MALTA

# QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

## MAGISTRAT DR. CONSUELO-PILAR SCERRI HERRERA

Seduta tal-25 ta' Jannar, 2005

Citazzjoni Numru. 77/1991/1

Anthony Portelli

**vs**

Thomas u Sylvia konjugi D'Anastasi

**Il-Qorti,**

**I. PRELIMINARI.**

Rat ic-citazzjoni attrici a tergo ta' fol. 1 ipprezentata fir-registru ta' din il-Qorti fil-5 ta' Lulju, 1991 fejn gie premess:-

Illi l-attur hu l-proprjetarju tad-dar minghajr numru u minghajr isem fi Triq Borg Gheritu, Victoria, Ghawdex u gnien adjacenti ghaliha illi jikkonfina minn nofsinhar ma Triq Qasam San Gorg, Victoria; mentri il-konvenuti huma proprjetarji tad-dar minghajr numru bl-isem "Casa

D’Ansvell” ukoll fi Triq Borg Gheritu, tmiss mit-tramuntana mad-dar imsemmija u mill-punent mal-gnien tal-attur;

Illi il-konvenuti ghandhom tarag ghal fuq l-oghla tal-bejt tad-dar taghhom, izda l-hajt divizorju ta’ bejn il-fond rispettivi mhux fl-oghli ta’ metru u tmenin centimetru il-fuq minn wicc il-bejt taghhom kuntrarjament ghal dak dispost mill-artikolu 427 tal-Kodici Civili;

Illi inoltre fuq in-naha ta’ wara tal-fond taghhom, il-konvenuti ghandhom gallariji u twieqi illi huma ferm qrib il-hajt divizorju u mill-istess ghandhom possibilita` ta’ introspezzjoni u veduta ghal gol-gnien tal-attur;

Talab ghalhekk l-attur sabiex il-konvenuti jghidu l-ghaliex m’ghandhiex din l-Onorabbli Qorti:

1. Tikkundanna l-konvenuti jghollu il-hajt divizorju bejn il-proprjeta` taghhom bla numru jisimha “Casa D’Anasvell”, Triq Borg Gheritu, Victoria u id-dar tal-attur bla numru u bla isem fuq in-naha tat-tramuntana taghhom ukol fi Triq Borg Gheritu, Victoria, sal-gholi ta’ metru u tmenin centimetru mill-invell tal-bejt taghhom;

2. Tikkundanna l-konvenuti jghollu il-hajt divizorju bejn il-gnien retrostanti id-dar taghhom fuq imsemmija u l-gnien tal-attur adjacenti id-dar tieghu fuq imsemmija illi jinfed ghal Triq Qasam San Gorg, Victoria fuq il-punent taghhom sal-gholi rikjest sabiex jaqtghu l-introspezzjoni u veduta mill-fond taghhom ghall-gnien tal-attur.

3. Fin-nuqqas tawtorizza lill-attur illi jaghmel ix-xogholijiet necessarji hu a spejjez taghhom.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali ta’ Marzu, 1991, kontra taghhom, u bl-ingunzjoni ghas-subizzjoni illi ghaliha minn issa l-konvenuti huma msejjha.

Rat id-dikjarazzjoni attrici a fol. 4 tal-process;

Rat il-lista ta’ xhieda a fol. 4 tal-process;

Rat illi fil-15 ta' Lulju, 1991 il-konvenuti gew debitament notifikati u dan skond ma jirrizulta a tergo ta' fol. 2 tal-process;

Rat illi l-konvenuti npprezentaw fir-registru ta' din il-Qorti nhar it-18 ta' Lulju, 1991 n-nota ta' eccezzjonijiet taghhom u li permezz taghha huma eccepew:

1. Illi d-domandi attrici in kwantu jirrigwardaw l-gholi tal-opramorta u z-zieda fil-gholi tal-hajt tal-bitha sa gholi ta' metru u tmenin centimetru (1.8m) huma intempestivi billi l-eccipjenti gia accettaw li jaghmlu dawn ix-xoghlijiet u liema xoghlijiet ma sarux unikament ghaliex l-avukati rispettivi kellhom jiddiskutu possibilita` ta' transazzjoni bonarja li tkun tkopri l-kwistjonijiet odjerni u kwistjoni ohra pendenti bejn il-partijiet;

