Qorti tal-Magistrati (Ghawdex)
Gurisdizzjoni Superjuri
Sezzjoni Generali

Magistrat Dr Joanne Vella Cuschieri B.A., Mag. Jur. (Eur. Law.) LL.D.

]
Seduta tal-lum it-Tlieta, 31 ta' Mejju, 2016

Rikors Guramentat Numru:- 6/2015JVC

Josephine Debono

Vs

Christine Tabone; Joseph Borg; Paul Borg; AIC Karmenu Borg; Maria Borg; Angolina Borg u Antonia Borg

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat fejn l-attrici ppremettiet:-

1. Illi l-esponenti hija proprjetarja ta' fond fi Triq il-Hamri, Ghajnsielem li jikkonfina in parti ma' fond iehor fl-istess triq proprjetà tal-intimati jew min minnhom u fil-pussess taghhom ilkoll;

2. Illi qieghed ikun hemm hafna perkolazzjoni ta' ilma ghal gol-proprjetà tal-esponenti mill-hajt divizorju li jifred din il-proprjetà fuq naha u l-proprjetà tal-intimati fuq in-naha l-ohra, peress li l-familja Borg mhix qed taghti permess lill-esponenti biex jitkahhal dan il-hajt. Dan qed jikkawza hafna hsara lill-proprjetà tal-esponenti, kif muri ahjar fuq ir-ritratti hawn annessi u mmarkati Dokumenti A, B u C rispettivament.

3. Illi ghaldaqstant hija nterpellat lill-intimati sabiex jindikaw jum u hin ragjonevoli li fih il-haddiema nkarigati minnha jkunu jistghu jaccedu, anki billi jiddendlu minn fuq il-bejt taghha – basta jitnehha r-rixtellu tal-hadid li bhalissa jipprevjeni dan l-access, sabiex iwettqu x-xoghlijiet necessarji ta' tikhil, kisi u tibjid tal-faccata esterna ta' dan il-hajt. Rigward it-tip ta' materjal li ghandu jintuza fil-kisi u tibjid tal-hajt, hija kienet u ghadha disposta tuza kull tip ta' materjal li jkun accettabbli ghall-intimati purke jkun materjal li jservi sabiex jipprevjeni l-perkolazzjoni tal-ilma.

4. Illi ghal din l-interpellazzjoni u minkejja li hija nfurmat lill-intimati li fin-nuqqas ta' risposta affermattiva, hija ser tkun kostretta tipprocedi gudizzjarjament kontra taghhom kif ukoll ser izzommhom responsabbli ghad-danni kollha li hija qeghdha digà ssofri u ser tkompli ssofri per konsegwenza tar-rifjut ingustifikat taghhom, l-intimati wiegbu, permezz ta' ittra ufficjali tat-22 ta' Jannar 2015 fejn cahdu t-talbiet tal-esponenti;

5. Illi l-esponenti tixtieq li tigi awtorizzata mill-Qorti sabiex twettaq ix-xoghol ta' manutenzjoni necessarju.

Talbet lil dina l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikjara illi l-hajt divizorju bejn il-fondi rispettivi taghhom fi Triq il-Hamri, Ghajnsielem jehtieg li jsirulu xoghlijiet ta' manutenzjoni fuqu fis-sens li jsir xoghol ta' tikhil, kisi u tibjid tal-faccata esterna ta' dan il-hajt;

2. Tawtorizzaha li twettaq dawn ix-xoghlijiet necessarji permezz tal-haddiema taghha u ghal dan l-ghan tawtorizza li taccedi fil-proprjetà taghhom taht il-modalijiet opportuni u tikkundannahom sabiex, sakemm isiru x-xoghlijiet necessarji jaqilghu r-rixtellu tal-hadid li bhalissa jipprevjeni dan l-access;

3. F'kaz li jonqsu milli jnehhu l-imsemmi rixtellu fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss tawtorizza lir-rikorrenti li tnehhi dan ir-rixtellu hija stess, u dan kollu taht id-direzzjoni ta' perit nominand.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tad-9 ta' Jannar 2015 fl-ismijiet premessi, u bl-ingunzjoni ghas-subizzjoni illi ghaliha minn issa huma ingunti.

