MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI

(GHAWDEX)

(GURISDIZZJONI SUPERJURI)

(SEZZJONI GENERALI)

MAGISTRAT DR.

JOSETTE DEMICOLI

Seduta ta' l-10 ta' Ottubru, 2014

Citazzjoni Numru. 54/2010

Salvu Camilleri bhala mandatarju ta' Brian u Frances konjugi Coen

Vs

Nicholas u Rita konjugi Zammit

Il-Qorti,

Rat ir-rikors mahluf ta’ l-atturi li jaqra hekk:

(1) Illi fit-13 ta’ April 2007 ir-rikorrenti Brian u Frances konjugi Coen flimkien u solidalment bejniethom akkwistaw il-fond numri 116, 118 fi Triq Sant’Ursola, Rabat, Ghawdex, permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Paul George Pisani, liema kuntratt jinsab hawn anness bhala Dok B;

(2) Illi l-proprjeta’ taghhom hekk kif deskritta hija mmarkata fuq pjanta u site-plan annessa mal-kuntratt ta’ bejgh markata bhala Dok C u qeghdha tigi hawn annessa wkoll bhala Dok C, liema art hija mmarkata li ghandha tul ta’ 56.91m u wisa ta’ 6.02m;

(3) Il-proprjeta’ taghhom u dik ta’ terzi fin-naha ta’ wara tal-fond, liema parti tmiss mal-proprjeta’ tal-konvenuti Zammit;

(4) Illi l-konvenuti Zammit ikkontendew illi l-proprjeta’ taghhom hija estiza aktar fil-wisa’ fil-parti tal-giardina. Il-konvenuti bbazaw il-pretensjoni taghhom fuq linja ta’ gebel mpoggija fuq wicc ir-raba’ li tifred il-proprjeta’ taghhom minn dik tar-rikorrenti;

(5) Illi r-rikorrenti pprocedu bix-xoghlijiet gia mibdija fuq il-pedamenti u dan sabiex jissolidifikaw il-proprjeta’ taghhom pero’ huma qatt u bl-ebda mod ma rrinunzjaw li l-proprjeta’ taghhom hija tal-kapacita’ originali taghha;

(6) Illi ricentement l-atturi saru jafu illi l-konvenuti Zammit akkwistaw il-fond numri 112, 114 fi Triq Sant’Ursola, Rabat, Ghawdex pernezz ta’ bejgh in licitazzjoni illi sar bl-awtorita’ tal-Qorti fis-sebgha u ghoxrin (27) ta’ Novembru 1995 wara l-atti tac-citazzjoni fl-ismijiet ‘Ganni Gauci et vs Luigi Gauci et’ (Citazzjoni Numru 31/1972) liema att jinsab hawn anness bhala Dok D;

(7) Illi jirrizulta mill-atti tac-citazzjoni msemmija (Cit Nru 31/1972) kif ukoll minn relazzjoni tal-Perit Tekniku l-AIC Joseph P. Dimech, illi l-fond jikkonsisti, *"f'entrata bin-numri 112 (qabel 93), kamra laterali bil-bieb ghat-triq, (numru 114) fuq ix-xellug tat-tarag wara l-entrata, loggia wara l-kaxxa tat-tarag, wara l-kamra laterali hemm kamra ohra gabinett, w.c, fil-bitha, kamra zghira fil-genb tal-bitha u zewg ikmamar fuq wara tal-bitha. Wara dawn il-kmamar hemm bitha ohra u giardina ta' cirka mija u hamsa u disghin metri kwadri (195m.k.)"* – liema relazzjoni tal-Perit Tekniku tinsab hawn annessa bhala Dok E;

(8) Illi fi pjanta u site-plan preparata mill-imsemmi Perit Tekniku l-AIC Joseph P. Dimech u hawn annessa bhala Dok F jidher car illi l-giardina msemmija hija fit-tul kollu taghha tal-wisa' ta' sitt metri punt zero disgha (6.09m);

(9) Illi b'dan it-taghrif, l-atturi rrealizzaw illi dak li kienu qed jikkontendu l-konvenuti in konnessjoni mal-hajt divizorju kif deskritta fil-paragrafu 4 aktar 'il fuq ma kienx minnu;

(10) Illi permezz ta' ittra ufficjali datata Dicembru 2009, l-atturi stiednu lill-konvenuti sabiex jersqu ghall-ftehim mill-gdid dwar fejn kellu jinbena l-hajt divizorju, izda l-konvenuti rrifjutaw u zammew sodi mal-pretensjoni originali taghhom.

L-atturi ghalhekk talbu lil din il-Qorti:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-giardina proprjeta' tal-konvenuti hija fit-tul kollu taghha tal-wisa ta' sitt metri punt zero disgha (6.09m) skont kif johrog b'mod car mis-site plan tal-perit tekniku AIC Joseph P. Dimech (dok F anness), filwaqt illi l-proprjeta' tar-rikorrenti hija ta' sitt metri punt zero tnejn (6.02m) fit-tul kollu taghha kif tidher mill-pjanti u site plans hawn annessi bhala dok C.

2. tawtorizza lir-rikorrenti sabiex jaghmlu x-xoghlijiet necessarji fil-linja medjana u dan sabiex jinbena hajt divizorju bejn il-proprjetajiet tal-kontendenti fuq il-qisien li jidhru fuq il-pjanta Dok C annessa mal-kuntratt ta' akkwist u dan taht is-supervizjoni ta' perit/i nominandi.

3. tordna lill-konvenuti jhalsu nofs l-ispejjez necessarji sabiex ikun jista' jittella' l-hajt divizorju bejn iz-zewg proprjetajiet in kwistjoni.

4. tikkundanna lill-konvenuti ghall-hlas ta' danni nkorsi inutilment mir-rikorrenti minhabba l-opposizzjoni tal-konvenuti relatati mal-bini tal-hajt fuq il-linja divizorja.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni li ghaliha minn issa jinsabu mharka.

Rat li l-konvenut permezz tar-risposta guramentata rrisponda hekk:

1. illi l-ewwel u qabel kollox l-azzjoni li l-attur nomine qed jittenta hija ntempestiva u dan ghaliex il-partijiet kienu ghadhom qed jitkellmu dwar possibbilita' ta' ftehim bejniethom u fil-fatt l-Mandat ta' Inibizzjoni fl-ismijiet Nicholas Zammit vs Brian Cohen et numru 22/2010 PC gie differit appuntu ghal din ir-raguni u fil-mori tad-differiment giet intavolata din il-kawza minghajar pre-avviz ta' xejn. Illi dan kollu ser jirrizulta matul it-trattazzjoni tal-kawza u qed jigu annessi l-kopji ta' l-atti tal-mandat fuq imsemmi u qed jigu mmarkati bhala NZ1.

2. illi minghajr pregudizzju ghall-premess jekk l-azzjoni ta' l-attur nomine hija l-actio finium regundorum, allura r-rikors guramentat

jippekka fit-talbiet li normalment isiru f'azzjoni ta' din ix-xorta u fil-fatt hemm talba nieqsa a rigward id-delineazzjoni tal-proprjetajiet rispettivi;

3. illi fi kwalunkwe kaz it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-attur nomine u liema talbiet huma purament frivoli u vessatorji ghaliex kienu l-istess atturi li holqu din is-sitwazzjoni peress li naqsu milli joqghodu ghall-ftehim inizjali u cioe' li jinbena hajt divizorju ta' seba' filati;

4. illi t-talba ghad-danni ukoll qed tigi kkontestata bil-qawwa kollha u dan ghaliex kif diga' nghad huma l-atturi li qalghu dawn il-kwestjonijiet bla bzonn billi regghu mill-kelma lura u riedu jaghmlu l-affarijiet kif jaqbel lilhom biss minghajr ma jqisu x'ghandhom xi jghidu l-konvenuti u dan kollu ser jirrizulta matul it-trattazzjoni tal-kawza. Illi se mai huma l-konvenuti li sofrew danni minhabba l-agir ta' l-atturi u allura qed jirriservaw kull azzjoni ghad-danni spettanti lilhom skont il-ligi.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Semghet ix-xhieda.

