



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF -- AGENT PRESIDENT
GEOFFREY VALENZIA**

Seduta tat-28 ta' Novembru, 2008

Citazzjoni Numru. 1779/1997/1

Joseph Azzopardi u martu Rita Azzopardi

VS

Anthony Azzopardi u martu Emanuela Azzopardi

Il-Qorti

Preliminari

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

Peress illi permezz ta' kuntratt pubbliku datat it-30 ta' Marzu, 1988 u skritt fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Brincat LL.D. l-attur Joseph Azzopardi flimkien mal-konvenut Anthony Azzopardi kienu xtraw u akkwistaw minghand is-socjeta' 'Jagerm Limited' u John Grima tlett (3) porzjonijiet mit-territorju maghruf bhala 'Ta' Misrah Suffara' fil-limiti tar-Rabat, Malta, liema tlett (3) porzjonijiet huma kontigwi

u jmissu flimken mill-Majistral u min-Nofsinhar ma' bini tas-socjeta' 'Jagerm Limited' u John Grima u mit-Tramuntana ma' sqaq u in parte ma' bini tal-istess 'Jagerm Limited' u John Grima jew l-aventi kawza taghhom, kif ahjar deskritti fl-istess kuntratt immarkat Dok. 'A' u kif jidhru fil-pjanta annessa mal-istess kuntratt u li tinsab immarkata Dok. 'B';

Peress illi minhabba fl-attitudni illi assuma l-konvenut Anthony Azzopardi, li, 'inter alia ghalaq xatba li minnha jghaddi l-attur, harat passagg li minnu kien jghaddi l-attur, u qabad u bena fejn deherlu hu minghajr ebda konsultazzjoni mal-attur, l-atturi ma jridux jibqghu in kom-proprijeta' mal-konvenuti ta' dawn it-tlett (3) porzjonijiet raba' kif fuq deskritti, u ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

Jghidu ghalhekk il-konvenuti ghaliex m'ghandiex din l-Onorabbli Qorti:-

(i) Tordna d-divizjoni tat-tlett (3) porzjonijiet art in kwistjoni kif fuq deskritti;

(ii) F'kaz ta' dikjarazzjoni li l-istess tlett (3) porzjonijiet art in kwistjoni kif fuq deskritti m'humiex komodament divizibbli bejn il-kontendenti, tordna l-bejgh in licitazzjoni tal-istess tlett (3) porzjonijiet art u dan sabiex ir-rikarat tal-prezz jigi diviz bejn il-kontendenti skond l-ishma rispettivi taghhom, u dan occorrendo bl-opera ta' perit nominandi

Bl-ispejjez kollha kontra l-konvenuti li huma ngunti ghas-subizzjoni

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

Rat in-**nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti** a fol. 13 tal-process fejn eccepew:

1. Illi t-territorju in kwistjoni huwa komodament divizibbli u di fatti kull wiehed mill-kontendenti ilu jokkupa l-parti li illum tinsab fl-okkupazzjoni rispettiva ta' kull wiehed minnhom ghal cirka tletin (30) sena u cioe' minn epoka antecedenti ghall-akkwist tal-proprijeta' mertu tal-

kawza. Illi di fatti l-qasma tista' ssir abbazi ta' pjanta maghmula mill-Perit Lawrence Montebello u fit-termini ta' dak li jipprovdi l-Artiklu 501 tal-Kap 16 f'kaz li jigu appuntati periti, stante li qasma tista' ssir bla xkiel u hsara, dawn ghandhom jiffissaw bl-ishma rispettivi abbazi tal-istess pjanti u jilliberaw kull porzjon minn kull servitu li hemm jaggravah. F'kaz ta' diskrepanza fil-valur huwa l-kaz li tigi applikata l-ekwiparazzjoni prevista f'Artiklu 505 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. Illi in vista tal-fatt li l-proprjeta' in kwistjoni hija palezament komoditament divizibbli, it-tieni talba ghandha tigi rigettata bl-ispejjez kontra l-istess atturi.

3. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-degriet a fol 19 li bih gie nominat il-Perit David Pace;

Rat ir-relazzjoni ta' l-istess perit a fol 55;

Semghet lill Perit Pace in eskuzzjoni;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet;

Dina l-kawza tirrigwarda talba ghal divizjoni ta' tlett porzjonijiet art li l-partijiet, li huma ahwa, kienu xtraw indivizament bejniethom, izda li 'ssa huma ma jridux li jibqghu bi shab.

