MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta tat-28 ta' Frar, 2011

Citazzjoni Numru. 2312/2000/1

Nicholas Jensen Testaferrata f'ismu propju u bhala prokuratur ta' ohtu Irene Angela Bache mart il-Kaptan John Bache

kontra

Angelo Xuereb kemm personalment kif ukoll ghan-nom ta' AX Holdings Limited

Il-Qorti :

Rat ic-citazzjoni prezentata fit-18 ta' Ottubru 2000 li taqra hekk:

Premess illi l-atturi huma propjetarji tal-fond 29, Triq Gorg Borg Olivier, Rabat, ossia l-fond adjacenti ma' fejn il-konvenuti qeghdin jaghmlu xoghol ta' thaffir u skavar ;

Premess illi l-partijiet dahlu fi ftehim fil-21 ta' Awissu 2000 u l-konvenuti ma zammewx mal-kondizzjonijiet u disposizzjonijiet ta' dan il-ftehim ;

Premess illi l-konvenuti waqqghu l-hajt divizorju bejn il-propjetajiet relattivi, u l-konvenuti abbuzivament qed ihammlu u jiskavaw fuq art tal-atturi aktar milli stabbilixxew il-partijiet bejniethom bil-miktub, u dan bi ksur tal-kondizzjonijiet fl-iskrittura privata tal-21 ta' Awissu 2000 u wkoll bi ksur tal-ligijiet ta' Malta ;

Premess illi di piu' l-konvenuti haffru aktar mis-sitta u sebghin centimetru mill-hajt divizorju u ghaldaqstant ma zammewx mad-distanza legali skond il-ligi ;

Premess illi l-fond 29, Triq Gorg Borg Olivier, Rabat zviluppa xi hsarat kagunati mit-thammil u x-xogholijiet ta' kostruzzjoni.

Jghidu l-konvenuti ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex tiddikjara u tiddeciedi :

1. Illi l-konvenuti dahlu fil-propjeta' tal-atturi kontra r-rieda taghhom, kontra dak miftiehem bejniethom fl-iskrittura tal-21 ta' Awissu 2000 u minghajr ma osservawx id-distanzi legali skond il-ligi ;

2. Prevja r-rexissjoni tal-iskrittura tal-21 ta' Awissu, 2000 tordna lill-konvenuti sabiex jippristinaw l-proprjeta` tal-atturi fl-istat pristin taghha u dan f`terminu qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss u dan taht id-

direzzjoni tal-Perit Arkitett mahtur ghal dan il-ghan mill-Qorti ;

3. Fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi illi jaghmlu x-xogholijiet huma stess a spejjez tal-konvenuti taht id-direzzjoni ta' perit nominand.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-atti kawtelatorji maghmula mill-atturi in konnessjoni ma` din il-kawza, bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni u b'rizerva kull dritt spettanti lill-atturi ghad-danni skond il-ligi.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta` l-atturi li kienet annessa mac-citazzjoni, il-lista tax-xhieda ndikati mill-atturi, flimkien ma` l-elenku tad-dokumenti esebiti mal-istess citazzjoni.

Rat in-nota ta` l-cccezzjonijiet tal-konvenut pro et noe prezentata fit-<u>23 ta' Frar 2001</u> li taqra hekk :

1. Illi preliminarjament Angelo Xuereb personalment mhuwiex il-legittimu kontradittur u ghalhekk ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju ;

2. Illi fil-mertu u minghajr pregudizzju, l-esponenti jitolbu prova tat-titolu tal-proprjeta' ta' l-atturi u prova tal-prokura, u jirriservaw il-posizzjoni taghhom ; il-mittenti jikkontendu illi x-xoghol sar strettament kemm kien possibbli mal-ftehim ta' Awissu 2000 u skond il-prattika u r-regolamenti normali tal-bini. Dan ser jigi ppruvat fil-kors tat-trattazzjoni mix-xhieda tal-Perit David Pace, liema fatt gie ukoll accettat minn din l-Onorabbli Qorti kif diversament presjeduta fid-digriet taghha tas-7 ta' Dicembru 2000 fejn din irriteniet illi "jidher li x-xoghol mill-intimati kien qed isir skond il-ftehim milhuq bejn il-partijiet" ;

