MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
DAVID SCICLUNA

Seduta tat-3 ta' Ottubru, 2003

Citazzjoni Numru. 46/1979/1

Peter Paul Muscat

vs

Peter Muscat Scerri

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni pprezentata fis-16 ta' Jannar 1979 li permezz taghha l-attur wara li ppremetta:

Illi huwa proprietarju tal-korp ta' flats f'numru wiehed (1), Bognor Beach Road, Bugibba, limiti ta' San Pawl il-Bahar; peress illi l-konvenut a sua volta bena korp ta' bini adjacenti konsistenti f'Portobello Restaurant" fil-pjan terran u "Portobello Flats" ssovrapposti, fl-istess Bognor Beach, Bugibba, limiti ta' San Pawl il-Bahar; peress illi

konsegwenti ghal tali kostruzzjoni l-konvenut ghandu jhallas lill-attur ir-relattiv dritt ta’ appogg; u peress illi, nonostante diversi talbiet da parte tal-attur, il-konvenut naqas milli jaddivieni ghall-likwidazzjoni u konsegwenti hlas ta’ appogg minnu hekk dovut lill-attur;

Talab li din il-Qorti, ghar-ragunijiet premessi tikkundanna lill-konvenut ihallsu dik is-somma li tigi likwidata, occorrendo permezz ta’ periti nominandi minn dina l-Qorti, bhala rappresentanti d-dritt ta’ appogg minnu dovut lill-istess attur in konnessjoni mal-kostruzzjoni tal-korp ta’ bini tieghu fuq specifikat.

Bl-ispejjez u bl-imghax legali mid-data tas-sentenza relattiva sal-effettiv pagament, kontra l-konvenut, ingunt personalment ghas-subizzjoni;

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

Illi l-eccipjent m’ghandu jaghti xejn lill-attur peress illi dan bena il-bini tieghu illegalment billi l-kostruzjoni saret kemm kontra l-ligi kif ukoll b-usurpazjoni tal-art tal-eccipjent;

Salv eccezjonijiet ulterjuri;

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

Rat id-digriet tat-13 ta' Frar 1979 li permezz tieghu gie nominat l-A.I.C. Albert Borg Costanzi bhala perit tekniku;

Rat id-digriet tal-5 ta' Mejju 1986 li permezz tieghu gie nominat l-Avukat Dottor Giannino Caruana Demajo bhala perit legali biex jassisti lill-perit tekniku;

Rat id-digriet tas-27 ta' Ottubru 1988 li permezz tieghu ghal fuq imsemmi perit tekniku gie sostitwit l-A.I.C. David Pace;

Rat id-digriet tat-22 ta' April 1991 fejn, in vista tal-fatt li l-A.I.C. David Pace kien diga` esprima ruhu fuq parti mill-mertu, gie sostitwit ghalih l-A.I.C. Joseph Huntingford;

Rat id-digriet tat-3 ta' Awissu 1994 li permezz tieghu, in vista li l-A.I.C. Joseph Huntingford miet fil-mori tal-kawza, gie sostitwit ghalih l-A.I.C. Rene` Buttigieg;

Rat id-digriet ta' l-4 ta' Mejju 1995 li permezz tieghu, stante li l-Avukat Dottor Giannino Caruana Demajo gie elevat ghall-gudikatura, gie sostitwit ghalih l-Avukat Dottor Mark Chetcuti;

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku debitament mahlufa fit-28 ta' Frar 2001;

Rat li ghalkemm saru talbiet da parti tad-difensur tal-konvenut biex tigi pprezenta nota ta' osservazzjonijiet, la giet ipprezentata nota u lanqas ma saru xi sottomissjonijiet mill-partijiet;

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

Ikkunsidrat illi:-

Din il-kawza mxiet dejjem ma' kawza ohra fl-istess ismijiet bic-Citaz. Nru. 54/79 u ghalhekk sa fejn rilevanti ssir riferenza wkoll ghall-atti ta' dik il-kawza.

Jigi osservat ukoll li ghalkemm f'din il-kawza kien gie nominat l-Avukat Dottor Mark Chetcuti bhala perit legali in sostituzzjoni tal-perit legali precedenti li kien gie elevat ghall-gudikatura, ma jirrizultax mill-atti li huwa gie nfurmat bl-inkarigu tieghu. Fi kwalunkwe kaz, wara li l-Qorti ezaminat l-atti kollha ta' din il-kawza u tal-kawza Citaz. Nru. 54/79, tinsab f'pozizzjoni li tippronunzja din is-sentenza, filwaqt li ghal kull bwon fini tirrevoka *contrario imperio* d-digriet tan-nomina tal-perit legali.

Permezz ta' din il-kawza l-attur qieghed jitlob il-kumpens allegatament dovut lilu mill-konvenut meta l-konvenut bena l-Portobello Restaurant f'Bognor Beac Road, Bugibba u pprattika appogg mal-korp ta' appartamenti maghruf bhala Portobello Flats fl-istess triq proprjeta` ta' l-attur. Da parti tieghu l-konvenut sostna li l-attur bena

llegalment u fuq art tal-konvenut. Ghalhekk huma rilevanti l-konstatazzjonijiet maghmula mill-perit tekniku f'dan ir-rigward bazati kemm fuq ix-xhieda kif ukoll fuq il-kejl li ha u l-interpretazzjoni tal-pjanti esebiti:

"Illi l-esponent ma setghax jara fuq il-post, kemm mix-xhieda tal-partijiet tirrifletti dak li kien hemm fuq il-post, billi bil-kostruzzjonijiet li saru, tnehhew l-indikazzjonijiet kollha li kienu jezistu qabel ma l-attur l-ewwel, u l-konvenut warajh, zviluppaw il-proprjeta taghhom rispettiva.