Relazzjoni peritali

Illi l-Qorti kienet innominat lill Perit David Pace biex ihejji pjan ta' qasma. Il-perit tekniku hejja pjanta Dok DP1 a fol 68 fejn indika s-sehem li ghandha jmissha kull parti. Hu semma li fuq il-parti A tal-konvenut hemm razzett tal-majjali u serer mentri fil-parti B, l-attur bena garage. Il-Perit indika l-passagg li ghandu jibqa kommuni bejn il-kontendenti u x'ghandu jsir mix-xtiebi li hemm kif ukoll liema fethiet ghandhom jinghalqu. Imbaghad wara li l-perti tah l-istima tal-valur ta' kull sehem, ikkonkluda li kien jirrizulta car li waqt li l-attur ghandu aktar art mill-konvenut, dan ta' l-ahhar ghandu aktar bini fuq l-art. Dana ma kienx ifisser li l-valur tal-proprietajiet huwa indaqs billi l-valur ta' l-art bil-bini fuqu jissupera bil-wisq dak illi m'ghandux bini.

Kontestazzjoni

Il-konvenuti qablu mal-qasma fisika kif suggerita mill-perit tekniku u kif ahjar iccarata fl-eskuzzjoni tieghu izda qed jissottomettu li huma m'ghandhomx jigu kkundannati li jhallsu ebda ammont bhala ekwiparazzjoni lill-atturi. Huma jikkontendu li l-art ma tiswiex Lm 50,000 kif stmaha l-perit billi hija *Outside Development Zone*. Il-Perit isemmi li fuq l-art li messet lill-konvenuti hemm aktar bini (ghalkemm mhux bil permessi) milli hemm art li messet lill-atturi, ghalhekk il-konvenuti ghandhom ihallsu aktar, izda l-konvenuti jsostnu li non e' detto li l-bini illegali mhu se jigi sanzjonat qatt. Ghalhekk skond l-konvenuti l-ammont ta' ekwipazzjoni li semma l-perit ghandu jigi skartat jew jitnaqqas drastikament billi l-Qorti m'ghandhiex taghti valur lill bini li mhux kopert bil-permessi.

L-atturi min-naha l-ohra jsostnu li kull ma ghamel il-perit kien li kkonferma l-porzjonijiet okkupati antedement mill-partijiet u kieku l-perit ma hax in konsiderazzjoni il-fatt ta' l-allegati permessi u l-allegat ODZ kieku s-somma pagabbili lill-atturi kienet tkun ferm akbar. Osservaw ukoll li s-serer huma koperti bil permess PA 06237/97 u li r-razzett tal-majjali li ghandu d-dawl u l-ilma hu kopert ukoll mis-sanita'. Fl-ahharnett jissottomettu li l-post ilu okkupat mill-konvenuti snin shah b'dan il-mod.

Konsiderazzjonijiet

Il-partijiet kienu akkwistaw l-art in kwistjoni fil-limiti tar-Rabat skond kuntratt ezibit a fol 5 sa 7 Dok A. Huma kien qasmu bonarjament bejniethom dan ir-raba u kulhadd beda juza l-bicca tieghu minghajr kwistjoni. Imbaghad inqalghu xi kwistjonijiet bejn il-partijiet u saret dina l-kawza biex tigi stabbilita precisament il-parti li ghandha tmiss lill kull wiehed minnhom.

Ekwiparazzjoni

Il-partijiet kienu ghamlu talba biex jinhatru periti addizzjonali billi jidher li huma ma kienux qed jaqblu mal-konkluzzjonijiet tal-perit tekniku nominat. Dawn it-talbiet

pero' ma gewx segwiti oltre. Jidher li 'issa l-partijiet qed jaqblu mal-qasma fisika kif suggerita mill-perit tekniku u kif iccarata fl-eskuzzjoni tieghu izda l-konvenut mhux qed jaqblu dwar l-ekwiparazzjoni ta' Lm 25,250 li huwa jrid ihallasu lill-atturi.

Il-Perit tekniku xehed li dwar l-stima ta' l-art, huwa ghamel stima tal-bini bir-rata konservattiva ta' Lm 100 l-metru kwadru.

Jirrizulta li l-bini taz-zewg partijiet li hemm fuq l-art in kwistjoni huwa minghajr permess. Skond il-perit tekniku dana l-fatt ma jaghmilx differenza ghall-ekwiparazzjoni, ghax it-tnejn iridu jghaddu mill-istess process biex jissanzjonaw il-bini rispettiv taghhom. L-istima li ghamel il-perit hija tal-bini kif inhu u bhala *outside development zone*.

Meta gie mistoqsi mid-difensur tal-konvenut dwar il-valur tal-bini li huwa tah, il-perit wiegeb li bhala rziezet huwa rah li dawn jistghu jigu sanzjonati billi bil-policy illum hemm *chance* li jsir dana. Hu ighid li dina l-possibilita' qeda hemm ghat-tnejn.