3. Illi in riferenza ghall-premessa, illi nbena hajt aktar mid-distanza regolamentari ta' 76cm, fil-fatt kien hemm ragunijiet teknici u partikolarment ta' sigurta' u solidita' tal-bini illi nnecessitaw illi jinbena hajt divizorju ta' sahha. Fil-fatt il-partijiet kienu qed juzaw hajt ta' terzi bhala hajt divizorju ;

4. Illi kwantu ghall-pretensjoni illi x-xogholijiet li saru mill-esponent nomine kkawzaw id-danni, dan huwa michud bil-qawwa. Fil-fatt f'ebda stadju ma gew avvicinati l-esponenti minn xi hadd biex jirrimedjaw id-danni. Minghajr pregudizzju ghal dan, l-esponenti jirribadixxu l-posizzjoni u l-obbligi li hadu illi jekk jirrizulta li kkawzaw id-danni huma jsewwu ;

5. Illi kwantu ghat-talba biex is-sit jigi ripristinat, dan huwa kjarament impossibbli. Angelo Xuereb nomine kien ta assikurazzjonijiet ripetuti lill-attur Nicholas Jensen illi s-sit skavat ser jitghadda bil-concrete, liema assikurazzjonijiet gew accettati.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata li kienet annessa man-nota ta` l-eccezzjonijiet, u l-lista tax-xhieda ndikati mill-konvenut pro et noe.

Rat id-digriet ta` din il-Qorti diversament presjeduta tal-14 ta` Gunju 2004 fejn wara talba tal-attur pro et noe, mhux opposta mill-konvenut pro et noe, kien mahtur l-AIC Valerio Schembri bhala perit tekniku sabiex jivverifika l-estensjoni o meno tax-xogholijiet li saru mill-konvenut pro et noe bi ksur tal-ftehim bejn il-partijiet kif ukoll sabiex tigi stabbilita l-propjeta` tal-attur.

Rat id-digriet ta` din il-Qorti diversament presjeduta moghti fis-6 ta’ Lulju 2004 fejn kienet milqugha t-talba attrici sabiex fil-bidu tat-tieni talba fl-att tac-citazzjoni jizdied il-kliem - *Prevja r-rexissjoni tal-iskrittura tal-21 ta’ Awissu, 2000* – waqt li fl-ahhar tal-istess talba jizdied il-kliem - *u dan taht id-direzzjoni tal-Perit Arkitett mahtur ghal dan il-ghan mill-Qorti.*

Rat in-nota tal-konvenut a fol 299 li permezz taghha kienet esebita kopja ta’ l-atti tar-Rikors ghall-Hrug ta` Mandat ta’ Inibizzjoni Nru.3676/2000, fl-ismijiet ‘*Nicholas Jensen Testaferrata pro et noe vs Angelo Xuereb pro et noe*’ (minn fol 300 sa 391).

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku AIC Valerio Schembri li kienet prezentata fil-5 ta` Novembru 2008 u mahlufa fl-udjenza tat-23 ta` Marzu 2009 quddiem din il-Qorti kif presjeduta.

Rat li l-partijiet irrimettew ruhhom ghar-relazzjoni peritali : fil-kaz tal-konvenut, dan sar fl-udjenza tal-21 ta` Mejju 2009 (fol 496) waqt li fil-kaz ta` l-attur dan sar permezz ta` nota a fol 497.

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet ta’ l-attur pro et noe li kienet prezentata fil-15 ta` Dicembru 2009 (fol 503 sa 510).

Rat in-nota responsiva ta` l-konvenut pro et noe li kienet prezentata fid-19 ta` Frar 2010 (fol 513 sa 527).

Rat il-verbal ta’ l-udjenza tal-25 ta’ Frar 2010 fejn il-kawza thalliet ghas-sentenza.

Rat l-atti tal-kawza.

Ikkunsidrat :

Fil-21 ta’ Awwissu 2000 l-attur u l-konvenut iffirmaw skrittura bejniethom (Dok A) intestata ‘*Points to be included in Agreement’* (fol. 73) fejn elenkaw sitt klawsoli li jirrigwardaw id-demolizzjoni ta` hajt divizorju li kien hemm bejn gnien tal-atturi u art li kienet se tigi zviluppata mill-konvenuti (jew min minnhom). Ma` l-iskrittura kienet annessa pjanta li turi l-bidla li kellha ssir, skond il-ftehim, fil-linja divizorja tal-proprjeta’ tal-partijiet.

