MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' l-14 ta' Dicembru, 2005

Citazzjoni Numru. 1126/1997/1

Kawza fil-lista: 26

Mario u Grace konjugi Mizzi
Vs
Carmelo u Teresa konjugi Mizzi

Il-Qorti,

Rat l-att tac-citazzjoni li permezz tieghu l-atturi talbu u ppremettew:

Peress illi l-atturi huma l-proprjetarji ta’ porzjon diviza ta’ art b’faccata fuq Enrico Vassallo Street kif ahjar deskritta fl-anness kuntratt redatt quddiem in-Nutar Carmelo Mangion tal-20 ta’ Frar 1996 (Dok A) u kif ahjar deskritta wkoll fl-anness pjanta (Dok B), liema art illum hija mibnija.

Peress illi l-konvenut qabad u bena tarag fil-gnien ta’ l-imsemmija proprjeta’ ta’ l-attur kif ukoll fetah bieb u tieqa

ghal go l-istess gnien taghhom li huwa mmarkat bhala AB fl-imsemmija pjanta Dok B.

Peress illi in oltre l-istess konvenut qed jikkontendi li l-imsemmi gnien jappartjeni lilu.

Jghid il-konvenut ghaliex m'ghandiex din l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikjara li l-gnien ossia l-parti ta' wara tal-art f'Enrico Vassallo Street, Siggiewi u mmarkat AB fil-pjanta Dok B jappartjeni lill-atturi.

2. Tikkundanna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn din il-Qorti tirrintegraw lill-atturi fil-godiment shih tal-proprjeta' taghhom u konsegwentement tordnalhom inehhu t-tarag mibni fil-proprjeta' taghhom u jalqu l-bieb u t-tieqa miftuha minnhom fil-proprjeta' ta' l-atturi.

Bl-ispejjez u l-konvenuti ingunti in subizzjoni.
Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti li biha eccepew illi t-talba attrici hi nfondata fil-fatt u fid-dritt, stante li d-dominju tal-fond de quo ma huwiex ta' l-atturi, izda tal-konvenuti;

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

Rat ir-relazzjoni ta' l-espert tekniku l-AIC Joseph Ellul Vincenti, u r-relazzjoni tal-periti perizjuri l-Periti Frederick Doublet, Valerio Schembri u Alan Saliba – minnhom debitament mahlufa;

Rat l-atti kollha tal-kawza;

Semghet il-provi bil-gurament;

Ikkunsidrat;

Illi permezz ta' l-azzjoni odjerna l-atturi qed jitolbu dikjarazzjoni gudizzjarja li l-area markata bl-ittri 'AB' fuq il-

pjanta unita ma’ l-att tac-citazzjoni hija proprjeta’ taghhom; u talbu li l-konvenuti jnehhu t-tarag mibni minnhom f’ din il-parti, kif ukoll jghalqu t-tieqa u l-bieb miftuha minnhom li jaghtu ghal din il-parti. Minn naha taghhom l-konvenuti qed jopponu ghal din it-talba billi jsostnu li din il-parti tappartjeni lilhom.

Illi l-fatti li taw lok ghal din il-vertenza huma s-segwenti. Carmelo Mizzi, missier il-kontendenti, u ohthom Nicolina Collings, qassam l-art kollha li tidher fuq l-imsemmija pjanta u li kienet proprjeta’ tieghu, fi tlett porzjonijiet bl-ittri [A], [B] u [C] bil-hsieb li jittrasferihom fuq it-tlett uliedu. Il-plot [A] kienet destinata ghal bintu Nicholina Collings, il-plot [B] lill-konvenut u l-plot [C] lill-attur. Sussegwentement rizultat ta’ ftehim verbali l-konvenut ha wkoll il-pussess tal-plot [A].

