MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO**

**ONOR. IMHALLEF
ANTON DEPASQUALE**

**ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI**

Seduta tad-29 ta' Ottubru, 2004

Appell Civili Numru. 599/1992/1

Joseph u Anthony, ahwa Caruana

v.

Joseph Schembri

Il-Qorti:

Rat l-att ta' citazzjoni pprezentat fil-Prim Awla tal-Qorti Civili illi permezz tieghu l-atturi, wara illi ppremettew illi b'kuntratt datat 18 ta' Frar 1991 fl-atti tan-Nutar Dottor Peter Fleri Soler (Dok JC1), il-konvenut biegh lill-atturi *in solidum* porzjoni diviza ta' art f'Hal Tarxien, formanti parti

mill-art imsejha “Ta’ Karlozzu” tal-kejl superficjali ta’ cirka mija u sittin metru kwadru (160m^2), cioè l-parti delinjata bl-ahmar fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt (Dok JC2) bid-drittijiet u pertinenzi kollha taghha u bil-pattijiet u kondizzjonijiet hemm imsemmija, fosthom dik li l-konvenut intrabat li sa l-ahhar ta’ Settembru 1991 huwa jtella’ hajt sabiex jiddividi l-propjetà tieghu stess kontigwa minn mal-propjetà akkwistata mill-attur (*sic*); illi l-konvenut qabad u tella’ hajt kontra dan il-ftehim u mhux skond is-sengha u inoltre ma tellghux fuq il-linja li tiddividi l-propjetà tal-kontendenti izda kompletament fl-art tal-atturi b’mod illi l-art bil-konfini ta’ dan il-hajt spiccat b’kejl ta’ biss circa mija u hamsa metri kwadri (105m^2); illi l-konvenut ghalkemm interpellat diversi drabi biex jirrimedja ghal dawn l-ilmenti baqa’ inadempjenti; talbu ghaliex dik il-Qorti m’ghandhiex: 1. prevja okkorrendo d-dikjarazzjoni li l-hajt ma giex imtella’ mill-konvenut skond il-ftehim bejn il-kontendenti u skond is-sengha u lanqas ma ttella’ fuq il-linja medjana li tiddividi l-propjetà akkwistata mill-atturi minn dik tal-konvenut; 2. tikkundanna l-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss, jirrimuovi l-hajt li ttella’ u jerga’ jikkostruwih skond il-ftehim bejn il-partijiet u skond is-sengha u l-arti u fuq il-linja medjana ta’ bejn il-propjetà fuq imsemmija taht id-direzzjoni ta’ perit arkitett nominat ghal dan l-iskop; 3. fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi sabiex jaghmlu huma l-istess xogholijiet imsemmija fit-tieni talba a spejjez tal-konvenut; bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittri interpellatorji datati 19 ta’ Ottubru 1991 u 13 ta’ Marzu 1992 u tal-ittra ufficjali datata 30 ta’ Marzu 1992 kontra l-konvenut li huwa ngunt ghas-subizzjoni;

Rat id-dikjarazzjoni ta’ l-atturi, guramentata minn Joseph Caruana, u l-listi tax-xhieda u tad-dokumenti relativi;

Rat in-nota ta’ eccezzjonijiet tal-konvenut illi permezz taghha eccepixxa:

1. Illi d-domandi attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom stante illi l-hajt li hu tella’ biex jiddividi l-eghlieqi meritu tal-kawza tellghu skond il-ftehim, fejn suppost u kif suppost;

2. Salv kull eccezzjoni ulterjuri;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-konvenut u l-lista tax-xhieda relativa;

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fl-ewwel (1) ta’ Frar, 2001 illi permezz taghha l-Qorti ddecidiet hekk:
“… tilqa’ t-talbiet attrici u:-

1. tiddikjara li l-hajt ma giex imtella’ mill-konvenut skond il-ftehim bejn il-kontendenti u skond is-sengha u l-arti u lanqas ma ttella’ fuq il-linja medjana li tiddividi l-proprietà akkwistata mill-attur[i] minn dik tal-konvenut;

2. tikkundanna lill-konvenut sabiex fi zmien tlett xhur millum jirrimwovi l-hajt li ttella’ u jerga’ jirrikostruwih skond il-ftehim bejn il-partijiet u skond is-sengha u l-arti u fuq il-linja medjana ta’ bejn il-proprietà fuq imsemmija taht id-direzzjoni tal-Perit A.I.C. René Buttigieg li huwa nominat ghal dan l-iskop;

3. fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi sabiex jaghmlu huma stess l-istess xogholijiet imsemmija fit-tieni talba a spejjez tal-konvenut u dan ukoll taht is-supervizjoni ta’ l-istess Perit.