Fid-19 ta’ Settembru 2000, meta x-xogholijiet kienu bdew, l-attur kiteb lill-konvenut u qallu hekk –

‘*I have recently been to see the state of my property and have been somewhat dismayed to find that on demolishing the said party wall you have dug down below the level of the foundations and encroached into my adjacent garden by several metres. This did not form part of the agreement which was signed between us on 21st August 2000 and this clearly constitutes an infringement of my rights’.*

Fit-twegiba tieghu ghal din l-ittra, il-konvenut kiteb hekk –

‘*The fact that the foundations are wider constitutes an advantage to you as it means that these will have a wider base. This involves the construction of a strip foundation utilising reinforced concrete. Then, once the wall is erected, the remaining space will [be] back-filled’.*

Dwar il-ftehim, l-attur jixhed hekk fl-affidavit tieghu (a fol. 40) –

‘*he was to take a triangle of land from my property of approximately 1 metre in depth. Accordingly I was to receive in return a triangle of land also of approximately 1 metre in depth from his site. (Apparently, the part I was to be given was fractionally larger)*’.

L-attur ikompli jghid illi meta bdew ix-xogholijiet, il-konvenut kiser il-ftehim ghaliex qatta` aktar minn kemm kien miftiehem. Skond l-attur (fol. 42) –

‘*Mr Xuereb insists that this was done by mistake by his contractors*’.

Ikkunsidrat :

L-ewwel eccezzjoni hija centrata fuq il-legittimita` tal-persuna u cioe` min kien il-legittimu kontradittur tal-attur pro et noe. Huwa evidenti *ictu oculi* mill-istess eccezzjoni li l-kontenzjoni hi li l-legittimu kontradittur ma kienx il-konvenut Angelo Xuereb de proprio izda l-kumpannija AX Holdings Limited.

Fil-kors tal-kawza, jidher li ghalkemm qatt ma giet irtirata din l-eccezzjoni twarrbet fil-genb ghax il-partijiet marru mill-ewwel fuq il-mertu.

Jirrizulta li l-iskrittura tal-21 ta` Awissu 2000 (Dok A – fol.5) kienet iffirmata biss mill-attur u mill-konvenut Angelo Xuereb. Jekk l-obbligazzjonijiet risultanti minn dik l-iskrittura kellhomx jolqtu biss lill-persuni li ffirmaw inkella lil haddiehor ukoll, trid tirrizulta mill-assjem tal-provi.

Issa kien jispetta lill-konvenut li jsostni l-eccezzjoni.

Kif kien osservat fis-sentenzi tal-Qorti tal-Kummerc **"Cilia noe vs Scicluna"** (K/FGC) tas-27 ta' April 1992 (LXXVI.IV.673) u **"Bonnici noe vs Grima"** (K/JDC) tat–30 ta' April 1992 (LXXVI.IV.677) u tal-Qorti tal-Appell **"Caruana et vs Magro et"** tas-6 ta' Ottubru 1999, hija haga minn ewl id-dinja li normalment bniedem jikkontratta ghalih innifsu, sakemm ma jindikax li qieghed jikkontratta f'isem haddiehor, jew jekk dan ma jindikahx espressament, il-kontraent l-iehor ikun ragonevolment jaf illi jkun qieghed jikkontratta f'isem haddiehor.

Fis-sentenza taghha tat-3 ta' Dicembru 1999 fil-kawza **"Vella vs Vella noe"** il-Qorti tal-Appell tghid li l-mument determinanti huwa meta tigi kontrattata l-obbligazzjoni. Propju hemm min jikkontratta ghandu l-obbligu li jirrileva b'mod car u univoku illi f'dik il-kontrattazzjoni mhux qieghed jidher f'ismu imma f'isem persuna ohra ben identifikata. Huwa fl-obbligu li jassikura li dan il-fatt ikun gie sewwa a konoxxenza tal-parti l-ohra f'dak il-mument ghaliex altrimenti jkun qieghed jassumi personalment ir-responsabilita' ghan-negozju minnu kontrattat u ghall-obbligi li kien jimporta.