Il-Perit ikkonferma li jekk ma jigiex sanzjonat il-bini, jkun hemm bzonn li ssir revizjoni fil-valutazzjoni ta' l-art. Hu emfasizza pero' li ghalkemm l-Awtorita' ta' l-Ippjanar ma tohrogx permess ghal certu zvilupp pero' ghal razzett u speċjalment ghall razzett tal-bhejjem (bhal kaz tal-konvenut) zgur li tohrog permess f'zona rurali. F'dan il-kaz il-bini jintuza principalment ghal skopijiet agrikoli u ghalhekk il-perit hass li kellu jivvaluta l-bini ta' li hu, cjoe daqs li kieku sanzjonabbli. Il-konvenut xehed li hu ghandu permess ghal bhejjem u l-ghejxien tieghu hu minn hemm. (fol 145)

Il-konvenut insista li l-Qorti m'ghandhiex taghti valur lill bini li mhux kopert bil-permessi. Ghalkemm dana generalment hu hekk, il-Qorti trid tqies ic-cirkostanzi partikolari tal-kaz in ezami, dak li xehed l-espert tekniku, u l-fatt li l-post ilu okkupat mill-partijiet f'bhala tali ghal zmien twil anke bil-permessi sanitarji. Inoltre jigi rilevati li meta l-

partijiet xtraw l-art kienu ftehemu li l-attur jiehu aktar art billi l-konvenut kellu l-bini. Il-konvenut kien diga dak iz-zmien jirrealizza li bil-bini l-art tiswa aktar.

Il-Qorti se toqghod fuq l-istima li l-Perit ghamel tal-bini u ta' sehem kull parti. Opinjoni teknika, bhal kull prova, sakemm ma tigix skossa minn prova ohra kuntrarja, attendibbili u kredibbili, tiffirma l-bazi tal-gudizzju tal-Qorti. Il-Qorti ghandha mano libera li taccetta jew tirrifjuta opinjoni teknika lilha sottomessa mill-perit tekniku. Bhal kull prova ohra tista' tigi skartata mill-Qorti. Dan pero' mhux leggerment jew kapricciosament imma biss jekk tirrizulta raguni valida fl-atti. Kien ghalhekk ukoll li l-ligi tipprovvd i ghan-nomina ta' periti addizzjonali biex ikun hemm mezz ta' verifika ta' l-opinjoni teknika li l-ewwel perit ikun issottometta. (Ara Sentenza App Camilleri vs Debattista 9/2/2001 u Appell Ivan Borg pro et noe vs George Aquilina, 19 ta' Ottubru, 2005; *Carmel Sciortino vs Helen Camilleri et Appell deciz fil-31 ta' Lulju, 1996 u Veronica Camilleri vs Joseph Thorne et Civil Inferjuri deciza fit-2 ta' Dicembru, 2002*).

Qasma fisika

Kwantu ghall qasma fisika kif din ghandha ssir, il-Qorti taghmel referenza ghar-rapport tal-perit u l-eskuzzjoni li saritlu u se isemmi biss dawn il-punti li l-perit semma:

It-twieqi li hemm fil-linja A – B fil pjanta a fol 68 ghandhom jinghalqu miz-zewg nahiet biex jitnehhew is-servitujiet. Kwalunke fethiet li hemm bhal issa jridu jinghalqu. Il-fetha fil-hajt tas-sejjieh li tidhol fir-raba ta' terzi ghandha tinghalaq.

Il-pjazzetta fejn hemm il-pig sty ghandha tibqa' hemm biex wiehed ikun jista' jdawwar u ghandha tibqa in komin.

Dwar ix-xtiebi – ara para 10 – fejn il-perit issuggerixxa li l-access ghax-xatba Y ghandha tintuza b'mod ugwali bejn il-partijiet u ghalhekk l-access ghandu jithalla liberu, mentri x-xatba l-ohra X ghandha titnehha jew jekk ser

Kopja Informali ta' Sentenza

tibqa', l-konvenut ghandu jaghti cavetta lill-attur halli dan ikun jista' juza il-passagg ukoll.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi

Il-Qorti tiddeciedi ;

Prevja l-akkoljiment tal-konkluzzjonijiet tal-perit tekniku;

Tordna d-divizjoni tat-tlett (3) porzjonijiet art in kwistjoni kif indikat fir-relazzjoni tal-perit David Pace fuq imsemmija;

Fic-cirkostanzi tastjeni milli tiehu aktar konjizzjoni tat-tieni talba;

Bl-ispejjez bin-nofs bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----