**15 ta' Marzu, 1995**

**Imħallfin:-**

**S.T.O. Prof. Giuseppe Mifsud Bonnici LL.D. - President**
**Onor. Carmel A. Agius B.A. LL.D.**
**Onor. Noel V. Arrigo LL.D.**

Arkitett u Inġinier Ċivili Edwin Calleja

*versus*

Gaetano Sammut

## Pjanta Annessa ma' Kuntratt - Kuntratt ta' Diviżjoni

*Pjanta ma hiex biss aċċessorju għal kuntratt; effettivament hija parti integrali mill-kuntratt. Trattendosi ta' kuntratt ta' diviżjoni l-istat ta' fatt maħluq bl-istess kuntratt, inkluż id-deskrizzjoni permezz tal-pjanta, huwa importantissimu billi mhux biss jivvinkola lill-kondividendi iżda huwa l-espressjoni tal-volonta' tagħhom għal dik li hija demarkazzjoni.*

Il-Qorti:-

Is-sentenza ta' l-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ta' l-1 ta' Lulju, 1992 li minnha sar l-appell preżenti hija hekk:

"Rat l-att ta' ċitazzjoni fl-ismijiet **Arkitett u Inġinier Ċivili Edwin Calleja** *vs* **Gaetano Sammut** ippreżentat fl-Onorabbli Qorti tal-Kummerċ illi bih l-attur, wara illi ppremetta li huwa

proprjetarju ta' porzjoni diviża ta' art mill-għalqa f'San Pawl tat-Tarġa, limiti tan-Naxxar, fil-qasam magħruf bħala "Santa Marija tax-Xagħra", u ġġib in-numru tmienja (8), liema porzjoni art diviża tiffaċċja minn Nofsinhar ix-Xlokk ma' triq ġdida, u liema art l-attur kiseb bis-saħħa ta' att ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Philip Saliba tal-21 ta' Diċembru, 1971 (Dox. "XX"), ma' liema att kien hemm meħmuża u tagħmel parti integrali l-annessa pjanta (Dok. "EC"), li minnha jidher li, fl-imsemmija porzjoni, fost l-oħrajn, tinsab kmajra (għorfa) interament fil-parti li tappartjeni lill-attur, u, dippiu', distanti mil-linja diviżorja tal-porzjoni attigwa;

Li l-konvenut huwa l-proprjetarju tal-*plot* numru sebgħa (7) attigwu, liema *plot* jinsab f'kantuniera ma' żewġ toroq oħra pubbliċi mal-bixra tan-Nofsinhar Lbiċ;

Li xi ġimgħat ilu, il-konvenut beda jagħmel xogħol ta' taħmil bl-inġenji fil-*plot* numru 7, iżda, abbużivament u illegalment ġarraf ukoll parti kbira mill-għorfa fuq imsemmija, minbarra li baqa' dieħel lil hinn mil-linja diviżorja u approprja ruħu illegalment minn parti mill-proprjeta' ta' l-attur mat-tul ta' l-imsemmija linja diviżorja;

Li l-esponent mill-ewwel attira l-attenzjoni tal-konvenut, li waqaf mix-xogħlijiet, anzi, f'laqgħa li saret bejn l-attur, il-konvenut u l-perit tal-konvenut, fuq il-post, kien sar qbil dwar fejn kellha tinġibed il-linja medjana bejn ir-rispettivi proprjetajiet tal-kontendenti, liema linja kien maqbul li tkun aktar lura mill-qagħda ta' l-imsemmija għorfa, u dan konformament mal-pjanta tat-titolu tal-kontendenti;

Li, minkejja dan, l-esponenti ntebah li fit-22 ta' Settembru, 1988 il-konvenut beda jibni l-pedament ta' ħajt diviżorju f'għoli

ta' tliet (3) filati ċirka, u dan fil-proprjeta` ta' l-istess attur, u dan *fuq linja li l-konvenut arbitrarjament approprja għalih,* minn liema linja hu kien obbliga ruħu li jirtira fl-imsemmi inkontru billi jsegwi l-linja diviżorja korretta kif stabbilita mill-pjanta oriġinali;