Illi ghal habta tas-sena 1981 hareg permess ghall-izvilupp ta’ dawn il-plots da parti ta’ l-attur riferibbilment ghal plot [C] u da parti tal-konvenut fir-rigward taz-zewg plots l-ohra [A] u [B]. Sussegwentement, wara li dawn it-tlett plots kienu gja zviluppati, sar il-kuntratt ta’ l-akkwist permezz ta’ kuntratt pubblikat minn Nutar Dottor Carmelo Mangion fl-20 ta’ Frar 1986 li permezz tieghu l-konvenut akkwista in sub emfitewsi perpetwa l-imsemmija plots [A] u [B], filwaqt li l-attur akkwista l-plot [C].

Illi bejn il-pjanta esebita mill-attur a fol.8 hemm diskrepanza u dik esebita mill-konvenut a fol.60 li hi ffirmata mill-partijiet fis-sens, li skond l-ahhar pjanta, il-plot [A] kienet testendi ghal fuq wara tal-plots [B] u [C], b’ mod li din il-plot ghandha forma ta’ l-ghenbut. Jidher li ma giex kontestat il-fatt li l-pjanta esebita a fol.60 hija kopja reali tal-pjanta annessa ma’ l-imemmi kuntratt[1].

Il-parti in kontestazzjoni hija proprju dik il-parti mill-plot [A] li testendi ghan-naha ta’ wara tal-plots [B] u [C]. It-tesi attrici hija fis-sens li skond il-konfini u l-kejl indikati fil-kuntratt ta’ l-akkwist, u anke skond il-pjanta annessa mieghu, il-proprjeta ta’ l-attur testendi ghal dik il-parti ta’

[1] Vide depos. Attur – fol.126 tergo

wara markata bhala estensjoni ta’ plot [A] li skond hu twassal biex tikkonfina ma’ proprjeta’ tal-Kurja Arciveskovili. In-naha konvenuta ssostni li, kemm id-deskrizzjoni tal-konfini kif ukoll il-kejl, huma ndikati erroneament fuq il-kuntratt, u li l-partijiet akkwistaw dak li jidher fuq il-pjanta annessa. Inoltre, il-konvenuti jsostnu li l-kostruzzjoni tax-xogholijiet fuq indikati, li saru fil-parti de quo, saru bil-konsapevolezza ta’ l-attur li f’ dak iz-zmien ma offra ebda oppozizzjoni ghalihom.

Illi l-periti perizjuri ghamlu survey ta’ l-imsemmija tlett plots billi hadu l-qisien personalment u kkonstataw li, filwaqt li l-kejl ta’ l-area globali tammonta ghal 327.21m.k li hu vicin il-kejl ta’ 322.33 m.k. indikat fil-pjanta annessa mal-kuntratt; il-kejl tal-plots kif indikat fil-kuntratt u fil-pjanta ma jikkorrispondux mal-kejl attwali tal-plots. Di fatti, filwaqt li skond il-kuntratt il-kejl tal-plots [A] u [B] gie indikat komplessivament bhala 218.99 m.k. u l-kejl tal-plot [C] gie indikat bhala 102.44m.k; il-kejl li rrizulta lil periti perizjuri tal-plots [B] u [C] kien inferjuri ghal dak indikat fil-pjanta. Kif jidher mill-pjanta esebita mill-periti perizjuri[2] il-plot [B] ghandha kejl ta’ 89.44mk u mhux 99.93 mk, filwaqt li l-plot [C] ghandha kejl ta’ 89.53mk, u mhux 102.44mk kif indikat fil-pjanta.

In bazi ta’ dan, il-periti perizjuri bil-hsieb li jaghtu lill-partijiet il-kejl li jidher fuq il-kuntratt wasslu ghall-konkluzjoni li l-plot [C] ghandha tigi estiza minn wara b’ 12.91 mk sabiex din iz-zieda fil-plot tieghu u l-konswegwenzjali tnaqqis fil-plot [A] appartenenti lill-konvenut, twassal ghal-kejl li dawn il-partijiet ghandhom skond il-kuntratt ta’ l-akkwist taghhom. Rizultat ta’ dan l-esercizju fil-kejl, il-parti tal-gjardina de quo tigi tappartjeni lill-konvenuti, u ghalhekk ix-xogholijiet li huma f’ dik il-parti ghandhom jigu rimossi.

