MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta tas-27 ta' Lulju, 2007

Appell Civili Numru. 703/1991/1

Joseph Bartolo

v.

Joseph Micallef

Il-Qorti:

Preliminari

1. Dan huwa appell minn sentenza tal-Prim Awla Qorti Civili datata 20 ta’ Jannar 2005. L-appellant Joseph Bartolo qieghed jitlob ir-riforma ta’ dik is-sentenza fis-sens

illi jigu milqugha t-talbiet attrici billi filwaqt illi l-Qorti tikkundanna lill-konvenut appellat jaghlaq ghal dejjem il-fetha li hemm bejn it-terran numru 21 u l-mezzanin numru 22 fi Triq it-Torri San Pawl il-Bahar, b'mod illi kull wiehed miz-zewg fondi jkun segregat ghalih b'tali mod izda illi l-ispazju ta' taht il-tarag bin-numru 22 di proprjeta□ ta' l-appellant ghandu jigi jifforma effettivament parti minn dan il-fond numru 22.

Is-sentenza appellata

2. Ghall-ahjar intendiment tas-sentenza odjerna, ser tigi riprodotta hawnhekk is-sentenza appellata fl-intier taghha:

"Din il-kawża hija dwar xogħlijiet li jridu jsiru biex jifirdu fond minn ieħor.

"Fiċ-ċitazzjoni l-attur jgħid illi huwa s-sid tal-mezzanin numru 22, Triq it-Torri, San Pawl il-Baħar li kien kiseb b'kuntratt tat-28 ta' Diċembru 1990 fl-atti tan-Nutar Angelo Vella. Il-konvenut huwa s-sid tat-terran numru 21 fl-istess triq, li kien kisbu b'kuntratt tas-17 ta' Novembru 1990 fl-atti tan-Nutar Anthony Abela. Iż-żewġ partijiet kienu xtraw mingħand l-istess bejjiegħa, li kienu Giuseppe Cuschieri u oħrajn.

"Fil-kuntratt tal-konvenut hemm stipulat espressament "illi l-*partition* magħluqa bl-injam bejn dana l-fond [it-terran tal-konvenut] u dak sovrapost [il-mezzanin ta' l-attur] trid issir tal-ġebel b'mod li dan it-terran ikun totalment segregat għalih".

"Illum l-attur, bħala suċċessur fit-titolu tal-bejjigħa u bħala sid tal-mezzanin, għandu interess illi tingħalaq għal dejjem bil-ġebel il-fetħa bejn iż-żewġ fondi b'mod illi kull wieħed miż-żewġ fondi "jkun totalment segregat għalih".

"L-attur għalhekk fetaħ din il-kawża u qiegħed jitlob illi l-qorti:

1. tikkundanna lill-konvenut sabiex fi żmien qasir u perentorju jagħlaq għal dejjem il-fetħa bejn it-terran numru

21 u l-mezzanin numru 22 fi Triq it-Torri, San Pawl il-Baħar, b'mod illi kull wieħed miż-żewġ fondi jkun totalment segregat għalih, bil-modalitajiet li tistabilixxi l-qorti u taħt id-direzzjoni ta' perit li jinħatar għalhekk; u

2. jekk il-konvenut ma jagħmilx minjeddu x-xogħlijiet meħtieġa, tagħti lill-attur is-setgħa li jagħmilhom hu, dejjem taħt id-direzzjoni ta' perit li jinħatar mill-qorti, u l-ispejjeż tax-xogħlijiet iħallashom il-konvenut.

"Qiegħed jitlob ukoll l-ispejjeż.

"Il-konvenut ressaq l-eċċezzjoni illi l-azzjoni ta' l-attur hija maħsuba biex iċċaħħdu minn kamrin ta' l-injam u mill-ispazju okkupat minnu li huma parti mit-terran tiegħu, u għalhekk it-talbiet ta' l-attur għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż.

"B'digriet tal-5 ta' Ġunju 1992[1] il-qorti ħatret perit tekniku sabiex jirrelata dwar il-kawża, u l-perit ħalef ir-rapport tiegħu ħdax-il sena u nofs wara, fid-9 ta' Diċembru 2003[2]. Il-kawża mxiet flimkien ma' kawża oħra bejn l-istess partijiet fl-ismijiet maqluba, ċitazzjoni numru 680/1991.

