

6026

Fil-Prim Awla tal-Qorti Civili

**ONOR. IMHALLEF DR JOSEPH AZZOPARDI L.L.D.**

Citazzjoni Nru. 1091/12

Fi-atti tal-kawza:

**Jesmond Farrugia.**

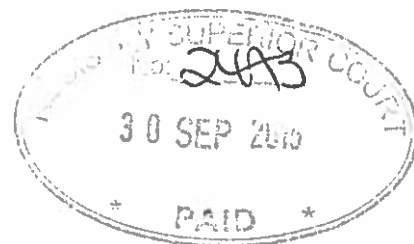
**vs**

**Giuseppa Ellul.**

RELAZZJONI TAL-PERIT TEKNIKU

**AIC Mario Cassar**

Differita s-16 ta' Ottubru 2015



- Jesponi bir-rispett ;
- Dan il-kaz jittratta dwar qsim ta' porzjon ta' art fl-ishma indivizi ta' sebghin fil-mija (70%) tletin fil-mija (30%) fil-limiti ta' Had-Dingli, li jinkludu zewgt idjar, u borehole li tissuplixxi l-ilma lill-giebja miftuha.

- **L-INKARIGU TAL-ESPONENT PERIT TEKNIKU**

Illi waqt is-seduta quddiem din l-Onorabbli Qorti **tat-13 ta' Marzu 2013** ddegretat;

*Il-Qorti tinnomina bhala Perit Tekniku lil AIC Mario Cassar biex jirrelata dwar it-talbiet attrici (a spejjez provizorjament tal-attur). Il-kawza giet differita ghall-10 ta' Mejju 2013, fid-9.30am ghar-rapport.*

- Fis-seduta quddiem din l-Onorabbli Qorti **tal-31 ta' Ottubru 2014** iddegretat;
- Il-Qorti giet infurmata li l-konvenuta Giuseppa Ellul mhix f'pozizzjoni li tattendi l-Qorti biex isirilha kontro-ezami minhabba ragunijiet ta' sahha. Il-Qorti tawtorizza lill-Perit Tekniku biex jisma' lill-konvenuta tixhed in kontro-ezami fir-residenza taghha.*

- **TALBIET ATTRICI**

1. Illi l-partijiet huma lkoll qraba tal-mejjet Stanislaos sive Sam Micallef, li miet fit-18 ta' Mejju 2005.
2. Illi l-mejjet Stanislaos sive Sam Micallef miet testat permezz ta' testment ippublikat gewwa Ontario, Canada fl-24 ta' Marzu 2005.
3. Illi bis-sahha tal-klawsola numru wiehed tal-istess testment, huwa halla lill-partijiet odjerni, indivizament bejniethom prelegatarji ta' sebghin fil-mija (70%) lill-kontendent Jesmond

Farrugia u tletin fil-mija (30%) lill-kontendenti Giuseppa Ellul, ta' propjeta` gewwa Tar-Rih fil-limiti ta' Had-Dingli.

4. Illi permezz ta' kuntratt ippublikat fl-atti tan-Nutar John Gambin datat 27 ta' Ottubru 2006 (kopja annessa u mmarkata **Dok JM6)** (JM7), ir-rikorrent kien gie ammess fil-pussess ta' din l-art mill-eredi tad-*decuius*.

5. Illi sa mill-2006, ir-rikorrent ipprova jilhaq ftehim bonarju mal-intimata li wirtet ir-rimamenti bicca minn din il-porzjon art, biss dan ma kienx possibli minhabba t-talbiet irragonevoli taghha.

6. Illi r-rikorrent ma jixtieqx jibqa` aktar in komunjoni.

7. Illi ghalkemm interpellata kemm-il darba sabiex tersaq ghall-qsim bonarju tal-propjeta` suriferita, l-intimata Giuseppa Agius baqghet inadempjenti.

Ghalhekk l-attur qieghed jitlob lil din Onorabbli Qorti sabiex;

1. Tiddividi l-propjeta` konsistenti fil-porzjon art bil-fondi fuqhom maghrufa bhala Catherine and Sam's Domain gewwa Tar-Rih fil-limiti ta' Had-Dingli kif delinejata ahjar fil-pjanta annessa, f'zewg bicciet li jirriflettu b'mod ekwu l-kwoti fuq indikati, *occorrendo* bil-hatra ta' periti nominandi, u tassenja lir-rikorrent il-porzjon ammontanti ghal sebghin fil-mija (70%) tal-propjeta` u lill-intimata l-porzjon ammontanti ghal tletin fil-mija (30%) tal-propjeta`.