2. Illi minghajr pregudizzju, ghal dak li jirrigwarda l-bini tal-opramorta, id-domandi attrici huma nfondati u intempestivi billi fl-ewwel lok, l-istess attur kellu jottempera ruhu mal-ligi billi jibni opramorta sal-gholi rikjest mill-ligi;

3. Illi t-talba ghall-bini tal-hajt sa' gholi sabiex ma jkunx hemm introspezzjoni, ma tirrizulta mkien fil-Ligi.

4. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat illi l-konvenut ma pprezentax dikjarazzjoni guramentata ma' l-eccezzjonijiet tieghu izda ghada biex iddikjara li kien ser jaghmel kontro-talba u dan skond ma jirrizulta minn fol. 8 et seq. tal-process;

Rat illi l-konvenuti ppremettew illi:

Kif jinghad fic-citazzjoni, l-attur huwa l-proprjetarju tad-dar minghajr numru u minghajr isem fi Triq Borg Gheritu, Victoria, Ghawdex, li tikkonfina minn nofsinhar ma' proprjeta tal-konvenuti;

Illi l-attur naqas li jibni opramorta fuq il-bejt tieghu sa’ gholi ta’ metru u tmenin centimetru (1.80m) kif preskritt mill-Ligi, billi ghalkemm bena qoxra mal-hajt ezistenti, naqas li jgholliha sal-gholi rikjest;

Illi l-bitha tal-konvenuti tikkonfina mill-punent ma’ gnien li jigi wara d-dar ta’ l-attur;

Illi l-attur naqas li jikkontribwixxi s-sehem tieghu ta’ nofs il-valur tal-istess hajt, sal-gholi preskritt mill-Ligi, liema hajt inbena interament mill-konvenuti;

Talbu ghalhekk il-konvenut sabiex l-attur jghid l-ghaliex din l-Onorabbli Qorti:

1. Tikkundanna lill-attur sabiex jgholli l-qoxra mibnija minnu mal-hajt divizorju bejn il-proprjeta tieghu u dik tal-konvenuti fuq imsemmija, sal-gholi ta’ metru u tmenin centimetru (1.80m) mill-livell tal-bejt tieghu;

2. Tawtorizza lill-konvenuti sabiex fin-nuqqas da parti tal-attur, huma stess jaghmlu l-istess xoghol a spejjes tal-attur;

3. Tillikwida l-kumpens gust ekwivalenti ghal nofs il-valur tal-hajt ta’ bejn il-bitha tal-konvenuti u l-gnien tal-attur;

4. Tikkundanna lill-attur sabiex ihallas l-ammont hekk likwidat.

Bl-ispejjes, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali responsiva mibghuta f’Marzu tal-elf disa mija u wiehed u disghin (III.1991).

L-attur gie imharrek ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti a fol. 9 et seq. tal-process;

Rat il-lista tax-xhieda a fol. 10 tal-process;

Rat illi fil-gemb, fuq in-naha tax-xellug tan-nota ta' eccezzjonijiet ipprezentata mill-konvenuti hemm il-visto tad-difensur ta' l-attur bid-data 18 ta' Gunju, 1991 (sic!!);

Rat illi l-attur baqa ma ghamilx nota ta' eccezzjonijiet ghal kontro-talba tal-konvenuti u ghaldaqstant jitqies illi huwa kontumaci;