L-ispejjez kollha tal-kawza kif mitluba kif ukoll dawk tan-nomina maghmula b’din is-sentenza huma kollha a karigu tal-konvenut”;

u dana wara illi kkunsidrat hekk:
“Il-Perit Tekniku ssottometta:

1. B’kuntratt tat-18 ta’ Frar 1991 il-konvenut kien ittrasferixxa lill-atturi porzjoni raba fl-inhawi ta’ Hal-Tarxien tal-kejl ta’ 160 m.k. Din il-porzjoni giet indikata bl-ahmar fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt. Kundizzjoni ohra kienet illi l-konvenut kellu jtella’ l-hajt sabiex jissepara z-zewg porzjonijiet raba sal-ahhar ta’ Settembru 1991;

2. L-attur Joseph Caruana xehed illi kienu saru marki fuq il-post wara li kejlu bir-rutella. Kienu prezenti huma u

l-konvenut. Il-marka saret biz-zebgha sewda mal-hajt. L-attur kien inkariga lill-Perit Mario Grech illi kejjel u hareg l-iskizz esebit Dokument ‘JC3’;

3. Il-Perit Grech spjega illi Dokument ‘JC3’ kien *working drawing* illi hareg meta kejjel l-art ta’ l-atturi. Huwa kejjel biss l-art ta’ l-attur kif kien inkarigat jaghmel mill-istess attur;

4. Il-Perit Jesmond Mugliett kien inkarigat mill-konvenut jistabilixxi l-arja ezatta ta’ l-ghalqa li kienet tmiss lilu. Huwa kkonferma l-qisien permezz ta’ certifikat Dokument ‘JM1’ illi l-hajt kien ittella fuq il-linja korretta, meta kkonstata mit-triq Bir id-Deheb sa nofs il-hajt illi kien tella’ l-konvenut. Huwa stabilixxa illi l-konvenut kien ha l-*area* li kellu jiehu skond il-kuntratt. Huwa kejjel biss l-art tal-konvenut;

5. Dwar ix-xhieda tal-Perit Mugliett, il-Perit Tekniku jghid illi l-kawza tittratta dwar l-art illi akkwista l-attur u mhux kemm kellu kejl il-konvenut skond il-pjanta annessa mal-kuntratt. Huwa rilevanti biss jekk l-atturi ghandhomx il-kejl illi gie stabbilit fil-kuntratt;

6. Skond il-kuntratt l-atturi kellhom kejl ta’ 160 m.k. *circa*. Il-kejl jista’ jvarja bejn 152 m.k. u 168 m.k. L-atturi enfasizzaw il-marki biz-zebgha sewda però fil-kuntratt dawn ma jissemmewx jew qisien definittivi izda biss il-kejl komplessivament. Fil-pjanta hemm qisien però t-test tal-kuntratt ma jissemmiex qisien izda kejl;

7. A bazi tal-qisien mehudin fuq l-access, kif ikkonfermati mill-Perit Tekniku, jirrizulta illi l-kejl ta’ l-art kif definita w ikkonfinata bil-hajt illi bena l-konvenut ghandha kapacità ta’ 155.83 m.k. Li kieku jittiehed il-kejl bl-art ikkonfinata mil-linja definita permezz tal-marki taz-zebgha l-kejl jitla’ 167.21 m.[k.] Il-qisien jinkludu l-hxuna tal-hajt ta’ barra tal-ghalqa fejn tikkonfina ma’ l-isqaq u dana ghaliex jifformaw parti mill-proprjetà trasferita;

8. Il-kejl fuq il-kuntratt huwa *circa*, ghalhekk hemm 5% *margin of allowance*. Il-Perit Tekniku ikkonkluda illi l-linja

tal-hajt divizorju ghandha tkun dik definita minn dawn il-qsami, cjoè bejn il-marki taz-zebgha sewda illi hemm fuq il-hitan u mhux fuq il-linja illi bena l-hajt il-konvenut. Ghalkemm il-konvenut jista' jargumenta illi anke bil-mod kif bena l-hajt l-*area* li ttrasferixxa ghadha fil-limiti tal-kejl skond l-interpretazzjoni tal-kuntratt, però la darba kien hemm sinjali definiti fuq il-post illi kienu jipprecizaw il-linja tal-qasma u jirrizulta illi l-*area* kkonfinata b'din il-linja ghadha fil-limiti stabbiliti mill-kuntratt, allura dan ghandu jkun il-kejl illi ghandu jigi trasferit lill-attur;

9. Ghall-hajt innifsu ma giex ippruvat illi kien hemm ftehim kif kellu jitla' l-hajt. Mill-access però rrizulta illi l-hajt inbena fuq il-hamrija u digà beda jaqleb 'il gewwa. Dan ifisser illi mhux mibni skond is-sengha, jekk digà beda jaqleb u jcedi. Il-hajt ghandu jitla' fuq sisien sodi cioè minn fuq il-blat u skond kif titlob is-sengha u b'irfid necessarju permezz ta' pilastri kull naha;