2. Tinnomina Nutar Pubbliku sabiex jircievi u jippublika l-att opportun, kif ukoll kuratur sabiex jirrapprezenta l-eventwali kontumacija fuq l-istess att.

3. Subordinament u minghajr pregudizzju ghall-premess, tordna li kemm-il darba l-propjeta` mhijiex komodament divizibbli skont il-kwoti spettanti lill-partijiet

rispettivament, il-bejgh b'licitazzjoni tal-istess propjeta` minghajr il-partecipazzjoni ta' oblaturi estranei.

• **ECCEZZJONIJIET TAL-KONVENUTI**

1. Preliminarjament, l-attur irid jiddikjara jekk din il-kawza tikkoncernax id-divizjoni taz-zewg porzjonijiet ta' art bil-bini fuqhom imhollija lill-kontendenti minn Stanislao sive Sam Micallef bit-testment tieghu tal-24 ta' Marzu 2005, jew hux ta' porzjoni wiehed biss jew parti minn porzjoni biss, u dana peress li mit-talbiet, ma jirrizultax car dak li qed tintalab id-divizjoni tieghu.

2. Preliminarjament ukoll, l-intempestivita` u l-improponibilita` tal-azzjoni odjerna, u dana peress li l-attur u l-eredi l-ohra ta' Stanislao Micallef ghadhom ma mmettewx lill-konvenuta fil-pussess ta' sehma dwar il-propjeta`/propjetajiet mertu ta' din il-kawza.

3. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-intimata – li minn naha taghha immettiet lill-attur fil-pussess ta' sehmu mill-propjeta`/propjetajiet mertu tal-kawza – dejjem ippruvat tasal ghal transazzjoni mal-attur, liema transazzjoni ma sehhitx unikament minhabba l-proposti u attitudni intransigenti li dejjem wera l-attur, li dejjem ipprova javalla l-pozizzjoni tieghu a skapitu tal-istess konvenuta.

4. Illi l-intimata topponi bil-qawwa illi hi thallas l-ispejjez ta' din il-kawza, stante` li kif inghad, hi ppruvat tasal fi ftehim barra l-Qorti f'diversi okkazzjonijiet, izda inutilment. Ghaldaqstant l-ispejjez tal-kawza ghandhom jigu sopportati mill-attur esklussivament.

Illi jekk jirrizulta li l-immobili mertu ta' din il-kawza huma kommodament divizibbli, l-intimata ma topponix ghad-divizjoni tal-istess. Minn issa stess pero` titlob l-ammissjoni ta' oblaturi

estraneji fl-eventwali bejgh b'licitazzjoni jekk jirrizulta li l-immobili mertu ta' din il-kawza m'humiex kommodament divizibbli.

In adempiment tal-inkarigu moghti lilu l-esponent zamm zewg accessi fil-lok mertu tal-kaz fil-prezenza tal-partijiet assistiti.

• Inzammu wkoll seba' seduti fil-bini tal-Qorti;

1) Fis-6 ta' Novembru 2013 meta l-Avv. Peter Fenech ipprezenta Dok. PF1 u PF2. Xehed in kontro ezami l-attur **Jesmond Farrugia**.

- *Ma niftakarx li qatt kien hemm meter tal-ilma pero nismagghom jghidu li kien hemm meter u tnehha ghax qatt ma tela` ilma minn tal-gvern.*
- *Fl-2001 kont noqghod fil-binja **A** u niehu l-ilma mill-binja **B**. L-ilma, intellghu bil-pompa u nahznu f'tank fuq il-binja l-orange, kien jintela` b'automatic flow switch.*
- *Qabel kien hemm manual switch minn fuq il-binja l-blu. Minn meta ma niftakarx. Il-main kien fil-binja l-orange. Il-main tal-gvern.*
- *Bhala meter tad-dawl fuq il-parti l-blu dahhaltu fuq struzzjonijiet tal-Perit Saliba izda meta ma niftakarx.*
- *Meta dahhalt il-meter fil-parti blu waqqaft il-power minn fuq il-meter tad-dawl tal-binja l-orange u qabbadtu ma` tal-blu biex inkun indipendenti mill-binja l-orange.*
- *Wara din is-sitwazzjoni vis a vis is-supply tal-ilma lil tal-orange baqghed l-istess. S'issa moqdija z-zewg binjiet.*

2) It-30 ta' Ottubru 2013 .