Illi fil-kors tal-formulazzjoni ta’ dir-relazzjoni l-esponent hass il-bzonn li jzomm access fuq il-post li sar fil- 5 ta’ Mejju 2000, li fih l-esponent kejjel il-wisghat tal-fond tal-attur, fil-pjanterran li kien ilu mibni minn hafna qabel, u dawk fl-ewwel sular li mbena snin wara.

Illi minn dawn il-qisien jirrizulta illi l-wisgha tal-fond tal-attur fl-ewwel sular huwa akbar minn l-istess wisghat kif imkejla fil-pjanterran.

Illi minn paragun ta’ dal-wisghat jirrizulta li l-fond tal-attur fl-ewwel sular okkupa aktar wisgha mill-fond sottostanti, u minn hekk wiehed setgha jikkonkludi illi l-pretensjoni tal-konvenut li l-attur inoltra ruhu oltre l-linja medjana bejn il-proprjetajiet, meta sviluppa l-arja sovrastanti l-pjanterran kienet ibbazata u sostenibbli.

Illi pero fuq talba tal-istess attur, l-esponent zamm sussegwentement seduta fit- 18 ta’ Mejju 2000, li fiha l-attur esebixxa 3 pjanti, Doks. P l, P 2, u P 3, li minnhom Dok P 1 tindika l-konfigurazzjoni u kobor tal-plot tal-attur, kif indikata fis-sena 1927, waqt li l-pjanta Dok. P 3, tirrapresenta interpretazzjoni tal-istess plot, redatta fis-sena 1997 fil-mori tal-kawza, waqt li l-pjanta Dok. P 2, turi fuq l-istess bazi, l-art li l-attur ma utilizzax meta zviluppa dil-plot mill-ewwel sular `l fuq.

Illi billi l-wisgha ndikata fuq dawn il-pjanti hija hafna ikbar minn dik tal-post tal-attur, adjacenti ghall-proprjeta tal-konvenut, l-esponent irrizultalu li f’kull sular mibni mill-attur mill-ewwel sular `l fuq hemm zewg postijiet b’access mit-

tarag, u cioe' dak li tkejjel mill-esponent, adjacenti ghall-proprjeta tal-konvenut, u iehor laterali ghalih, u ghalhekk il-plot tal-attur giet zviluppata f'zewg appartamenti kull sular.

Illi ghaldaqstant, sabiex ikun jista jipparaguna l-wisghat indikati fil-pjanti ezebiti mill-attur, u specjalment dik il-wisgha ndikata fil-pjanta Dok. P 1, mal-wisgha tal-bini kif attwalment zviluppat mill-attur l-esponent hass il-htiega li jerga jaccedi fuq il-post u jiehu l-wisgha komplessiva tal-bini tal-attur, mkejla bejn l-propejeta tal-konvenut u l-appogg ma terzi fuq in-naha l-ohra.

Minn dawn il-qisien, l-esponent setgha jikkonstata illi ghalkemm fil-faccata l-attur okkupa l-wisgha tieghu kollha, fuq gewwa irtira l'gewwa gol-proprjeta tieghu biex setgha jigbed linja dritta, u jaqta l-ixtur eccessiv li kellha dil-plot."

Ghalhekk il-perit tekniku kkonkluda li l-hajt divizorju huwa mibni fil-proprjeta` ta' l-attur, pero` precizament fil-faccata dal-hajt inbena fil-linja medjana. Konsegwentement l-attur ghandu jithallas ta' l-appogg prattikat mill-konvenut.

Kwantu ghall-prezzijiet biex jinhareg il-valur tal-kumpens dovut lill-attur, il-perit tekniku bbaza ruhu fuq kont rilaxxat mill-A.I.C. Edwin Calleja fis-17 ta' Mejju 1980 (a fol. 68) stante li l-konvenut kien bena fil-perijodu 1978/1979. Huwa pero` osserva li l-konvenut ma utilizza ebda parti mill-hajt divizorju fil-livell tal-pjanterren ta' l-attur bhala pedament u ghalhekk dan ma missux gie nkluz fil-kont ta' l-A.I.C. Calleja. Mill-banda l-ohra l-A.I.C. Calleja ma nkludiex fil-kont tieghu x-xoghol ghat-tnehhija tal-hajt tas-sejjiegh li kien hemm bejn il-plots u gall-garr tal-materjal relattiv. B'hekk l-ammont dovut huwa maghmul kif gej:

Hatt u garr ta' hajt tas-sejjiegh
Lm 60.00

Concrete slab rinforzat bil-B.R.C. No.6
92.40

Qatran - 5.44 m.k. @ 0.89,6
4.87

Hitan bricks - 158.83 m.k. @ Lm2.27,6
361.50

Total ta' Lm518.77
Drittijiet perit @ 6% Lm 31.12

Total ta' Lm549.89

Ghaldaqstant il-konvenut ghandu jhallas lill-attur nofs din is-somma, u cioe` s-somma ta' Lm274.95.

Ghal dawn il-motivi:-

Tiddeciedi billi ticad l-eccezzjonijiet tal-konvenut, tilqa' t-talbiet attrici u ghalhekk:

(1) tillikwida s-somma dovuta lill-attur mill-konvenut bhala dritt ta' appogg in konnessjoni mal-kostruzzjoni tal-Portobello Restaurant fis-somma ta' Lm274.95, u
(2) tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-attur din is-somma hekk likwidata ta' Lm274.95 bl-imghax millum.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut.

< Sentenza Finali >

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