Rat il-verbali taghha kollha inkluz dak tal-11 ta' Ottubru, 1991 fejn il-Qorti innominat lill-AIC Albert Cauchi sabiex jaghmel pjanta fid-dettall tal-partijiet tal-fondi appartenenti liz-zewg partijiet, liema pjanta ghandha tindika bl-icken dettall il-mizuri ezatti tad-distanzi in kwistjoni u l-gholi tal-hitan divizorji; tal-31 ta' Jannar, 1992 fejn il-partijiet qablu li l-Perit Tekniku kien awtorizzat li jikkonferma l-pjanta tieghu fir-Registru ta' din il-Qorti; tad-19 ta' Mejju, 1992; tat-3 ta' Novembru, 1992; <u>tat-23 ta' Frar, 1993 fejn il-Qorti ghamlet referenza ghal kawza fl-ismijiet inversi u ordnat illi t-transazzjoni hemmhekk milhuqa tigi annessa mal-process</u>. Il-kawza baqghet ghal probabli cessjoni; tat-18 ta' Mejju, 1993; tat-2 ta' Novembru, 1993; tat-22 ta' Frar, 1994; tal-24 ta' Marzu, 1994; tas-16 ta' Gunju, 1994 fejn Dr. Carmelo Galea ghal Anthony Portelli iddikjara illi t-transazzjoni tat-3 ta' Dicembru, 1993 ma ghandha l-ebda mod tippregudika d-dritt ta' xi wahda mill-partijiet illi jgholli l-hajt divizorju a tenur tal-artikolu 414 et seq. tal-Kodici Civili u lest li jittransigi l-kawza f'dan is-sens. Dr. Michael Grech ghal Thomas D'Anastasi jirrileva illi t-transazzjoni f'dawn il-kazi hija definittiva u ma jaccettax zidiet jew interpretazzjonijiet unilaterali taghha. F'dik it-transazzjoni l-partijiet, stabbilew deffinittivament l-gholi tal-hajt divizorju ta' bejniethom u dak li gie stabbilit hu illum il-ligi ta' bejniethom; tal-1 ta' Dicembru, 1994; tas-17 ta' Jannar, 1995; tal-11 ta' April, 1995; tat-13 ta' Ottubru, 1995; tas-16 ta' Frar, 1996; tal-31 ta' Mejju, 1996; tat-12 ta' Lulju, 1996; tal-4 ta' Ottubru, 1996; tas-6 ta' Dicembru, 1996; tas-16 ta' Jannar, 1997; tal-20 ta' Marzu, 1997; tal-10 ta' April, 1997; tat-12 ta' Gunju, 1997; tas-16 ta' Ottubru, 1997 fejn il-kawza thalliet sabiex il-partijiet jirregolaw irwiehom; tas-27 ta' Novembru, 1997; tat-8 ta' Jannar, 1998; tad-19 ta' Frar, 1998; tat-23 ta' April, 1998 fejn Dr. Michael Grech talab differiment sabiex jidderigi ruhu ahjar;

tal-25 ta’ Gunju, 1998; tat-8 ta’ Ottubru, 1998; tal-21 ta’ Jannar, 1999; tal-25 ta’ Marzu, 1999; tas-27 ta’ Mejju, 1999; tal-21 ta’ Ottubru, 1999; tat-3 ta’ Frar, 2000; tas-6 ta’ April, 2000; tat-8 ta’ Gunju, 2000; tat-12 ta’ Ottubru, 2000 fejn il-kawza thalliet ghas-sentenza; tal-25 ta’ Jannar, 2001; tal-24 ta’ Mejju, 2001; tat-13 ta’ Settembru, 2001; tal-25 ta’ Ottubru, 2001; tas-17 ta’ Jannar, 2002; tal-21 ta’ Marzu, 2002; tal-4 ta’ Lulju, 2002; tas-17 ta’ Ottubru, 2002; tad-9 ta’ Jannar, 2003; tal-20 ta’ Frar, 2003; tal-24 ta’ April, 2003; tas-26 ta’ Gunju, 2003; tad-9 ta’ Ottubru, 2003; tat-22 ta’ Jannar, 2004; tal-15 ta’ April, 2004; tal-21 ta’ Ottubru, 2004; tal-25 ta’ Jannar, 2005 fejn il-kawza thalliet ghas-sentenza ghall-lum.

Rat id-digriet taghha tad-29 ta’ Dicembru, 2004 fejn wara li l-Qorti, kif preseduta, giet assenjata din il-kawza nhar il-25 ta’ Novembru, 2004, irrikjamat il-kawza ghal-lum 25 ta’ Jannar, 2005. Il-Qorti ghal kull buon fini tiddikjara illi hija giet infurmata b’din l-assenjazzjoni nhar id-29 ta’ Dicembru, 2004 fejn dak-in-nhar stess hija ordnat ir-rikjam tal-kawza;

Rat il-verbal tat-3 ta’ Dicembru, 1992 fil-kawza fl-ismijiet Thomas D’Anastasi et vs Anton Portelli (Cit. Nru. 56/90) fejn il-partijiet f’din il-kawza kienu ivverbalizzaw is-segwenti:

Il-partijiet jaqblu li jittransigu l-pendenzi ta’ bejniethom mertu ta’ din il-kawza kif ukoll ta’ kawza ohra pendenti bejniethom fl-ismijiet “Anthony portelli vs Thomas D’Anastasi et” Cit. Nru. 77/91 bil-mod li gej:

1) Il-konvenut ihallas lill-attur is-somma ta’ mitejn erbgha u erbghin lira hmistax-il centezmu u zewg millezmi (Lm244.15c2) a saldu tal-pretensjonijiet ta’ l-atturi dwar l-appogg tal-hajt tat-tramuntana ta’ l-atturi;

2) Kull wiehed mill-partijiet jgholli l-hajt divizorju mibni minnu sa gholi ta’ sitt piedi il-fuq mill-bejt rispettiv;

3) Dwar il-hajt divizorju fin-naha tal-punent ta’ l-atturi il-partijiet jaqblu li l-konvenut ghandu jhallas lill-attur

kumpens ghall-appogg ghal hajt ezistenti, liema hajt ghandu jizdied b'erba' (4) filati ohra ghas-spejjes komuni.

