MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tas-27 ta' Frar, 2009

Appell Civili Numru. 936/1998/1

Vincent Camilleri

v.

Sylvia Cutajar

Il-Qorti:
Preliminari;

B'citazzjoni ppreżentata quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-6 ta' Mejju, 1998 l-attur ippremetta illi b'kuntratt tal-15 ta' Marzu, 1985 atti Nutar John Gambin saret id-diviżjoni ta' l-assi ereditarji ta' Carlo u Giuseppa konjuġi

Camilleri, ġenituri tal-kontendenti; illi f'dan l-att ta' qasma, fejn kienu komparteċipi wkoll erbat aħwa oħra tal-kontendenti, lil Vincent Camilleri ppervieniet bix-xorti l-ewwel porzjoni metri l-konvenuta rċeviet it-tielet porzjoni; illi *inter alia* fost l-assi kien hemm l-art denominata "Ta' Wied il-Qoton" fil-limiti ta' Birżebbuġa; illi l-istanti messitu minn din l-aħħar imsemmija art il-porzjonijiet markati bl-ittri "D" u "DD" mentri lill-konvenuta ġew assenjati l-porzjonijiet "E" u "EE"; illi l-art de quo kienet okkupata mil-bidwi u b'hekk ma setgħux jiġu stabbiliti l-qsami fuq l-art qabel ma l-kawża inizjata kontra l-bidwi tiġi definita per sentenza tal-Qorti tal-Appell ta' l-20 ta' April, 1995, in re "Vincent Camilleri et –vs– Salvu Spiteri" (Rikors Numru 7/B/85); illi in segwitu għall-ivvakar tal-bidwi mil-art ġie inkarigat il-Perit Ian Zammit biex jagħti l-posti fit-termini tal-kuntratt tad-diviżjoni surreferit; illi l-attur ma qabilx mal-posti kif stabbiliti mill-perit u/jew mid-disinjatur inkarigat minnu, billi dawn ma jirriflettux u ma humiex konformi mal-kejl u l-kontenut tal-porzjonijiet rispettivi; illi in effetti l-konvenuta, li għandha l-porzjonijiet tagħha mill-art imsemmija adjaċenti għal dawk ta' l-attur, gia` żviluppat porzjoni assenjata lilha u f'dan l-iżvilupp invadiet il-porzjoni ta' l-attur; illi l-konvenuta nonostante li ġiet interpellata tirripristina kollox fl-istat li kien konformement mal-kuntratt ta' qasma surreferit, hi baqgħet inadempjenti;

Dan premess l-attur talab li dik il-Qorti:

1. tiddikjara u tiddeċiedi illi qsami stabbiliti mil-Perit Ian Zammit ma humiex konformi mal-konfigurazjoni, kejl u kontenut tal-porzjonijiet assenjati rispettivament lill-kontendenti mill-art ta' Wied il-Qoton limiti Birżebbuġa bil-kuntratt ta' diviżjoni tal-15 ta' Marzu, 1985 atti Nutar John Gambin;

2. tiddikjara u tiddeċiedi illi l-konvenuta nvadiet, biex xogħlijiet minnha esegwiti fuq waħda mil-porzjonijiet lilha assenjata, il-porzjoni assenjata lill-attur;

3. tinnomina Perit Arkitett biex jistabilixxi l-posti u qsami bejn il-porzjonijiet li ppervenew lil-kontendenti fil-parametri tal-preċitat kuntratt ta' diviżjoni;

4. tikkundanna, okkorrendo, lil-konvenuta sabiex terġa' tirripristina lill-attur dak il-kejl ta' art kif stabbilit mil-perit ġudizzjarju li ġie meħud lill-istanti mill-istess konvenuta;

Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-ittra uffiċċjali ta' l-1 ta' April, 1998, kontra l-konvenuta nġunta minn issa għas-subizzjoni.

B'nota ppreżentata fl-1 ta' Ottubru, 1998 il-konvenuta eċċepiet;

"1. Illi t-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż stante li mhux minnu illi l-esponenti nvadiet proprjeta` ta' l-attur.

