PRIM'AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

ONOR. NOEL V. ARRIGO LL.D.

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 13 ta' Lulju, 2001

Numru

Citaz. numru: 1343/91 NA

Joseph Schembri

vs

Carmelo Sammut

Artikoli 409, 410, 1719, Kodici Civili, Kapitolu 16. - Proprieta' ta' hajt divizorju - Transazzjoni - Att pubbliku.

Hemm presunzjoni legali li l-hajt bejn bini u ghalqa jitqies li hu kollu ta' sid il-bini filwaqt illi jitqies komuni fejn jaqsam zewg ghelieqi.

Fejn transazzjoni jkollha bhala oggett hwejjeg immobbili trid tigi redatta f'att pubbliku.

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-attur li biha ppremetta:

"Illi huwa proprietarju ta' diversi plots mill-art imsejha "Ta' Benkati" sive "Tal-Bujar" fil-kontrada Tal-Bidni limiti ta' Marsascala nkluza l-plot "M" mill-istess art, kif jirrizulta mill-annessa kopja ta' kuntratt tal-11 ta' Settembru 1989 (Dokument "A");

Illi l-konvenut huwa proprietarju ta' porzjoni diviza mill-istess art indikata bl-ittra "N" skond kif jirrizulta ahjar mill-annessa kopja ta' kuntratt tal-20 ta' Jannar 1981 hawn annessa u markata Dokument "B";

Illi l-konvenut f'dawn l-ahhar xhur beda jaghmel xoghol ta' kostruzzjoni fil-proprieta' tieghu li hija attigwa ghal dik ta' l-attur u ha l-hxuna kollha ta' 75 centimetru tal-hajt komuni li kien jifred iz-zewg proprietarji;

Illi l-attur ilmenta mal-konvenut permezz ta' ittra bonarja tal-31 ta' Mejju 1991 li biha interpellah biex immedjatament jieqaf mix-xoghol ta' bini u jersaq biex issir id-divizjoni xieraq ta' l-imsemmi hajt ta' ghalqa taht id-direzzjoni ta' Periti mqabbda miz-zewg partijiet;

Illi l-konvenut waqaf mix-xoghol u saret laqgha biex forsi jintlahaq ftehim li sfortunatament ma sehhx;

Illi aktar tard, il-konvenut arbitrarjament qabad u kompla jibni l-hajt in kwistjoni u minhabba f'hekk l-attur talab u ottjena l-hrug ta' Mandat ta' Inibizjoni kontra l-konvenut biex dan jieqaf mix-xoghol sakemm tigi stabbilita l-linja medjana ta' bejn il-proprietajiet tal-partijiet;

TALAB li din il-Qorti:

1. tiddikjara u tiddeciedi illi l-hajt tal-ghalqa li kien jaqsam il-proprieta' ta' l-attur minn dik tal-konvenut fil-plots imsejha "Ta' Benkati" sive "Tal-Bujar" fil-kontrada Tal-Bidni, Marsascala, huwa komuni minn tarf sa iehor fejn il-plots in kwistjoni jmissu ma' xulxin;

2. konsegwentement tordna d-divizjoni ugwali ta' l-imsemmi hajt bejn l-attur u l-konvenut anke permezz ta' periti nominandi u tistabilixxi l-linja medjana bejn l-imsemmija plots tal-partijiet;

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 1728/91 u ta' l-ittra interpellatorja tal-31 ta' Mejju 1991 kontra l-konvenut minn issa ngunt biex jidher u ghas-subizzjoni."

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-attur Joseph Schembri kif ukoll id-dokumenti minnu esebiti.