Illi fil-fehma tal-Qorti, ghalkemm dan l-esercizju matematiku jidher li joffri soluzzjoni ghal vertenza in disamina, stante li jwassal ghal kejl kif indikat fil-kuntratt, minn naha l-ohra din il-konkluzjoni hija monka legalment

[2] Dok.AS1 – fol.123

stante li ma tirriflettix dak li fil-fatt sar bil-kuntratt fuq indikat u l-intenzjoni tal-partijiet meta ffirmaw dak il-kuntratt.

In tema legali l-Qorti tosserva li s-segwenti principji guridici ghandhom jiggvernaw fir-rizoluzzjoni tal-kaz odjern:

[1] Illi l-kuntratti jorbtu fit-termini taghhom, u dak li ftehmu l-partijet fil-konvenzjoni ghandha l-forza ta' ligi u jorbot lill-istess fit-termini tal-konvenzjoni;

[2] Illi fil-kawza *App.Arthur Quintano vs Joseph Farrugia [25.11.1968]* citata b' approvazzjoni fil-kawza *App.S. Robert Rendle vs Maddalena Vella et – 16.11.2004* l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell tat prevalenza lill-pjanta fuq il-kejl indikat fil-kuntratt; u ghamlet din l-osservazzjoni: " .. bil-kuntratt gie koncess mhux tant kannegg ta' art deskritta, izda hu **art deskritta b' tant kannegg**. Il-kuntrat ma jghidx li kien qed jigi konncess kejl ta' … izda jghid li kienet qieghda tigi koncessa il-porzjoni ta' art kulurita bl-ahdar fuq il-pjanta …. **L-oggett tal-kuntratt** kien l-art kif murija kulurita fil-pjanta cioe' corpus, u l-kejl invece kien <u>mera specifikazzjoni</u> ulterjuri."
Fil-kaz in dizamina l-partijiet ddikjaraw li qed akkwistaw l-<u>porzjoni ta' art fabbrikabbli</u>, u in segwitu gie indikat il-kejl u l-konfini. Fil-kaz ta' l-attur il-kejl gie indikat approssimattivament. Fl-istess kuntratt gie specifikat, li dawn il-plots huma indikati bl-ittri [A] [B] u [C] fuq il-pjanta annessa ma' l-istess kuntratt u ffirmata wkoll mill-partijiet. Il-Qorti tosserva li mid-dicitura tal-kuntratt jirrizulta car li dak li akkwistaw il-kontendenti kienu l-plots [A], [B] u [C] <u>kif jidhru fuq il-pjanta</u> [a fol.60] – xejn izjed u xejn anqas. Kemm il-kejl, kif ukoll il-konfini ghandhom rwol incidentali, multo magis fil-kaz ta' l-attur stante li l-kejl ta' plot [C] gie kwalifikat bil-kelma "circa".

Fid-dawl tal-premess, ezami, anke superficjali tal-pjanta mfassla mill-periti perizjuri fir-relazzjoni taghhom, juri <u>bic-car</u> li f' din il-pjanta id-delineamenti tal-plots kemm ta' l-attur [plot C] kif ukoll tal-konvenut [plot A], huma differenti minn kif jidhru fuq il-pjanta a fol.60 annessa mal-kuntratt.

