Qorti tal-Magistrati (Ghawdex)
Gurisdizzjoni Superjuri
Sezzjoni Generali

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

Illum it-Tlieta, 28 ta' Gunju, 2016

Rikors Guramentat Numru:- 31/2013JVC

Carmela Buttigieg, Saviour Buttigieg u Loreto Buttigieg

Vs

Giacinta Debono u b'digriet tat-tnax (12) ta' Lulju tas-sena elfejn u tlettax (2013) gew kjamati fil-kawza Maria, John u Carmela Debono

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat fejn l-atturi ppremettew:-

1. Illi l-esponenti huma proprjetarji tal-fond numru wiehed (1) Triq il-Gnien, Ghajnsielem, li jikkonfina mal-fond numru dsatax (19), Pjazza ta' Loreto, Ghajnsielem, Ghawdex, li huwa proprjeta' jew almenu fil-pussess tal-intimata;

2. Illi ricentament, il-konvenuta wettqet xoghlijiet ta' tahmil fil-proprjeta' taghha, per konsegwenza ta' liema hija baxxiet b'mod notevoli l-livell tas-superficje tal-art tal-fond taghha;

3. Illi meta ghamlet tali tahmil, il-konvenuta naqset milli tosserva d-distanza ta' sitta u sebghin centimetru (76cm) mil-hajt divizjorju billi minflok hammlet l-art taghha ezattament mal-linja medjana;

4. Illi meta l-intimata giet biex tibni l-hajt divizorju bejn il-fondi rispettivi deher car li hija kienet ser tonqos milli tirripristina l-hxuna ta' sitta u sebghin centimetru (76cm) hawn fuq imsemmija. Dan kollu bi ksur tal-artikolu 439 tal-Kodici Civili;

5. Illi di piu', dan il-hajt ma huwiex qed jinbena fil-hxuna minima stabbilita mil-ligi peress li qed jinbena biss ta' hxuna singlu u dan bi ksur tal-artikolu 407 tal-Kodici Civili;

6. Illi wkoll, l-intimata wriet l-intenzjoni taghha li tifforma bieb f'dan il-hajt divizorju sabiex jippermettilha access mill-fond taghha ghas-sottoswol formanti parti mill-proprjeta' tal-esponenti, ghal go speci ta' ghar li jinsab taht l-art tal-esponenti u dan bi ksur tal-artikolu 425 tal-Kodici Civili;

7. Illi l-esponenti talbu u ottjenew il-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni kontra l-intimata sabiex izommuha milli tkompli bix-xoghol ta' bini taghha sakemm ma tottemporax ruhha mad-dispozizzjonijiet legizlattivi rilevanti – Mandat Numru 10/2013 fl-ismijiet "Carmela Buttigieg et vs Giacinta Debono" u ghalhekk din il-kawza qeghdha ssir ukoll in sostenn ta' dak il-mandat;

Talbu lil din l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikjara li l-konvenuta ma kellha l-ebda dritt li thammel il-proprjeta' taghha fuq imsemmija f'distanza ta' inqas minn sitta u sebghin centimetri (76cm) mill-hajt divizorju u li hija obbligata li tirripristina din il-hxuna meta tigi biex tibni l-hajt divizorju bejn il-proprjetajiet rispettivi;

2. Tiddikjara li l-konvenuta m'ghandha l-ebda dritt tifforma aperturi fil-hajt divizorju bejn il-proprjetajiet rispettivi;

3. Tiddikjara li l-konvenuta obbligata li tibni l-hajt divizorju l-gdid bejn il-fondi rispettivi fi hxuna ta' mhux anqas minn tmienja u tletin centimetru (38cm);

4. Konsegwentement tikkundannaha sabiex fl-ewwel lok, tirripristina l-livell li hija hammlet fil-proprjeta' taghha f'distanza ta' inqas minn sitta u sebghin centimetru (76cm) boghod mill-hajt divizorju bejn il-fondi rispettivi; sabiex taghlaq b'mod permanenti kwalunkwe apertura li ffurmat fil-hajt divizorju fuq imsemmi kif ukoll li tibni l-istess hajt fil-hxuna ta' mhux inqas minn tmienja u tletin centimetru (38cm) u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi lilha prefiss;

5. Fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi li jaghmlu x-xoghlijiet kollha necessarji huma stess a spejjez tal-konvenuta u taht is-supervizjoni ta' perit nominand.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-Mandat ta' Inibizzjoni Nru.10/2013, u bl-ingunzjoni ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata ta' Giacinta Debono li eccepiet:

1 a. Preliminarjament l-intimata tecepixxi illi hemm in-nuqqas tal-integrita' fil-gudizzju stante illi hija ma hix l-uniku sid tal-fond;

1 Illi in ottemperanza tal-Artikolu 158 tal-Kap. 12, il-konvenuta tiddikjara illi hija qed tikkontesta l-premessi kollha tal-atturi kif maghmula fir-Rikors Guramentat taghhom;

2 Illi t-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti fir-Rikors Guramentat taghhom huma nfondati fid-dritt u fil-fatt;

3 Illi fl-ewwel lok jigi eccepiet illi meta l-konvenuta ghamlet ix-xoghlijiet ta' tahmil fil-proprjeta' taghha il-konvenuti mhux talli kienu konsapevoli tal-fatt imma wkoll talli Loreto Buttigieg illi kien qed jagixxi wkoll ghan-nom taz-zewg rikorrenti l-ohra u thammil sar kif kien miftiehem bejn il-partijiet u dan kif ser jigi pprovat fil-mori tal-kawza;

4 Illi in oltre hemm kontestazzjoni dwar l-estensjoni tat-thammil stante illi dizlivell bejn iz-zewg proprjetajiet u t-thammil sar mill-wicc ta' l-art tal-ghar 'il isfel u kulma sar kien illi tbaxxa l-livell biex il-hajt ikun jista' jitla' aktar sod.

5 Illi in oltre jigi eccepit illi in kwantu ghal dak li jirrigwardja it-tahmil li sar taht l-ghar tal-konvenuti, it-tahmil sar skont il-ligi.

6 Illi jigi eccepit illi fir-rigward tal-hxuna tal-hajt li jsemmu l-atturi, dan qieghed jinbena skont kif trid il-ligi u dana peress

li mhux minnu li huwa hajt tas-singlu izda kien hu ser jibqa' hajt tad-doppju kif jista' jigi kkonstatat fuq is-sit stess;

7 Illi jigi eccepit ukoll illi s-sottoswol li ghalih jaghmel referenza r-rikorrenti fis-sitt (6) premessa taghhom huwa proprjeta' tal-konvenuta u dana stante li dan huwa ghar li gie akkwistat mill-konvenuta permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Michael Refalo tat-tlettax (13) ta' Settembru tal-elfejn u hamsa (2005) li kopja tieghu qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dokument 'A' liema art;

8 Illi fil-fatt il-bieb li jippermetti access mill-fond tal-konvenuta ghal dan il-ghar ilu jezisti mijiet ta' snin u minnu kienu jaccedu ghal dan l-ghar esklussivament is-sidien tal-fond, illum fil-pussess tal-konvenuta u l-familjari taghha u s-sidien precedenti tal-art tal-konvenuti;

9 Illi r-rikorrenti la huma proprjetarji u lanqas ma huma pussessuri tal-ghar mertu ta' din il-kawza u dana peress illi huwa proprjeta' u dejjem kien fil-pussess tal-konvenuta tramite bieb illi mill-fond l-antik tal-konvenuta kien jinfed direttament ghal go dan l-ghar u dan kif jidher mir-ritratt hawn anness u mmarkat Dok 'B'.

Ghaldaqstant it-talbiet kollha tal-atturi ghandhom jigu respinti.

Bl-ispejjez kontra taghhom.

Salv eccezzjonijiet ohra fil-fatt u fid-dritt.

Illi permezz ta' digriet datat 12 ta' Lulju, 2013 din il-Qorti diversament preseduta laqghet it-talba tal-atturi sabiex jigu kjamati fil-kawza hut il-konvenuta Maria, John u Carmela Debono li lkoll taw ruhhom notifikati fis-seduta tas-26 ta' Settembru, 2013 u aderixxew ruhhom ghar-risposta guramentata gia prezentata minn Giacinta Debono. Illi ghalhekk l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuta li ggib in-numru 1a giet sorvolata.