Anke fis-sentenza taghha tas-6 ta' Ottubru 1999 fil-kawza **"Formosa et noe vs Felice"**, il-Qorti tal-Appell kienet cara. Jispetta lill-gudikant li jizen ic-cirkostanzi ta' kull kaz biex jasal ghall-konvinciment jekk kellux jew le jkun apparenti lill-kontraenti illi xi parti kienet qed tidher in rappresentanza ta' haddiehor. Certi kazijiet huma ovvji, ohrajn mhumiex daqstant ovvji. Fejn hemm dubju pero' wiehed ghandu jippresumi illi l-persuna li qed tikkontratta kienet qed taghmel hekk f'isimha propju.

Fil-kaz tal-lum, l-assjem tal-provi ma jeskludix lill-konvenut Angelo Xuereb de proprio mill-obbligi li ntraprenda fl-iskrittura. Kif daqstant iehor ma jeskludix lil AX Holdings Limited mill-effetti tal-obbligazzjoni.

Ghalhekk l-ewwel eccezzjoni qeghda tkun respinta.

Ikkunsidrat :

<u>It-tieni eccezzjoni</u> tiehu zewg xejriet u cioe` il-prova tat-titolu tal-atturi u l-prova tal-mandat tal-attur.

Ghar-rigward tal-**<u>prova tat-titolu</u>**, tressqet il-prova permezz ta' dokument (a fol. 219) iffirmat minn Nutar Dr Tonio Spiteri u kuntratt ta' divizjoni (fol. 220) redatt mill-istess nutar fejn hemm dikjarat li z-zewg atturi huma l-possessuri tal-utile dominju temporanju tal-propjeta` li tikkomprendi l-hajt divizorju mertu tal-kawza. Din il-prova mhix kontradetta u hija sodisfacjenti sal-grad rikjest mil-ligi.

Ghar-rigward tal-**<u>prova tal-mandat</u>**, l-attur ma ressaqx prova ta` mandat miktub. Pero` mill-assjem tal-provi jirrizulta li l-mandat tal-attur minghand ohtu kien tacitu sabiex jipprocedi bl-azzjoni tal-lum. Dan il-fatt mhux kontradett. Il-ligi tippermetti li mandat ikun bil-fomm. U fil-kaz tal-lum, mhux rikjest li *ad validitem* ikun hemm mandat bil-miktub. Din il-Qorti hija sodisfatta saret il-prova sal-grad rikjest mil-ligi li kien hemm mandat ta` oht l-attur favur l-attur.

Ghalhekk it-tieni eccezzjoni in kwantu tirrigwarda l-prova tat-titolu tal-atturi u l-prova tal-mandat tal-attur qeghda tigi respinta.

Ikkunsidrat :

L-eccezzjonijiet l-ohra jolqtu l-mertu.

Din il-Qorti tibda biex tghid li ghal dak li huwa apprezzament tal-provi, il-kriterju mhuwiex jekk il-gudikant assolutament jemminix dak li jkun gie spjegat lilu, izda jekk dawk l-ispjegazzjonijiet humiex verosmili fic-cirkostanzi svarjati tal-hajja (**"<u>Borg vs Bartolo</u>"** – Appell Inferjuri – 25 ta' Gunju 1980). Il-grad ta' prova rikjest fil-kamp civili huwa dak li bizzejjed li jkun inissel certezza morali f'mohh il-gudikant li tkun indotta minn preponderanza ta' provi meqjusa fuq bilanc ta' probabilitajiet (**"<u>Caruana vs Laurenti</u>"** – Prim'Awla tal-Qorti Civili – 8 ta' April 1994 ; **"<u>Borg vs Manager ta' l-Intrapriza tal-Halib</u>"** – Prim'Awla tal-Qorti Civili – 17 ta' Lulju 1981 ; **"<u>Vassallo vs Pace</u>"** – Vol.LXX.II.144 u **"<u>Zammit vs Petrococchino</u>"** – Appell Kummercjali – 25 ta' Frar 1952).

