MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
FRANCO DEPASQUALE

Seduta tal-11 ta' Frar, 2003

Citazzjoni Numru. 1356/1994/1

Sammy Abela

Vs

Claudio Caruana

Il-Qorti,

Rat l-att tac-citazzjoni li bih l-attur premessi d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni.

Premess illi l-attur bena l-hajt divizorju bejn il-proprjeta` tieghu, Plot 16, Triq Sant' Anna, Marsascala u l-proprjeta` tal-konvenut li qeghda fi Triq Patri Wistin Borg, Marsascala;

Premess illi l-attur nefaq is-somma ta’ disa’ mija u tlieta u hamsin liri Maltin u disa’ centezmu (Lm953.09) sabiex bena dan l-appogg kif jidher mill-kont mahrug mill-Perit Sandra Magro (Dok. A);

Premess illi l-konvenut appogga ma’ dan il-hajt divizorju;

Premess illi sehem il-konvenut huwa ta’ erba’ mija u hamsa u disghin lira Maltija u tmienja u sebghin centezmu (Lm495.78) liema ammont ghandu jithallas lill-attur;

Premess illi l-konvenut naqas li jhallas dan l-ammont dovut minnu, ghalkemm gie interpellat b’ittra ufficcjali f’Novembru 1992;

Talab ghalhekk l-attur lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:-

1. Tiddikjara li l-konvenut ghandu jhallas lill-attur is-somma ta’ erba’ mija u hamsa u disghin lira Maltija u tmienja u sebghin centezmu (Lm495.78) bhala hlas ta’ appogg bejn il-proprjetajiet tal-kontendenti kif fuq indikati;

2. Tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-attur is-somma ta’ erba’ mija u hamsa u disghin lira Maltija u tmienja u sebghin centezmu (Lm495.78) salvi mghaxijiet ulterjuri sad-data ta’ l-effettiv pagament;

Bl-ispejjez;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta’ l-istess attur, l-elenku tad-dokumenti minnu esebiti u l-lista tax-xhieda indikati;

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenut illi fiha gie eccepit:-

1. Preliminarjament l-inkompetenza ta’ dina l-Qorti *ratione materiae* stante li l-proprjeta` tal-konvenut hija d-dar residenzjali tieghu;

2. Preliminarjament, u bla pregudizzju, l-irritwalita tac-citazzjoni stante illi l-kreditu pretiz huwa semmai dovut lill-komunjoni ta’ l-akkwisti bejn l-attur u martu u kwindi l-attur wahdu ma kellux *locus standi in judico* u ghalhekk l-eccipjent ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju;

3. Bla pregudizzju, u fil-mertu, il-konvenut ma kellux ihallas ebda somma bhala appogg lill-attur, anzi l-attur huwa kreditur tal-konvenut stanteilli meta l-attur bena l-hajt in kwistjoni huwa bnieh kollu fuq l-art proprjeta` tal-konvenut, kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

4. Illi, peress illi l-attur, oltre dak imsemmi fit-tielet eccezzjoni, dahal bil-bini tieghu fuq l-art proprjeta` tal-konvenut, l-istess eccipjent qed iressaq l-opportuna kontro-talba;

Ghamel ukoll riserva ghall-eccezzjonijiet ulterjuri;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-istess konvenut u l-lista tax-xhieda minnu indikati;

Rat it-talba rikonvenzjonali tal-konvenut fejn wara li ssottometta:-

Illi jezistu c-cirkostanzi kontemplati mil-ligi, il-konvenut qed iressaq is-segwenti talbiet rikonvenzjonali;

Illi l-konvenut kien xtara tlett plots kontigwi numerati 17, 18, 19 in forza ta’ kuntratt in atti tan-Nutar Dr. Jeanette Laferla Saliba tad-29 ta’ Awissu 1989 (Dok. A);

Illi l-attur huwa proprjetarju ta’ plot sittax (16) mill-art li tigi attigwa ma’ plot 17 tal-konvenut;

Illi l-istess attur waqt likien qeighed jibni l-art tieghu invada l-art proprjeta` tal-konvenut u bena in parte fuq l-art proprjeta` tal-konvenut inkluz il-hajt divizorju li dwaru qed jintalab l-appogg bic-citazzjoni fl-ismijiet premessi;