"2. Illi kien fuq insistenza ta' l-istess attur li tqabbad il-perit Ian Zammit u dan, wara li aċċeda fuq il-post, stabbilixxa l-posti tal-partijiet u kkonferma liema kienet il-proprjeta` li attwalment għandha tgawdi l-esponenti u hija bniet fil-proprjeta` hekk definita u stabbilita mill-istess perit mingħajr ma daħlet, b'ebda mod, fil-proprjeta` ta' l-attur. Fil-fatt skond il-kejl tal-istess perit, fuq il-pjanta, l-esponenti setgħet daħlet bi tlett metri tul fil-proprjeta` li ġiet assenjata lill-attur iżda din għażlet li titlef l-istess strixxa ta' tlett metri, sabiex tirrenja l-paċi bejn l-aħwa. Hija għalhekk permezz tal-preżenti, una volta intavolata din il-kawża, qegħda żżomm fermi d-drittijiet tagħha dwar l-istess.

"3. Illi l-esponenti tagħmel riferenza għal-kuntratt imsemmi mill-istess attur u tiċċita l-parti segwenti u cioe`: "Il-partijiet kollha proprio et nomine jiddikkjaraw ruħhom kuntenti u sodisfatti bil-mod kif saru dawn id-diviżjonijiet. Partikolarment huma qegħdin in forza ta' dan l-istess kuntratt jirrinunzjaw reċiprokament għad-drittijiet ta' ekwiparazzjoni li huma għandhom kontra xulxin u naxxenti minn dawn iż-żewġ diviżjonijiet. Huma qegħdin jaċċettaw l-immobbli li ġew assenjati lilhom *tale quale* u fl-istat attwali li jinsabu fihom illum u bis-servitujiet kollha li jistghu tal-volta jaggravawhom. Jiddikjaraw ukoll illi ma

għandhom u ma jippretendu kontra xulxin ebda drittijiet jew pretensjonijiet ta' kwalunkwe indole jew natura f'dan ir-rigward, cioe`, rigward din id-diviżjoni." Illi għalhekk, anke jekk stess l-attur għandu xi raġun f'dak li qiegħed jippretendi, bil-fatt li huwa stess aċċetta li ma għandu dritt ta' ebda natura kontra l-esponenti, una volta li l-esponenti mxiet skrupolosament ma' dak stabbilit mil-perit imqabbad mill-istess partijiet kollha konċernati sabiex jagħmel il-posti, l-attur ma jista' jivvanta ebda drittijiet kontra l-esponenti. Fi kliem ieħor il-partijiet kienu qablu li jappuntaw lil perit Ian Zammit bħala l-persuna teknika sabiex tistabilixxi hija l-konfini ta' kull parti u għalhekk una volta li l-attur issottometta ruħu – anzi kien hu li għażel lil perit – għal din id-diviżjoni u aċċertazzjoni tal-artijiet ta' kull parti, ma jistax issa, għax ma jaqbilx, jivvanta drittijiet li m'għandux."

Is-sentenza appellata.

Il-Prim Awla tal-Qorti Civili ddisponiet minn din il-vertenza b'sentenza moghtija fl-1 ta' Novembru, 2006 bil-mod segwenti:-

"Għal dawn il-mottivi l-Qorti tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta u tilqa' t-talbiet attriċi u għalhekk;
"1. tiddikjara li l-qasmi stabbiliti mill-Perit Ian Zammit ma kinux konformi mal-kejl stabbilit mill-att ta' diviżjoni;

"2. tiddikjara li l-konvenuta invadiet il-proprjeta` assenjata lill-attur fl-istess att;

"3. tinnomina lill-AIC Joseph Ellul Vincenti biex jistabilixxi l-posti fil-parametri tal-kuntratt ta' diviżjoni u fil-parametri ta' din is-sentenza u senjatament li l-ħajt diviżorju jiġi demolit u jittella fuq il-livell baxx imsemmi proprjeta` tal-konvenuta u li r-razzett jiġi assenjat lill-attur filwaqt li l-attur hu awtorizzat biex a spejjeż tiegħu jibni ħajt fil-bir kif jiddiriġih l-istess perit;

"4. tilqa' l-aħħar talba kif fuq indikat.