In kwantu ghall-provi dwar il-mertu, jirrizulta li l-Perit David Pace acceda fuq il-post b`inkariku tal-atturi. Ix-xhieda *viva voce* ta` l-Perit Pace tirrizulta fl-atti minn fol 277 sa 279. *Inter alia* jghid hekk -

'*irrizulta li kien sar tqattigh tal-blat iktar 'l gewwa mil-linja ghal go l-proprjeta' tas-Sur Jensen. Konna ltqajna mas-Sur Xuereb ukoll anke biex naraw kif kienet gejja l-linja u safejn nista' niftakar jiena, il-linja kienet pjuttost ser tigi skond il-pjanta originali. Li nista' niftakar jiena il-kwestjoni kienet wahda minhabba li sar tqattiegh zejjed fil-proprjeta' tas-Sur Jensen u t-tieni kaz kien li l-pedament tal-hajt tal-konkos jigifieri l-pedament tal-konkos li kien se jerfa' l-hajt fuqu kien se jsir parti minnu gol-proprjeta' tas-Sur Jensen u dan is-Sur Jensen ma riedux. Ried li l-kostruzzjoni kollha li kellha x'taqsam ma` dan il-pedament isir kollu fil-proprjeta' tas-Sur Xuereb'.*

Fl-ittra (fol 278) li l-Perit Pace ikkonferma l-kontenut taghha bil-gurament u li tinsab esebita a fol 278 jinghad hekk –

‘*fuq il-post kien hemm marki fl-art u meta vverifikajna l-marka li indikajtilna qed nghid lis-Sur Xuereb li kienet il-linja tal-hajt divizorju, irrizulta milli stajna nivverifikaw li l-linja kienet sostanzjalment korretta skond il-pjanta tal-ftehim’*

Fl-affidavit tieghu, il-konvenut jixhed li - ‘*sa fejn possibbli x-xoghol sar strettament mal-ftehim tal-21 ta’ Awwissu 2000’*.

A fol 234, il-konvenut jixhed li –

‘*mhux minnu illi l-proprjeta’ ta’ l-attur kienet diviza minn mal-proprjeta’ adjacenti permezz ta’ hajt dritt u dan kif jallega l-attur. Il-hajt komuni originali tal-gnien mhuwiex estensjoni f’linja dritta tal-hajt komuni tad-dar, u lanqas ma hija l-proprjeta’ tar-rikorrent parallela ma` Triq Inguanez*’.

Imbaghad a fol 235, il-konvenut ikompli jixhed li –

‘*Il-porzjon ta` proprjeta’ li kienet ser iccedi s-socjeta’ proprjetarja tal-fond kienet ftit ikbar milli dik li kienet ser tiehu minghand l-attur izda dan kien fl-interess ta’ kulhadd u ghalhekk ma qajmitx il-punt f’dak l-istadju’*.

A fol 236, il-konvenut isostni li dak iz-zmien qabel ma bdew ix-xogholijiet mhux veru li l-hajt in kwistjoni kien f’linja dritta.

Jghid (a fol. 239) illi –

‘*l-linja tat-tpacija kif jidher mid-Dok AX 1 turi b’mod car illi l-area li nghatat da parti tal-konvenuta, u cioe’ ta’ 8.17 metru kwadru kienet ftit akbar milli dik li hadna minghand l-attur u cioe ta’ 7.44 metru kwadru’.*

Il-Perit Carmel Farrugia kien ukoll inkarikat mill-atturi sabiex jaghmel il-kostatazzjonijiet tieghu dwar hsara fil-Belvedere li jaghmel parti mill-fond tal-atturi u dwar il-hajt li jiddividi l-proprjeta’ tal-atturi minn dik tal-konvenut. Fic-certifikat tieghu, fil-forma ta` ittra mibghuta lill-attur, bid-data tas-16 ta’ Lulju 2001 (fol. 25), il-Perit Farrugia ighid hekk –

‘*It transpired that the developers of Verdala Apartments encroached into your property by 23.42 square metres*’.

Quddiem din il-Qorti diversament presjeduta (fol 30), il-Perit Farrugia xehed hekk –

‘*Qabel twaqqa` l-hajt jien ma kontx rajtu. Pero` mill-pjanti ta’ Louis Attard jindika li l-hajt kien wiehed tad-disgha u kien perfettament kartabum ma` l-appoggi tal-gnien. Dan jidher ukoll minn fuq il-pjanti tal-Planning Authority’*.