Kjarament iz-zieda ta' 12.91m.k mal-plot [C] ma tidhirx fuq din il-pjanta. Dan juri bic-car li din ma kienitx l-intenzjoni tal-partijiet meta huma ghamlu l-kuntratt. L-intenzjoni taghhom kienet dik li jakkwistaw il-plots indikati fuq il-pjanta annessa, u kif jidhru fuq l-istess pjanta. Din kienet il-volonta' tal-kontraenti li l-fusjoni taghhom wasslet ghall-iffirmar kemm tal-pjanta kif ukoll tal-kuntratt li fil-konfront ta' xulxin ghandhu forza ta' ligi.

Illi rigward it-tesi tal-attur li l-plot [C] tikkonfina minn naha ta' wara ma' proprjeta' tal-Kurja Arciveskovili, din it-tesi giet ripudjata kemm mill-perit tekniku kif ukoll mill-periti perizjuri bhala frott ta' zball, stante wkoll li din ma tirriflettix dak li kien giet verament mifthiehm bejn il-kontraenti fil-kuntratt precitat.

Illi l-konsiderazzjonijiet premessi jimmilitaw kontra t-tesi ta' l-attur li l-gnien fuq in-naha ta' wara tal-plot tieghu jappartjeni lilu. Din il-konkluzjoni issib konfort wkoll f' cirkostanzi ta' fatt li rrizultaw mill-assiem tal-provi.

In fatti rrizulta pacifiku li meta gie ppubblikat l-att imsemmi, il-kontendenti kienu diga' zviluppaw il-plots taghhom, b' mod li meta sar il-kuntratt, ghalkemm gie indikat li qeda tigi trasferita porzjon art, fil-fatt fuq dawn il-plots kien hemm il-bini; u ghalhekk il-posizzjoni kienet diga' giet defenita, anke b' dak li sehh wara l-kuntratt ta' l-akkwist.

Di fatti kien hemm okkazzjoni meta l-attur kien gie imgieghel inehhi pilastru li kien bena f' din il-parti bi skop li jaghmel terrazzin. Inoltre, meta il-konvenuti kienu qed jaghmlu x-xogholijiet indikati fic-citazzjoni l-attur kien pienament konsapevoli ta' dan, u ma ghamel ebda opposizzjoni, anzi kien ghen f' parti mix-xogholijiet. Dan gie konfermat mill-bennej Carmel Camilleri li qal ukoll li meta kien qed jaghmel ix-xogholijiet fuq inkariku tal-konvenut "L-attur qatt ma qalli li qed nibni fi hwejjeg haddiehor."[3] Inoltre, kif osserva l-perit tekniku fir-relazzjoni tieghu, jirrizulta wkoll li l-attur qatt ma ghamel xi

[3] Fol.130 tergo

pretensjoni ta’ xi dritt fuq din l-art hlief meta dawn l-ahwa tlewmu u saret kawza fuq xi flus mislufa mill-konvenut lill-attur.

Dan premess u kkunsidrat il-Qorti hija tal-fehma li l-attur ma rnexxielux jiressaq provi sodisfacenti in sostenn tat-tesi tieghu, u ghalhekk it-talbiet attrici huma nsostenibbli fil-fatt u fid-dritt.

Illi dwar il-kap ta’ l-ispejjez il-Qorti hi tal-fehma in vista tac-cirkostanzi tal-kaz li kienu ragjonevolment jinnecessitaw decizjoni gudizzjarja, ghandu jkun hemm temperamet fis-sens li parti mill-ispejjes ghandhom jkunu a kariku tal-konvenuti.

Ghal dawn il-motivi tiddecidi billi tilqa’ l-eccezzjoni tal-konvenuti u tichad it-talbiet attrici. L-ispejjez jigu sopportati bil-mod segwenti: l-ispejjez tal-periti perizjuri ghandhom ikunu kompletament a kariku ta’ l-attur, filwaqt li l-ispejjez tar-Registru u dawk tal-espert tekniku l-AIC Joseph Ellul Vincenti ghandhom jinqassmu wgwalment bejn il-partijiet; il-kumplament ta’ l-ispejjez jibqghu bla taxxa.

< Sentenza Finali >

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