"Il-fatti relevanti għal din il-kawża huma dawn:

"Iż-żewġ fondi numru 21 u 22 fi Triq it-Torri, San Pawl il-Baħar, darba kienu fond wieħed ta' l-istess sid u kienu jinfdu. Sabiex il-fond jinqasam fi tnejn, wieħed terran u l-ieħor fuqu, b'taraġ mal-ġenb tat-terran, saret *partition* b'biċċiet ta' *hardboard*, u ż-żewġ fondi li nħolqu b'dan il-mod inkrew lil tnejn min-nies differenti. Hemm biċċiet ta' *hardboard* weqfin bħala ħitan, imsaqqfa b'biċċa oħra mimduda bħala saqaf. B'hekk ġie li nħoloq kamrin, li jagħmel mal-fond numru 21, illum tal-konvenut, u qiegħed mal-ġenb tat-taraġ li jagħti għall-fond numru 22, illum ta' l-attur, li qiegħed fuq. L-arja ta' fuq is-saqaf tal-*hardboard* tagħmel mal-fond ta' l-attur, u taħt dak is-saqaf hemm il-

---

1 *Fol.* 22.

2 *Foll.* 65 *et seqq.*

kamrin. L-aċċess għall-kamrin huwa biss min-naħa tal-konvenut.

"Il-konvenut intrabat bil-kuntratt li għamel ma' l-awturi ta' l-attur illi l-*partition* jagħmilha tal-ġebel flok *hardboard*, u għalhekk ma jistax ma joqgħodx għat-talba ta' l-attur. Il-kwistjoni hija biss jekk il-ġebel għandux isir flok il-*hardboard* fl-istess pożizzjoni fejn illum hemm il-*hardboard*, b'mod illi l-kamrin jibqa' fejn hu, mal-fond tal-konvenut, iżda jkollu l-ħitan u s-saqaf tal-ġebel, jew għandux il-kamrin jitneħħa għal kollox, kif irid l-attur, u ż-żewġ fondi jinfirdu b'mod illi l-ispazju llum okkupat mill-kamrin isir parti mill-fond ta' l-attur.

"Fis-sentenza mogħtija llum stess fil-kawża fl-ismijiet Joseph Micallef ***versus*** Joseph Bartolo [ċitaz. nru 680/1991] il-qorti sabet illi l-kamrin u l-ispazju li jokkupa huma proprjetà tal-konvenut, u għalhekk ix-xogħol tal-ġebel għandu jsir fejn illum hemm il-ħitan u s-saqaf tal-*hardboard*. Ix-xogħol għandu jsir kif imfisser fil-para 40.15 u para. 40.16 tar-relazzjoni tal-perit[3], li għandha titqies parti minn din is-sentenza.

"Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti taqta' l-kawża billi tilqa' t-talbiet ta' l-attur u tordna lill-konvenut, fi żmien xahrejn millum, jagħmel ħitan u saqaf tal-ġebel flok il-ħitan u s-saqaf tal-*hardboard* li jifirdu l-fondi tal-partijiet, hekk kif imfisser fil-para 40.15 u para. 40.16 tar-relazzjoni tal-perit ġudizzjarju, b'dan illi jekk il-konvenut ma jagħmilx ix-xogħlijiet meħtieġa fiż-żmien li ngħatalu, tagħti lill-attur is-setgħa li x-xogħlijiet jagħmilhom hu, bl-istess mod u fl-istess post. F'kull każ ix-xogħlijiet għandhom isiru taħt id-direzzjoni ta' l-A.I.Ċ. Frederick Doublet, illi qiegħed jinħatar għal dan il-għan.

"L-ispejjeż kollha tax-xogħlijiet għandu jħallashom il-konvenut. L-ispejjeż tal-kawża għandhom jinqasmu bin-nofs bejn il-partijiet billi l-konvenut naqas għax ix-xogħol kien imissu għamlu minnufih wara li sar il-kuntratt, skond l-art. 1077 tal-Kodiċi Ċivili, u l-attur ukoll naqas għax ried

3 *Foll.* 126 – 128.

illi ż-żewġ fondi jinfirdu b'mod mhux kif għandu jsir skond din is-sentenza, u għalhekk qamet il-ħtieġa għall-kawża."

L-Appell tal-konvenut Joseph Bartolo

3. B'rikors ipprezentat fid-9 ta' Frar 2005, l-attur appella mis-sentenza hawn fuq riportata. L-appellant jikkontendi illi s-sentenza ta' l-ewwel Qorti hija zbaljata u dan, bazikament, ghaliex fl-ewwel lok it-talbiet attrici kienu bbazati fuq is-sottomissjoni u premessa illi l-ispazju ta' taht it-tarag tal-mezzanin jifforma parti mill-mezzanin u mhux mit-terran; u fit-tieni lok, l-ewwel Qorti tat interpretazzjoni zbaljata lill-kondizzjoni dwar il-*partitions* tal-*hardboard* imposta minn Giuseppe Cuschieri fil-kuntratt ta' akkwist tas-17 ta' Novembru 1990; fl-ahhar nett jillanja l-appellant illi l-ewwel Qorti ma kkunsidratx il-vera intenzjoni ta' Giuseppe Cuschieri illi l-*partitions* tal-*hardboard* kienu tpoggew b'mod provizzorju biss.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