Kienu esebiti bhala prova ghall-fini ta` din il-kawza l-atti tar-Rikors ghall-hrug ta` Mandat ta’ Inibizzjoni Nru.3676/2000 fl-ismijiet ‘*Nicholas Jensen Testaferrata pro et noe vs Angelo Xuereb pro et noe*’ (minn fol 300 sa 391). Fost l-atti hemm relazzjoni li hejja l-AIC Joseph Ellul Vincenti li kien inkarikat mill-Qorti li ddrekretat ir-rikors sabiex jigu accertati l-fatti ghall-fini ta` dik il-procedura. Il-Perit Ellul Vincenti ghamel dawn l-osservazzjonijiet -

Jirrizulta car ukoll illi :

(a) Anglu Xuereb qatta` blat izjed `il gewwa mil-linja l-gdida tal-appogg tant li dahal f’art tar-rikorrent ;

(b) … filwaqt li l-hajt divisorju antik kien ta’ disgha pulzieri hxuna, u issa ghalkemm dan ukoll sejjer ikun ta’ disgha pulzieri hxuna, pero` sejjer jitpogga fuq suletta aktar wiesgha mill-hxuna tal-hajt il-gdid divizorju, bir-rizultat li parti minn din is-suletta sejra tisporgi f’art li llum tappartjeni lil Jensen ;

(c) … t-travu tal-concrete u l-iscreed tal-concrete jibqghu dehlin gol-proprjeta' ta' Jensen.

Dwar il-posizzjoni tal-hajt, l-attur jghid illi meta kien mar ghand il-konvenut sabiex jiffirma l-'*proposed agreement'* l-iskizz li l-konvenut kien urieh kien differenti minn dak li kien sar mis-surveyor fis-6 ta' Novembru 1998. U jkompli jghid hekk (a fol. 45) –
'*I tried to explain that when I signed the proposals for the agreement that I was unaware of the disparity between the sketch presented and the actual delineation of the wall as it appeared in the surveyor's plans of November 1998. In my plans the party wall was parallel to the belvedere at the bottom of the garden. The sketch signed in the 'proposed agreement' showed the wall at an angle without any reference to the belvedere*'.

Dwar il-hxuna tal-hajt li bena l-konvenut, l-attur jghid fl-affidavit tieghu (fol. 43) illi –

'*Mr Xuereb insisted that the foundations, 'strip footing', needed to be wide because of the load on them. I stated that any extra width of foundation should be on Mr Xuereb's land and not on mine as I had no need for such wide foundations under a garden wall*'.

Ikkunsidrat :

Il-Perit Valerio Schembri kien mahtur minn din il-Qorti diversament presjeduta bhala perit tekniku b`inkariku specifiku u cioe` sabiex jivverifika l-estensjoni o meno tax-xogholijiet li saru mill-konvenut pro et noe bi ksur tal-ftehim bejn il-partijiet kif ukoll sabiex tigi stabbilita l-propjeta` tal-attur.

Fir-relazzjoni tieghu a fol 410, il-perit tekniku jghid hekk –

'*Il-Perit Tekniku ha l-kejl relattiv a bazi ta' l-ewwel parti ta' l-inkarigu u jidher illi skond l-istess ftehim u l-pjanta annessa mieghu li qeghda wkoll a fol 248 tal-process Dok AX 3 jidher u li l-kejliet jikkombaccjaw ma` dak ikkonstatat in situ'*.

Skond il-perit tekniku, l-*area* li kellha tkun inkorporata mal-proprjeta' ta' l-atturi, abbazi tal-pjanta annessa mal-ftehim, kellha tkun ta` circa 8.17 metri kwadri mentri fil-fatt giet inkorporata *area* ta' 9.23 metri kwadri. Min-naha l-ohra, l-*area* li kellha tigi inkorporata fil-proprjeta' tal-konvenut kellha tkun ta' 7.44 metri kwadri mentri fil-fatt il-konvenut ha *area* ta' 12.71 metri kwadri.