Rat id-dokumenti u l-atti kollha nkluz in-nota ta' sottomissjonijiet ta' l-atturi.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Kunsiderazzjonijiet

Illi jehtieg qabel xejn li ssir referenza ghal dak li rrizulta mill-atti processwali u mill-provi prodotti:

Il-konjugi Coen akkwistaw il-proprjeta' taghhom permezz tal-kuntratt datat 13 ta' April, 2007 in atti Nutar Dottor Paul George Pisani. Il-proprjeta' in vendita giet deskritta bhala *"the house numbered one hundred and sixteen and one hundred and eighteen (116, 118), formerly numbered eighty one and eighty two (81, 82) in Saint Ursola Street, Victoria, Gozo with its annexed garden, free and unencumbered with all its rights and appurtenances and with vacant possession, and as better shown on the annexed plan and site-plan marked enclosure 'C'".*

Il-pjanta mehmuza ma' dan l-att ta' akkwist tindika qisien kostanti ta' sitt metri u zewg centimetri (6.02m) fl-intier kollu taghha.

Il-konvenuti akkwistaw il-proprjeta' taghhom permezz tas-subbasta numru 38/1994. Il-proprjeta' liberata favur taghhom giet deskritta bhala *"dar numri mija u tnax u mija u erbatax (112, 114), Triq Sant'Orsla, Victora, Ghawdex, bil-giardina retrostanti tal-kejl, din il-giardina, ta' circa mija u hamsa u disghin metri kwadri (195m.k.)".* Fl-atti ta' din is-subbasta tinsab relazzjoni tal-Perit Tekniku AIC Joseph P. Dimech ta' l-1 ta' Novembru 1993.

Il-Perit Dimech kien irrediga pjanta tal-fond li nxtara mill-konvenuti u l-proprjeta' giet delinjata bhala ta' sitta punt decimali zero disgha (6.09m) fl-interezza kollha taghha.

L-atturi xehdu li huma xtraw il-proprjeta' fis-sena 2007 bil-hsieb li jirrinovaw il-fond u jibdew ighixu fih. Ghalhekk huma qabbdu lill-Perit Ray Agius sabiex jissottometti l-applikazzjoni lill-MEPA u infatti l-permess hareg fl-istess sena. Tqabbad bhala bennej certu Tony Mercieca. F'Awwissu 2007 saret laqgha bejn l-atturi u l-konvenut. L-attur xehed[1] li f'din il-laqgha l-konvenut offra li jsir uzu minn gebel tieghu biex jinbena l-hajt fil-pedamenti kif ukoll qabel li jaqsam ma' l-atturi nofs l-ispiza biex jinbena l-hajt divizorju u l-konvenut talab li jingiebu zewg stimi.

Ix-xoghlijiet bdew fid-19 ta' Mejju 2008 u kien hemm il-htiega li tigi stabbilita l-posizzjoni u l-alinjament tal-hajt divizorju fuq wara tal-proprjetajiet. Sussegwentement saret laqgha ohra mal-konvenut u l-attur xehed li f'din il-laqgha ntlahaq qbil dwar il-linja divizorja tant li kieku ma ntlahaqx tali ftehim ix-xoghlijiet ma setghux jinbdew. Infatti l-attur isostni li huma hassewhom imgeghla jilhqu dan il-ftehim. L-atturi talbu lill-Perit jaghmel survey taz-zewg proprjetajiet kontendenti u ghal dan il-ghan tqabbad is-sur Eddie Mercieca. Wara dan is-survey inzammet laqgha ohra mal-konvenut u ntlahaq ftehim mal-konvenut dwar il-linja fuq il-post, anki jekk l-attur ighid li kellu r-rizervi tieghu minhabba s-site location plan li giet mehmuza mal-kuntratt ta' l-akkwist taghhom li kienet tindika wisa kostanti ta' 6.02m fit-tul kollu taghha.

L-attur sostna li huwa hassu mgieghel biex jilhaq ftehim kien li huma kellhom il-bennejja fil-proprjeta' taghhom li ma kellhom xejn x'jaghmlu, il-konvenut jinsisti biex ix-xoghlijiet jitwaqfu u dan kien se jgib mieghu piz finanzjarju. Huwa ddikjara li l-ispiza shiha biex inbnew il-pedamenti kienet ta' cirka €20,000 apparti li x-xoghlijiet kellhom isiru fi zmien is-sajf minhabba ftehim li huma kellhom ma' terzi biex jinghataw access mill-proprjetajiet tat-terzi biex ighaddu bil-makkinarju u dan minhabba li l-lok huwa tafli w allura x-xoghlijiet ma setghux isiru fix-xitwa u riedu jitlestew malajr kemm jista' jkun. Huwa xehed li nvestew ammonti kbar ta' flus biex inbnew il-pedamenti anke b'insistenza tal-konvenut b'mod li

[1] Sduta tad-29 ta' Novembru 2010

jkunu ta' support ghaz-zewg proprjetajiet u l-konvenut qabel li jhallas nofs l-ispiza.

L-atturi xehdu li huma saru jafu li l-konvenut xtara l-proprjeta' tieghu b'subbasta w allura bil-pjanta redatta mill-Perit Dimech fil-bidu tas-sena 2010.

In kontro-ezami[2] l-attur iddikjara li huwa qatt ma nforma lill-konvenut dwar l-ispiza tal-pedamenti qabel dawn tlestew. Spjega li minhabba d-dizlivell fuq wara f'postijiet kellhom anki jithammlu pedamenti ta' sbatax-il pied fond u f'postijiet ohra fond ta' ghaxar piedi. Huwa xehed li fil-laqgha mizmuma mill-Perit fil-prezenza tal-konvenut, il-konvenut gibed linja permezz ta' lenza bhala ndikazzjoni ta' fejn kellha tkun il-linja divizorja u ghalkemm ma qabilx mal-konvenut ha d-decizjoni biex jitkomplew ix-xoghlijiet skont il-linja proposta mill-konvenut. Ma gie ffirmat ebda dokument mal-konvenut dwar kif kellha tigi l-linja u l-mod kif kellhom jinbnew il-pedamenti. Huwa kkonferma li t-thammil tal-pedamenti twettqu taht l-istruzzjoni u supervizjoni tal-Perit taghhom.

Il-Perit Agius[3] jiftakar li kien hemm ringiela ta' kantuni tal-gebel bla tajn, li skont l-attur dawn kienu jindikaw il-linja divizorja bejn il-proprjetajiet kontendenti u li huwa fehem li din ir-ringiela ta' gebel tpoggiet mill-istess konvenut xi zmien qabel. Huwa xehed li ssottometta l-wisa tal-proprjeta' attrici bhala ta' wisa ta' 6.02m fl-interezza taghha fl-applikazzjoni lill-MEPA, u li meta tniedew ix-xoghlijiet fil-gnien il-konvenut oggezzjona b'mod ahrax ghall-mod ta' kif kienu se jsiru x-xoghlijiet u dan minhabba li beda jishaq li l-hajt divizorju bejn il-proprjetajiet kontendenti kien migbud lejn il-proprjeta' tieghu b'mod li kien se jitlef parti mill-art.

