PRIM'AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

ONOR. DR DAVID SCICLUNA LL.D. MAG. JUR. (EUR. LAW)

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 17 ta' Marzu 2000

Numru 53

Citaz. numru 384//86 DS

Charles Farrugia
vs
Andrew u Mary konjugi Muscat

Illum, 17 ta' Marzu 2000

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni pprezentata fil-5 ta' Mejju 1986 li permezz taghha l-attur wara li ppremetta illi l-konvenuti ghandhom jaghtu lill-attur l-ammont ta' erba' mija u disa' u tletin liri Maltin u tlieta u hamsin centezmu (Lm439.53,0) ghall-appogg li huma ghamlu mal-hajt komuni li jiddividi l-fond taghhom bl-isem "Saint. Peter", f'William Baker Street, fil-Gudja, mill-fond kontigwu ghadu bla isem fl-istess triq fil-Gudja appartenenti lill-attur, kif jidher mill-annessa kopja markata Dokument A ta' l-stima relattiva rilaxxata mill-Perit Martin Xuereb;

Illi l-konvenuti qeghdin jirrifjutaw li jhallsu lill-attur l-ammont dovut minnhom lilu kif imfisser hawn fuq;

talab lil din il-Qorti :

1. tikkundannahom ihallsu lill-attur l-ammont ta' erba' mija u disa' u tletin liri Maltin u tlieta u hamsin centezmu (Lm439.53,0) dovut minnhom lilu ghar-ragunijiet premessi.

Bl-ispejjez, komprizi dawk ta' l-ittra ufficjali tas-27 ta' Settembru, 1985,

flimkien ma l-interessi legali mid-data ta' l-imsemmija ittra ufficjali, kontra
l-konvenuti li huma mharrka ghas-subizzjoni taghhom,

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti fejn qalu:

1. Illi t-talba attrici hija infondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda bl-ispejjez billi ma hu dovut ebda hlas ta' appogg billi l-attur invada l-propjeta' tal-konvenuti u l-hajt in kwistjoni jinsab mibni fuq propjeta' tal-konvenuti kif jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza u kif spjegat fit-talba rikonvenzjonali tal-konvenuti.

2. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat il-kontro-talba tal-konvenuti fejn, wara li ppremettew:

1. Illi l-attur waqt ix-xogholijiet ta' kostruzzjoni fuq l-art markata bhala Plot B fuq il-pjanta hawn annessa bhala Dok. X li tinsab f'William Baker Street, Gudja, invada l-art tal-konvenuti li huma propjetarji tal-Plot C indikata fuq l-istess pjanta li tmiss mal-Plot B u tinsab fl-istess triq il-Gudja;

2. Illi kif jidher mill-imsemmija pjanta, wara x-xoghol tal-attur, il-plot tal-konvenuti gie ghandha wisha fuq wara ta' 0.66 metri inqas minn dak li suppost ghandha u cioe' 25' 4" flok 27' 6" b'mod li l-plot tal-konvenuti ghandha kejl inqas ta' cirka 8.03 metri kwadri billi l-plot tibda b'faccata ta' 27'6" u tidjieq ghal 25'4";

3. Illi ghalkemm mitlub biex jaddivjeni biex il-partijiet jirregolarizzaw il-posizzjoni taghhom, l-attur baqa' inadempjenti.

talbu lil din il-Qorti ghar-ragunijiet premessi li:

1. tiddikjara li l-attur waqt il-kostruzzjoni tal-bini invada l-art tal-konvenuti tal-kejl ta' 8.03 metri kwadri jew kull kejl iehor verjuri li jirrizulta waqt it-trattazzjoni.

2. tikkundanna lill-attur biex fi zmien qasir u perentorju jiddemolixxi kull bini li huwa ghamel fuq l-art tal-konvenuti u dana taht id-direzzjoni ta' perit arkitett nominat minn dina l-Qorti;

3. fin-nuqqas, il-konvenuti jigu awtorizzati jaghmlu huma l-istess xogholijiet taht id-direzzjoni tal-istess perit a spejjez tal-atturi;

Jew,

4. jekk fic-cirkostanzi tal-kaz dina l-Qorti jidhrilha li jkun hekk xieraq u opportun, tillikwida anke permezz ta' periti nominandi, l-ammont dovut lill-konvenuti ghal invasjoni u konsegwnzjali espropriazzjoni tal-art tal-konvenuti da parti tal-attur u tikkundanna lill-istess attur ihallas lill-konvenuti l-ammont hekk likwidat. Bl-ispejjes kontra l-attur li hu ingunt minn issa ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-attur ghall-kontro-talba tal-konvenuti fejn qal:

1. Illi huwa kkostruwixxa l-bini tieghu fuq il-porzjoni ta' art akkwistata minnu permezz ta' l-att relattiv u b'ebda mod ma okkupa bl-istess bini tieghu xi parti mill-art ta' propjeta' tal-konvenuti.