Bir-rizerva ta' kwalunkwe azzjoni ohra, inkluz kawza ghar-rizarciment tad-danni, spettanti lir-rikorrenti kontra taghhom.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti li eccepew:

1. Illi t-talbiet tal-attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

2. Illi preliminarjament l-attrici trid iggib il-prova li hija sid tal-fond in kwistjoni.

3. Illi fil-mertu l-attrici kemm-il darba dahlet fil-proprjeta' tal-konvenuti minghajr preavviz.

Rat illi fil-verbal tal-21 ta' April, 2016 il-kawza thalliet ghad-decizjoni ghal nhar it-18 ta' Ottubru, 2016 kemm fuq il-mertu kif ukoll fuq l-ispejjez;

Rat illi izda fil-mori dahlet nota da parti tal-attrici fejn il-mertu tal-kawza gie cedut stante li fil-mori tkahhal u saru x-xoghlijiet li kien hemm bzonn isiru fil-hajt in kwistjoni kif mitluba mill-attrici fir-rikors guramentat;

Rat illi in vista tac-cessjoni tal-mertu l-Qorti rrikjamat il-kawza ghad-decizjoni fuq l-ispejjez ghal-lum.

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

Illi l-fatti fil-qosor huma li l-attrici hija proprjetarja ta' bini adjacenti ghal dak tal-konvenuti liema binjiet ghandhom hajt li jifred l-istess proprjetajiet. Jirrizulta li l-access ghal dan il-hajt fil-proprjeta' tal-konvenuti huwa maghluq permezz ta' grada jew hadida li jaghmilha mpossibbli ghall-attrici li tinzel (jew ahjar il-haddiema taghha) jinzlu fil-bitha tal-konvenuti sabiex ikun jista' jinkesa dan il-hajt min-naha tal-konvenuti (li minn dan il-lat jinsab f'bitha), b'rizultat li dan baqa' ma tkahhalx u skont l-attrici dan ikkawzalha hsarat fil-proprjeta' taghha konsegwenza ta' perkolazzjoni tal-ilma. Il-konvenuti ghalkemm kienu vagi hafna fl-eccezzjonijiet taghhom, quddiem din il-Qorti fl-ebda mument ma cahdu li dan il-hajt kien hemm bzonn li jinkesa izda rrizulta li l-konvenuti kienu qed jippretendu li jigu rizolti l-vertenzi kollha li nqalghu bejn il-partijiet fir-rigward ta' dawn iz-zewg proprjetajiet u ghalhekk ma waslux ghall-ftehim dwar meta u kif kellu jitkahhal il-hajt in kwistjoni u dan nonostante li ntbaghtet ittra ufficcjali mill-attrici f'dan ir-rigward.

Illi l-Qorti kkonstatat dan kollu mill-assjem tax-xhieda u l-provi li tressqu u principalment mix-xhieda tal-konvenut il-Perit Karmenu Borg li qajjem bosta kwistjonijiet li hemm bejn il-partijiet waqt ix-xhieda tieghu;

Illi l-Qorti rat li n-nuqqas ta' ftehim sabiex jitkahhal il-hajt in kwistjoni kien ghaliex il-konvenuti ppretendew li jkun hemm ftehim fuq divergenzi ohra bejn il-partijiet qabel ma jkun hemm kunsens sabiex jigi mkahhal il-hajt in kwistjoni. Il-Qorti izda mihijiex legalment f'posizzjoni li tiehu konjizzjoni tal-vertenzi l-ohra bejn il-partijiet stante li hija limitata mill-parametri tar-rikors guramentat li jikkoncerna unikament il-kisi tal-hajt in kwistjoni sabiex titwaqqaf il-perkolazzjoni tal-ilma fil-fond tal-attrici;

Illi legalment il-konvenuti ma kellhom l-ebda dritt li jzommu lill-attrici milli tiksi l-hajt in kwistjoni anzi kellhom obbligu fil-ligi li jhalluha taghmel dawn ix-xoghlijiet anki sabiex jigu minimizzati d-danni li setghu jigu sofferti, liema xoghlijiet izda jirrizulta li thallew isiru unikament wara l-ahhar seduta quddiem din il-Qorti cioe' wara li sahansitra l-kawza kienet giet differita ghad-decizjoni.

Illi la darba l-konvenuti ma kellhomx jedd legali li jzommu lill-attrici milli taghmel ix-xoghlijiet imsemmija nonostante li gew debitament interpellati permezz ta' ittra

ufficjali, il-Qorti tqis li l-ispejjez ta' dawn il-proceduri u kif mitluba fir-rikors guramentat ghandhom jigu sopportati nterament mill-konvenuti.

Decizjoni

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet suesposti, din il-Qorti taqta' u tiddeciedi din il-kawza billi fl-ewwel lok tiddikjara l-mertu ezawrit u fit-tieni lok tiddikjara li l-ispejjez tal-kawza kif mitluba ghandhom jigu nterament sopportati mill-konvenuti.

(ft.) Dr. Joanne Vella Cuschieri
Magistrat

(ft.) Maureen Xuereb
D/Registratur

Vera kopja

D/Registratur