[2] Seduta tas-17 ta' Jannar 2011
[3] Fl-affidivat tieghu

Il-Perit xehed li waqt il-laqghat li saru bejn il-partijiet, il-konvenut sostna li l-linja divizorja kellha tigi alterata b'mod li l-gnien ta' l-atturi kellha tigi alterata b'mod li l-gnien ta' l-atturi jidjieq lejn in-naha t'isfel, bl-atturi qatt ma jaqblu ma' dan, bil-konvenut jishaq ukoll li x-xoghlijiet fil-pedamenti kellhom isiru tajjeb b'mod li l-proprjetajiet kontendenti jigu solidifikati. Meta bdew ix-xoghlijiet il-Perit xehed li l-konvenut hedded li jwaqqaf ix-xoghlijiet jekk il-linja ma tingibidx kif kienet qed ighid huwa. L-atturi ghalhekk hassewhom taht pressjoni, bil-haddiema u l-ingenji fil-gnien taghhom, bix-xoghlijiet weqfin u spejjez jizdiedu, kellhom jirtiraw il-pedamenti 'l gewwa lejn il-proprjeta' taghhom. Oltre' dan ix-xoghlijiet setghu jsiru biss fis-Sajf w allura li kieku twaqqfu kien ikollhom jergghu jitkomplew is-Sajf ta' wara.

In kontro-ezami[4], il-Perit Agius iddikjara li l-pjanta mehmuza ma' l-att tal-akkwist attrici thejjiet minnu u l-qisien indikati saru abbazi ta' pjanti ohra fl-atti ta' bejgh precedenti. Huwa xehed li l-konvenut, fil-prezenza tieghu, insista li l-hajt ried jinbena fuq il-linja tal-gebel li kien hemm fuq il-post. Fuq inizjattiva tax-xhud ippruvaw isibu average bejn ir-ringiela gebel minhabba li l-gebel instab fuq il-post lanqas kien f'linja perfetta bil-pedamenti jinbnew fuq il-linja li mhix konformi mal-wisa li tindika l-pjanta pero' dejjem fuq il-kompromess, minhabba li l-konvenut kien lest iwaqqaf ix-xoghlijiet, tal-linja ta' l-average u cioe' fuq il-linja li xtaq il-konvenut.

Frank Psaila[5] xehed li l-proprjeta' akkwistata mill-atturi kienet f'idejn il-werrieta taz-zijiet tieghu, Tarcisja Zammit u ohrajn. Huwa kien midhla sew tal-post billi kien imur kuljum jiekol filghodu u filghaxija ghand iz-zijiet tieghu li kienu jirrisjedu fih. Tarcisja Zammit mietet fl-24 ta' Marzu 2002 u huwa kien l-ezekutur tal-beni taghha u kien ha hsieb li l-fond tal-atturi wara l-2003 u anke kellu l-pussess tac-cavetta tal-fond. Huwa spjega li nkarigaw lill-Perit Edward Scerri biex jaghmel pjanta tal-post li

[4] Seduta tal-31 ta' Jannar 2011
[5] Seduta tas-6 ta' Dicembru 2010

kienet se titpogga ghall-bejgh[6]. Il-Perit Scerri ha l-kejl ta' l-art kif raha dakinhar u dakinhar sabu linja tal-gebel, naddfu l-art sabiex jinkixfu l-gebel u l-Perit mexxa mal-linja sabiex jittiehed il-kejl tal-proprjeta'. Il-gebel li kien jimmarka l-linja divizorja fil-gnien tad-dar taz-zijiet dejjem jiftakru fil-post u qatt ma jaf li ntmiss. In kontro-ezami[7] huwa xehed li meta ttawlu mis-setah il-hajt kien jidher f'linja dritta u ma deherx li kien jaghlaq aktar ma jmur 'il isfel u anke jekk kien hekk, vizwalment ma deherx hekk, bil-Perit ikejjel anke l-wisa tal-gnien mill-gebel tal-hajt fuq in-naha tal-punent fejn ittiehdu aktar minn qies wiehed, u jiftakar li kien ittiehed qies fejn jispicca l-gnien. Fil-parti ahharija tal-gnien kien hemm qsami u cioe' gebel u mhux knaten u spjega li l-gnien ghandu tliet livelli, bl-ewwel u t-tieni livell kellhom hitan divizorji maghmula mill-knaten ta' gholi bizzejjed li ma setax jittawwal ghan-naha l-ohra meta kien ghadu tifel.

Il-konvenut[8] iddikjara li huwa kien akkwista l-proprjeta' in forza ta' subbasta liema proprjeta' tikkonfina mal-proprjeta' ta' l-atturi fejn fuq wara tal-proprjetajiet rispettivi kien hemm linja divizorja maghmula minn hajt tal-kantun ta' zewg filati, u aktar 'il isfel imbaghad kien hemm tliet filati ghalkemm fuq in-naha l-ohra tal-proprjeta' konvenuta ma kien hemm ebda hajt jew qsami. Huwa ddikjara wkoll li l-hajt imsemmi li jifred il-proprjetajiet dejjem jafu hemm u li meta huwa akkwista ma messux sakemm gew l-atturi u messewh huma. Wara li sar it-twaqqiegh u nbniet il-parti li kienu waqqghu l-atturi, il-konvenut rega' gie avvicinat minhabba l-hajt divizorju fuq in-naha ta' wara bid-diskors jizviluppa fis-sens li l-atturi riedu jibnu hajt divizorju ta' seba' filati tal-kantun, bil-konvenut jaqbel li jinbena hajt kif xtqu l-atturi, ghalkemm ma kienux tkellmu fuq linja divizorja u dan ghaliex il-konvenut assuma l-atturi sejrin imexxu fuq il-hajt ezistenti.

---

6 Pjanta ES
7 Seduta tat-18 ta' Awwissu 2011
8 Fl-affidavit tieghu

Madwar sena wara mill-ewwel darba li l-konvenut kien gie avvicinat mill-atturi rega' gie avvicinat biex jaghmlu linja divizorja bil-konvenut jiddikjara li huwa mar fuq il-post bil-perit imur igib lenza u jwahhal granpun mal-hajt il-qadim ma' liema granpun rabtu l-lenza biex hadu t-tarf l-iehor tal-lenza ma' l-ahhar gebla tal-hajt ezistenti li kien hemm jifred iz-zewg proprjetajiet. Huwa sostna li sar kollox bil-kalma u fil-fatt kien il-Perit li beda jaghti l-istruzzjonijiet u mexxa kollox u l-konvenut kulma ghamel kien li assista lill-Perit jzommlu l-lenza u wahhal il-kanna fejn kien qallu l-Perit u meta lestew l-atturi hadu b'idejn il-konvenut.

Il-konvenut iddikjara li madwar sena wara l-atturi kienu gabu xi haddiema ohrajn biex jibnu l-hajt tas-sejjiegh flok tal-hajt tal-kantun fuq il-pedamenti u kien hawn li beda joggezzjona u dan minhabba li l-ftehim kien li kellu jinbena hajt tal-kantun gholi seba' filati bi hxuna ta' disa' pulzieri u li huwa kien lest ihallas nofsu meta jigi biex jappoggja l-bini tieghu f'kaz li jkun ser jibni mentri l-hajt tas-sejjiegh kien sejjer ikun ta' tliet piedi hxuna. Kien minn hawn li bdew il-kwistjonijiet minhabba li l-atturi bdew jaghmlu pressjoni fuqu biex ihallas nofs l-ispejjez li kienu ghamlu l-atturi li kienu madwar ghoxrin elf Euro. Meta l-atturi gabu l-haddiema biex jaghmlu l-hajt tas-sejjiegh nehhew il-qsami kollha li kienu ghamlu u huwa pprezenta mandat ta' inibizzjoni biex ma jintmissx xejn aktar. Huwa sostna li dejjem qal lill-atturi li jekk iridu jaghmlu l-hajt tas-sejjiegh fi hwejjighom.