4. L-aggravju principali ta' l-appellant huwa ccentrat fuq il-fatt illi ghalkemm l-ewwel Qorti laqghet it-talbiet tieghu *qua* attur, hija ddecidiet illi l-kamrin ghandu jifforma parti mit-terran, ossia mill-fond numru 21 tal-konvenut. L-attur appellant jissottometti illi l-obbligazzjoni imposta mill-bejjiegh Giuseppe Cuschieri sabiex il-*partition* tal-*hardboard* jinbidel b'hajt tal-gebel kien ifisser illi l-kamrin, li *de facto* huwa parti mit-terran, fil-verita ghandu jifforma parti mill-mezzanin, ossia l-fond numru 22, b'mod ghalhekk li tinghalaq bil-gebel il-fetha jew komunikazzjoni li mill-fond 21 taghti ghal taht it-tarag (prorprjeta ta' l-istess attur).

5. Issa, dana l-appell huwa intimament marbut ma' l-appell fil-kawza, fl-ismijiet inversi – Citaz. nru. 680/91 – li qed tigi deciza llum stess. A skans ta' ripetizzjoni din il-Qorti taghmel piena referenza ghal dik is-sentenza, liema sentenza qed tigi wkoll anness ma' l-odjerna sentenza bhala appendici biex tifforma parti integrali minnha. Il-konsiderazzjonijiet u l-osservazzjonijiet li saru minn din il-Qorti <u>f'dik</u> is-sentenza japplikaw ukoll ghal din is-sentenza, u dan partikolarment ghal dak li jirrigwarda l-aggravvji ta' l-appellant rigward il-provvizorjeta o meno tal-*partitions* u

l-intenzjoni tal-bejjiegh Giuseppe Cuschieri meta sar l-kuntratt ta' trasferiment tal-fond numru 21 lill-konvenut appellat Micallef.

6. Li ma giex kunsidrat f'dik is-sentenza, u li ghalhekk se jigi kkonsiderat hawn, huwa l-obbligu li jsemmi l-attur appellant. Meta l-konvenut akkwista l-fond numru 21, Triq it-Torri San Pawl il-Bahar b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Abela datat 17 ta' Novembru 1990, giet inserita din il-klawsola (ara r-raba' pagna tad-dokument B a fol. 9): **"Illi l-'partition' maghluqa bl-injam bejn dan il-fond u dak sovrapost trid issir tal-gebel b'mod li dan it-terran ikun totalment segregat ghalih."**

Din il-Qorti ma tistax tifhem kif l-appellant jista' jghid illi l-ewwel Qorti interpretat din il-klawsola b'mod erronju. Din il-klawsola hija cara u tghid minghajr dubju illi l-*partition* ta' l-injam (kulhadd, pero, jirreferi ghall-*hardboard*) li tezisti bejn fond u iehor ghandu ssir tal-gebel, xejn iktar u xejn izjed – u dan huwa dak li gie deciz mill-ewwel Qorti. Wara kollox din il-Qorti ma' tistax tifhem kif il-appellant jista' jippretendi illi wara li l-*partition* jinghalaq bil-gebel, il-kamrin jigi kkonsiderat bhala parti mill-mezzanin, partikolarment ghaliex huwa ma jkollu l-ebda access ghalih. Dak li donnu, allura, qed jifhem jew jippretendi l-appellant huwa mhux li l-*partition* ezistenti ssir tal-gebel, izda li din titnehha, u tinghalaq il-fetha fil-hajt li mill-fond 21 taghti ghal taht it-tarag – <u>haga, pero, li tmur ferm oltre l-kundizzjoni hawn fuq riportata</u>.

7. Din il-Qorti kkonfermat is-sentenza ta' l-ewwel fil-kawza citazzjoni numru 680/1991 fl-ismijiet **John Micallef v. John Bartolo**. Ghalhekk minhabba l-fatt illi b'hekk gie kkonfermat illi l-kamrin jifforma parti mill-fond numru 21 kif mixtri minn Micallef, din il-Qorti ma tarax ghaliex ghandha tbiddel dak li gie deciz mill-ewwel Qorti fir-rigward ta' din il-kawza (703/91) – ossia illi l-konvenut jottempera ruhu ma' l-obbligu kontrattwali tieghu illi l-*partition* tal-hardboard issir tal-gebel – liema xoghol ghandu jsir kif deskritt fir-rapport tal-perit gudizzjarju.

<u>Decide</u>

8. Ghal dawn il-motivi, tichad l-appell ta' l-attur Joseph Bartolo u tikkonferma s-sentenza appellata. L-ispejjez ta' l-ewwel istanza jibqghu kif decizi fis-sentenza appellata, dawk ta' dana l-appell jithallsu kollha mill-attur appellant.

< Sentenza Finali >

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