Illi permezz tal-verbal datat 4 ta' Dicembru, 2013 intalbet l-allegazzjoni tax-xhieda prodotti fil-kawza ta' spoll fl-ismijiet inversi bin-numru 9/13 deciza llum stess u l-Qorti laqghet it-talba.

Illi l-Qorti rat ix-xhieda u l-provi kollha prodotti fl-atti tal-kawza odjerna u fl-atti tal-kawza 9/13 kif ukoll l-atti tal-mandat ta' inibizzjoni annessi bin-numru 10/2013 PC

Rat in-nota tal-atturi a fol. 52 tal-process datata 16 ta' Mejju, 2014 fejn l-atturi rtiraw l-ewwel talba filwaqt li ritraw ir-raba' talba limitatament in kwantu tirrigwarda t-talba ghar-rispristinar tas-sitta u sebghin centimetru (76cm) mill-hajt divizorju.

Jonqos ghalhekk li jigi deciz minn din il-Qorti t-tieni, it-tielet, ir-raba' talba limitatament ghal dak li jirrIgwarda aperturi u l-hxuna tal-hajt divizorju u l-hames talba.

Rat illi fil-verbal tat-28 ta' Jannar, 2016 Il-kawza giet differita ghad-decizjoni ghal-lum bil-fakulta' li l-partijiet jiPprezentaw is-sottomissjonijiet taghhom bil-miktub.

Rat is-sottomissjonijiet esebiti fl-atti.

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat

Illi l-fatti fil-qosor huma li l-atturi huma proprjetarji tal-fond numru wiehed (1) Triq il-Gnien, Ghajnsielem li fuq il-parti ta' wara tieghu jikkonfina mal-fond numru dsatax (19), Pjazza ta' Loreto, Ghajnsielem, Ghawdex li huwa proprjeta' tal-konvenuti. Fiz-zmien li nfethet il-kawza jirrizulta li l-konvenuta Giacinta Debono kienet qed taghmel xoghol estensiv fil-proprjeta' tal-konvenuti tant li s-sit kollu jirrizulta li gie skavat, inkixef ghar li jinsab il-parti l-kbira taht l-ghalqa proprjeta' tal-atturi (in vista tad-dislivell li hemm bejn iz-zewg proprjetajiet kif jidher fir-ritratti a fol.49 fejn taht tidher il-proprjeta tal-konvenuti u l-parti ta' fuq fejn jidhru l-gnien li huwa l-proprjeta' tal-atturi bl-ghar tahtha) u rega' nbena mill-gdid is-sit tal-konvenuti fejn fih jirrisjedu tnejn mill-konvenuti fosthom Gaicinta Debono. L-atturi jsostnu li fix-xoghlijiet ta' zvilupp il-konvenuti ma mxewx ma diversi ligijiet li jipprotegu d-drittijiet taghhom bhala sidien tal-art taghhom fosthom illi fit-thammil naqset li tosserva d-distanza ta' sitta u sebghin centimetru (76cm) mill-hajt divizorju (liema talba izda giet irtirata), illi l-hajt divizorju li kien

qed jinbena bejn iz-zewg proprjetajiet mhux tal-hxuna rikjesta mil-ligi skont l-artikolu 407 tal-Kap. 16 u li hija l-intenzjoni tal-konvenuti li jifthu bieb fil-hajt divizorju sabiex appuntu jidhlu fl-ghar li jinsab taht l-ghalqa proprjeta' tal-atturi u dan bi ksur tal-artikou 425 tal-Kodici Civili. Fil-fatt l-atturi talbu l-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni fil-konfront tal-konvenuta Giacinta Debono u dan gie milqugh minn din il-Qorti diversament preseduta.