Li l-konvenut, waqt li kien qed jagħmel dawn ix-xogħlijiet abbusivi u llegali, tefa' fil-porzjon ta' art proprjeta` ta' l-attur kumulu kbir ta' materjal li qala' waqt li ħaffer u ħatt prattikament għal kollox l-għorfa li kienet tinsab fil-porzjon ta' art ta' l-attur, u kkawżalu danni fl-istess art, kif sejjer jiġi ppruvat;

u li b'Digriet ta' dik il-Qorti ta' l-20 ta'Ottubru, 1988 il-*konvenut ġie inibit milli jissokta* b'xi mod iwettaq jew jagħmel xi xogħol ieħor fil-proprjeta` ta' l-attur hawn fuq imsemmija;

Talab għaliex, għar-raġunijiet imsemmija m'għandhiex dik il-Qorti:

1. Tinibixxi lill-konvenut permanentement u b'mod definittiv milli jkompli jagħmel xogħol ta' bini fil-proprjeta` ta' l-attur;

2. Tiddeċidi, prevja d-dikjarazzjoni li l-konfini proprji u korretti tal-proprjeta` rispettiva tal-kontendenti huma dawk delinejati skond il-pjanta meħmuża ma' l-att ta' diviżjoni tal-21 ta' Diċembru, 1971 fuq imsemmi, li l-konvenut approprja ruħu abbusivament u illegalment minn parti sostanzjali mill-proprjeta` ta' l-attur, u b'dannu għall-istess attur, waqt li kien qed jagħmel ix-xogħlijiet impunjati;

3. Tordna lill-konvenut għalhekk, li jirripristina l-proprjeta`

ta' l-attur għall-istat li kienet qabel ma beda jagħmel ix-xogħlijiet impunjati, inkluża ordni li jirrimuovi l-materjal li hu tafa' wara l-iskavazzjoni għal ġol-bqija tal-proprjeta` ta' l-attur, u wkoll ordni għall-ħatt tal-ħajt diviżorju abbusivament erett;

4. Tiddikjara lill-konvenut unikament responsabbli għad-danni li l-attur sofra fil-proprjeta` tiegħu minħabba dawn ix-xogħlijiet;

5. Tillikwida, jekk meħtieġ permezz ta' perit minnha nnominat, id-danni li jirriżultaw li ġew sofferti mill-attur minħabba dawn ix-xogħlijiet u l-konsegwenti invażjoni fil-proprjeta` ta' l-atturi; u

6. Tikkundanna lill-konvenut iħallas lill-attur is-somma hekk likwidata in linea ta' danni;

Bl-ispejjeż, inklużi dawk ta' l-att tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 1736/88 Kummerċ, u bl-imgħaxijiet legali sal-jum tal-ħlas effettiv, kontra l-konvenut, inġunt għas-subizzjoni;

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xhieda ta' l-attur;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut, ippreżentata fl-Onorabbli Qorti tal-Kummerċ, illi biha eċċepixxa:

Fl-ewwel lok l-inkompetenza ta' dik il-Qorti *ratione materiae*;

Fit-tieni lok u bla preġudizzju għall-premess illi huwa mhuwiex il-leġittimu kontradittur;

Fil-meritu u bla preġudizzju għall-premess illi t-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li ebda art ta' l-attur ma ġiet invaża jew approprijata kif allegat fl-att taċ-ċitazzjoni;

Salvi eċċezzjonijeit oħra;

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xhieda tal-konvenut;

Rat is-sentenza ta' l-Onorabbli Qorti tal-Kummerċ tat-tlieta u għoxrin (23) ta' Jannar, 1989 ili biha ddikjarat ruħha inkompetenti li tieħu konjizzjoni ta' din il-kawża;

Rat is-sentenza ta' l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell tas-sebgħa u għoxrin (27) ta' Novembru, 1989 illi biha ddeċidiet definittivament illi kompetenti illi tieħu konjizzjoni ta' dina l-kawża hija dina l-Qorti;

