PRIM'AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

ONOR. NOEL V. ARRIGO LL.D.

Seduta ta' nhar il-Hamis, 1 ta' Frar 2001

Numru

Citaz. numru: 599/92 NA

Joseph u Anthony, ahwa Caruana

vs

Joseph Schembri

Hajt divizorju - Rapport Tekniku

Il-Qorti striehet fuq ir-rapport tekniku li l-hajt divizorju ma nbeniex skond il-ftehim bejn il-partijiet u skond is-sengha u l-arti peress illi ma ngabet ebda raguni valida biex jinducuha li tissostitwixxi l-gudizzju taghha ghal dak tat-tekniku.

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-atturi fis-27 ta' Mejju 1992 fejn ippremettew:

"Illi b'kuntratt datat 18 ta' Frar 1991 fl-atti tan-Nutar Dottor Peter Fleri Soler (Dokument "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' circa mija u sittin metru kwadru (160m²), cioe' il-parti delinjata bl-ahmar fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt (Dokument "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-proprjeta' tieghu stess kontigwa minn mal-proprjeta' akkwistata mill-attur;

Illi l-konvenut qabad u tella hajt kontra dan il-ftehim u mhux skond is-sengha w inoltre ma tellghux fuq il-linja li tiddividi l-proprjeta' tal-kontendenti izda kompletament fl-art ta' l-atturi b'mod li l-art bil-konfini ta' dan il-hajt spiccat b'kejl ta' biss circa mija u hamsa metri kwadri (105m²);

Illi l-konvenut ghalkemm interpellat diversi drabi biex jirrimedja ghal dawn l-ilmenti baqa' inadempjenti;

TALBU li din il-Qorti:-

1. prevja occorrendo d-dikjarazzjoni li l-hajt ma giex imtella' mill-konvenut skond il-ftehim bejn il-kontendenti u skond is-sengha u l-arti u lanqas ma tella fuq il-linja medjana li tiddividi l-proprjeta' 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-proprjeta' 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 ta' l-ittri interpellatorji datati 19 ta' Ottubru 1991 u 13 ta' Marzu 1992 u ta' l-ittra ufficjali datata 30 ta' Marzu 1992 kontra l-konvenut li huwa ngunt ghas-subizzjoni."

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut ipprezentata fid-19 ta' Awissu 1992 fejn 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."

Fl-14 ta' Ottubru 1992 gie nominat il-Perit Tekniku A.I.C. Joseph Huntingford. Fl-14 ta' Novembru 1994 il-Perit Tekniku gie sostitwit bil-Perit A.I.C. David Pace, dejjem minn din il-Qorti kif diversament presjeduta.

Il-Perit Tekniku A.I.C. David Pace pprezenta r-relazzjoni u halef ir-relazzjoni tieghu fit-2 ta' Dicembru 1998.

Inzammu sitt seduti u zewg accessi.

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 huwa w il-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 atturi;

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' 160m.k. circa. Il-kejl jista' jvarja bejn 152 m.k. u 168 m.k. L-atturi enfasizzaw il-marki biz-zebgha sewda pero' fil-kuntratt dawn ma jissemmewx jew qisien definittivi izda biss il-kejl komplessivament. Fil-pjanta hemm qisien pero' 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 kapacita' 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. Il-qisien jinkludu l-hxuna tal-hajt ta' barra tal-ghalqa fejn tikkonfina ma' l-isqaq u dana ghaliex jifformaw parti mill-proprjeta' trasferita;

8. Il-kejl fuq il-kuntratt huwa circa, ghalhekk hemm 5% "margin of allowance". Il-Perit Tekniku kkonkluda illi l-linja tal-hajt divizorju ghandha tkun dik kif definita minn dawn il-qsami, cioe' 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 ta' kejl skond l-interpretazzjoni tal-kuntratt, pero' la darba kien hemm sinjali definiti fuq il-post illi kienu jipprecizaw il-linja tal-qasma u jirrizulta illi l-area kkonfinata b'dina l-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 pero' rrizulta illi l-hajt inbena fuq il-hamrija u diga' beda jaqleb 'il gewwa. Dan ifisser illi mhux mibni skond is-sengha, jekk diga' beda jaqleb u jcedi. Il-hajt ghandu jitla' fuq sisien sodi cioe' 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 mill-Awtorita' 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 diga' fuq il-post.

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

Fis-seduta tat-8 ta' Lulju 1999 il-Qorti ddecidiet illi in vista tal-konkluzzjoni 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-parametru tat-tieni talba citattiva bl-applikazzjoni ssir mill-perit nominat mill-Qorti u dana ghas-spejjes 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.

Ghal dawn ir-ragunijiet din il-kawza hija deciza billi l-Qorti 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-proprieta' akkwistata mill-attur minn dik tal-konvenut;

2. tikkundanna lill-konvenut sabiex fi zmien tlett xhur millum jirrimwovi 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-proprieta' fuq imsemmija taht id-direzzjoni tal-Perit A.I.C. Rene' 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 maghmulha b'din is-sentenza huma kollha a karigu tal-konvenut.

ONOR. IMHALLEF NOEL V. ARRIGO LL.D.

Deputat Registratur

rf.