Da parti taghhom il-konvenuti jirribattu l-pretensjonijiet tal-atturi billi jsostnu li huma ghamlu x-xoghlijiet skont il-ligi, li l-hajt divizorju li ser jinbena huwa fil-fatt skont il-ligi ghax ser jinbena doppju u li l-ghar in kwistjoni huwa proprjeta' tal-konvenuti ghaliex gie akwkistat mill-konvenuta permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Michael Refalo 13 ta' Settembru, 2005 (kopja esebita a fol. 15). Isostnu wkoll li l-access mill-fond tal-konvenuti ghall-ghar in kwistjoni ilu jezisti ghal mijiet ta' snin u minnu kienu jaccedu esklussivament is-sidien tal-fond tal-konvenuti u s-sidien precedenti tal-art. Jikkontestaw li l-atturi huma proprjetarji jew fil-pussess tal-ghar in kwistjoni.

L-atturi jirribattu ghall-allegazzjonijiet tal-konvenuti billi jsostnu li l-ghar inkixef meta l-konvenuti ghamlu x-xoghlijiet ta' skavar u li mhux minnu li kellhom access ghalih qabel. Isostnu li dan tant hu minnu li l-konvenuta Giacinta Debono lanqas inkludiet dan l-ghar fl-applikazzjoni mal-MEPA li giet intavolata mill-istess Perit Saviour Micallef fis-sena 2010 u l-ghar gie nkluz appuntu fl-istess zmien li sar il-mandat ta' inibizzjoni li ppreceda din il-kawza bin-numru 10/2013 u wara li gia kien hemm il-kawza ta' spoll pendenti bejn il-partijiet 9/2013. Fil-fatt a fol. 138 tal-process odjern gie esebit dokument mill-istess konvenuti li jevidenzja li t-talba sabiex tinkludi l-ghar fil-pjanti tal-konvenuti dahlet quddiem il-MEPA fit-3 ta' April, 2013 u li kienet taqra *'to carry out internal alterations to include existing applicant's cave.'.* L-atturi jsostnu li dan huwa evidenza cara li l-konvenuti ma kienux iqisu l-ghar bhala taghhom altrimenti kienu jinkluduh mill-ewwel fil-pjanti.

Il-Qorti setghet tikkonstata l-proprjetajiet in kwistjoni kif ukoll l-ghar fl-access li hija ghamlet fuq iz-zewg siti nhar it 12 ta' Marzu, 2015. Dakinhar il-Qorti kkonstatat li hemm access ghall-ghar mill-proprjeta' tal-konvenuti liema access izda jidher li qieghed f'livell ghola mill-art tal-binja kif saret issa kif ukoll hemm bokka ghal dan l-ghar mis-saqaf tieghu li taghti u hija accessibbli mill-ghalqa tal-atturi. Skont id-

deskrizzjoni tal-Perit tal-istess konvenuti l-Perit Saviour Micallef l-bokka li taghti ghall-proprjeta' tal-atturi hija deskritta kif isegwi:

'Meta waqqajna l-hajt, il-bini u tfacca l-ghar irrizulta li, fis-saqaf tieghu ma ghandix ritratt taghha, hemm bokka, qisha bokka ta' bir u kienet bix-xorok qodma, dawn ghal xi raguni wara li waqqajna, ix-xorok xi tnejn minnhom cedew, waqghu gol-ghar u waqghet il-hamrija gol-ghar.' (fol. 42).

A fol. 69 sa 75 tal-process 9/2013 gew esebiti ritratti li juru l-ghalqa proprjeta' tal-atturi, u l-bokka li taghti ghall-ghar mill-proprjeta' tal-atturi filwaqt li a fol. 75 jidher l-ghar minn gewwa u l-bokka kif deskritta mill-Perit Saviour Micallef ghajr li ma jidhrux ix-xorok.

Illi mill-atti jirrizulta li l-provi mressqa mill-partijiet jirrivolvu aktar madwar il-kwistjoni dwar ta' min hi l-proprjeta' tal-ghar in kwistjoni u dan ghaliex appuntu jekk l-ghar huwa tal-konvenuti allura ghandhom kull dritt li jaghmlu access ghalih izda jekk mhux u l-ghar huwa proprjeta' tal-atturi, l-access ghall-ghar li thalla mill-konvenuti ghandu jinghalaq kompletament min-naha tal-konvenuti permezz tal-hajt divizorju kif tesigi l-ligi.