Il-konvenut spjega li meta huwa qabel li jaqsam nofs l-ispejjez huwa kien qieghed jifhem li ser ihallas ghal parti li maghha kien se jappoggja fil-futur u mhux ihallas nofs l-ispejjez tal-hajt kollu. Huwa ddikjara li l-hajt t'gholi seba' filati kellu jkun ta' hxuna disa' pulzieri bil-hxuna tal-hajt ugwali fuq il-linja divizorja pero' l-konvenut ma riedx dniefel fi hwejjgu filwaqt li l-mod kif gie mqieghed il-pedament mill-atturi qieghed nofsu tieghu u nofsu fil-proprjeta' ta' l-atturi bil-pedamenti li l-konvenut jikkalkula li huma cirka hames piedi wisa. Huwa xehed ukoll li l-Perit

Agius kien qallu li l-hajt divizorju kellu jinbena nofs fuq il-linja divizorja, id-dniefel jinbnew fil-proprjeta' attrici u lilu qatt hadd ma qallu li l-hajt kien se jinbena bis-sejjieh bi hxuna ta' tliet piedi u kien ghalhekk li huwa waqqaf lill-atturi meta gew biex jibnu hajt tas-sejjieh.

Il-Perit Joe Dimech[9] iddikjara li jiftakar li meta huwa acceda fil-fond kien hemm il-binja segwita minn bitha fuq wara tal-fond bil-bitha segwita minn raba' u safejn jiftakar huwa ma kienx hemm hitan divizorji fir-raba' ghalkemm ma jeskludix li kien hemm xi qsami. Il-qies indikat fuq il-parti ta' wara tal-gnien (6.09m) kif ukoll it-tul (32.32m) mill-bitha 'l isfel probabilment gie ndikat lilu mis-sidien ta' dak iz-zmien. In kontro-ezami meta gie muri s-site plan fil-pjanta ezebita ta' l-applikazzjoni lill-MEPA fl-1997 ikkonferma li l-qies ta' 22.05m gie mehud mill-eqreb kantuniera filwaqt li l-qies ta' 30m gie mkejjel minn hajt ta' proprjeta' fuq il-lvant tal-proprjeta' inkwistjoni fuq wara u cioe' fuq il-parti tal-gnien u l-linji laterali huma f'linja dritta b'wisa kostanti ta' 6.09m.

Illi jirrizulta li l-Perit Dimech kien hejja pjanta wahda tal-fond tal-konvenuti bil-pjanta li giet imhejjija minnu mehmuza mar-rikors odjern, kienet mehmuza ma' atti tac-citazzjoni nru 31/1972 fl-ismijiet Ganni Gauci et vs Luigi Gauci et fis-sebghinijiet u wara li l-konvenuti akkwistaw b'subbasta l-Perit Dimech f'isem il-konvenuti ssottometta pjanta lill-MEPA fit-18 ta' Gunju 1997.

Jinghad ukoll li fis-survey ezebit ma hemm ebda marki jew hitan indikati fil-parti tal-giardina bejn il-proprjetajiet kontendenti ghalkemm ma jistax jigi eskluz li s-suvet twettaq wara li kienet diga' tnehhiet ir-ringiela ta' gebel esebit f'Dok BC1.

[9] Seduta tal-24 ta' Mejju 2011

Illi fir-risposta guramentata taghhom il-konvenuti eccepew l-intempestivita' ta' l-azzjoni odjerna. Fil-fehma tal-qorti tali eccezzjoni mhix misthoqqa ghaliex ma rrizultax lil din il-qorti li l-partijiet kienu lahqu jew kienu vicin xi tip ta' transazzjoni qabel il-ftuh ta' l-istess kawza.

Ghar-rigward tat-tieni eccezzjoni din il-kawza hija dwar hajt divizorju u kwindi din il-Qorti mhux se tghaddi biex tezamina l-istess eccezzjoni.

Il-Perit Tekniku kkonstata s-segwenti:

"Illi mix-xhieda kollha attrici, ma jirrizultax, u lanqas ingiebu provi mil-liema atti precedenti l-perit Ray Agius ibbaza l-qisien indikati fuq Dok C, mehmuza ma' l-att tat-trasferiment li bih akkwistaw l-atturi, liema pjanta tindika l-qies fuq il-faccata ta' sitt metri u zewg centimetre (6.02m) bil-qies fejn jittermina ta' sitt metri u zewg centimetre (6.02m). Li pero' jirrizulta mill-affidavit ta' Frank Psaila huwa, li hu flimkien mal-werrieta l-ohra kienu nkarigaw lill-perit Edward Scerri biex jaghmel pjanta tal-post, liema pjanta x-xhud Frank Psaila esebixxa ma' l-affidavit tieghu bhala Dok ES.

Illi fuq il-pjanta esebita Dok ES, li mix-xhieda tal-perit Edward Scerri moghtija fis-seduta tal-11 ta' Mejju 2011, hemm indikati l-qies tal-faccata fuq it-triq bhala sitt metri u tletin centimetre (6.30m) bil-qies ta' sitt metri u disgha centimetre (6.09m) fejn jittermina l-gnien. Il-Perit Edward Scerri xehed li l-pjanta thejjiet mill-ufficcju tieghu ghal skopijiet ta' Land Registru, wara li kien mar rapprezentant tieghu fuq il-post qabel thejjiet il-pjanta, mentri x-xhud Frank Psaila fl-affidavit tieghu ddikjara li l-perit Scerri kien mar fuq il-post u ha l-kejl ta' l-art li kienet se titpogga ghall-bejgh.

Illi kif evidenti miz-zewg land registry plans esebiti ta' l-istess proprjeta', u cioe' il-proprjeta' attrici, jirrizulta li hemm konflitt bejn il-qisien indikati fuq il-land registry plans. Filwaqt li dik tal-perit Edward Scerri li giet mehmuza ma' l-affidavit tax-xhud Frank Psaila, datata 21 ta' Marzu 2003, DOK ES1, turi l-qisien ta' sitt metri u tletin centimetru (6.30m) fuq il-faccata, b'sitt metri u sebgha centimetri (6.07m) fejn tittermina l-giardina, dik mehmuza ma' l-att t'akkwist ta' l-atturi li thejjiet mill-perit Ray Agius, datata Dok C, il-qisien indikati guma ta' sitt metri u zewg centimetre (6.02m) fl-intier kollu taghha.

Illi lanqas ma gie pruvat jew ingibu provi mix-xhud il-perit Ray Agius, dwar dak li ddikjara fl-affidavit tieghu, fejn dan iddikjara li r-ringiela ta' kantuni tal-gebel kien poggiha hem mil-konvenut stess xi zmien qabel, ghalkemm in kontro-ezami fis-seduta mizmuma nhar it-Tnejn 31 ta' Jannar 2011, ix-xhud iddikjara li jista' jkun illi l-gebel fuq il-parti ta' wara tal-fond, u cioe' fil-gnien, seta' kien hemm partijiet fejn kien hemm zewg filati, u meta mistqosi mill-Qorti il-gebel mpoggija kienux ituh l-impressjoni ta' qsami, ix-xhud wiegeb fin-negattiv. Illi meta x-xhud, il-perit Ray Agius gie muri Dok G, iddikjara li r-ritratt kien qieghed jarah l-ewwel darba, u li kien qieghed jaghmel referenza ghall-gebel li kien ra l-ewwel darba fuq il-post, minghajr pero' ma qal meta kienet l-ewwel darba li kien ra l-gebel.