Rat il-verbal tas-seduta tas-sebgħa u għoxrin (27) ta' Marzu, 1990, illi minnu jirriżulta illi l-konvenut irrinunzja għall-eċċezzjoni tiegħu illi mhuwiex il-leġittimu kontradittur, jiġifieri għat-tieni eċċezzjoni tiegħu;

Għaldaqstant, tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni eċċezzjoni tal-konvenut;

Rat in-nota ta' Kekoo Modi, ippreżentata fl-għaxra (10) ta' April, 1990 illi biha assuma l-atti tal-kawża fil-vesti ta' konvenut flok Gaetano Sammut bħala suċċessur fit-titolu ta' l-istess konvenut (fol. 45);

Rat id-digriet tagħha ta' l-għoxrin (20) ta' April, 1990 illi bih

l-Arkitett u Inġinier Ċivili David Pace ġie nnominat bħala Perit Tekniku sabiex ifittex u jirrelata dwar it-talbiet ta' l-attur wara illi jieħu konjizzjoni ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut u sabiex jagħmel l-osservazzjonijiet kollha illi għandhom x'jaqsmu mal-każ;

Eżaminat l-atti tal-kawża u d-dokumenti esibiti, kompriża r-relazzjoni ta' l-imsemmi Perit Tekniku debitament maħlufa fid-disgħa u għoxrin (29) ta' Novembru, 1991;

Rat in-noti ta' osservazzjonijiet tal-kontendenti;

Ikkunsidrat:-

Illi mill-provi prodotti jirriżulta bħala mhux ikkontestat bejn il-kontendenti illi ....

*Omissis*;

Għal dawn il-motivi:

Tirrespinġi t-tielet (3) eċċezzjoni tal-konvenut u, filwaqt li tiddikjara illi l-konfini tal-*plots* numri 7 u 8 huma dawk delinejati fi u riżultanti mill-pjanta dokument "EC" annessa mal-kuntratt ta' diviżjoni tal-21 ta' Diċembru, 1971 pubblikat minn Nutar Dottor Philip Saliba, (dokument "XX" esibit ma' l-att ta' ċitazzjoni), tilqa' l-ewwel erba' (4) talbiet ta' l-attur, b'dan illi għall-finijiet tat-tielet (3) talba tipprefiġġi lill-konvenut terminu perentorju ta' xhar mil-lum sabiex jagħmel ix-xogħlijiet kollha meħtieġa sabiex jirrmuovi l-materjal mitfugħ fuq il-*plot* 8 u l-ħajt diviżorju hawn fuq imsemmija, kif indikat fil-paragrafu 32 tar-relazzjoni peritali, u dana taħt id-direzzjoni u sorveljanza ta' l-Arkitett u Inġinier Ċivili David

Pace, illi qed jiġi nnominat għal dan l-iskop, u b'dan ukoll illi, b'applikazzjoni ta' l-artikolu 222, Kapitolu 12, f'każ illi jgħaddi inutilment il-perijodu ta' xahar hawn fuq imsemmi, tawtorizza lill-attur sabiex jagħmel l-istess xogħlijiet liema a spejjeż tal-konvenut u taħt id-direzzjoni u sorveljanza ta' l-imsemmi A.I.C. David Pace; tilqa' l-ħames (5) talba attriċi billi tillikwida d-danni riżultanti lill-attur, konsistenti fid-demolizzjoni tal-kamra rurali hawn fuq imsemmija, fis-somma ta' erba' mija u ħamsin lira (Lm450), rappreżentanti l-ispejjeż meħtieġa għar-rikostruzzjoni ta' l-istess kamra rurali, u tilqa' ukoll is-sitt (6) talba attriċi billi tikkundanna lill-konvenut sabiex iħallas lill-attur l-imsemmija somma ta' Lm450 in linea ta' danni hekk likwidati;

Tordna illi l-ispejjeż kollha tal-kamra jiġu ssapportati mill-konvenut";