It-titolu tal-atturi:

Illi ghal dak li huwa titolu tal-atturi mhux kontestat bejn il-partijiet li l-ghalqa li tigi fuq l-ghar hija appuntu proprjeta' tal-atturi, il-kontestazzjoni bejn il-partijiet huwa appuntu s-sottoswol fejn hemm l-ghar. A fol. 77 sa 119 jinsabu esebiti r-ricerki tal-atturi rigwardanti l-proprjeta' in kwistjoni. L-atturi fin-nota taghhom isostnu li d-derivazzjoni tal-proprjeta' a favur l-atturi hija kif isegwi:

'(i) Carmela Buttigieg ossia l-attrici u omm l-atturi l-ohra wirtet il-proprjeta' minghand il-genituri taghha Salvu u Maria Cordina permezz tal-ahhar testment taghhom tad-19 ta' Novembru 1969 ippublikat min-Nutar Antonio Galea.

(ii) Maria Cordina mietet fit-2 ta' Gunju, 1974 filwaqt illi Saviour Cordina miet fid-9 ta' Marzu, 1976.

(iii) L-istess Maria mart Salvatore Cordina kienet akkwistat dina l-porzjon art permezz ta' cessjoni in linea ta' transazzjoni ppubblikata fis-26 ta' April 1940. Permezz ta' dan l-att, Giuditta mart Giuseppe Xerri u Lorenzo, ahwa Galea u wlied il-mejjet Francesco kienu cedew a favur ta' ohthom Germana Maria mart Salvatore Cordina lok ta' djar b'sighan mandra mieghu fin-numru wiehed (1) Strada Giardino, Ghajnsielem.'

Il-Qorti tirrileva li rnexxiela fl-atti ssib il-kuntratt ta' akkwist fir-ricerki a fol. 89 tal-process izda mhux it-testment imsemmi mill-atturi. Pero' kif gia nghad mhux kontestat bejn il-partijiet li l-atturi huma l-proprjetarji tal-art sovrastanti l-ghar liema art id-derivazzjoni taghha tohrog mill-kuntratt datat 26 ta' April, 1940 esebit a fol. 89 tal-process. Minn dan l-att ma jirrizultax li l-art kif trasferita lill-*aventi causa* tal-atturi kienet suggett ghal xi limitazzjoni f'dak li hija proprjeta' vertikali mis-sottoswol sas-sema' u ghalhekk il-presunzjoni legali hija li s-sottoswol kien ukoll inkluz fit-trasferiment.

It-titolu tal-konvenuti:

Il-konvenuti jsostnu li bhala titolu dan jirrizulta fl-att ta' divizjoni bejn l-ahwa datat 13 ta' Settembru, 2005 fl-atti tan-Nutar Dr. Michael Refalo fejn jinghad specifikatament illi qed jigi assenjat lilhom il-proprjeta' li tinsab 16, 17 u 18 fi Pjazza Santarju Madonna ta' Loretu, Ghajnsielem inkluz mal-proprjeta' 'l-ghar sottostanti proprjeta' ta' terzi ta' forma kwazi cirkolari u li fih kejl ta' madwar sitta u tletin metri kwadri (36m.k.) kollox indikat bl-ittri 'A'u 'C' fuq il-pjanta hawn annessa u markata 'A'(ara fol. 15). Il-pjanta annessa mal-kuntratt tinsab esebita a fol. 18 minfejn jirrizulta li tista' tghid l-ghar kollu jinsab taht il-proprjeta' tal-atturi liema proprjeta' anki dan il-kuntratt ta' divizjoni jirrikonoxxi li hija proprjeta' ta' terzi u cioe' tal-atturi.

Ghajr ghal dan il-kuntratt ta' divizjoni bejn l-ahwa, ma gie esebit l-ebda dokument iehor sabiex jikkonvalida l-allegat titolu tal-konvenuti fuq dan l-ghar, lanqas ma gie esebit il-kuntratt tal-genituri taghhom li skont huma akkwistaw meta huma kienu ghadhom zghar minn terzi. Il-konvenuti jserrhu t-tezi taghhom fil-bqija fuq l-allegazzjoni tal-uzu tal-ghar ghal mijiet ta' snin.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi ma hemmx dubju li t-titolu tal-atturi huwa wiehed assolut u huwa dak li ghandu jipprevali f'dan il-kaz stante li kuntratt ta' divizjoni bejn l-ahwa ma jaghti l-ebda dritt fuq proprjeta' ta' terzi.