Illi x-xhud iddikjara wkoll li fil-prezenza tieghu, il-konvenut insista li l-hajt ried jinbena, ried jinbena fuq il-linja tal-gebel li kienu fuq il-post, u nonostante li pruvaw, fuq inizjattiva tieghu, isibu average bejn ir-ringiela gebel minhabba li l-gebel li nstab fuq il-post lanqas kien f'linja perfetta, u ma kienx konvint illi dan l-average kienet il-linja kif suppost kellha tkun, filwaqt li l-linja kif gie mqeghda, u l-pedament, huma fuq il-linja li kienet tissodisfa lill-konvenut.

Illi fir-rigward tal-linja murija fir-ritratt esebit mill-atturi Dok BC1, anke l-perit Joseph P. Dimech iddikjara li l-linji laterali huma f'linja dritta, b'wisgha kostanti ta' 6.09m, u li jiftakara li meta hu acceda fil-fond, kien hem mil-linja, segwita minn bitha fuq wara tal-fond, bil-bitha segwita minn raba', u li safejn jiftakar huwa ma kienx hemm hitan divizorji fir-raba', ghalkemm ma jeskludix li kien hemm xi qsami".

Illi l-Perit Tekniku ghamel is-segwenti kunsiderazzjonijiet:

"Illi jirrizulta minghajr ebda dubju, li l-qisien tal-istess fond, u cioe' l-fond proprjeta' ta' l-atturi, ndikati fuq iz-zewg land registry plans mhejjija minn zewg periti rispettivament, ma jaqblux. Il-qisien indikati fil-land registry plan esebita Dok C mehmuz ma' l-att t'akkwist tal-proprjeta' attrici, mhejjija mill-Perit Ray Agius, liema qisien ix-xhud jiddikjara li dawn gew bazati fuq pjanti ohra fl-atti ta' trasferimenti precedenti, ma jaqblux mal-qisien indikati fil-land registry plan mhejjija mill-perit Edward Scerri – Dok C mehmuz ma' l-affidavit tax-xhud Frank Psaila – nkarigat mill-werrieta li sussegwentement trasferew lill-atturi.

Illi filwaqt li l-qisien indikati fil-land registry plan mehmuza ma' l-att ta' trasferiment ta' l-atturi tindika qies fuq il-faccata ta' sitt metri u zewg centimetri (6.02) fl-intier kollu taghha, dik imhejjija mill-perit Edward Scerri tindika qies ta' sitt metri u tletin centimetre (6.30m) fuq il-faccata, b'sitt metri u sebgha centimetre (6.07m) fejn tittermina l-giardina. Dan apparti li hemm anke diskrepanza fil-qisien tat-tul tal-fond bejn iz-zewg land registry plans rispettivi.

Illi bhal li kieku dan il-konflitt fil-qisien bejn iz-zewg land registry plans ma kienx bizzejjed, il-qisien kif mehuda fis-survey mhejji permezz ta' total-station mill-esponenti fuq inkarigu tal-qorti, ma jaqblux mal-qisien imhejjija miz-zewg periti fiz-zewg land registry plans esebiti.

Illi r-rizultanti qies mehud fil-hin tas-survey mwettaq mill-esponenti fuq il-faccata tal-fond proprjeta' ta' l-atturi huwa ta' sitt metri u tnax-il centimetru (6.12m), filwaqt li l-qies mehud fuq wara ta' fejn jittermina l-bini, ir-rizultanti qies huwa ta' hames metri u erbgha u disghin centimetri (5.94m).

Illi ghal dak li jirrigwarda il-qisien indikati fil-fond tal-konvenut fil-pjanta mhejjija mill-perit Joseph P. Dimech, fejn fuq liema pjanta hemm indikati l-qisien ta' sitt metri u disgha centimetri (6.09m) fl-intier kollu tal-fond konvenuti, anke dan il-qies jirrizulta li huwa differenti mill-qies mehud mill-esponenti fuq inkarigu tal-Qorti, b'centimetru biss.

Illi fir-rigward tal-hajt divizorju, ossia marki jew qsami bejn iz-zewg giardini, l-attur prezenta Dok BC1, liema ritratt l-attur Francis Coen iddikjara li ngibed jumejn wara li huma akkwistaw il-proprjeta', u fejn jidher b'mod evidenti li l-hajt indikat 'XX' mill-istess attur hija li l-linja divizorja bejn il-kontendenti fil-parti tal-giardina.

Illi dwar dan il-hajt, ossia marki jew qsami bejn iz-zewg giardini, il-konvenut iddikjara li dawn minn meta xtara dejjem kienu hemm u li hu qatt ma messhom sakemm messewhom l-atturi.

Illi dwar dan, il-perit inkarigat mill-atturi ddikjara li jista' jkun illi l-gebel fuq il-parti ta' wara tak-fond, u cioe' fil-gnien, seta' kien hemm partijiet fejn kien hemm zewg filati, u meta gie mistoqsi mill-esponenti jekk kienux ituh l-impressjoni ta' qsami, ix-xhud wiegeb fin-negattiv. Meta gie muri Dok G, esebit ma' l-elenku tar-rikors odjern, ix-xhud iddikjara li ma kienx jaf meta ngibed dan ir-ritratt, ghalkemm imbaghad iddikjara li hu kien qieghed jaghmel referenza ghall-gebel li kien ra l-ewwel darba fuq il-post.

Illi ebda prova ma ngiebet mix-xhud il-Perit Ray Agius meta fl-affidavit tieghu ddikjara li milli seta jifhem, ir-ringiela tal-kantuni tal-gebel kien poggiha hemm il-konvenut stess xi zmien qabel.

Illi f'dan ir-rigward, l-esponenti ma jistax ighid jekk hux minnu jew le, li r-ringiela ta' kantuni li evidentement tidher fir-ritratt esebit mill-attur Dok BC1, tpoggewx hemm mill-konvenut, anke jekk il-perit Joseph P. Dimech iddikjara li ma jiftakarx likien hemm hajt. Lanqas seta' l-esponenti jikonstata fejn kienet din ir-ringiela ta' kantuni, u dan minhabba li meta l-esponenti gie nkarigat mill-qorti biex ihejji survey, din il-linja kienet diga' tnehhiet, u l-esponenti sab fuq il-lok linja ta' kantuni murija bl-ittri Z-Z fuq is-survey mhejji mill-esponenti, mehmuz ma' din ir-relazzjoni DOK VEC1, formanti minn pediment li gie kostruwit mill-atturi.

Illi l-esponenti jhoss li m'ghandux jaghti konsiderazzjoni lix-xhieda tal-perit Edward Scerri ingunt mill-konvenuti, u dan minhabba li mir-rizultanti xhieda x-xhud iddikjara diversi drabi, li dak dikjarat minnu nghad lilu mill-konvenut, apparti li ddikjara wkoll li meta acceda fuq il-lok, ir-ringiela ta' kantuni ma kinitx fuq il-lok imma sab biss il-pedamenti kostruwiti mill-atturi.

Illi tajjeb jinghad, li l-linja divizorja fuq il-punent tal-proprjeta' konvenuta ma tidhirx li hi stabbilita permezz ta' xi hitan, u dan kontrarjament ghal linja divizorja ezistenti fuq il-lvant tal-proprjeta' attrici fejn hemm kostruwit hajt, anke jekk in parti.