Illi konsegwentement il-hajt divizorju huwa fl-intier tieghu proprjeta` tal-konvenut, stante illi nbena kollu fuq l-art proprjeta` ta' l-istess konvenut;

Illi apparti l-wisgha tal-hajt divizorju l-attur invada porzjoni iehor (fil-wisgha) mill-art proprjeta` tal-konvenut kif jidher mill-pjanta annessa mal-kontro-talba (Dok. B);

Huwa talab lil din il-Qorti sabiex:-

1. Tiddikjara illi l-hajt divizorju fuq imsemmi huwa mibni kompletament fuq art tal-konvenut u konsegwentement huwa proprjeta` ta' l-istess konvenut;

2. Tiddikjara illi l-attur invada u bena fuq porzjoni ohra mill-art tal-konvenut oltre dak okkupat mill-hajt divizorju;

3. Tillikwida l-kumpens dovut mill-attur lill-konvenut minhabba l-espropriazzjoni illecita tal-porzjoni art fuq indikata u dan prevja n-nomina ta' periti nominandi;

4. Tikkundanna lill-attur ihallas lill-konvenut dik is-somma li tigi hekk likwidata in via ta' kumpens;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-konvenut akkompanjanti l-imsemmija kontro-talbiet tieghu, il-lista ta' xhieda minnu indikati u l-elenku tad-dokumenti esebiti;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet ta' l-attur ghall-imsemmija kontro-talbiet fejn eccepixxa:-

1. Illi preliminarjament il-konvenut ma jistax jecepixxi n-nuqqas ta' kompetenza ta' din il-Qorti u fl-istess waqt iressaq kontro-talba quddiemha;

2. Illi huwa ma dahalx fuq il-proprjeta` tal-konvenut kif dan qed jallega fil-kontro-talba tieghu u ghalhekk ma huwa dovut li jhallas xejn lill-istess konvenut;

3. Illi l-attur fil-fatt ghandu art anqas milli xtara u peress li beda jibni qabel il-konvenut, u l-konvenut segwa l-istadji kollha tal-bini ta’ l-attur, il-konvenut seta facilment iwaqqaf lill-attur milli jibni u mhux qajjem il-kontro-talba semplicement sabiex ma jhallasx ta’ l-appogg;

4. Illi l-attur bena sewwa fuq linji li tawh is-surveyor, il-perit u anke Pawlu Zammit is-sid ta’ l-art li xtraw minghandu kemm l-attur u kemm il-konvenut;

5. Illi ghalhekk it-talbiet tal-kontro-talba tal-konvenut ghandhom jigu michuda kontrih;

Ghamel ukoll riserva ghal eccezzjonijiet ulterjuri;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-istess attur u l-lista tax-xhieda minnu indikati u l-elenku tad-dokumenti esebiti;

Rat id-decizjoni moghtija minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-30 ta' Gunju 1994 fejn akkoljiet l-eccezzjoni dwar l-inkompetenza; ukoll id-decizjoni ta' l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell moghtija fis-7 ta' Ottubru 1994 fejn iddikjarat li din il-Qorti kienet fil-fatt kompetenti biex tiehu konjizzjoni tal-kawza odjerna;

Rat id-digriet taghha tat-2 ta' Frar 1996 li permezz tieghu gie nominat l-Perit Arkitett Rene` Buttigieg biex jirrelata dwar il-fondatezza tad-domandi attrici wara li jiehu konjizzjoni ta' l-eccezzjonijiet sollevati u jaghmel l-osservazzjonijiet kollha li ghandhom x'jaqsmu mal-kaz;

Rat ir-relazzjoni ta' l-istess perit tekniku li tinsab a fol. 116 *et sequitur* tal-process u li giet minnu debitament konfermata fl-Udjenza tal-19 ta' April 2001;

Semghet ix-xhieda tal-perit tekniku msejjah in eskussjoni;

Rat in-noti pprezentati mill-kontendenti;

Semghet lid-difensuri;

Rat l-atti kollha tal-process;

Ikkonsidrat:-

Illi l-attur ipprezenta din ic-citazzjoni biex jitlob li l-konvenut ihallsu nofs il-valur tal-hajt minnu mibni u li jiddividi l-proprjetajiet tal-kontendenti, peress illi l-istess konvenut kien appoggja ma' dan il-hajt divizorju;