Illi l-Qorti gharblet sew il-provi kollha li tressqu u filwaqt li hija ma ghandhiex dubju minn dawk ix-xhieda mressqa mill-konvenuti fosthom Lino Cauchi u Rita Zerafa u cioe' li meta dawn kienu zghar kienu jafu bl-ezistenza ta' dan l-ghar u li kienu jidhlu jilaghbu fih, dan xejn ma jfisser li l-istess ghar kien proprjeta' tal-konvenuti jew tal-genituri taghhom.

Illi l-Qorti wkoll ma teskludix li ghal certu zmien dan l-ghar seta' kien jintuza mill-konvenuti u l-genituri taghhom biex jitrabbew l-annimali jew ghall-hazna ta' xi affarijiet izda l-Qorti tqis li dan l-uzu kien meta l-konvenuta Giacinta Debono kienet ghadha zghira kif tixhed hi stess qabel hija lahqet l-eta' ta' hmistax-il sena. Il-Qorti tqis ukoll li huwa car li l-probabbilta' kienet illi dan l-uzu da parti tal-konventi kien ghal kollox ad insaputa tas-sidien tal-ghalqa fejn fil-fatt jinsab dan l-ghar anki ghaliex il-fetha ghalih ma kinitx vizibbli mill-pjazza fejn jinsab is-sit tal-konvenuti ghaliex kienet fuq wara tal-proprjeta' tal-konvenuti.

Il-Qorti tqis li konsegwentement kien hemm zmien fejn dan l-ghar ma baqax jintuza mill-konvenuti ghalkemm kienu a konoxxenza tieghu tant li kienet saret bieba tal-aluminium kif tidher taht il-marka X fir-ritratt a fol. 48. Huwa car li dan ma kienx bieb izda semplici fetha zghira sabiex wiehed jittawwal u mhux intiz li jidhlu l-persuni go fih. Jekk din it-tieqa zghira f'hajt (gewwa allura l-forn tal-konvenuti accessibbli ghall-pubbliku) setghetx kienet evidenti ghall-atturi li kienet fetha fl-ghar din il-Qorti ghandha dubji serji.

Min-naha l-ohra da parti tal-atturi u l-*aventi causa* taghhom il-Qorti tqis li l-provi jimmilitaw favur il-probabbilta' li dawn kienu jafu bl-ezistenza ta' dan l-ghar u l-bokka 'bhal ta' bir' (fol. 42) kif deskritta mill-istess Perit Saviour Micallef tant li min-naha taghhom din il-bokka kienet mbarrata bix-xorok probabbilment sabiex din ma tkunx ta' periklu ghal min juza l-ghalqa. Mir-ritratti esebiti a fol. 71 et seq jidher ukoll li tant l-atturi u l-*aventi causa* kienu jafu b'dan l-ghar (li mill-forma tieghu jidher li fl-antik ferm qabel ma nbniet il-proprjeta' tal-konvenut seta' kien qed jintuza bhala bir izda dan l-uzu waqaf tul iz-zmien) li mhux talli dawn ghattewh bix-xorok izda kien hemm anki zmien fejn tpogga ghatu ta'

tank sabiex jaghalq aktar din il-bokka probabbilment minhabba l-periklu li tali bokka setghet tikkrea ghal min jimxi fl-ghalqa in kwistjoni.