4) Ix-xogholijiet kollha ghandhom isiru fi zmien tlett xhur mil-lum.

5) L-ispejjez tal-kawza jibqghu bin-nofs.

Din it-transazzjoni giet iffirmata mill-attur, konvenut u d-difensuri taghhom;

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza inkluz in-noti ta' sottomissjonijiet taghhom dwar il-pjanta imhejjija mill-AIC Albert Cauchi;

Rat illi d-difensuri tal-partijiet irrimettew ruhhom ghall-atti ta' din il-kawza;

Ikkunsidrat:

## **<u>II. PROVI U KONSIDERAZZJONIJIET</u>**

Il-partijiet ma resqu l-ebda provi ghajr li ghamlu noti ta' sottomissjonijiet rispettivi ghal pjanta esebita mill-Perit Albert Cauchi li kien gie nominat mill-Qorti sabiex jaghmel pjanta fid-dettall tal-partijiet tal-fondi appartenenti liz-zewg partijiet, liema pjanta ghandha tindika bl-icken dettall il-mizuri ezatti tad-distanzi in kwistjoni u l-gholi tal-hitan divizorji. Il-partijiet strahu kompletament u <u>esklussivament</u> fuq il-ftehim maghmul minnhom fil-verbal tal-Qorti ta' nhar it-3 ta' Dicembru, 1992.

Illi ghalhekk jidher li dan il-ftehim ghandu jibqa vigenti bejn il-partijiet. Oltre dan, il-Qorti tiddikjara illi l-imsemmija transazzjoni, milhuqa fit-3 ta' Dicembru, 1992 kif deskritta aktar il-fuq saret fil-presenza tal-Qorti, tal-partijiet u tad-difensuri rispettivi taghhom. Illi mill-kliem uzat, jirrizulta illi l-intenzjoni tal-partijiet kienet wahda ta' weghda ta' transazzjoni – li tista issir permezz ta' att pubbliku u/jew skrittura privata – u ghalhekk hija soggetta sabiex tigi esegwita. Illi fil-kawza fl-ismijiet **<u>Nikola Vassallo et vs</u>**

**Carmelo Vassallo** deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili nhar is-6 ta' Gunju, 1953 intqal illi *id-disposizzjoni tal-ligi li tghid li kull transazzjoni li jkollha b'oggett taghha hwejjeg immobbli ma tiswiex jekk ma issirx b'att pubbliku, mhix applikabbli fil-kaz ta' semplici promessa ta' transazzjoni. Din il-formalita ta' l-att pubbliku mhix necessarjament obbligatorja ghall-promessa ta' dawk il-kuntratti li, meta jkunu definittivi, jirrikjedu l-att pubbliku u ghalhekk fil-kaz li tqum din il-kwistjoni il-Qorti ghandha tara jekk l-iskrittura privata li tkun saret bejn il-partijiet hijiex skrittura ta' vera u proprja transazzjoni, jew jekk hijiex semplici promessa ta' transazzjoni, jew arrangament li kellu l-quddiem jigi inkorporat f'att pubbliku. Il-promessa ta' transazzjoni hija suxxettibli ta' esekuzzjoni specifika meta ma jkun hemm xejn li jostakola dik l-esekuzzjoni*".