“Ix-xogħlijiet f’kull każ għandhom isiru taħt is-superviżjoni ta’ l-AIC Joseph Ellul Vincenti bl-assistenza ta’ l-Avukat Dottor Joseph Bonnici jekk ikun il-każ.

“L-ispejjeż tal-kawża hlief dawk imsemmija, għandhom jiġu sopportati bejn il-partijiet f’ismha indaqs izda dawk ta’ l-esekuzzjoni tas-sentenza (eccetto fir-rigward tal-bir) għandhom ikunu a kariku tal-konvenuta.”

U dan wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

“Ikkunsidrat;

“Illi l-attur qed jallega li l-konvenuta ħaditlu parti mill-proprjeta` li hija indikata fil-kuntratt ta’ divisjoni li kien sar bejniethom u ħuthom l-oħra tal-15 ta’ Marzu, 1985. F’dan il-kuntratt kienet ġiet diviża l-proprjeta` li kellhom in komuni l-aħwa Camilleri. Il-partijiet f’din il-kawża messhom fost oħrajn, proprjetajiet adjaċenti. Dawn kienu maqsuma minn ħajt tas-sejjieħ. Jirriżulta illi meta l-konvenuta waqqgħet dan il-ħajt inqalgħu l-problemi li wasslu biex infetħet din il-kawża u dan għaliex l-attur qed isostni illi;

1. Il-ħajt li tellgħet il-konvenuta ma telax fejn kellu jitla’ u ġiet invasa l-proprjeta` tiegħu;

2. il-btieħi u/jew maqjel li kienu skond hu parti mir-razzett kellha jkunu mal-*plot* tiegħu; u

3. il-bir ħdejn ir-razzett kien parzjalment taħt il-proprjeta` tiegħu u allura huwa kellu dritt għal dan il-bir.

“Il-problemi nqalgħu prinċipalment għal żewġ raġunijiet; l-ewwel nett għaliex meta sar l-att tad-diviżjoni ma sarx kejl b’mod professjonali billi l-għelieqi in kwistjoni kienu f’idejn il-bidwi illi wara ġie zgombrat (u anke għaliex dak iż-żmien bejn il-partijiet ma kienx hemm kwistjonijiet) u mbagħad għax meta l-konvenuta waqqgħet il-ħajt divizorju minflok żammet il-wisa’ preċedenti (żewġ piedi u nofs) tellgħet wieħed ta disa’ pulzieri; ma’ dan wieħed irid izid li l-art tal-attur qegħda iktar fil-gholi minn dik tal-konvenuta.

"Illi din hija forma ta' azzjoni rivendikatorja fejn l-attur qed jitlob li jintradd lura l-art in kwistjoni għalkemm iċ-ċirkostanzi tagħha jixbhu iktar lill-azzjoni *finum regundorum* li xorta wahda pero` għandha diversi elementi komuni ma' l-azzjoni rivendikatorja.

"Hu magħruf tradizzjonalment illi f'kawża simili l-attur irid jipprova t-titolu tiegħu mingħajr ebda ombra ta' dubju – ara per eżempju s-sentenza tal-Qorti tal-Appell mogħtija fl-1958 fil-kawża fl-ismijiet Borg vs Buhagiar. F'dik il-kawża ntqal illi kwalunkwe dubju għandu *jimmilita favur il-konvenut possessur.* Din hija biss eżempju għaliex hemm diversi sentenzi oħra simili. Wieħed jista' jsib rassenja dettaljata tagħhom fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti fl-ismijiet Anthony Mercieca vs Anthony Buhagiar fit-23 ta' Ottubru, 2001 (Onor. Imhallef R Pace). Fiha ġie ċitat ukoll l-awtur Torrente li qal hekk;

"La rivendicażione e' la principale delle azioni petitorie ed e' concessa a favore di colui che si afferma propietario di un bene, ma non avendo il possesso, ne pretende la consegna da colui che lo possiede o detiene. L'attore in ocnformita' delle regole generali, ha l'onere di dimostrare il suo diritto; percio' se l'acquisto non w'a titolo originario. Ha l'onere di dare la prova del suo titolo di acquisto dei precedenti titolari fino ad arrivare ad un acquisto a titolo originale. A voler andare all'infinoto, la prova sarebbe, se non addirittura impossibile, estremamente difficile (gli antichi parlavano di probatio diabolica)."