Illi fir-rigward tal-eta' tal-proprjetajiet tal-partijiet in kwistjoni l-Qorti taghmel referenza ghar-ritratt esebit mill-atturi a fol. 150 fejn jirrizulta car li fil-bidu tal-bini tal-pedamenti tas-Santwarju tal-Madonna ta' Loretu li jinsab fil-pjazza fejn llum hemm il-proprjeta' tal-konvenuti tidher gia mmarkat b'cirku tond blu mibnija l-proprjeta' llum tal-atturi filwaqt li l-proprjeta' tal-konvenuti kienet ghadha ma tezistix tant li hemm ghelieqi. Mir-ritratt esebit mill-konvenuti stess a fol. 137 tal-process 9/2013 konsegwentement tidher il-proprjeta' mibnija tal-konvenuti u s-santwarju ghadu qed jibena. Dan jevidenzja li l-bini tal-konvenuti (u cioe' dak antik li issa twaqqa' u gie rimpjazzat b'bini iehor sar wara li beda jinbena s-santwarju u sakemm kien ghadu qed jinbena l-istess santwarju). Dan igib fix-xejn l-allegazzjoni tal-konvenuti li l-ghar ilu jintuza minnhom ghal mijiet ta' snin fl-eccezzjonijiet taghhom. L-istess konvenuta Giacinta Camilleri fix-xhieda taghha a fol. 121 et seq tal-process tammetti li huma kienu lhom jghixu fid-dar mhux aktar minn 68 sena u tghid li skont hi dawk ta' qabilhom ukoll kienu juzaw l-ghar izda dan hi ma tistax tixhdu ghax ma ratux hi stess. Ghal dawn ir-ragunijiet ukoll il-Qorti qieset il-probabbilta' li l-ghar originarjament kien bir uzat mill-*aventi causa* tal-atturi stess li izda ma baqax jintuza u nghalaq.

Il-fatt izda li dan l-ghar inghalaq min-naha tal-atturi jew l-*aventi causa* taghhom bl-ebda mod ma jfisser li huma b'xi mod irrinunzjaw ghad-dritt tal-proprjeta' fuqu filwaqt li mill-atti l-Qorti tqis li l-uzu da parti tal-konvenuti jew l-*aventi causa* f'certu zminijiet probabbilment kien ad insaputa tas-sidien tal-ghalqa anki ghaliex ma kienx vizibbli la minn barra u lanqas mill-proprjeta' tal-atturi stante li kien inbarrat.

Illi min-naha l-ohra ghalkemm huwa minnu li l-ghar gie nkluz mill-konvenuti fl-att ta' divizjoni tas-sena 2005, dan jista' jevidenzja biss illi l-konvenuti kienu a konjizzjoni tieghu izda mhux li kienu qed iqisuh bhala taghhom. Tant il-konvenuti kellhom dubju fuq it-titolu taghhom fuq dan l-ghar li ma nkludewhx fil-pjanti tal-MEPA intavolati fis-sena 2010. Dan il-fatt bl-ebda mod ma gie kontestat mill-konvenuti. Il-Qorti tqis li l-omissjoni probabbilment kienet intenzjonata appuntu sabiex il-pubbliku (nkluz l-atturi) li jkollu dritt jara l-applikazzjoni u x'qed jigi propost ma jiftahx ghajnejh ghall-fatt li huma kellhom l-intenzjoni li

jzommu l-ghar bhala taghhom. Huwa ghalhekk li mbaghad fil-mument li nkixef kollox u bdew il-proceduri bejn il-partijiet, il-konvenuti hassew li ma kellhomx alternattiva ghajr li jaghmlu t-talba lill-MEPA fit-3 ta' April, 2013 sabiex jinkludu l-ghar. Il-Qorti tqis ukoll li l-kobor u l-entita' tal-ghar in kwistjoni gie verament a konjizzjoni tal-konvenuti fiz-zmien meta fi kliem il-Perit tal-istess konvenuti sar l-iskavar fis-sena 2012 u 'tfacca l-ghar' (ara fol. 49), kliem li aktar jaghti x'wiehed jifhem li l-konvenuti qishom ma kienux jafu bih. F'dak il-mument il-kilba tal-konvenuti sabiex verament izommu dan l-ghar bhala taghhom sarrfet ghan-nuqqas ta' ftehim mal-atturi u wasslet ghall-kawza odjerna. Min-naha l-ohra l-iskavar li sar u l-fatt li 'tfacca l-ghar' fejn seta' jarah kulhadd fetah ghajnejn l-atturi li l-konvenuti kienu ser jipprovaw japprofittaw ruhhom biex jiehdu l-pussess tal-ghar li kien jinsab fil-proprjeta' tal-atturi.