Rat in-nota ta' l-appell ta' Kekoo Modi u l-petizzjoni ta' l-appell tiegħu li permezz tagħha talab li din il-Qorti jogħġobha tirrevoka s-sentenza appellata u tiċħad it-talbiet attriċi u minflok jogħġobha tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut appellanti, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-attur appellat;

Rat ir-risposta ta' l-attur appellat;

Rat l-atti kollha tal-kawża u d-dokumenti esibiti;

Semgħet it-trattazzjoni;

Ikkunsidrat:-

Is-sottomissjonijiet ta' l-appellant in sostenn ta' l-aggravju

*tiegħu huma s-segwenti:*

a) Is-sentenza appellata hi bbażata kompletament fuq il-konstatazzjonijiet u konsegwenti konklużjonijiet peritali meta fl-opinjoni tal-appellant l-istess rapport peritali hu karatterizzat minn żbalji ta' natura ġuridika;

b) Fir-rapport peritali kien ġie kkonstatat mill-perit ġudizzjarju li "skond il-kuntratt ta' diviżjoni, il-*plot* numru 8 ta' l-attur kellu jkollu kejl ta' ċirka mija u ħdax-il qasba kwadra, waqt illi l-*plot* numru 7, illum tal-konvenut, kellu jkollha kejl ta' ċirka *tmienja u tmenin punt* ħamsa qasab kwadri";

ċ) Ġie kkonstatat ukoll mill-perit ġudizzjarju "illi hemm kejl nieqes fil-kumpless għaliex waqt illi l-kuntratt jagħti kejl totali ta' mija disa' u disgħin punt ħamsa qasab kwadri, dan is-*survey* juri kejl totali ta' mija tnejn u disgħin punt ħamsa qasab kwadri, ċjoe' seba' qasab kwadri anqas;

d) Skond il-perit ġudizzjarju "jekk il-parti kkontestata tiżdied mal-kejl tal-*plot* 8, il-kejl totali jkun ta' mija u tlettax punt sitta qasab kwadri waqt li jekk tiżdied mal-*plot* numru 7 dina jkollha kejl totali ta' tmienja u tmenin punt ħamsa sebgħa qasab kwadri;

Ikkunsidrat:-

Dina l-Qorti ser tibda l-ewwel b'dawk li l-appellant qed jissottometti li huma spropożiti legali;

Fl-ewwel lok l-appellant jissottometti illi l-ewwel Onorabbli Qorti wara li kkonstatat li fil-kumpless hemm kejl nieqes, ġie

ppenalizzat il-konvenut u *ppremjat* l-attur billi n-nieqes fil-kejl ġie li qed isofrih kollu l-istess konvenut. Dana għamlitu billi bbażat ruħha fuq dawn il-premessi, u ċjoe`:

a) Skond il-liġi, *min ikun xtara* l-ewwel ikollu d-dritt li jieħu l-ammont skond il-kuntratt tiegħu;

b) Inoltre l-pjanta "EC", annessa mal-kuntratt ta' diviżjoni imsemmi fl-atti ta' din il-kawża, turi biċ-ċar illi l-linja diviżorja bejn il-*plots* 6 u 7 fuq naħa, u l-*plot* 8 fuq in-naħa l-oħra, kellha tgħaddi 'l barra minn kamra rurali li kien hemm fil-post b'mod illi din il-kamra kellha tiġi kollha kemm hi fil-*plot* numru 8, u ma tiġix aktar viċina l-qasma minn metru wieħed;

ċ) Skond l-appellant ukoll mix-xhieda mogħtija jirriżulta illi meta saret il-laqgħa bejn l-attur, l-awtur tal-konvenut u l-periti Joseph Falzon u Dion Buhagiar, il-kwistjoni kienet ġiet risolta a pjena sodisfazzjoni ta' kulħadd;

L-appellant jissottometti wkoll illi tali konsiderazzjonijiet huma kollha erronei u jġib is-segwenti sottomissjonijiet:

a) Għalkemm huwa veru li "min ikun xtara l-ewwel ikollu dritt li jieħu l-ammont skond il-kuntratt tiegħu", dan il-prinċipju ma japplikax għall-każ odjern. Infatti fil-każ odjern il-provenjenza prossima ta' l-attur kien kuntratt ta' diviżjoni u mhux trasferiment, mil-liema kuntratt ta' diviżjoni toriġina wkoll il-provenjenza tal-*plot* illum proprjeta` tal-konvenut appellanti;