Din il-Qorti tghid li konsiderazzjonijiet u konsegwenti konkluzjonijiet ta' perit tekniku mahtur mill-Qorti bhal dawk li saru fil-kaz tal-lum jikkostitwixxu prova ferm importanti ghall-gudikant biex ikun jista' jasal ghad-decizjoni tieghu.

Dwar il-konkluzjonijiet ta' espert tekniku, il-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha tad-19 ta' Novembru 2001 fil-kawza **"*<u>Calleja vs</u>* <u>Mifsud</u>"** irriteniet li -

Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tieghu jikkostitwixxu skond il-ligi prova ta' fatt li kellhom bhala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taccetta r-rapport tekniku bhala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setghet tiskarta kull prova ohra. Mill-banda l-ohra pero', huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jinghata piz debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leggerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta' l-appell illi l-mertu tal-prezenti istanza kien kollu kemm hu wiehed ta' natura teknika li ma setghax jigi epurat u deciz mill-Qorti minghajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex thares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha

sottomessa u ma kellhiex tezita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx wahda sodisfacentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konkluzjoni ma kenitx sewwa tirrizolvi l-kwezit ta' natura teknika.

(ara wkoll "**Grech et vs Grech et"** deciza minn din il-Qorti fil-25 ta' Settembru 2003)

Dan l-insenjament isir aktar rilevanti u applikabbli ghall-kaz tal-lum fejn iz-zewg partijiet irrimettew ruhhom ghar-rapport peritali. Din il-Qorti taghmel taghha l-fehmiet tal-perit tekniku anke ghaliex isibu sostenn fi provi teknici ohra li tressqu fil-kors tal-kawza. Infatti jirrizulta kjarament kemm mill-provi teknici *ex parte* li tressqu kif ukoll mill-konstatazzjonijiet tal-perit tekniku mahtur mill-Qorti li l-kondizzjonijiet pattwiti bejn il-partijiet ma kienux osservati u rispettati mill-konvenut. Il-Qorti hija sodisfatta li hekk hu ghaliex ghalkemm irrizulta li l-konvenut ghadda lill-attur parti akbar mill-proprjeta' tieghu fl-istess waqt huwa ha art wisq akbar minn kemm kien miftiehem li kellu jiehu. Ghalhekk it-termini tal-kuntratt ma gewx osservati.

Dwar il-kwistjoni tad-distanza legali, din il-Qorti taghmel riferenza ghas-sentenza tat-12 ta` Gunju 1959 moghtija mill-Qorti tal-Appell fil-kawza **'Grixti et vs Schembri'** fejn inghad hekk -

*Skond il-ligi, hadd ma jista` jhaffer fil-fond tieghu ghal kull hsieb li jkun f`boghod ta` anqas minn zewg piedi u sitt pulzieri mill-hajt divizorju.* ***Dan id-divjet huwa assolut*** *... U l-inosservanza ta` dan id-divjet iggib ir-responsabilita` ghall-konsegwenzi dannuzi sofferti mill-gar fil-fond tieghu, u ggib l-obbligu tar-responsabbli li jirrimedja biex titnehha l-hsara u jitwarrab il-perikolu.* (enfasi ta` din il-Qorti).

Dan l-insenjament japplika tal-lum. Ghalhekk din il-Qorti ma taqbilx ma` dak li l-konvenut pro et noe issottometta fin-nota tieghu dwar dan il-punt.

Ghal din il-Qorti l-ewwel talba giet ippruvata b`mod sodisfacjenti u sal-grad rikjest mil-ligi.

Ikkunsidrat :

Fit-tieni talba qeghda ssir talba ghar-rexxissjoni tal-kuntratt tal-21 ta` Awissu 2000. Il-bqija tal-istess tal-taba u t-**tielet talba** qeghdin jitressqu bhala konsegwenza tar-rexxissjoni tal-kuntratt.

L-iskrittura in kwistjoni tohloq bejn il-partijiet ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi rabta ta` natura kontrattwali. Ghalkemm iz-zewg partijiet kellhom vinkoli, l-ezekuzzjoni tax-xoghol ta' thaffir u bini kienet responsabilita` tal-konvenut.

Din il-Qorti trid tara jekk it-tieni u t-tielet talbiet jinkwadrawx ruhhom fil-premessi tac-citazzjoni.