Il-Qorti tqis li l-intenzjoni tal-konvenuti sa mis-sena 2005 kienet appuntu li jippruvaw idahhlu l-ghar fil-kuntratt ta' divizjoni bl-isperanza li bit-trapass ta' zmien dan b'xi mod isir taghhom. Sfortunatament ghall-konvenuti izda kien l-agir taghhom stess fis-sena 2012 li skavaw il-proprjeta' taghhom u kixfu l-ezistenza tal-ghar u l-access mill-proprjeta' taghhom, li issa kien vizibbli ghal kulhadd inkluz l-atturi, li kixef l-intenzjonijiet taghhom u gustament l-atturi hadu l-passi sabiex jipprotegu l-jeddijiet taghhom skont il-ligi kif jemani mit-titolu taghhom fuq il-proprjeta'.

Finalment il-Qorti tqis ukoll li l-fatt li l-konvenuti ma pprezentawx fl-atti almenu l-att li permezz tieghu l-*aventi causa* taghhom cioe' l-genituri taghhom akkwistaw il-fond in kwistjoni (sabiex forsi jevidenzjaw li l-ghar huwa msemmi) jimmilita wkoll kontra t-tezi taghhom u jxejjen il-kredibilita' taghhom li l-ghar huwa proprjeta' taghhom.

Sorvolata l-kwistjoni dwar il-proprjeta' tal-ghar, jirrizulta li la darba l-ghar legalment huwa proprjeta' tal-atturi, il-konvenuti huma obbligati bil-ligi li jaghlqu kwalunkwe access li setghu hallew mill-proprjeta' taghhom ghall-istess ghar permezz ta' hajt divizorju (minghajr ebda aperture nkluz dik li thalliet u li rat il-Qorti) fil-hxuna li trid il-ligi b'dana li t-talbiet tal-atturi li ghadhom vigenti jisthoqq li jigu milqugha.

Decizjoni

Ghaldaqstant ghar-ragunijet kollha suesposti, din il-Qorti taqta' u tiddeciedi din il-kawza billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti bhala nfondati fil-fatt u fid-dritt u tghaddi sabiex t-tilqa' t-talbiet kollha attrici li ghadhom vigenti sal-lum kif isegwi:

1. Tiddikjara li l-konvenuti ma ghandhom l-ebda dritt jifformaw aperturi fil-hajt divizorju bejn il-proprjetajiet rispettivi tal-partijiet;

2. Tiddikjara li l-konvenuti huma obbligati li jibnu l-hajt divizorju l-gdid bejn il-fondi rispettivi fi hxuna ta' mhux anqas minn tmienja u tletin centimetru (38cm) inkluz bejn il-fetha tal-ghar u l-istess ghar sottostanti l-ghalqa proprjeta' tal-atturi u dan fi zmien massimu ta' xahar minn meta din id-decizjoni ssir *res judicata;*

3. Tikkundanna l-konvenuti sabiex jaghlqu b'mod permanenti kwalunkwe apertura li huma ffurmaw fil-hajt divizorju bejn il-proprjetajiet tal-partijiet inkluz fejn kien hemm il-fetha ghall-ghar min-naha tal-konvenuti, kif ukoll li jibnu l-istess hajt bi hxuna ta' mhux inqas minn tmienja u tletin centimetru (38cm) u dan fi zmien massimu ta' xahar minn meta din id-decizjoni ssir *res judicata*;

4. Fin-nuqqas li l-konvenuti jonqsu milli jaghmlu x-xoghlijiet kif ordnati lilhom minn din il-Qorti fi zmien xahar impost tawtorizza lill-atturi li jaghmlu x-xoghlijiet kollha necessarji huma stess a spejjez tal-konvenuti u taht is-supervizjoni tal-Perit Shawn Micallef li qed jigi nominat ghal dan il-ghan b'dana li l-ispejjez u drittijiet tal-Perit ghandhom jithallsu primarjament mill-atturi li jkollhom id-dritt ghar-rimbors immedjat mill-konvenuti.

Bl-ispejjez kollha ta' din il-kawza ghandhom jigu sopportati mill-konvenuti.

(ft.) Dr. Joanne Vella Cuschieri
Magistrat

(ft.) Maureen Xuereb
D/Registratur

Vera kopja

D/Registratur