- *Avv. Fenech jispecifica illi fil-fond fejn hemm l-ispiera huwa okkupat mill-attur u l-fond liehor huwa okkupat mill-konvenut Giuseppe Ellul.*

- *Huwa stat ta' fatt illi z-zewg fondi ghandhom is-servizz tal-elettriku, b'zewg meters separati.*

3) **11-5 ta' Dicembru 2013**, meta xehed in kontro ezami l-Perit **Joseph Attard**.

- *Nghid li jkun difficili hafna biex il-propjeta` tinqasam f'70% u 30% minghajr ma jigi ntrodott il-cash supplement/ekwiparazzjoni. Dan ghaliex l-art li jkun ghad fadal ma dar minnhom ma taghmilx ekwivalenti ghal cash supplement.*

4) **11-3 ta' Marzu 2014** meta l-Avv. Abela ghal konvenuta pprezenta rapport exparte tal-Perit Alan Saliba.

5) **11-10 ta' Marzu 2014** meta l-Avv. Abela ipprezenta affidavit tal-konvenuta, u dokumenti mehmuza.

6) **11-11 ta' Gunju 2014** meta l-Avv. Robert Abela iddikjara provi maghluqa.

7) **11-23 ta' April 2015** meta nzamm il-kontro ezami tal-konvenuta fid-dar taghha gewwa **il-fond 6, Alley 2, St. Catherine Street, Qormi**, skont id-digriet tal-Qorti.

Il-partijiet iddikjaraw provi maghluqa. Il-Perit Tekniku gie moghti l-fakulta` illi jikkomunika maz-zewg partijiet jekk ikollu bzonn jacedi fuq il-post.

• **KONSIDERAZZJONIJIET**

1. Illi fit-testment tad-decujus a fol.7 fil-process jirreferi ghal 'property known as Tar-Rih, located at Dingli cliffs'. Illi hemm qbil illi 70% tal-propjeta` thalliet lill-attur u 30% lill-konvenuta.
2. L-art b'dak kollu li hemm fuqha huma entita wahda.
3. L-art in kwistjoni tidher kif immarkata mill-esponent fuq il-pjanta /Survey Sheet a fol.7 fil-process waqt l-access.
4. Illi l-attur fis-seduta **tas-6 ta' Novembru 2013** kien xehed illi kien jokkupa id-dar mibnija fuq il-parti l-orango (**Dok.PF1-A**), li kien fiha l-mains tal-ilma tal-Water Service Corporation. Kien jiehu l-ilma billi jtellghu bil-pompa minn sors ta' ilma dejjem gejj (jew il-giebjja) u jahznu fuq id-dar li kien jokkupa fil-parti l-orangjo- id-dar **A**.
5. Fl-affidavit taghha **Dok.JE1**), il-konvenuta ghamlet accenn ghall-fatt illi fil-binja l-qadima **A** (l-orangjo fid.**Dok.PF1**) dejjem kien hemm l-arlogg tal-ilma u tad-dawl. L-arlogg tal-ilma kien tnehha peress li minnu ma kienx jigi ilma.
6. Wiehed mid-dokument pprezentat mad-**Dok.PF2**) tal-Perit Joseph Attard jikkonsisti f'korrispondenza datata **l-15 ta' Gunju 2007** li fiha l-Water Services Corporation infurmat lill-attur illi huwa kellu a spejjez tieghu kellu jestendi l-mains tal-ilma ghal distanza ta' 384 metri. L-istess korporazzjoni infurmat lill-attur illi hija ma setghetx tiggarrantixxi servizz adegwat u konsistenti f'kull waqt.
7. Fl-istess affidavit hija kkonfermat illi kien hemm pompa tal-ilma li tahdem bil-kurrent elettriku li kienet tintuza biex jimtela t-tank tal-binja l-qadima meta huha kien gejj Malta (il-binja **A**, l-istess binja li kien jokkupa wkoll l-attur). L-istess

konvenuta komplet illi 'imbaghad beda jinsisti (l-attur) li s-sors tal-ilma jigi assenjat lilu biss fid-divizjoni tal-propjeta`.