Illi l-konvenut ghalkemm ma jikkontestax il-valur stmat tal-hajt divizorju, oggezzjona ghat-talba attrici peress li kkontenda li l-attur bena l-imsemmi hajt divizorju, mhux fuq il-linja medjana, imma fuq art li tappartjeni proprju lill-istess konvenut u ghalhekk huwa ma kellux ihallas ta' hajt li nbena fuq art tieghu. Illi inoltre bhala konsegwenza ta' din l-allegazzjoni l-konvenut ipprezenta wkoll kontro-talba fejn qed jippretendi li huwa ghandu jircevi minghand l-attur kumpens ghall-art li dan kien okkupalu;

Illi rrizulta fil-fatt illi l-konvenut ma ghandux il-kejl ta' l-art li huwa kien akkwista minghand terzi. Illi skond il-kejlijiet rizultanti u skond il-konkluzjonijiet peritali huwa veru li l-konvenut ma ghandux l-art illi huwa kien akkwista skond il-kuntratt u dan minghand terzi, izda minn naha l-ohra l-attur jirrizulta li bena biss fuq art li huwa wkoll kien akkwista skond kuntratt bil-pjanti - anzi l-attur jikkontendi li tilef xi pulzier fil-konfronti tal-konvenut!

Illi ghalkemm il-konvenut kien ipprezenta nota ghan-nomina ta' periti addizzjonali huwa ma ghamel xejn dwarha wara li kien gie eskuss il-perit tekniku u l-Qorti hi tal-fehma li ma hemm xejn izjed li ghandu jista' jigi kkontrollat; kellha okkazzjoni tisma' fit-tul lill-istess perit tekniku in eskussjoni u taqbel mal-konkluzjoni tieghu li, dak li gara u li bih il-konvenut ma ghandux l-art minnu akkwista, kien dovut ghal xi inezattezzi tal-vendituri;

Illi fin-nota ta' kritika tieghu ghar-rapport peritali l-konvenut kien presumibilment jirreferi ghal din il-posizzjoni legali

meta ssottometta li "dan qed jinghad bla pregudizzju tad-dritt ta' l-esponent vis-à-vis kulhadd '*erga omnes*' anki vis-à-vis il-vendituri, li, wara kollox, wiehed hawn qed jassumi li ghamlu l-mizurezzjonijiet kollha gusti meta rredigew il-pjanta originali meta tqassmet l-art"; il-konkluzjoni peritali twaddab dubju serju dwar dan il-mizurezzjonijiet maghmula mill-vendituri;

Illi dawn il-vendituri ma gewx imdahhla f'din il-kawza u l-Qorti ghandha tiddeciedi dwar jekk l-attur (li bena qabel il-konvenut) kienx korrett fil-kejl tieghu skond il-kuntratt ta' akkwist meta huwa ghamel il-bini tal-fond tieghu; ma jistax ma jigix rilevat dak li xehed Alfred Darmenia li ripetutament kejjel il-plot fi tlett zmenijiet differenti u anki dak li kkonstataw il-periti;

Illi l-Qorti ghalhekk ghandha provi sufficjenti quddiemha biex tiddeciedi li l-attur ma ghamel l-ebda invazjoni ta' l-art tal-konvenut li, jekk spicca b'kejl ridott, din ir-riduzzjoni ma ghandha bl-ebda mod tigi attribwita lil xi nuqqas ta' l-attur.

Ghal dawn il-motivi;

Il-Qorti tiddeciedi din il-kawza billi:

Tilqa' l-Ewwel Talba attrici u tiddikjara li l-konvenut ghandu jhallas lill-attur is-somma ta' erba’ mija u hamsa u disghin lira Maltija u tmienja u sebghin centezmu (Lm495.78) ghall-appogg bejn il-proprjetajiet tal-kontendenti;

Tilqa' it-Tieni Domanda billi tikkundanna lill-konvenut ihallas dan l-ammont lill-istess attur; fic-cirkostanzi l-imghax ghandu jibda jiddekorri mid-data meta din il-kawza tghaddi in gudikat.

Tichad l-erba' talbiet maghmula mill-konvenut rikonvenzjonant.

L-ispejjez jithallsu mill-konvenut.

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