Rat in-Nota ta' l-Eccezzjonijiet tal-konvenut li permezz taghha huwa eccepixxa illi l-hajt riferit mill-attur fit-talbiet tieghu mhuwiex hajt komuni izda jappartjeni interament lill-eccipjent bhala proprietarju ta' l-art relattiva flimkien mar-razzett li jinsab fuq l-istess art, u dan ukoll bl-applikazzjoni ta' l-Artikolu 409 (3). B'riserva ta' eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-digriet taghha tat-30 ta' April 1992, diversament presjeduta, fejn gie nominat bhala Perit Tekniku l-A.I.C. Alfred Doublet sabiex jirrelata dwar il-fondatezza tad-domandi attrici wara li jiehu konjizzjoni ta' l-eccezzjonijiet.

Rat ir-rikors tal-Perit Tekniku tat-28 ta' Gunju 1995, fejn talab lill-Qorti sabiex taghti provvedimenti li jidhrilha opportuni rigward jekk il-Perit Tekniku stess ghandux jaghmel il-kejl ta' l-artijiet tal-partijiet li jmissu mal-hajt in kwistjoni, sabiex jasal

ghal kejl superficjali ta' l-istess artijiet, u dana minhabba li ma ntlahaqx qbil bejn id-difensuri tal-partijiet f'seduta li saret.

Rat id-digriet taghha tal-11 ta' Awissu 1995, fejn din il-Qorti ddecidiet illi billi din il-kwistjoni sollevata fir-rikors hija wahda purament teknika, il-Qorti tistenna li l-Perit Tekniku jaghmel dak kollu li huwa mehtieg biex ikun jista' jasal ghall-konkluzzjoni tieghu, u tidderigih illi l-ispejjez kollha konnessi mal-perizja ghandhom ikunu a spejjez provvizorjament ta' l-attur.

Rat ir-rikors tal-konvenut tal-14 ta' Gunju 1996 u rat id-digriet taghha tal-24 ta' Gunju 1996 fejn gie elucidat id-digriet precedenti tal-11 ta' Awissu 1995.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku l-A.I.C. Frederick Doublet. Il-Perit Tekniku ezamina x-xhieda kollha moghtija, kif ukoll id-dokumenti kollha esibiti, u ghamel zewg accessi fuq il-post fejn ghamel il-kostatazzjonijiet tieghu. Wara t-tieni access il-Perit Tekniku pprepara dizinn (Drg. No. 3030-2, a fol. 74 tal-process) bazat fuq *survey* estensiv li sar f'dan l-access, liema dizinn juri a scala 1/200, il-pjanta tal-plots ta' l-attur, tal-konvenut, u ta' terzi li tiffjankeggja lil tal-konvenut fuq in-naha

opposta ghall-attur. Dan id-dizinn juri wkoll il-parti disputata tal-hajt tas-sejjiegh (illum imwaqqa') bejn il-plots tal-kontendenti.

Illi dwar l-ewwel talba ta' l-attur, il-Perit Tekniku jikkonkludi illi ma sarux provi dwar il-hajt divizorju bejn il-partijiet sabiex il-qasma bejniethom tkun differenti minn dak prezunt mil-ligi li skond il-Perit Tekniku kellha tkun b'dan il-mod.

"*28.27 Illi dwar il-hajt tar-razzett (li jidher ilu mibni minn 1815) il-hajt u l-art ta' tahtu (hajt bejn bini u ghalqa) ghandu jappartjeni lill-konvenut, u l-proprieta' tieghu testendi sal-wicc estern tal-hajt.*

28.28 Illi dwar il-hajt tas-sejjiegh, dan huwa hajt bejn zewg ghelieqi. Anke li kien kaz ta' hajt ta' lqugh (retaining wall" il-parti 'l fuq mill-ghola ghalqa trid issirilha l-manutenzjoni taghha miz-zewg sidien, u l-parti ta' mad-dizlivell tkun a karigu ta' sid l-ghalqa l-gholja, inkluza l-hxuna zejda jekk ikun il-kaz (mitfugha fuq in-naha tieghu) li jkun hemm bzonn ghall-istabbilita' tal-hajt, pero' l-qasma ta' l-art tkun fil-linja medjana tal-parti tal-hajt 'il fuq mill-ghola ghalqa. Ghalhekk l-esponent jikkonkludi li fil-

kaz in ezami l-linja bejn il-proprietajiet tal-partijiet ghandha tkun fil-linja medjana taht il-hajt tas-sejjiegh."