"Fis-snin riċenti din il-pożizzjoni ċċaqalqet xi ftit tant illi l-Qorti ta' l-Appell fil-kawża fl-ismijet John Vella et vs Sherlock Camilleri mogħtija fit-12 ta' Dicembru, 2002 adottat posizzjoni kemmxejn differenti billi qalet illi;

"*Il-Qrati tagħna, konsapevoli bid-diffikulta` li ssir tali prova u fl-interess tal-ġustizzja aċċettaw il-possibilt`' li l-attur jirnexxi fil-kawża li jagħmel in forza tal-actio publicana. Hekk fil-kawża Attard nomine vs Fenech deċiża mil-Qorti ta' l-Appell fl-1875 (Vol VII p 390) osservat, 'che l' azione intentata dell'attore nel suo libello quale procuratore*

dell'assente Angelo Zarb e' duplice, la rivendocaoria e la publicana, giusta i principii della leggeromana; colla prima l'attore deve provare di aver il dominio della cosa che vuole rivendicare; colla seconda di averne avuto il possesso e di possederla il convenuto con un diritto minore e piu debole del suo. Che e' ricevuto nel foro che le dette due ażioni si possono cumulare ed esercitare alternattivamente, nonostante che anche tendono allo stess oggetto (ara wkoll Fenech vs Debono *– Prim'Awla – 14 ta' Mejju, 1935)."*

"Il-Qorti tħoss li l-aħjar mod li ssolvi l-vertenza hija li tieħu l-aggravji ta' l-attur waħda waħda u tara jekk dawn l-aggravji humiex ġustifikati fil-kwadru ukoll ta' l-eċċezzjonijiet intavolati mil-konvenuta. L-ewwel eċċezzjoni hija fattwali u għalhekk l-attur irid dejjem jipprova l-każ tiegħu filwaqt li t-tieni eċċezzjoni hija fis-sens li ladarba l-partijiet kienu kuntenti bil-kuntratt ta' divisjoni ma jistax issa jattakka l-konfini. Il-Qorti ma thossx li din l-eċċezzjoni hija ġustifikata għaliex l-attur mhux qed jattakka d-divisjoni *ut sic* izda l-qasma li saret wara mil-Perit Zammit li għaliha ma hemm ebda riferenza fl-ebda kuntratt.

"Fir-rigward tal-ħajt jidher li l-konvenuta wara illi waqqgħet il-ħajt li kien jifred il-proprjetajiet li kif gia` spjegat kien ta' wisa' ta' żewġ piedi u nofs telgħet ieħor ta' disa' pulzieri u dan ittella fuq in-naħa ta' l-attur li hija ogħla minn tagħha. Is-soluzzjoni ta' l-espert tekniku hija li għandha tittella qoxra oħra biex il-ħajt jerġa' jiġi kif kien. Bir-rispett kollu din is-soluzzjoni għalkemm tista' tidher prattika m'hijiex legalment aċċettabli u l-istess espert meta ġie inġunt biex jixhed qal meta mistoqsi mil-Qorti jekk il-ħajt riedx jitla' mill-art fejn għandha livell inferjuri irrisponda fl-affermattiv. Iktar qabel qal; "*Kif qed nara jien bħala bniedem tekniku irid jitla' n-naħa ta' isfel tal-fond il-baxx u mhux jitla' fin-nofs għax il-wisa' tal-ħajt kif qed naraha jien hija ta' min hu l' fuq* (fol 211 *et sequitur*).

"Għalhekk hu ċar li l-ħajt għandu jinbena fuq in-naħa ta' isfel u cioe` in-naħa tal-konvenuta u mhux kif tellgħetu l-istess konvenuta. It-talba attriċi f'dan is-sens hija għalhekk

ġustifkata u ma tiġix solvuta jekk jitwessa l-ħajt mil-ġdid għaliex inkella l-konvenuta tkun qed timpinġi fuq l-art ta’ l-attur.