Illi l-perit Ray Agius fix-xhieda tieghu ddikjara li l-pedamenti kostruwiti mill-atturi gie kostruwit b'mod illi tissodisfa lill-konvenut.

Illi mir-rizultanti qisien mehudin mill-esponenti fis-survey, jirrizulta li l-progettazzjoni tal-linja A-B-C, u l-progettazzjoni tal-linja divizorja K-J-H, tati lill-konvenut sitt metri u erbgha u hamsin centimetre (6.54m) fuq wara tal-giardina. Dan ir-rizultanti qies huwa ferm akbar mill-qies dikjarat fil-pjanta mhejjija mill-perit Joseph P. Dimech, li ha l-qies bhala sitt metri u disgha centimetre (6.09m).

Illi kif jirrizulta mis-survey mhejji mill-esponenti, hemm avarija ta' hamsa u tmenin centimetre (0.85m) bejn il-progettazzjoni tal-linja divizorja K-J-H, u c-centru tal-linja divizorja tal-pedament mmarkati bl-ittri 'Z-Z', b'dan illi d-distanza mkejjla f'qies ta' erbgha metri u tlieta u sittin centimetru (4.63m) fuq wara tal-giardina attrici, li huwa ferm anqas mhux biss mill-qies indikat fuq il-pjanta mehmuza ma' l-att t'akkwist, u anke ferm anqas mid-distanza ta' hames metri u erbgha u disghin centimetru (5.94m) mkejjla fuq wara tal-bini tal-fond ta' l-atturi.

<u>Konkluzjoni:</u>

Illi konsidrat illi l-qisien moghtija u ndikati fil-land registry plans esebiti jirrizultaw li huma zbaljati meta mqabbla mal-qisien kif irrizultaw lill-esponenti fis-survey, konsidrat ukoll illi l-linja divizorja fuq il-punent tal-proprjeta' konvenuta hija stabbilita diga' minn hajt in parti diga' mibni, filwaqt li l-linja divizorja fuq il-lvant tal-proprjeta' konvenuta m'hemm ebda hajt divizorju, hija l-opinjoni ta' l-esponenti, illi l-aktar possibilita' li tqarreb lejn il-verita', meta tigi konsidrata ix-xhieda tal-perit Joseph P. Dimech li ddikjara li safejn jiftakar ma kienx hemm hajt divizorju, ix-xhieda tal-perit Ray Agius li meta gie muri r-ritratt esebit Dok BC1, ddikjara li ma kienx jaf meta r-ritratt ittiehed u kien qieghed jaghmel referenza ghall-gebel li kien ra l-ewwel darba, kif ukoll x-xhieda tas-sur Frank Psaila li ddikjara li huwa stramb kif f'dan ir-ritratt esebit jidhru numru ta' knaten li certissimu li ma kienux fuq il-post dakinhar li mar mal-perit Scerri jiehdu l-qisien, l-wisa tal-giardina konvenuta ghandha

tkun ta' qies kif dikjarat mill-perit Joseph P. Dimech, cioe' ta' sitt metri u disgha centimetru (6.09m), u dan kif anke konfermat mill-qisien fl-isketches prezentati prezentati permezz ta' nota mill-perit Joseph P. Dimech, b'dan illi r-rizultanti qies fuq wara tal-giardina tal-atturi tirrizulta li jkollha qies ta' hames metri u erbgha u disghin centimetre (5.94m), li huwa konformi mal-wisa fuq wara tal-bini, proprjeta' attrici."

Il-Qorti wara li rat l-atti tal-kaz m'ghandha xejn x'izzid jew tbiddel mill-kunsiderazzjonijiet maghmula mill-Perit Tekniku u mill-konkluzjonijiet raggunti minnu, anki ghaliex ghalkemm ir-rapport tekniku huwa kontrollabbli mill-gudikant bhal kull prova ohra, *'b'danakollu, l-'giudizio dell'arte' espress mill-perit tekniku ma jistaghax u ma ghandux aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruhha mill-fakolta' lilha moghtija b'talba ghan-nomina ta' periti addizzjonali jigi skartat facilment ammenoche' ma jkunx jidher sodisfacentement illi l-konkluzjonijiet peritali huma, fil-kompless kollha tac-cirkostanzi, irragonevoli*[10].

Illi dwar it-tielet u r-raba' talba attrici, il-Perit Tekniku ghamel is-segwenti osservazzjonijiet fit-tieni rapport tieghu:

"Illi mix-xhieda prodotta jirrizulta li l-perit Ray Agius inkarigat mill-atturi kien issottmetta applikazzjoni lill-MEPA biex isiru xogholijiet internament fil-fond, kif ukoll bini ta hajt divizorju fil-propjeta attrci.

Illi dan jirrizulta mill-applikazzjoni esebita fis-seduta mimzuma nhar l-Erbgha 3 ta' Lulju 2013, mehmuza ma din ir-relazzjoni bhala ***DOK - JG – 1****, bin-numru tal-permessi approvati PA 2854/07 u PA 2596/09.*

[10] **Giswarda Bugeja et vs Emmanuele Muscat et**, Appell Civili deciz fit-23 ta' Gunju 1967, Vol LI.I.390

Illi l-permezz, PA 2598/09/12A kif approvat mill-MEPA gie approvat bil-kondizzjoni, fost konsiderazzjonijiet ohra, li l-hajt divzorju bejn il-propjetajiet kontendenti jkun ta gholi ta metru u ghoxrin centimetru (1.2m) kif stipulat fil-Copy of Orginal Decision Notice fil-klawsola No.2, pagna 3.

Illi l-istess permess jiddetta li trid tinbena gibja b'volum ta tletin fil-mija (30%) ta l-area f'metri kwadri tal-bejt ghal hazna ta l-ilma, liema gibja nbniet fuq wara tal-fond.

Illi dwar dawn iz-zewg materji, xehed il-perit Ray Agius, fejn iddikjara "....Fir-rigward tal-hajt divizorju fil-gnien, dan kien kopert bil-permess tal-MEPA, u konsidrat il-livell li jaqleb l-isfel u tafli, u allura mexxej, kien rikjest li jigi kostruwit pediment li jlahhaq is-saffa l-kahla, b'dan illi l-pedament jkun robust bizzejjed u jservi ta buttress biex il-bini li kien sejjer jigi estiz ma jiccaqlaqx......".

Illi l-esponenti jooserva f'din id-dikjarazzjoni li allura il-pedamenti kif kostruwiti, kif ukoll l-ispiza nkorra, nbnew mhux esklussivament biex jerfghu il-hajt tas-sejjieh li kelli jinbena, imma wkoll biex iservi ta buttress biex il-bini ta l-atturi li kien sejjer jigi estiz ma jiccaqlaqx. Din l-istqarrija, il-perit ray Agius rega affermha in kontr'ezami meta iddikjara "....l-pedament kif gie mibni, nbena biex iservi t'irfid ghall-estenzzjoni...."

Illi l-perit Ray Agius kwalifika din l-istqarrija fir-rigward ta l-ispiza nkorra billi ddikjara fis-seduta mizmuma nhar it-Tnejn 27 ta' Mejju 2013 "....nispjega li kieku kellu jsir hajt divizorju biss minghajr in-necessita li nsostnu l-gibja u l-bini, il-fond u l-wisa kienu jkunu l-istess, pero forsi kont innaqqas mir-reinforcement u mill-konkos...."

Illi l-esponenti josserva li d-dikjarazzjoni tal-perit Ray Agius tfisser li l-ispiza tal-hajt kienet titnaqqas galadarba kien jitnaqqas r-reinforcement u l-konkos.