Illi dwar it-tieni talba ta' l-attur, il-Perit Tekniku jikkonkludi li l-linja divizorja ta' l-art bejn il-partijiet ghandha tkun:

(i) *fejn hemm ir-razzett mal-wicc estern tal-hajt tar-razzett;*

(ii) *fejn kien hemm il-hajt tas-sejjiegh, taht il-linja medjana ta' l-istess hajt;*

(iii) *bil-hajt li bena, il-konvenut qed jokkupa l-art ta' l-attur bl-ammont ta' 9.67 metri kwadri kif indikat fid-dizinn Drg. No. 3030-2.*

(iv) *il-konvenut ghandu jnehhi l-hajt li bena u jtellghu fl-art tieghu.*"

Il-Perit Tekniku kkonkluda wkoll illi hu jissuggerixxi "*li jsir ftehim bejn il-partijiet li l-hajt jittella' bil-linja medjana tieghu fuq il-qasma, peress illi hekk probabbli kien isir normalment.*"

Rat in-nota ta' kritika u sottomissjonijiet ta' l-attur dwar ir-rapport peritali, fejn l-attur ghamel riferenza ghall-ahhar paragrafu tar-rapport peritali u cioe' s-suggeriment li ghamel il-Perit Tekniku. L-attur jissottometti li rigward dan il-punt, fuq suggeriment tal-konvenut, il-partijiet kienu waslu ghal ftehim ta' transazzjoni illi gie miktub u ffirmat mill-partijiet fit-2 ta' Gunju 1998 (Dokument "NA1" a fol. 162 tal-process) flimkien ma' pjanta mhejjija fit-18 ta' Jannar 1999 mill-perit ex parte tal-konvenut (Dokument "NA2" a fol. 163 tal-process). Illi l-attur issottometta li din il-Qorti ghandha tissanzjona l-ftehim milhuq volontarjament bejn il-partijiet rigwardanti t-transazzjoni f'din il-kawza u tissigillah permezz ta' sentenza, inkluza dik il-parti tal-ftehim dwar l-ispejjez tal-kawza. Illi l-attur fin-nota tieghu subordinatament u bla pregudizzju ghal dak li gie sottomess, irremetta ruhu ghar-rapport peritali fl-intier tieghu u talab li dana r-rapport jigi konfermat fl-intier tieghu u kwindi talab li l-Qorti joghgobha tiddeciedi konformement ma' l-istess rapport peritali u tikkundanna lill-konvenut li jesegwixxi x-xogholijiet necessarji, bl-ispejjez kollha tal-kawza kontra l-istess konvenut.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenut fejn gie sottomess li ma saret ebda transazzjoni skond il-ligi, u partikolarment skond l-Artikolu 1719 (1) tal-Kodici Civili. Illi fit-tieni lok, skond il-konvenut ma sar l-ebda ftehim ghar-rigward ta' l-ispejjez tal-kawza. Illi skond l-Artikolu 1729 tal-Kodici Civili, "*it-transazzjoni ghandha, bejn il-partijiet, is-setgha ta' sentenza li ghaddiet f'gudikat*" u ghalhekk il-konvenut jissottometti li t-talba ta' l-attur sabiex il-Qorti tissigilla f'sentenza t-transazzjoni li saret bejn il-partijiet hi bla htiega w il-Qorti se mai ghandha tastieni milli tiehu aktar konjizzjoni tal-kawza. Fl-ahharnett, skond il-konvenut, in linea ta' certi konkluzzjonijiet li wasal ghalihom il-Perit Tekniku, isegwi li huwa ma okkupax bil-fatt tieghu proprju u in mala fede l-art ta' l-attur, u ghalhekk il-konvenut jissottomessi li m'ghandux ibatti l-ispejjez kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat:-