“Fir-rigward tal-btieħi jew maqjel il-perit tekniku kkonkluda illi *bla dubju ta’ xejn il-kamra / rażżett tmur mal-plot D1 tal-attur fil-waqt li l-maqjel imur mal-Plot E1 tal-konvenut(a).*

“Bir-rispett kollu l-Qorti ma taqbilx ma’ din il-konklużjoni għas-sempliċi raġuni illi l-kuntratt ta’ diviżjoni jindika ċar li l-porzjoni assenjata lill-attur *tinkludi kamra u rażżett zghir* (fol 17) filwaqt li dik adjaċenti assenjata lil-konvenuta ma tinkludi xejn minn dan. Il-Qorti taqbel mas-sottomissjoni ta’ l-attur li kemm il-Perit Zammit u kemm l-espert nominat minnha ippruvaw jirranġaw ċerti diskrepanzi li kien hemm fil-kejl oriġinali billi jżidu l-porzjon tal-konvenuta. Dan ħadd ma seta’ jagħmlu għaliex il-partijiet iddikjaraw ruħhom sodisfatti bid-diviżjoni; jekk kien hemm xi zball dan ma kienx il-mod li jiġi rettifikat. Għalhekk anke l-kamra u razzett jappartjeni għal porzjon proprjeta` ta’ l-attur.

“Il-Qorti għalhekk tħoss li l-attur ipprova l-każ tiegħu kemm fir-rigward tal-ħajt u kemm fir-rigward tar-razzett, ċertament ai termini ta’ l-azzjoni publikana, anzi fil-fehma tal-Qorti lil hinn minn kull dubju. Jibqa’ allura l-bir. Il-perit tekniku kkonkluda li hemm żewġ soluzzjonijiet izda l-aħjar waħda kienet li jinbena ħajt adekwat li jimxi fl-istess direzzjoni tal-ħajt D1 E1. Billi l-bir jidher li qiegħed taht iż-żewġ proprjetajiet il-Qorti taqbel li għandu jindena ħajt li jifred iż-żewġ proprjetajiet anke fil-bir biex il-partijiet ma jkollhomx iktar x’jaqsmu ma’ xulxin. Dan għandu jsir skond il-linji ffissati mil-perit tekniku anke jekk jistgħu ma jkunux issa kompatibbli ma’ dak li ddeċidiet il-Qorti fir-rigward tar-razzett. Il-ħajt pero` għandu jinbena a spejjeż ta’ l-attur għaliex qed isir għal-benefiċċju tiegħu. Rigward l-ispejjeż tal-kawża l-Qorti tħoss li billi l-fatti specje tal-kawża huma ta’ l-azzjoni *finum regundorum* u wkoll għax il-konvenuta mxiet fuq il-linji traċċjati minn espert, dawn għandhom jinqasmu ugwalment.”

L-appell tal-konvenuta Sylvia Cutajar

Il-konvenuta Sylvia Cutajar hasset ruhha aggravata bis-sentenza fuq riportata u ghalhekk, b'rikors intavolat fl-20 ta' Novembru, 2006 talbet li, ghar-ragunijiet hemm moghtija, din il-Qorti joghgobha tirriforma s-sentenza appellata fis-sens li tichad it-talbiet attrici u fl-eventwalita` li thoss li ghandha takkolji xi domandi minnhom allura takkolji biss id-domanda riferibilment ghal bini tal-hajt fil-bir, a spejjez tal-istess attur u taht is-sorveljanza tal-perit gudizzjarju, bl-ispejjez kollha tal-kawza a kariku tal-attur appellat.

L-attur appellat pprezenta risposta ghall-appell tal-konvenuta fejn issottometta li l-aggravji tal-konvenuta appellanti huma ghal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom, anke ghar-ragunijiet hemm moghtija, jigu michuda bl-ispejjez kontra taghha u b'hekk tigi konfermata s-sentenza appellata.

Ikkunsidrat:

B'kuntratt ta' divizjoni tal-15 ta' Marzu, 1985 ppublikat min-Nutar John Gambin, l-attur u l-konvenuta gew assenjati rispettivament l-ewwel porzjoni u t-tielet porzjoni, liema porzjon jinkludu l-*plots* D u DD u l-*plots* E u EE rispettivament, u dana skond pjanta annessa preparata mil-perit Emmanuel Zammit u li tinsab esebita a fol. 36 tal-process. Din il-pjanta kienet giet ippreparata billi sar *enlargement* minn *survey sheet*. Sussegwentement il-partijiet kienu qabbdu lil-Perit Ian Zammit biex jinterpreta l-qsiem u l-linji divizorji u jittrasferixxi dawn il-punti attwalment fuq l-art.