Għalhekk, ġaladarba ġie kkonstatat li fil-kumpless taż-żewġ *plots* f'daqqa hemm kejl *nieqes*, u ġaladarba jirriżulta bħala fatt li

l-provenjenza ta' l-attur u dik tal-konvenut ġejja minn kuntratt ta' diviżjoni u mhux trasferiment, dan il-prinċipju hu għal kollox irrilevanti u inapplikabbli għall-każ odjern;

L-appellant jissottometti wkoll illi l-perit ġudizzjarju, għalhekk, ma kienx ġustifikat illi jirrakkomanda fir-rapport tiegħu illi l-attur għandu jiġi ppremjat billi jingħata l-kejl kollu kif jirriżulta mill-kuntratt ta' diviżjoni;

Skond l-appellant il-prinċipju legali applikabbli għall-każ huwa illi jekk verament hemm kejl nieqes, dan għandu jiġi ssapportat bejn iż-żewġ kondividendi, jew suċċessuri tagħhom, għaliex in verita' l-attur ma jistax jivvanta titolu anteċedenti għal dak tal-konvenut u l-awturi tiegħu;

Kwantu jirrigwarda l-pjanta, l-appellant jissottometti illi l-pjanta hija intiża bħala aċċessorja għall-kuntratt u fil-kawża odjerna, fejn ġie kkonstatat li fil-kumpless taż-żewġ *plots* f'daqqa hemm kejl nieqes, xejn ma jiswa għat-teżi ta' l-attur li jgħid illi fil-pjanta annessa mal-kuntratt ta' diviżjoni l-kamra hi indikata bħala kollha fil-*plot* tiegħu numru 8. Infatti una volta jirriżulta li fil-kumpless hemm kejl nieqes, per konsegwenza l-pjanta hi żbaljata in kwantu ma tirriflettix il-veru kejl ta' kull waħda mill-*plots* in diviżjoni, u b'hekk illum l-attur ma jistax jippretendi li jieħu raġun a bażi ta' dik il-pjanta;

Fl-aħħarnett l-appellant jissottometti wkoll illi trattandosi ta' drittijiet patrimonjali, kull ftehim verbali li seta' kien hemm bejn il-kotendenti dwar konfini m'għandu ebda valur;

Bla preġudizzju, imbagħad l-appellant jissottometti illi l-

ammont likwidat mill-ewwel Onorabbli Qorti huwa esaġerat;

Ikkunsidrat:-

In verita', jekk wieħed jeżamina sewwa l-proċess, isib li s-sottomissjonijiet ta' l-appellant huma ripetizzjoni - ħafna drabi *verbatim* - tas-sottomissjonijiet li saru minnu bil-miktub fi prim'istanza u li fil-maggior parti huma kkonsidrati fis-sentenza appellata;

Illi proprjament jekk wieħed ma joqgħodx attent, malajr isib ruħu sgwidat mis-sottomissjonijiet ta' l-appellant minn dik li hi verament il-vertenza f'dan il-każ u ser jingħad għaliex;

L-attur akkwista l-porzjon art tiegħu permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Philip Saliba tal-21 ta' Diċembru, 1971 (dok XX);

Il-porzjoni art li llum tappartjeni lill-appellant kienet tifforma parti mill-art affettwata mill-istess diviżjoni;

Ma' l-imsemmi kuntratt ta' diviżjoni ġiet annessa pjanta deskrittiva li tindika ż-żewġ *plots* rilevanti għal din il-kawża;

Il-konfigurazzjoni tal-*plots*, kif sewwa jirrileva l-Perit David Pace toriġina mill-istess pjanta "EC" u din il-pjanta turi biċ-ċar illi l-linja diviżorja bejn il-ħlots 6 u 7 fuq naħa u l-*plot* 8 fuq naħa oħra, kellha tgħaddi 'l barra minn kamra rurali li kien hemm fil-post b'mod illi l-kamra kellha tiġi kollha kemm hi fil-*plot* numru 8, ċjoe' dik ta' l-appellat, u ma tiġix aktar viċin il-qasma minn metru wieħed;