Illi fix-xhieda tieghu, il-perit Ray Agius iddikjara wkoll li l-pedamenti sar biex l-atturi jkunu jistghu jkomplu x-xoghol u jidhlu jabitaw fil-fond, filwaqt li kien konxju min dizgwid bejn il-kontendenti, liema dizgwid il-perit Ray Aguis attribwih ghal nuqqas ta qbil fil-linja divizorja, ghalkemm fis-seduta mizmuma nhar it-Tlieta 16 t'April 2013, il-perit Ray Agius iddikjara ukoll li "…..niftakar ukoll illi fid-diversi laqghat, f'okkazzjoni minnhom kien sar qbil verbali bejn il-partijiet dwar kif kellhom jigu sopportati l-ispejjez ghall-bini tal-pedamenti, ghalkemm ma niftakarx id-dettalji….."

Illi l-esponenti ezamina bir-reqqa x-xhieda kollha, u min imkien ma jirrizulta li kien hemm xi forma ta ftehim, fis-sens li l-konvenut qabel, anke verbalment li kien dispost jaqsam nofs l-ispiza biex jigu kostruwiti l-pedamenti, u l-eventwali hajt tas-sejjieh, anzi, salv id-dikjarazzjoni tal-perit Ray Agius, il-partijiet ma qablux dwar dan.

Illi fis-seduta mizmuma nhar 29 t'pril 2013, l-attur, is-sur Brian Coen iddikjara "….I recall we discussed costs, and Mr. Zammit during the meeting agreed willingly to fork half of the costs incurred. This was an amicable meeting…." filwaqt li aktar tard fl-istess seduta ddikjara "…..I do not recall whether Mr. Zammit agreed to the scheduled rates, but I recall that on the 6th. April 2008, I met Mr. Zammit in the street while I was in the company of my brother-in-law. We explained to Mr. Zammit the scheduled rates a copy of which I am exhibiting…." Ix-xhud, is-sur Brian Coen kompla "….I recall Mr. Zammit giving the go-ahead for us to start the works, without us giving him a copy of the scheduled rates on that day…." dikjarazzjoni li l-attur afferma fis-seduta mizmuma nhar it-Tnejn 6 ta' Mejju 2013, in kontr'ezami fejn iddikjara "….I do not recall

ever giving Mr. Zammit the scheduled rates exhibited during the previous sitting…."

Illi l-esponenti josserva bir-rispett kollu, li jsiba ferm difficili jaccetta li l-konvenut min jheddu (willingly) accetta li johrog nofs l-ispiza, konsidrat illi kif iddikjara l-attur innifsu, hu zamm notamenti, u gibed ritratti, konxju mill-fatt kif dikjarat minnu stess li "….Being questioned why I felt the need to record the works by means of two CDs' presented during the last session, I declare that I did so because the works were substantial….."

Illi fix-xhieda tieghu, l-konvenut cahad li hu xi darba offra lill-attur biex ihallas nofs l-ispiza ghal kostruzzjoni tal-pedamenti u l-hajt, u fis-seduta mizmuma nhar l-Erbgha 3 ta' Lulju 2013, il-konvenut iddikjara li Salvu Camilleri, hu l-mara ta l-attur "….Kien gie xi darbtejn ohra ikellimni, u ried ikellimni fuq prezzijiet tat-tahmil. Spiccajt keccejtu u ghidtlu biex ma jkellimnix ghax jien ma kellix x'naqsam ma spejjez biex jinbena l-hajt…." Aktar tard fl-istess seduta, il-konvenut iddikjara "…..Nghid illi lanqas ma Coen qatt ma tkellimnt fuq prezzijiet. Jien kull m'ghidt lill-Coen kien biex jibni l-appogg sewwa, biex jekk fil-futur inkun irrid napogga mieghu, ma jkollix ghalfejn nerga naqla kollox….." Ikompli l-konvenut jiddikjara "….Nghid ili jien, f'mohhi dejjem kelli li konna qedghin nitkellmu fuq hajt divizorju normali, u mhux dik il-wisa ta pediment, kif lanqas hajt tas-sejjieh…."

Illi in-re'ezami fis-seduta mizmuma nhar it-Tnejn 23 ta' Settembru 2013, l-konvenut iddikjara '…..Jiena ma kienetx taghmilli ebda differenza kemm kienu ser ikunu wisghin l-pedamenti galadarba kienu ser ihallsu huma, u l-oggezzjoni tieghi kienet dwar il-hxuna tal-hajt il-fuq mill-pedamenti…."

Illi l-konvenut cahad ukoll li l-attur u Salvu Camilleri kien iltaqghu mieghu hdejn l-istatwa tal-Papa, u wrewh xi stimi.

Illi izda l-attur ikkonferma li kellu zewg stejjem, pero li qatt ma kien ghaddiehom lill-konvenut, u li ebda wahda miz-zewg stejjem ma kienet tal-bennej attwali li kkostruwixxa l-pedamenti Toni Mercieca, u allura l-esponenti josserva, anzi jistaqsi, kif qatt seta l-konvenut jaccetta li jidhol ghal spiza sostanzjali minghajr, fl-ewwel lok jinghata stima, u fit-tieni lok jinghata stima tax-xogholijiet mill-bennej propju.

Illi lanqas irrizulta dak allegat mill-konvenut, li l-bennej Toni Mercieca kien mar ghalih bil-pala, bil-konvenut jaccedi fl-ghassa tal-pulizija biex jaghmel rapport. Ghalkemm ma gietx registrata, il-konvenut prometta li wara s-seduta kellu jibqa sejjer l-ghassa tal-pulizija biex igib kopja tar-rapport, pero r-rapport baqa ma giex prezentat.

7. Konkluzzjoni :

Illi fit-tielet talba l-atturi talbu lill-din il-Qorti tordna lill-konvenuti jhallsu nofs l-ispejjez necessarji sabiex ikun jista jitella l-hajt divizorju bejn iz-zewg propjetajiet in kwestjoni.

Illi ghal dak li jirrigwarda din it-talba attrici, hija l-opinjoni ta l-esponenti li l-konvenut huwa obbligat ihallas ghal dik il-parti tal-hajt divizorju li fil-futur l-konvenut jappoga maghha, skond id-despozzijonijet tal-Kodici Civili - Fuq IL-Ħitan u Fossijiet Li Jifirdu Fond Minn Iehor Ta' Ma' Ġenbu (Art407 et.seq)

Illi fir-rigward tar-raba talba, l-atturi talbu lill din il-Qorti tikkundanna lill-konvenuti ghall-hlas ta danni inkorsi inutilment mir-rikorrenti minhabba l-oppozizzjoni tal-konvenuti relatati mal-bini tal-hajt fuq il-linja divizorja.

Illi hija l-opinjoni ta l-esponenti li din it-talba hija pjuttost generika fin-natura taghha, u ma jidhirx li qieghed jigi iccarat f'hix jikkonsistu dawn id-danni.

Illi jekk l-atturi permezz ta din it-talba qedghin jitolbu lil din il-Qorti tikkundanna lill-konvenut minhabba dewmien biex jinbdew ix-xogholijiet, in vista li l-konvenut kien intavola Mandat t'Inibizzjoni -22/2010 (PC) prezentat fil-21 ta' Mejju 2010, il-Qorti laqghet it-talba ghal hrug ta Mandat t'Inibizzjoni fit-2 ta' Gunju 2010, bejn liema perjodu, fl-10 ta' Gunju giet intavolata din il-kawza, xieraq li tigi attirata l-attenzjoni ta din il-Qorti, li fir-risposta taghhom prezentata fit-2 ta' Gunju 2010, il-konvenuti Brian Coen iddikjaraw "....Illi mhuwiex minnu illi r-rikorrent sejrin isofru xi tip ta' hsara jew pregudizzju fid-drittijiet taghhom, u dan minhabba illi x-xoghol ta kostruzzjoni qieghed isir fil-linja divizorja bejn il-propjetajiet indikati, ossia 114,116, fi Triq Sant'Ursola, Rabat, Ghawdex, u stante illi x-xoghol diga jinsab fi stat avvanzat...."