Jidher li ghall-ewwel kollox mar sew izda aktar tard l-attur deherlu li:-

a) il-hajt tas-sejjieh C/E twaqqa u l-hajt li tela' floku ma telax fejn kellu jitla';

b) il-btiehi/maqjel fil-plot E1 kienu parti mir-razzett u ghalhekk kellhom ikunu ma' Plot D1 u mhux E1;

c) il-bir hdejn il-kamra/razzett kien in parti taht art tieghu u allura kellu dritt ghal dan il-bir.

Kien ghalhekk li l-attur istitwixxa dawn il-proceduri fejn talab bazikament li jigi dikjarat li l-qsami stabbiliti mil-Perit Ian Zammit ma humiex konformi mal-konfigurazzjoni, kejl u kontenut mal-porzjonijiet assenjati lil-kontendenti bil-kuntratt ta' divizjoni imsemmi.

Ikkunsidrat:

Il-Perit tekniku nkarigat mill-ewwel Qorti biex jezamina l-ilmenti ta' l-attur irrelata hekk (a fol. 81 et seq.) dwar it-talbiet attrici:

"<u>Il-hajt bejn il-plots E u D</u>

"Jirrizulta illi l-perit Ian Zammit ma giex imqabbad biex jimmarka l-pozizzjoni ta' dan il-hajt. Dan qalu kemm l-attur kif ukoll il-konvenuta fix-xhieda taghha.

"Meta l-konvenuta giebet il-permess ghal bini fuq plot E, ir-ragel taghha mar fuq l-ghalqa u wahhal hadied biex jimmarka l-pozizzjoni tal-hajt tas-sejjieh qabel ma jnehhi dan l-istess hajt tas-sejjieh. L-attur ma kienx kuntent b'dawn il-marki tal-hadied u qal lil-konvenut "dan ma tista' iccaqlaqhom". Jidher li ghalkemm ma kienx kuntent xorta wahda ma ghamel xejn biex jimmarka l-pozizzjoni tal-hajt tas-sejjieh b'xi marki fissi (bhla zebgha jew inqiex fil-blat) u telaq u halla f'idejn il-konvenut.

"Ta' min hawn jghid li l-ghalqa D tal-attur hi aktar gholja mil-ghalqa tal-konvenuta E u l-hajt li jiddividihom kien ta' hxuna ta' zewg piedi u nofs. Dawn xehduh kemm l-attur kif ukoll zewg il-konvenuta.

"Mill-access ma setax jigi kostatat jekk il-hajt singlu tad-9 pulzieri telax fuq il-linja medjana tal-hajt tas-sejjieh jew fit-tarf tal-hajt tas-sejjieh in-naha tal-attur u dan peress li meta sar l-access ma kien hemm ebda hjiel ta' fejn kien il-hajt tas-sejjieh. Lanqas ma sottoskritt seta' jiskala minn fuq il-pjanta Dok JG/1 (il-pjanta mal-kuntratt ta' divizjoni)

peress li din ma kienitx preciza tant li fejn seta’ jsir xi *checking*, irrizulta li din il-pjanta hi *inaccurate.*

“Ta’ min hawn jghid li l-konvenut qal li hu tella l-hajt divizorju bejn plot D u E tad-9 pulzieri u fuq il-linja medjana tal-hajt tas-sejjieh ta’ zewg piedi u nofs hxuna u dan ghamlu ghax hu kien jippretendi li din il-hxuna tal-hajt kienet nofsa tieghu u nofsa ta’ l-attur. Fil-fatt dan mhux hekk ghax peress li l-ghalqa tal-attur hi aktar gholja minn dik tal-konvenut allura l-hxuna tal-hajt tappartjeni lill-ghalqa aktar gholja, cioe` lill-attur u l-attur hu intitolat ghal hxuna kollha tal-hajt u ghaldaqstant is-sottoskritt ihoss li l-konvenut ghandu jtella’ qoxra ohra tad-disa’ pulizieri vicin ta’ u parallela ma’ dak il-hajt gia` mtella biex b’hekk jersaq vicin hafna ghal hxuna u posizzjoni tal-hajt tas-sejjieh li kien hemm qabel. (Ara Dok JEV/5, JEV/6, JEV/7, JEV/8).
“Ghaldaqstant it-tieni talba tal-attur ghandha tigi ikkonsiderata.