10. Ma jirrizultax illi sar ftehim fuq l-gholi tal-hajt. L-attur xehed illi ftiehmu fuq sitt filati 'l fuq mill-blat. Il-Perit Tekniku jirrileva illi sabiex jinbena hajt bhal dan hemm bzonn permezz [*recte*: permess] mill-Awtorità ta' l-Ippjanar u dana jistabilixxi l-gholi massimu;

11. It-talbiet attrici ghandhom jigu milqugha; il-hajt ittella' fuq il-linja hazina u l-*area* hija anqas minn dak stabbilit fil-kuntratt; il-hajt ma ttellax skond is-sengha u l-arti. Il-konvenut ghandu jerga' jtella' l-hajt b'metodi kif tirrikjedi s-sengha u bil-permessi kollha fuq il-linja stabbilita mill-marki suwed illi kienu digà fuq il-post.

"Fis-seduta tal-20 ta' April 1999 Dr. Albert Libreri ghall-atturi rrimetta ruhu ghar-rapport hlief ghall-kwistjoni ta' l-Awtorità ta' l-Ippjanar.

"Fis-seduta tat-8 ta' Lulju 1999 il-Qorti ddecidiet illi in vista tal-konkluzjoni peritali u tal-fatt illi fi zmien li tela' l-hajt ma kienx hemm bzonn dan il-permess, din il-materja ghandha tigi trattata fil-parametri tat-tieni talba citattiva bl-applikazzjoni ssir mill-perit nominat mill-Qorti u dana ghas-spejjez tal-konvenut.

"Ikkunsidrat:-

"Illi l-Qorti ftit li xejn ghandha jew tista' zzid mal-konkluzzjoni peritali.

'*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).

"F'din il-kawza effettivament ma ngabet l-ebda oggezzjoni serja li ghandha tinduci lill-Qorti biex taghmel dan."

Rat ir-rikors ta' appell tal-konvenut illi bih, ghar-ragunijiet hemm esposti, talab illi dina l-Qorti joghgobha tirrevoka s-sentenza appellata, tilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenut u tichad it-talbiet attrici, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-atturi appellati;

Rat illi ma jirrizultax illi l-atturi appellati pprezentaw risposta;

Ezaminat l-atti kollha tal-kawza;

Trattat l-appell;

Ikkunsidrat:

Illi l-aggravju tal-konvenut kontra s-sentenza appellata huma illi, fi kliem ir-rikors ta' appell, "… l-espert tekniku l-Perit David Pace … injora ghal kollox ix-xhieda tal-konvenut donnu dana lanqas biss qatt xehed f'dawn il-proceduri" u illi l-imsemmi espert tekniku injora wkoll dak illi xehdu Rita Schembri, mart il-konvenut, u l-Prokuratur Legali Lucy Bonello;

Ikkunsidrat:

Illi huwa minnu illi fir-relazzjoni tieghu (fol. 49 sa 58) l-espert tekniku, il-Perit David Pace, ma jaghmilx riferenza

ghal dak illi xehdu l-konvenut, martu u l-Prokuratur legali Lucy Bonello. Dan ma jfissirx necessarjament illi l-espert tekniku ma hax konjizzjoni ta' dak illi xehdu dawn il-persuni sabiex wasal ghas-segwenti konkluzjonijiet - adottati mill-ewwel Qorti fis-sentenza appellata - fil-paragrafu enumerat sittax (16) tar-relazzjoni:
"In konkluzjoni it-talbiet attrici ghandhom jigu milqugha peress illi l-allegazzjonijiet in kwantu illi l-hajt ittella' fuq linja hazina u bhala konsegwenza inghatalhom *area* anqas minn dak stabbilit fil-kuntratt kif ukoll li l-istess hajt ittella' mhux skond is-sengha u l-arti [huma fondati]. Il-konvenut ghalhekk ghandu jerga' jtella' l-hajt b'metodu kif tirrikjedi s-sengha u bil-permessi kollha u fuq il-linja stabbilita mill-marki suwed illi kienu digà tqieghdu fuq il-post."