Illi l-Qorti taqbel ma' dak iddikjarat mill-Perit Tekniku f'dak li jirrigwarda l-provvedimenti tal-ligi. Effettivament dak minnu stabbilit huwa konformi ma' dak li jindikaw l-Artikoli 407 u 410 tal-Kodici Civili u ghalhekk l-eccezzjoni tal-konvenut hija wkoll

in parti fondata. Ghall-kumplament il-materja hija wahda purament ta' natura teknika u ma ngabet ebda raguni minn ebda wahda tal-partijiet il-ghala l-gudizzju tal-Perit Tekniku ghandu jigi ddisturbat.

> "*Il-Qorti trid tghid mill-ewwel illi sakemm ma jigux indikati oggezzjonijiet gravi u serji ta' piz tali li jinducuha li tissostitwixxi l-gudizzju taghha ghal dak ta' tekniku, dan ma taghmlux.*" (Qorti ta' l-Appell - Sede Inferjuri - "Bonett vs Lewis" - 1/3/94).

Fir-rigward ta' jekk sehhitx it-transazzjoni apparti mill-fatt illi gie verbalizzat fil-presenza taz-zewg partijiet fis-seduta tal-1 ta' Marzu 1999 li din it-transazzjoni effettivament ma kenitx sehhet, mil-lat legali dak sottomess mill-konvenut huwa validu u korrett. Skond l-Artikolu 1719 (1) tal-Kodici Civili nfatti fejn transazzjoni "*ikollha b'oggett hwejjeg immobbili, it-transazzjoni ma tiswix jekk ma ssirx b'att pubbliku*", li ovvjament id-Dokument "NA1" a fol. 162 tal-process ma huwiex. Di piu' f'dan id-dokument ma hemm xejn imsemmi minn dak sottomess mill-attur fil-paragrafu vi tan-nota tieghu.

Ghal dawn ir-ragunijiet din il-kawza hija deciza billi l-Qorti:

1. tilqa' in parti l-ewwel talba attrici u tiddikjara u tiddeciedi illi l-hajt ta' l-ghalqa li kien jaqsam il-proprieta' ta' l-attur minn dik tal-konvenut fil-plots imsejha "Ta' Benkati" sive "Tal-Bujar" fil-kontrada tal-Bidni, Marsascala, huwa komuni minn limitatament pero' ghal parti fejn il-hajt huwa hajt bejn iz-zewg ghelieqi. Ghall-kuntrarju u ghall-kumplament tilqa' l-eccezzjoni tal-konvenut li fejn il-hajt huwa bejn ir-razzett u l-ghalqa dan jappartjeni kollu lilu u mhux lill-attur;

2. tilqa' t-tieni talba u konsegwentement tordna d-divizjoni ta' l-imsemmi hajt bejn l-attur u l-konvenut fejn jirrizulta li dan huwa komuni u tistabilixxi l-linja medjana bejn l-imsemmija plots tal-partijiet kif stabbilit mill-Perit Tekniku fir-rapport tieghu. Kwalunkwe divizjoni konsegwenzjali ghal din it-talba ghandha ssir taht is-supervizjoni tal-Perit Tekniku A.I.C. Frederick Doublet li huwa nominat ghal dan l-iskop.

L-ispejjez tal-kawza ghandhom ikunu ssopportati terz (1/3) mill-attur u zewg terzi (2/3) mill-konvenut u dana bejn wiehed

u iehor skond il-meritu deciz. Inkluz fl-ispejjez hemm ukoll in-nomina maghmulha f'din is-sentenza.

ONOR. IMHALLEF NOEL V. ARRIGO LL.D.

Deputat Registratur

rf.