2. B'riserva ta' eccezzjonijiet ulterjuti.

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

Rat id-digriet tas-26 ta’ Novembru 1986 fejn gie nominat l-A.I.C. Andrea Zammit bhala perit tekniku biex ifittex u jirrelata dwar il-fondatezza tad-domandi attrici, wara li jiehu konjizzjoni ta’ l-eccezzjonijiet, u jaghmel l-osservazzjonijiet kollha li ghandhom x’jaqsmu mal-kaz;

Rat id-digriet tat-22 ta’ Gunju 1988 fejn ghall-imsemmi perit tekniku gie sostitwit l-A.I.C. M’Angelo Refalo;

Rat id-digriet tal-15 ta’ Lulju 1996 fejn gie nominat is-surveyor Peter Paul Caruana biex jassisti lill-A.I.C. M’Angelo Refalo;

Rat ir-relazzjoni minnhom mahlufa fis-27 ta’ Jannar 1999;

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

Ikkunsidrat illi:-

Fil-kaz in ezami l-attur qieghed jitlob hlas minghand il-konvenuti tas-somma ta’ Lm439.53 ghall-appogg li pprattikaw mal-proprjeta` tieghu.

L-ewwelnett jigi osservat li ghalkemm ma saret l-ebda referenza ghaliha fin-nota tal-eccezzjonijiet taghhom, fin-nota ta' osservazzjonijietipprezentata mill-konvenuti fis-27 ta' April 1999 huma ssottomettew li t-talba attrici ghandha tigi michuda anke minhabba li fil-premessi fic-citazzjoni gie ndikat li l-fond tal-konvenuti jismu "St. Peter" mentri fil-fatt jismu "Solitaire"; il-fond "St. Peter" huwa r-residenza tal-genituri tal-konvenuta.

Din is-sottomissjoni tal-konvenuti qed tigi respinta peress li m'hemm l-ebda dubju mill-provi mressqa li l-attur fl-ebda istanza ma kien qed jirreferi ghar-residenza tal-genituri tal-konvenuta, li kien qed jirreferi ghall-appogg ipprattikat mill-konvenuti meta bnew ir-residenza taghhom u zball fl-isem zgur li mhuwiex se jwassal lil din il-Qorti biex tichad it-talba attrici, aktar u aktar meta l-punt tqajjem biss f'nota ta' osservazzjonijiet aktar minn tlettax-il sena wara li nbdew dawn il-proceduri. Il-partijiet kienu jafu fuhiex qed jitkellmu u ma kien l-ebda diffikulta` tul il-kors tal-proceduri fl-identifikazzjoni tal-fondi.

Fin-nota tal-eccezzjonijiet taghhom il-konvenuti eccepew li l-ebda hlas ma hu dovut lill-attur peress li huwa nvada l-proprjeta` taghhom u l-hajt in kwistjoni jinsab mibni fuq proprjeta1 taghhom. Huma esebew pjanta redatta mill-A.I.C. Louis Naudi (Dok. X) li jindika l-linji tal-plots ossia bini ta' l-attur u tal-konvenuti kemm "on plan" kif ukoll "actual on site".

Sabiex jigi determinat jekk effettivament kienx hemm invazjoni mill-attur tal-proprjeta` tal-konvenuti gie nominat is-surveyor Peter Paul Caruana sabiex ikun jista' jassisti lill-A.I.C. M'Angelo Refalo billi jaghmel survey. Fil-fatt mis-survey irrizultat il-pjanta Dok. PPC li tinsab annessa mar-relazzjoni.