Huwa xieraq, però, illi, f'dawn ic-cirkostanzi, jigi indagat jekk, konsidrati l-provi kollha prodotti, il-konkluzjonijiet raggjunti mill-espert tekniku humiex gusti u korretti. Tajjeb illi jinghad, f'dan ir-rigward, illi ma hemmx dubbju illi l-espert tekniku kien kompetenti bizzejjed sabiex jiddetermina jekk il-hajt in kwistjoni illi bena l-konvenut inbeniex skond is-sengha u l-arti, u dana minghajr ma jiehu in konsiderazzjoni dak illi xehdu l-konvenut, martu u l-Prokuratur Legali Lucy Bonello jew, *del resto*, ix-xhieda l-ohra kollha prodotti miz-zewg kontendenti. Dina l-Qorti, ghalhekk, qed tillimita l-indagina taghha ghad-determinazzjoni jekk il-konkluzjoni ta' l-espert tekniku "illi l-hajt ittella' fuq linja hazina u bhala konsengwenza [l-atturi] inghatalhom *area* anqas minn dak stabbilit fil-kuntratt .." hijiex valida fid-dawl tal-provi kollha prodotti;

L-espert tekniku wasal ghall-konkluzjoni illi ghadha kemm issemmiet wara illi fil-paragrafu enumerat tlettax (13) tar-relazzjoni tieghu kien già ikkonkluda hekk:
"… Il-kejl komplessiv imkejjel sal-linja tal-qasma definita mill-marki taz-zebgha … hija fil-limiti tal-hamsa fil-mija (5%) skond il-kuntratt u l-esponent jikkonkludi illi l-linja tal-hajt divizorju ghandha tkun dik kif definita minn dawn il-qsami, cioè bejn <u>il-marki taz-zebgha sewda illi hemm fuq il-hitan</u> u mhux fuq il-linja illi bena l-hajt il-konvenut" (sottolinear ta' dina l-Qorti);

Minn qari tar-relazzjoni wiehed jista' jikkonkludi *prima facie* illi l-ezistenza ta' l-imsemmija marki taz-zebgha u l-prova illi l-istess marki kienu saru qabel ma gie pubblikat il-kuntratt in kwistjoni jirrizultaw biss mill-provi prodotti mill-atturi. Fir-realtà, però, dawn jirrizultaw ukoll mid-depozizzjoni tal-konvenut maghmula fis-seduta mizmuma mill-espert tekniku, il-Perit Joseph Huntingford fit-tnax (12) ta' Lulju, 1993 (fol. 118 *tergo* sa fol. 120). Huwa utili illi minn din id-depozizzjoni tigi citata s-segwenti silta illi tittratta dwar x'sar qabel ma gie pubblikat l-imsemmi kuntratt:
"Jien staqsejtu [lill-attur Joseph Caruana] sa fejn ried, però hu kien indeciz. Meta rajt hekk, jien ghidtlu sa mmur sal-faccata ngib bott zebgha u nimmarkaw sa fejn kelli ntih, u cappast iz-zebgha mal-hajt sa zewg faccati li jigu quddiem xulxin, bla kejl billi ma kellniex rutella.
Jien ghidtlu 'fuq li cappasna, ha ntik'!" (sottolinear ta' dina l-Qorti);

Jidher illi l-konvenut irrealizza kemm dak illi qal fis-silta appena citata kien ta' pregudizzju ghalih ghaliex fis-seduta peritali sussegwenti, dik mizmuma fit-tmienja u ghoxrin (28) ta' Lulju, 1993 (fol. 120 *et*) huwa kellu ripensament. Mhux ta' b'xejn illi meta fir-rikors ta' appell tieghu il-konvenut kien qed jaghmel sottomissjonijiet dwar l-aggravju tieghu in ezami huwa injora dak illi xehed fit-12 ta' Lulju, 1993 u ghamel riferenza biss ghal dak illi xehed fit-28 ta' Lulju, 1993. Dina l-Qorti hija konvinta illi huwa dak illi xehed il-konvenut fit-12 ta' Lulju, 1993 illi jirrispekkja l-verità;

A skans ta' ekwivoci, tajjeb illi jigi rilevat illi dina l-Qorti ezaminat ukoll id-depozizzjonijiet ta' mart il-konvenut u tal-Prokuratur Legali Lucy Bonello u ma sabet xejn fihom illi jinduciha sabiex tiddeciedi illi l-konkluzjoni in ezami ta' l-espert tekniku hija zbaljata;

Ghar-ragunijiet hawn fuq imsemmija dina l-Qorti hija tal-fehma illi, mehuda in konsiderazzjoni l-provi kollha prodotti, il-konkluzjoni ta' l-espert tekniku, il-Perit David Pace, illi "… l-konvenut … ghandu jerga' jtella' l-hajt … fuq

il-linja stabbilita mill-marki suwed illi kienu digà tqieghdu fuq il-post" hija korretta;

Ghal dawn il-motivi:

Tiddisponi mill-appell billi tichdu u billi tikkonferma s-sentenza appellata, b'dan illi t-terminu ta' tlett xhur, stabbilit ghall-fini tat-tieni (2) talba attrici, ghandu jibda jiddekorri mil-lum;

Tordna illi l-ispejjez ta' din l-istanza jigu sopportati kollha mill-konvenut appellant.

< Sentenza Finali >

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