“Rigward l-ewwel talba, is-sottoskritt ighid li hu veru li dak li qal l-attur li l-kamra/razzett kellha maghha zewg giardini/maqjel accessibbli permezz ta’ zewg bibien (Ara Dok JEV/2, JEV/3) pero` l-pjanta attacjata mal-kuntratt ta’ divizjoni turi li l-kamra/razzett kienet fil-plot D1 tal-attur filwaqt li l-maqjel kien fil-plot E1 tal-konvenuta. Minn imkien ma jirrizulta li r-razzett u maqjel jappartjenu lil-plot D1.

“Ghaldaqstant is-sottoskritt jikkonkludi illi bla dubju ta’ xejn il-kamra/razzett tmur mal-plot D1 tal-attur filwaqt li l-maqjel imur mal-plot E1 tal-konvenuta.

“Rigward il-bir dan hemm zewg soluzzjonijiet, jew jintuza miz-zewg partijiet fi granet differenti jew ahjar jinbena hajt adekwat fil-bir, li jimxi fl-istess posizzjoni u direzzjoni tal-hajt D1 E1.

“Rigward il-pont “b” fuq Dok JG/1 is-sottoskritt ighid u jikkonferma dak li ghamel il-perit Ian Zammit, cioe` li caqlaq il-pont “b” aktar il-fuq milli jidher fuq il-pjanta ta’ divizjoni, u dan peress li l-pjanta kif pinguta ma taqbilx

mal-fatti u ghalhekk biex ikun gust, il-perit Ian Zammit mexxa l-pont “b” ftit aktar il-fuq.”

Ikkunsidrat:

L-ewwel Qorti hadet in konsiderazzjoni r-rapport tal-perit tekniku, x-xhieda ta’ l-istess in eskussjoni u l-provi prodotti, u ddipartiet in parte mil-konkluzzjonijiet tal-istess perit tekniku, u fir-rigward tal-bir accettat l-alternattiva suggerita mill-istess perit. Infatti fir-rigward tas-suggeriment maghmul mill-espert dwar il-wisa’ tal-hajt tas-sejjieh l-ewwel Qorti rriteniet li ma ghandhiex titella’ qoxra ohra kif suggerit billi dan ma huwiex legalment accettabbli billi, skond ma rritjena l-istess espert, il-hajt jappartjeni lill-proprjeta` li tinsab aktar fl-gholi, u kompliet “*hu car li l-hajt ghandu jinbena fuq in-naha ta’ isfel u cioe` in-naha tal-konvenuta u mhux kif tellghetu l-istess konvenuta.*”

Il-konvenuta hasset ruhha aggravata mid-decizjoni ta’ l-ewwel Qorti sew fir-rigward tal-hajt divizorju kemm fir-rigward tal-fatt li l-maqjel gie dikjarat bhala formanti parti mis-sehem ta’ l-attur.

Ikkunsidrat:

L-Artikolu 410 tal-Kap 16 jitkellem dwar il-proprjeta` ta’ hitan divizorji bejn btiehi, gonna jew ghalieqi u jiddisponi hekk:

“(1) Il-hajt li qieghed biex jaqsam btiehi, gonna jew ghelieqi, jitqies ukoll komuni, fin-nuqqas ta’ sinjal jew prova ohra li turi l-kuntrarju.

“(2) Jekk il-hajt jaqsam btiehi, gonna jew ghelieqi, li qeghdin wahda f’invell aktar gholi minn dak ta’ l-ohra, il-bicca tal-hajt li, meta jittiehed b’qies il-fond aktar baxx, taqbez il-gholi rispettivament imsemmi fl-Artikolu 408 titqies li hija ta’ sid il-fond aktar gholi.” (sottolinear ta’ din il-Qorti).

