix-xhieda ta' Anthony Pace - fol. 36 tal-process, gia citata).

Issa, skond ix-xhud Mario Galea, d-differenza illi hemm fuq il-faccata meta wiehed izomm il-kartabun bejn il-propjetajiet ga mibnija, hi ta'

ghaxar (10) centimetri. (Ara d-depozizzjoni tax-xhud Mario Galea fis-seduta tal-25.03.92 precitata).

F'dan ir-rigward, jigi minn issa rilevat li meta l-periti telghu fuq il-post illum, sabu li hemm ghaxar (10) pulzieri nieqsa kif tindika wkoll l-ittra ta' Anthony Pace - Dok. P 24.

Dan stabbilit, il-konvenut ma kellu ebda dritt jippretendi li jiehu n-nieqes tal-plot tieghu mill-plot adjacenti numri 135, minkejja li din kienet ghadha tad-Dipartiment tal-Art. Dana peress illi anke hu kien marbut bil-pjanta annessa mal-kuntratt, kif din giet trasferita, ossia imqassma, interpretata u stabilita attwalment fuq is-sit in kwistjoni permezz tal-layout on site li sar mis-surveyors tal-Public Works.

Illum, hu kwazi impossibli u anke minghajr utilita prattika li jsir survey tal-blokk kollu biex jigi stabilit bil-preciz kemm kienet kbira l-estrensjoni tal-invazjoni li saret minn terzi fuq l-art tal-attur u dik li saret fuq l-art tal-konvenut.

L-anqas ma hu l-kaz li jsir survey tal-area kollha biex jigi stabilit jekk sarx xi zball originarjament fit-tqassim tal-plots, jew saritx xi skorrettezza minn xi terz li bena fl-inhawi. Dana peress illi tali survey illum hu teknikament impossibli billi l-hitan tar-raba originali li wiehed seta jorbot maghhom bhala punti fissi, spiccaw ghal kollox u ma tezisti ebda marka ohra li minnha wiehed jista jibda tali survey. Dan apparti l-fatt li, biex isir dan is-survey peritali, kieku kien se mai possibli, l-ispejjez involuti huma ingenti.

Barra hekk, dan jidher aktar inutli meta wiehed izomm quddiem ghajnejh ix-xhieda tal-ufficjal tad-Dipartiment tal-Art u dawk tad-Dipartiment tal-Public Works, li stabilew b'mod car illi f'kazijiet simili, iz-zewg dipartimenti dejjem adottaw is-soluzzjoni ekwa li d-differenza tinqasam ugwalment bejn iz-zewg plots.

Din id-decizjoni ittiehdet miz-zewg dipartimenti anke fir-rigward tal-plots in kwistjoni, li kif ga asserit it-tnejn kellhom in-nieqes. Jirrizulta wkoll illi tali decizjoni giet ukoll accettata miz-zewg kontendenti. Anke jekk illum il-konvenut jghid illi hu qatt ma accettaha, l-esponenti

jidrilhom illi ghandhom joqghodu fuq ix-xhieda ta' Mario Galea (surveyor) fejn dan asserixxa illi anke l-konvenut kien accetta tali soluzzjoni u kkumenta *"Hekk hu xieraq"*.

Del resto, Mario Galea hu xhud indipendenti. Ghalkemm qatt ma ikkontro-ezamina lil dan ix-xhud, il-konvenut ipprova jikkontradicih billi ghamel riferenza ghal dak li l-istess xhud kien xehed fil-mandat ta' inibizzjoni.

Ghalhekk, il-periti jikkonkludu illi l-hajt mibni mill-konvenut, ma nbeniex fuq il-linja medjana bejn il-propjetajiet tal-kontendenti u ghalhekk invada l-propjeta tal-attur u konsegwentement dan il-hajt ghandu jinhatt u jerga jitla preciz fuq il-linja li tiddividi l-plots, kif stabilita mid-Dipartimenti governattivi koncernati, cioe' b'mod li kull wahda miz-zewg plots ikollha faccata daqs l-ohra."

Rigward l-ilmenti l-ohra, il-periti gudizzjarji jikkummentaw hekk:

"Wiehed minn dawn l-ilmenti jirrigwarda l-fatt li l-konvenut ghamel skavazzjonijiet vicin il-propjeta tal-attur, eqreb milli trid il-ligi; u l-attur, f'dan ir-rigward, qed jitlob li l-konvenut jigi ordnat jimla z-zejjed li haffer u dan fi zmien qasir u perentorju.