Illi jekk min naha l-ohra, d-danni mitluba huma dawk relatati mal-bini tal-pedamenti kif kostruwiti, materja li dwarha l-esponenti diga rrelata separatament, l-esponenti jikkonkludi li kienu l-atturi nnifishom li hadu d-decizzjoni li jibnu l-pedament fuq linja kif illum huma kostruwiti l-pedamenti.

Illi dan jirrizulta minn diversi battuti fil-kors tax-xhieda mghotija. Hekk per ezempju, il-perit Ray Agius, fis-seduta mizmuma nhar it-Tnejn 27 ta' Mejju 2013, iddikjara ".....Nghid illi kont naf li kien hemm kwestjoni bejn il-partijiet dwar il-linja medjana. Meta gie biex jinbena l-hajt, il-kwestjoni

kienet ghadha ma gietx sorvolata, u niftakar li konna nkarigajna surveyor biex jghati l-linja divizorja, li meta nghatat, <u>il-konvenut ma qabilx maghha, u peress illi l-atturi riedu jidhlu jabitaw fil-fond, insistew li jinbena l-hajt fuq il-linja divizorja kif suggerita mill-konvenut</u>, (sottolinear ta l-esponenti) anke kontra l-parir tieghi, u kontra qalbhom. Nghid illi l-pedamenti saru biex l-atturi jkunu jistghu jkomplu x-xoghol u jidhlu jabitaw fil-fond...."

Illi l-istess jista jinghad dwar l-inkarigu moghti lill-bennej Toni Mercieca. L-attur, is-sur Brian Coen, iddikjara fis-seduta mizmuma nhar it-Tnejn 6 ta' Mejju 2013, iddikjara "…..It was us that got Tony Mercieca to do the works…." Dan ikkonferamh ix-xhud, il-bennej Toni Merciaca fis-seduta mizmuma nhar it-Tnejn 29 t'April 2013, fejn iddikjara "….Ix-xogholijiet gejt inkarigat biex namghilhom mill-atturi…. "….Jien kelli mohhi mistrieh li sejjer nithallas mill-atturi, u dan ghax huma nkarigawni, u fil-fatt thallast….' L-istess iddikjara il-perit Ray Agius fis-seduta mizmuma nhar it-Tnejn 27 ta Mejju 2013, "….Ix-xogholijiet saru minn Toni Mercieca u l-haddiema tieghu, u gie nkarigat mill-atturi….." "…..Sa fejn naf jien, il-bennej thallas mill-atturi, ghax kienu l-atturi li nkarigawh….."

Illi s-sitwazzjoni hija tali, li l-atturi bnew fuq linja divizorja kif suggerita mill-konvenut, - dan jirrizulta kemm mix-xhieda atturi kif ukoll ix-xhieda tal-perit Ray Agius - linja li segwew kontra x-xewqa taghhom stess u l-parir mghoti lilhom mill-perit Ray Agius, bix-xogholijiet li tniedew skond kif dikjarat mill-attur nnifsu f'Mejju 2008, u sussegwentement iniedu proceduri fil-Qorti fl-10 ta Gunju 2010, kwazi sentejn wara li tniedew ix-xogholijiet, fl-istess perjodu li gie ntavolat Mandat t'Inibizzjoni mill-konvenut f'dawn il-proceduri, bil-Qorti laqghet it-talba ghal hrug ta Mandat t'Inibizzjoni fit-2 ta' Gunju 2010.

Illi hija l-opinjoni tal-esponenti li l-atturi setghu facilment ikkawtelaw d-drittijiet taghhom permezz ta proceduri fil-Qorti, fiz-zmien meta deher evidenti mill-bidu, li kellhom problemi mal-konvenut.

Illi ma dan kollu, l-esponenti jzomm ferm mal-konkluzzjoni kif espressa fl-ewwel relazzjoni dwar il-linja medjana, ghal liema konkluzzjoni l-esponenti kien anke xehed in-eskussjoni."

Din il-Qorti taqbel perfettament kemm ma' dak osservat mill-Perit Tekniku u mal-konkluzjoni raggunta. Dan qieghed jinghad partikolarment b'referenza ghax-xhieda tal-Perit Agius li kien il-Perit li gie inkarigat mill-atturi u li kien jissorvela x-xogholijiet u jaghti struzzjonijiet lill-bennej. Huwa xehed li kien prezenti ghal xi ftehim verbali bejn il-partijiet dwar spejjez ghall-bini ta' pedamenti izda ma jiftakarx id-dettalji. Oltre' dan huwa xehed li l-pedamenti nbnew kif inbnew biex iservu ta' *buttress* biex il-bini ta' l-atturi li kien se jigi estiz ma jiccaqlaqx. Huwa ferm inverosimili li l-konvenut qabel li jhallas ghal spejjez ta' pedamenti li saru kif saru sabiex il-bini ta' l-atturi ma jiccaqlaqx u kwindi a beneficcju taghhom u qabel fl-ghama minghajr lanqas biss giet murija lilu stima. Tant ma kienx hemm ftehim fis-sens invokat mill-atturi li l-bennej gie inkarigat mill-atturi u xehed li ma hejja ebda stima u dan peress li kellu mohhu mistrieh li se jithallas mill-istess atturi.

Ghal dawn il-motivi, din il-Qorti taqta' u tiddeciedi din il-kawza bil-mod kif gej:

1. Tilqa' l-ewwel talba attrici biss billi tiddikjara li l-wisa tal-giardina konvenuta ghandha tkun ta' qies kif dikjarat mill-perit Joseph P. Dimech, cioe' ta' sitt metri u disgha centimetru (6.09m), u dan kif anke konfermat mill-qisien fl-isketches prezentati permezz ta' nota mill-perit Joseph P. Dimech, b'dan illi r-rizultanti qies fuq wara tal-giardina tal-atturi tirrizulta li jkollha qies ta' hames metri u erbgha u

disghin centimetru (5.94m), li huwa konformi mal-wisa fuq wara tal-bini, proprjeta' attrici u ghalhekk tichad l-ewwel tliet eccezzjonijiet tal-konvenuti.

2. Tilqa' t-tieni talba attrici fis-sens li tawtorizza lill-istess atturi sabiex jaghmlu x-xoghlijiet necessarji fil-linja medjana u dan sabiex jinbena hajt divizorju bejn il-proprjetajiet tal-kontendenti kif fuq deciz u abbazi tal-konkluzjoni raggunta mill-Perit Tekniku Vincent Ciliberti li qieghed jigi nominat sabiex jissorvelja x-xoghlijiet.

3. Filwaqt li tilqa' in parte r-raba' eccezzjoni, tilqa' t-tielet talba limitatament billi tiddikjara li konvenut huwa obbligat ihallas ghal dik il-parti tal-hajt divizorju li fil-futur l-konvenut jappoga maghha u tichad ir-raba' talbiet attrici.

Bl-ispejjez tal-kawza ghandhom ikunu inkwantu ghal tliet kwarti minnhom sopportati mill-konvenuti u l-kwart l-iehor mill-atturi.

< Sentenza Finali >

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