F'paragrafu 37 tar-relazzjoni l-perit arkitett spjega hekk dwar din il-pjanta:

> *"F'din il-pjanta l-plot tal-attur huwa ndikat bl-ittra 'A' u dak tal-konvenut bl-ittra 'B'. L-appogg bejn il-bini tal-partijiet jidher li beda fil-punt gust mal-linja tat-triq, izda pero` ha direzzjoni 'l gewwa ghal gol-plot tal-konvenuti sa ma rrizulta li dahal 0.9 metri fuq wara nett ghal go fih; dana pero` fil-linja tal-hajt ta' wara li ma hux kartabun mal-appogg originali; f'sens kartabun mal-appogg originali, l-invazjoni fuq wara tal-plot tal-konvenuti tirrizulta 8.37 metri – 7.63 metri = 0.74 metri. U kif indikat fuq l-istess pjanta Dok. PPC, il-plot tal-konvenuti gie ridott ghal 212.94 metri kwadri mit-224 metri kwadri cirka kif johrog mill-kuntratt*

tal-akkwist tal-awtrici taghhom, Dok. AM1 anness ma' din ir-relazzjoni."

Huwa mbaghad jaghmel il-kwezit jekk ghandux jittiehed in konsiderazzjoni tali tnaqqis fil-plot tal-konvenuti in vista tal-fatt li fil-kuntratt ta' akkwist il-kejl ta' 224 metri kwadri hu kwalifikat bil-kelma "cirka", f'liema kaz, galadarba l-kejl attwali tal-plot tal-konvenuti ma naqasx b'aktar minn 5%, ma giet kommessa l-ebda invazjoni.

Jigi ccarat l-ewwelnett punt issollevat mill-perit arkitett u anke mill-attur fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu tat-23 ta' Lulju 1999 (ga' minnu mqajjem fir-rikors tieghu tad-9 ta' Gunju 1999), cioe` dak dwar l-akkwist tal-plot mill-konvenuti. Fis-seduta peritali tas-27 ta' April 1998 il-konvenuti esebew kopja ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Agius tas-26 ta' Frar 1983 li permezz tieghu certu Agostino Dalli kkonceda b'titolu ta' enfitewsi perpetwu lil certa Mary Dalli bicca art fabbrikabbli tal-kejl superficjali ta' cirka 224 metri kwadri. Mid-dikjarazzjoni li saret mill-konvenuti fis-seduta tas-26 ta' Jannar 2000 jirrizulta li l-imsemmija Mary Dalli hija l-konvenuta stess Mary Muscat li kienet akkwistat il-plot in kwistjoni minghand missierha.

Fl-istess seduta peritali tas-27 ta' April 1998 l-attur esebixxa l-kuntratt ta' akkwist tieghu tas-16 ta' Marzu 1981 li permezz tieghu akkwista plot tal-kejl superficjali ta' cirka 148.858 metri kwadri.

Miz-zewg kuntratti ghalhekk jirrizulta li l-plots in kwistjoni gew trasferiti bil-kejl taghhom ikkwalifikat bil-kelma "cirka". Issa skond il-pjanta esebita mill-konvenuti u redatta mill-A.I.C. Louis Naudi jidher li l-attur min-naha tal-majjistral ma beniex fuq il-linja skond il-pjanta izda dahal 'il gewwa fuq il-plot tieghu stess pero` nvada mbaghad il-plot tal-konvenuti.

Mill-pjanta redatta mis-surveyor Peter Paul Caruana dan l-istat ta' fatt gie kkonfermat, u inoltre jirrizulta wkoll li filwaqt li beda jibni skond il-linja tal-pjanta, kompla l-bini tieghu bl-ispustar tal-plot lateralment.

L-attur ghamel referenza ghall-artikolu 1402 tal-Kodici Civili li, fil-fehma tal-Qorti, mhux applikabbli ghall-kaz in ezami peress li l-imsemmi artikolu jitkellem dwar ir-relazzjonijiet bejn il-bejjiegh u x-xerrej. Hawn si tratta ta' zewg persuni li akkwistaw plots adjacenti li t-tnejn kellhom il-kejl taghhom ikkwalifikat bil-kelma "cirka" u li allura kien jispetta b'mod partikolari lil min minnhom jibda jibni l-ewwel li jassigura ruhu li jibni fuq il-linja korretta skond il-pjanta. Mill-provi ma jirrizultax jekk kienx