Bir-rexxissjoni ta` kuntratt, il-partijiet jigu mqeghda fl-istat li kienu qabel il-ftehim [**Art.1209(1)** tal-Kap.16]. Ghalhekk kull parti tkun trid trodd lill-ohra dak li tkun irceviet jew dahhlet b`effett jew bis-sahha tal-kuntratt [**Art.1209(2)** tal-Kap.16].

Sabiex jigi stabbilit jekk kuntratt ghandux jigi rexxiss, trid issir riferenza
ghall-elementi essenzjali sabiex kuntratt jitqies validu. Infatti *kull ftehim li fih tkun nieqsa xi wahda mill-kondizzjonijiet essenzjali sabiex kuntratt ikun jiswa, jew li l-ligi tiddikjara espressament li hu null, hu suggett ghar-rexxissjoni* (**Art.1212** tal-Kap.16).

Fis-sentenza taghha tat-28 ta` Gunju 1957 fil-kawza "**<u>Spiteri vs Spiteri et</u>",** il-Qorti tal-Appell qalet hekk – '*Huwa indubitat li kuntratt li jkun jonqsu wiehed minn dawn ir-rekwiziti essenzjali ghandu jitqies null'.*

Hekk ukoll inghad minn dik il-Qorti fis-sentenza taghha tal-10 ta` Gunju 1965 fil-kawza '**<u>Calleja vs Grech'</u>** u cioe` li r-rexxissjoni ta` kuntratt tintalab '*minhabba vizzju ta' kunsens jew zball fuq is-sostanza jew il-kwalitajiet essenzjali tal-haga'.*

L-istess Qorti rriteniet ukoll fil-kawza '**<u>Cremona et vs Abela et</u>'** deciza fis-26 ta` Gunju 1959 li – '*l-azzjoni ghar-rexxissjoni jew nullita' ta' kuntratt tippresupponi obbligazzjoni annullabbli, izda guridikament ezistenti, ghalkemm nieqsa minn xi elementi essenzjali'.*

Issa huwa l-**<u>Art.966 tal-Kap.16</u>** li jistabilixxi l-elementi essenzjali li jaghmlu kuntratt validu. Dawn huma -

1. Il-partijiet iridu jkunu kapaci li jikkontrattaw.
2. Irid ikun hemm il-kunsens tal-parti jew partijiet li qed jobbliga jew jobbligaw ruhhom.
3. Il-kuntratt irid ikollu haga zgura li tkun l-oggett tal-kuntratt.
4. Il-kuntratt irid ikollu kawza lecita biex wiehed jobbliga ruhu.

Sabiex jigi deciz jekk tistax tintlaqa` t-talba ghar-rexxissjoni, il-Qorti trid tqis ukoll l-ewwel il-konformita` tal-premessi mad-domanda. Bhala *causa petendi* l-azzjoni hija bbazata fuq inadempjenza tal-pattijiet filwaqt bhala *petitum* d-domanda hija espressament diretta ghar-rexxissjoni tal-kuntratt u ghar-ripristinu tal-proprjeta' ta' l-atturi ghall-i*status quo ante.* Fil-fehma ta` din il-Qorti, it-talba ghar-rexxissjoni tal-kuntratt ma tinkwadrax ruhha mal-fatti kif irrizultaw fil-kawza tal-lum u ghalhekk ma

tistax tkun milqugha. Il-premessi ta’ l-istanza attrici mhumiex ibbazati fuq allegati difett tal-kuntratt minhabba karenza ta` xi wiehed jew izjed mill-elementi essenzjali tieghu izda fuq inadempjenzi kontrattwali u cioe` *breach of contract.* **Ghalhekk it-tieni u t-tielet talbiet kif dedotti qeghdin jigu respinti**.

Ghar-ragunijiet kollha premessi, din il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi filwaqt li tilqa` l-ewwel talba kif dedotta kontra l-konvenut proprio et nomine, tichad it-tieni u t-tielet talbiet, thalli mpregudikat kull dritt ta` azzjoni ohra talvolta spettanti lill-atturi *si et quatenus*, u tordna li l-ispejjez jithallsu bin-nofs bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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