Il-konvenut irreplika b'mod generali ghal dan l-ilment tal-attur. Huwa eccepixxa li l-qatran, it-tahmil, is-sistema tad-drenagg u l-katusi gew kollha approvati mill-awtoritajiet kompetenti u certifikati kollha tajbin minn arkitett kwalifikati.

L-attur esibixxa r-ritratt - Dok P 8 - anness ma din ir-relazzjoni, li juri l-qtugh ta' blat fil-plot tieghu bhala xi pied 'l barra minn kif kellu jinbena l-hajt. Dok. P 9 jindika l-blat li halla l-konvenut bhala li huwa inqas milli titlob il-ligi; u Dok P 14 hija pjanta li fuqha hemm indikat sa fejn qatta blat il-konvenut, in relazzjoni mal-hajt divizorju ta' bejniethom.

Dan it-thaffir sar in konnessjoni mal-giebja fil-plot tal-konvenut; l-attur xehed li dan ix-xoghol sar waqt is-smigh tal-Mandat ta' Inibizzjoni li ta bidu ghall-vertenza odjerna.

Il-konvenut ghamel referenza ghall-pjanta - Dok. P 13 - u xehed li din tindika l-qtugh tal-blat fil-basement tal-plot 135 kellu jkun ferm 'l gewwa minn kif jidher illum u kif indikat fir-ritratt Dok. FX 4.

Id-distanza ta' thaffir li sid jista jaghmel fl-art tieghu, vis-a-vis il-linja tal-qasma ma' propjeta ohra, hija regolata bl-Artikolu 439 (gia 476) tal-Kodici Civili; u cioe' dan l-artikolu jistipula li tali thaffir ma jistax isir f'distanza ta' inqas minn 2'6" (rivedut ghal 0.76 metru) mill-hajt tal-qasma.

Hemm ukoll l-aspett li permess tal-bini dejjem jinhareg salv id-drittijet ta' terzi; Dan ifisser li l-awtorita li tohrog permess tal-bini ma tidholx fir-relazzjonijiet ta' applikant mal-girien tieghu, pero' torbtu li josserva l-ligi li tirregola l-obbligazzjonijiet ta' sid versu l-girien tieghu.

Ghalhekk, hija l-opinjoni tal-esponenti illi l-eccezzjoni tal-konvenut dwar li x-xogholijiet li ghamel ghandhom l-approvazzjoni tal-awtoritajiet kompetenti, u li dawn gew certifikati kollha tajbin minn arkitetti kwalifikati, ghandha tigi michuda; u li t-talba tal-attur f'dan ir-rigward ghandha tintlaqa, b'dan li l-konvenut jinghata zmien ta' xahar minn mindu jigi hekk ordnat, biex jimla l-iskavar zejjed li sar eqreb minn 0.76 metri mill-hajt divizorju, kif ser jigi mibni a tenur tal-konkluzjonijiet tal-esponenti dwaru.

Ilment iehor tal-attur huwa dwar il-hajt tal-qasma mibni mill-konvenut ma hux tal-hxuna li titlob il-ligi.

Il-konvenut irreplika illi fir-rigward tal-hxuna tal-hajt, dan ukoll huwa skond il-prattika, il-ligi u s-sengha.

Il-ligi tghid li hajt li jaqsam zewg binjiet ghandu jkun ta' hxuna ta' 0.76 metri (Artikolu 407 - ia 444, tal-Kodici Civili). Sussegwentement, il-hxuna ta' hajt dobblu giet ridotta ghal 0.38 metru (Avviz Legali 47 tal-1976 - Kodici tal-Ligijiet tal-Pulizija - Kap. 13; Ordni tal-1976 dwar il-Gebla tal-Bini.)

Il-hajt mibni mill-konvenut, fil-qasma, huwa singlu - 0.23 metru cirka. L-esponenti jaqblu li fil-prattika, hajt li jaqsam bini ta' sidien

differenti qed jinbena singlu fil-maggoranza tal-kazi. Dana peress li huwa fl-interess taz-zewg sidien li jirbhu l-ispazju. Pero', il-ligi ma nbiddlitx; u jekk wiehed mis-sidien joggezzjona li l-hajt jinbena singlu, dan irid jinbena dobblu fil-hajt tal-qasma. Normalment l-ewwel li jibni jfittex is-sid tal-plot adjacenti u dan il-punt jigi rizolt bi qbil bejn it-tnejn. Fejn ma jsirx hekk, huwa nuqqas ta' min bena l-ewwel.