8. Gew ipprezentati sett dokumenti tar-registrazzjoni tal-art iffirmati mill-Perit Stefan Scotto dwar il-passagg li tiehu ghall-bicca art tal-Gvern fejn hemm il-generator room.
9. Il-Perit **Alan Saliba** illi kien inkarigat mill-konvenuta pprezenta zewg dokumenti **Dok. MEPA1**, u **MEPA2**, li juru l-bini li kien jezisti fl-1967. Iz-zewgt idjar jidher illi kienu diga mibnija. L-istess perit fil-pjan ta' qasma tieghu **Dok.ASP**), issugerixxa illi il-porzjon spettanti lill-konvenuta ghandu jinghata sors kontinwu mis-sors kontinwu tal-ilma li jinsab fejn id-dar **B**, li bhalissa hija okkupata mill-attur.
10. L-esponent waqt l-access ghamel referenza ghall- pjanta mit-Registru tal-Artijiet a fol.6 fil-process **Dok. JM2**), u li fuqha mmarka l-art in kwistjoni mertu tal-kaz fil-prezenza tal-partijiet .
11. Il-qasma fl-ishma ta' 70% u 30% rispettivament triq issir kemm f'dak li ghandu x'jaqsam mal-arja superficiali b'kunsiderazzjoni tal-benefikati jew ma' fatturi li jistghu jxaqilbu il-bilanc bejn porzjon u ohra.
12. Jidher illi kien hemm diversi laqghat fejn il-partijiet ippruvaw jaqblu dwar il-qasma izda baqghu inadempjenti. Wahda mill-kwistjonijiet principali kienet dik tas-sors kontinwu tal-ilma, illi prezentament tinsab qrib id-dar **B** okkupata mill-attur.



• **KONKLUZJONIJIET.**

- 1) Illi l-esponent ikkunsidra illi l-art u b'dak illi hemm fuqha hija entita` wahda, minkejja illi fuqha hemm mibnija zewgt idjar. Din l-art tinkludi wkoll is-sors kontinwu tal-ilma li tinsab biswit id-dar okkupata prezentament mill-attur **B**.
- 2) Minhabba dan il-fattur, u l-fatt illi jidher illi anke meta gew ikkuntattjati l-Water Services Corporation, minkejja illi hemm spejjez sabiex jestendu il-mains tal-ilma, il-Korporazzjoni xorta ma kinitx f'pozizzjoni li tiggarrantixxi supply ta' ilma kontinwu. Hemm il-fatt ukoll illi parti mill-art hija agrikola u jkollha bzonn it-tisqija.
- 3) L-esponent ikkonstata illi bhala arja superficjali tal-art tista' tinqasam fl-ishma ta' 70% u 30% rispettivament, izda dan huwa kaz partikolari fejn m'hemmx biss art, izda zewgt idjar u sors kontinwu ta' ilma wiehed.
- 4) Meta l-esponent ikkunsidra dawn il-fatturi, huwa tal-opinjoni illi l-art ma hix komodament divizibbli, minghajr ma' jinholqu kumplikazzjonijiet ta' servitujiet, bhal ma' ssuggerixxa il-Perit ex parte Alan Saliba fir-rapport tieghu ghall-konvenuti.

**VALUTAZZJONI TAL-PROPJETA`**

Wara li l-esponent ikkunsidra il-fatturi li jinkludu t-tip, il-lok, id-daqs, huwa tal-fehma illi il-valur prezenti tas-suq tal-propjeta` kollha kemm hi fl-istat prezenti, u libera u franka, jammonta ghal zewg miljuni u tlett mitt elf Euro (€2,300,000).

Daqstant ghandu x'jissottometti l-esponent Perit Tekniku ghas-savju u superjuri gudizzju ta' din l-Onorabbli Qorti.

**AIO Mario Cassar.**



30 SEP 2015

Illum \_\_\_\_\_  
 Ipprezentata mill AIO Mario Cassar  
 bla dok/b diversi dokumenti

Gaetano Aquilina  
 Deputat Registratur  
 Deputy Registrar  
 Qrati tal-Qustizzja (Malta)  
 Law Court (Malta)