Illi ghalhekk weghda ta' transazzjoni hija soggetta ghall-esekuzzjoni. Dan peress li dak li ftehmu dwaru l-partijiet ghandha forza vinkolanti u hadd minnhom ma jista jirtira l-kunsens tieghu b'mod unilaterali. Galadarba ghalhekk il-partijiet ma irnexxilhomx jaghmlu dak li ftehmu li jaghmlu tnax-il sena ilu, din il-Qorti qeghda issa taghti s-sentenza taghha fit-termini ta' dak il-ftehim li lahqu l-partijiet. Ftehim li ebda wiehed mill-partijiet ma ghandu jedd li jirtira minnu b'mod unilaterali. Fil-kawza fl-ismijiet **Joseph Vassallo vs Emanuele Vassallo et** deciza mill-Qorti tal-Kummerc nhar l-24 ta' April, 1951 gie ikkonfermat illi l-Qorti ghandha l-poter li taghti s-sentenza fit-termini ta' transazzjoni, meta t-transazzjoni ma tidholx fit-termini tac-citazzjoni u ma jkun hemm xejn kuntrarju ghall-principji ta' ordni pubbliku. F'dan il-kaz, mhux talli tali transazzjoni ma tmurx lil hinn mit-talbiet tac-citazzjoni izda tali transazzjoni hija ibbazata proprju fuq l-pretensjonijiet attrici.

## IV. KONKLUZJONI

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, taqta' u tiddeciedi, din il-kawza billi a tenur tal-verbal redatt fil-kawza fl-ismijiet Thomas D'Anastasi et vs Anton Portelli (Cit. Nru. 56/90) deciza illum stess, tilqa' l-ewwel talba attrici u tikkundanna lill-konvenuti jghollu l-hajt divizorju ta' bejn il-proprjeta taghhom bla numru jisimha "Casa

D’Anasvell”, Triq Borg Gheritu, Victoria u d-dar ta’ l-atturi bla numru u bla isem fuq in-naha tat-tramuntana taghhom ukoll fi Triq Borg Gheritu, Victoria, sal gholi ta’ metru u tmenin centimetru (sitt (6) piedi) mill-invell tal-bejt taghhom u dan fi zmien tlett (3) xhur millum; tilqa t-tieni talba u tikkundanna lill-istess konvenuti sabiex jghollu l-hajt divizorju bejn il-gnien retrostanti id-dar taghhom fuq imsemmija u l-gnien tal-attur adjacenti id-dar tieghu fuq imsemmija b’erba filati  u dan ukoll fi zmien tlett (3) xhur millum; tilqa t-tielet talba ta’ l-attur u tawtorizzah sabiex fin-nuqqas illi l-konvenuti ma jaghmlux ix-xogholijiet necessarji fiz-zmien hawn stipulat huwa jaghmel ix-xoghol a spejjez komuni bejn il-partijiet.

In vista ta’ l-imsemmi verbal redatt fl-atti ta’ din il-kawza tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti in kwantu dawn huma b’xi mod inkompatibbli ma dak li ghadu kif gie hawn fuq deciz.

Fir-rigward tal-kontro-talba il-ftehim redatt fil-verbal tat-3 ta’ Dicembru, 1992 huwa ukoll applikabbli u ghaldaqstant din il-Qorti fil-kontumacja tal-attur ghall-imsemmija kontro-talba qeghda tilqa l-ewwel talba u tikkundanna lill-atturi sabiex jghollu l-qoxra mibnija minnu mal-hajt divizorju bejn il-proprjeta tieghu u dik tal-konvenuti fuq imsemmija, sal-gholi ta’ metru u tmenin centimetru (sitt (6) piedi) mill-livell tal-bejt tieghu fi zmien tlett (3) xhur millum; tilqa t-tieni talba tal-konvenuti u tawtorizzahom sabiex fin-nuqqas illi l-atturi ma jaghmlux x-xogholijiet necessarji fiz-zmien hawn stipulat huma jaghmlu ix-xoghol a spejjez komuni bejn il-partijiet. Tastjeni milli tiehu konjizzjoni tat-tielet u raba talbiet tal-konvenuti fil-kontro-talba taghhom u dan peress illi l-istess partijiet ma semmew xejn dwar dan il-fatt fil-ftehim redatt bejniethom fl-atti tal-kawza fl-ismijiet Thomas D’Anastasi et vs Anton Portelli (Cit. Nru. 56/90) deciza illum stess f’dan ir-rigward.

F’dan il-kaz, minhabba li d-dewmien esagerat ghal konkluzzjoni tieghu ma kienux jahtu kompletament il-partijiet, din il-Qorti ma hijiex sejra tapplika d-disposizzjoni tal-paragrafu 10 ta’ l-Iskeda A tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta’ Malta. Pero hija qeghda taghmilha cara daqs il-kristall, illi

kull fejn ser jirrizultalha illi l-proceduri jkunu qeghdin jittawlu inutilment hija ser tibda tapplika dan l-istess dispost imsemmi minnha.

**< Sentenza Finali >**

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