Madankollu, peress li l-hajt li bena l-konvenut ser ikollu jinhatt u jinbena mill-gdid, ghad hemm il-possibilita li l-partijiet jaslu fi ftehim dwar il-hxuna tal-qasma. Fin-nuqqas ta' ftehim, il-hajt ikollu jinbena bi hxuna ta' 0.38 metru.

L-attur qed ukoll jilmenta dwar li l-konvenut pogga fuq in-naha tieghu katusi tad-drenagg jew likwidu iehor, f'distanza inqas milli trid il-ligi ghal dak li hi qrubija mill-propjeta tal-attur.

L-eccezzjoni tal-konvenut hija kontenuta f'dik generali fuq citata.

Gia l-esponenti esprimew l-opinjoni taghhom dwar tali eccezzjoni; u cioe' li permess ta' bini jinhareg dejjem *" saving third party rights."*

U l-klawsola numru 441 (i) [gia 478 (i)] tal-Kodici Civili, tirregola d-distanza ta' tali katusi 1.07 metri cirka mill-linja divizorja ghall-izjed punt vicin tal-parti esterna tal-katusa.

Pero, s-sub-para. (ii) tal-istess artikolu, jghid li d-distanza minima ma hix mehtiega jekk il-katusi huma ta' kwalita li ma jippermettux umdita li tippenetra fil-hajt, jew jekk isir xi haga ohra li zzomm il-passagg ta' tali umdita.

Ghalhekk hija l-opinjoni tal-esponenti li din it-talba tal-attur m'ghandiex tigi akkolta.

L-ahhar ilment tal-attur jirrigwarda s-saffi tal-qatran li l-konvenut ghamel fil-hajt tal-qasma.

Huwa inutili ghall-esponenti li jidhlu f'dan il-meritu. Dana peress li, fl-opinjoni taghhom, il-hajt mibni mill-konvenut irid jinhatt u jinbena mill-gdid. Ghalhekk, li ghamel il-konvenut in linea ta' saffi tal-qatran, ser jispicca wkoll. Pero, hija wkoll l-opinjoni tal-esponenti, li min mill-partijiet jibni l-hajt tal-qasma, ghandu ikun ordnat li qabel jikkonsulta mal-parti l-ohra, biex josserva l-esigenzi tieghu f'dan ir-rigward."

Il-Qorti hi tal-fehma li l-periti gudizzjarji ghamlu apprezzament tajjeb u korrett tal-fatti tal-kaz u tal-ligi applikabbli u ghalhekk qed takkolji l-konkluzjonijiet taghhom fl-intier taghhom. Inoltre jigi osservat li hadd mill-partijiet ma ghamel xi sottomissjonijiet jew osservazzjonijiet rigward l-istess relazzjoni.

Ghal dawn il-motivi:

Tiddeciedi billi tichad l-ghaxar, hdax u tnax-il talba ta’ l-attur u tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tat-tlettax-il talba, tilqa’ t-talbiet l-ohra u ghalhekk:

(1) tiddikjara li (a) il-hajt divizorju li bena l-konvenut bejn il-proprjetajiet tal-kontendenti ma nbeniex fuq il-linja medjana u ghalhekk invada l-proprjeta` ta’ l-attur, (b) l-istess hajt ma nbeniex tal-hxuna li trid il-ligi, u (c) l-iskavazzjonijiet li ghamel il-konvenut huma eqreb il-proprjeta` ta’ l-attur milli trid il-ligi,
(2) tordna li l-konvenut (a) ihott l-istess hajt sabiex dan jerga’ jinbena fuq il-linja li tiddividi l-plots tal-kontendenti kif stabbilita mid-Dipartimenti governattivi koncernati, cioe` b’mod li kull wahda miz-zewg plots ikollha faccata daqs l-ohra, u liema hajt, f’nuqqas ta’ ftehim, jinbena bi hxuna ta’ 0.38 metru, (b) jimla l-iskavar zejjed li sar eqreb minn 0.76 metru mill-hajt divizorju, (c) josserva l-esigenzi ta’ l-attur ghal dak li jirrigwarda s-saffi tal-qatran,
(3) tordna li x-xoghol kollu mehtieg isir sa zmien xahar millum taht id-direzzjoni ta’ l-A.I.C. M’Angelo Refalo li qed jigi nominat ghal dan l-iskop u dan a spejjez tal-konvenut,
(4) tawtorizza lill-attur biex, fin-nuqqas li l-konvenut jesegwixxi x-xoghol necessarju fit-terminu moghti, jaghmel ix-xoghol hu taht id-direzzjoni ta’ l-istess A.I.C. M’Angelo Refalo u a spejjez tal-konvenut.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut.

Onor. Imhallef David Scicluna

D/Registratur