Billi hawn il-hajt tas-sejjieh kien jissepara zewg ghelieqi, l-istess hajt kien ta’ proprjeta` tal-attur u ghalhekk l-attur

kellu dritt ghal-wisa’ kollu ta’ l-istess hajt tas-sejjieh. Konsegwentement il-konvenuta invadiet il-proprieta` ta’ l-attur meta bniet il-hajt tal-kantun f’nofs il-wisa’ tal-istess hajt tas-sejjieh. Huwa ghalhekk ukoll irrilevanti dak li ssostni l-konvenuta li hija bniet il-hajt il-gdid in parti dobblu u in parti singlu billi bl-istess fatt li in parti dan il-hajt inbena bid-dobblu jfisser li l-konvenuta okkupat aktar mill-proprieta` tal-attur. L-aggravju tal-konvenuta f’dan ir-rigward mhux gustifikat.

Dwar il-kamra/razzett u l-btiehi/maqjel hawn ukoll l-ewwel Qorti ma qablitx mal-konkluzzjoni tal-perit minnha nkarigat u dana “*ghas-semplici raguni illi l-kuntratt ta’ divizjoni jindika car li l-porzjoni assenjata lill-attur tinkludi kamra u razzett zghir (fol 17) filwaqt li dik adjacenti assenjata lill-konvenuta ma tinkludi xejn minn dan.*” Minn qari tad-deskrizzjonijiet tal-bictejn raba assenjati lill-kontendenti (a fol. 17 u 19 tal-process) skond il-kuntratt ta’ divizjoni jirrizulta dak li kkonkludiet l-ewwel Qorti, billi effettivament il-paragrafu 11(b) tal-ewwel porzjoni li giet assenjata lill-attur tindika li l-art f’Wied il-Qoton mmarkata bhala DD “*tinkludi kamra u razzett zghir*” mentri l-porzjoni art mill-istess artijiet ta’ Wied il-Qoton li giet assenjata lill-konvenuta u kif deskritta fil-paragrafu 10(b) tat-tielet porzjoni wkoll fl-imsemmi kuntratt, ma ssemmi xejn. Inoltre gie rilevat li kamra/razzett kellha maghha zewg giardini/maqjel accessibbli permezz ta’ zewg bibien (skond ma rraporta l-istess perit tekniku) u wiehed ghalhekk ghandu jikkonkludi li dan il-maqjel kien jifforma parti integrali minn u jmur mar-razzett billi ma jinghad xejn fil-kuntratt tal-qasma li dawn il-bibien kellhom jinghalqu jew jigu mbarrati. L-aggravju tal-konvenuta appellanti f’dan ir-rigward wkoll, ghalhekk, mhux gustifikat.

Dwar il-qasma tal-bir kif jinghad fis-sentenza appellata l-konvenuta accettat dak li hemm ordnat fl-istess sentenza.

Ikkunsidrat:

Il-konvenuta qeghda wkoll tilmenta mill-fatt li l-ewwel Qorti cahdet it-tielet eccezzjoni minnha sollevata li kienet fis-sens li la darba l-partijiet iddikjaraw ruhhom kuntenti u

sodisfatti bil-qasma kif maghmula fil-kuntratt tal-15 ta' Marzu, 1985 allura l-attur kien prekluz li jippromwovi din l-azzjoni. Biss din il-Qorti taqbel pienament ma' dak li qalet l-ewwel Qorti li l-azzjoni attrici ma kienitx intiza biex tikkontesta d-divizjoni *ut sic* izda l-mod kif giet interpretata mill-perit li kien inkarigat jaghmel il-qsami. In effetti kull ma talab l-attur b'din l-azzjoni kien li jigi <u>implimentat</u> dak li hemm fil-kuntratt u xejn aktar, u f'dan is-sens l-attur kien perfettament fid-drittijiet tieghu. Dan l-aggravju ghalhekk mhux gustifikat.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-appell tal-konvenuta qed jigi michud u s-sentenza apellata kkonfermata fl-intier taghha, bl-ispejjez ta' dan l-appell ghall-istess konvenuta appellanti.

< Sentenza Finali >

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