Din il-Qorti ma taqbel xejn ma' l-appellant illi din il-pjanta hija biss aċċessorju għall-kuntratt u hija soġġetta għall-konsiderazzjonijiet oħra. *Il-pjanta effettivament hija parti integrali* mill-kuntratt u hija ċertament indikattiva illi l-kamra markata bl-ittra A fl-istess pjanta kellha tkun mhux biss interament fil-porzjon 8 iżda bejnha u l-konfini ma kellux ikun hemm inqas minn metru;

Konsiderazzjonijiet oħra bħal kejl komplessiv, għalhekk, għalkemm forsi rilevanti f'kuntest ieħor, għall-fini veru u proprju ta' din il-kawża huwa kompletament irrilevanti billi apparti li d-differenza komplessiva hija ta' ċirka seba' qasab kwadri ma tista' twassal qatt biex tiġi ddisturbata l-linja ta' demarkazzjoni li kif indikat fir-relazzjoni peritali jidher biċ-ċar li ġiet iffissata fuq il-*bażi tal-konfigurazzjoni u kejl approssimattiv* tat-tliet porzjonijiet imsemmija;

Din il-Qorti tara li għandha tirrileva wkoll illi trattandosi ta' kuntratt ta' diviżjoni l-istat ta' fatt maħluq bl-istess kuntratt, inkluż id-deskrizzjoni permezz tal-pjanta, huwa importantissimu billi mhux jivvinkola lill-kondividendi iżda huwa l-espressjoni tal-volonta' tagħhom għal dik li hija demarkazzjoni. Gaetano Sammut u Kekoo Modi ġew wara u xtraw dak li kien diġa' ġie stabbilit bħala entita' f'dak l-att ta' diviżjoni u ma tistax tifhem din il-Qorti kif issa qed tiġi vvantata pretensjoni li mhux biss tmur kontra dak li ġie konvenut, iżda wkoll meta l-awturi ta' l-appellant odjerni qatt ma kkontestaw il-konfini sal-mument li fih ikkuntrattaw l-akkwist tal-porzjon tagħhom;

Dak li ddeċidiet l-ewwel Onorabbli Qorti huwa għalhekk pjenament inċensurabbli. Ukoll din il-Qorti ma tistax tinjora d-diskors, inkontri u ftehim verbali li saru/kien hemm fil-kors taż-

żmien, relattivament għal-linja ta' demarkazzjoni bejn dawn il-*plots* għaliex in verita` dan kollu huwa indikattiv ta' kemm verament il-linja indikata fil-pjanta kienet ir-riżultat ta' qisien u ħsieb, u mhux leċitu li issa l-appellant għax hemm varjazzjoni fil-kejl komplessiv jippretendi li dan għandu jkollu bħala riżultat id-disturb ta' linja ta' demarkazzjoni stabbilita ferm qabel ma huwa u l-awtur tiegħu tfaċċaw fix-xena;

Għal dak li hu meritu, għalhekk din il-qorti mhix pronta tiddisturba d-diskrezzjoni ta' l-ewwel Onorabbli Qorti;

Kwantu jirrigwarda l-ammont likwidat mill-ewwel Onorabbli Qorti, għalkemm l-appellant issa qed jilmenta minnu, ma jirriżultax fi prim'istanza li huwa għamel xi riserva tali anqas meta ppreżenta n-nota ta' kritika tiegħu;

Apparti dan, pero`, konsidrat kollox, din il-Qorti tara li l-ammont likwidat mill-ewwel Onorabbli Qorti huwa konservattiv biżżejjed biex ma tarax raġuni valida għala għandha tvarjah kif qed jippretendi l-appellant;

Għal dawn il-motivi, tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata. L-ispejjeż ta' din l-istanza jkunu a kariku ta' l-appellant.