hemm marki li jiddelinejaw il-perimetru tal-plot u lanqas jirrizulta li l-attur, li kien l-ewwel li bena, ghamel survey qabel ma beda jibni. Fl-istess hin lanqas ma jirrizulta li kien hemm xi mala fede da parti tieghu. Huwa kien qed jimxi taht id-direzzjoni tal-perit tieghu. Mis-survey issa jirrizulta li l-kejl tal-plot ta' l-attur skond il-pjanti kellu jkun 138.30 metri kwadri mentri bl-ispostament li sar spicca b'kejl ta' 143.43 metri kwadri. Mill-banda l-ohra l-konvenuti li suppost kellhom kejl ta' 220.97 metri kwadri spiccaw b'kejl ta' 212.94 metri kwadri, cioe` 8.03 metri kwadri nqas, ezatt kif gie kkonstatat mill-perit tal-konvenuti skond kif stqarrew fid-dikjarazzjoni guramentata taghhom.

Fil-kontro-talba taghhom il-konvenuti talbu li l-konvenut jigi kkundannat jiddemolixxi kull bini li ghamel fuq l-art tal-konvenuti. Il-perit arkitett esprima l-fehma li din it-talba m'ghandhiex tigi milqugha peress li dan ikun detrimentali ferm ghall-istess konvenuti u ghalhekk ghandu jithallas kumpens a tenur tar-raba' talba tal-konvenuti. Il-konvenuti stess ighidu fin-nota ta' osservazzjonijiet taghhom li huma lesti li jaccettaw kumpens. Naturalment tali kumpens ghandu jinhadem a bazi ta' prezzijiet korrenti. Il-perit arkitett fir-relazzjoni tieghu stabilixxa l-prezz ta' plot tal-kapacita` tal-plot tal-konvenuti fl-ammont ta' Lm22,000 u mbaghad ghadda biex jiddetermina li l-parti ta' l-art li nvada l-attur ghandha tkun stmata li tiswa Lm1086.25.

Stabbilit il-kumpens, irid jigi determinat jekk l-attur ghandux xorta wahda jithallas kumpens ghall-appogg. Fil-fehma tal-Qorti l-hlas ghandu xorta jsir. Kif diga` ssemma', m'hemm xejn x'jissuggerixxi li l-attur agixxa in mala fede. M'hemmx dubju li l-appogg gie pprattikat mill-konvenuti. Mix-xiehda ta' l-attur mhux kontradetta jirrizulta li l-ewwel darba li l-konvenuti lmentaw dwar l-invazjoni kien meta l-attur kellem lill-konvenut dwar l-appogg u sadattant kienu diga` bnew zewg sulari. Certament jekk ma jithallasx tali kumpens ghall-appogg ikun hemm l-arrikkiment indebitu tal-konvenuti. Is-somma pretiza mill-attur ta' Lm439.53 a bazi tal-kont redatt mill-A.I.C. Martin Xuereb ma gietx kontradetta u ghalhekk qed tigi milqugha.

Ghal dawn il-motivi:-

Tiddeciedi billi tichad it-tieni u t-tielet talbiet tal-konvenuti fil-kontro-talba taghhom, tilqa' l-ewwel u r-raba' talbiet taghhom u ghalhekk tichad l-eccezzjoni tal-attur ghall-istess kontro-talba, tilqa' wkoll it-talba attrici filwaqt li tichad l-eccezzjoni tal-konvenuti ghall-istess talba, u

(1) tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-attur is-somma ta' Lm439.53 ghall-appogg minnhom ipprattikat, bl-imghax mid-data tan-notifika tac-citazzjoni,
(2) tiddikjara li l-attur waqt il-kostruzzjoni tal-bini nvada l-art tal-konvenuti fl-ammont ta' 8.03 metri kwadri,
(3) tillikwida l-kumpens dovut ghal tali invazjoni u konsegwenzjali esproprjazzjoni fl-ammont ta' Lm1086.25,
(4) tikkundanna lill-attur ihallas lill-konvenuti din is-somma ta' Lm1086.25 bl-imghax millum.

Bl-ispejjez li jithallsu kwantu ghal zewg terzi mill-attur u kwantu ghal terz mill-konvenuti salv dawk tal-periti teknici li jithallsu interament mill-attur.

ONOR. IMHALLEF
DAVID SCICLUNA

D/REGISTRATUR