QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 02 ta' Ottubru, 2019

Rikors Guramentat Nru: 268/2018 AF

Robert Crossey u martu Maureen Crossey

vs

Talal Naser Talal El Abdullah

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tal-atturi Robert Crossey u martu Maureen Crossey, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Permezz ta' kuntratt ta' kompravendita ippubblikat fl-Atti tan-Nutar Dottor Remigio Zammit Pace fis-7 ta' Awwissu 2002, ir-rikorrenti akkwistaw minghand is-socjetà AJRP Limited, l-*maisonette* internament immarkat bin-numru tlieta (3), liema *maisonette* jinsab fil-blokka bl-isem "Saint George" fi Triq il-Ghajn, Swieqi limiti ta' San Giljan.

Permezz ta' dan l-istess kuntratt, ir-rikorrenti akkwistaw ukoll porzjoni diviza tal-bejt tal-blokka fejn jinstab dan l-istess *maisonette* u kif ukoll *washroom*.

l-intimat huwa sid tal-appartament internament immarkat numru erbgha (4) li jinsab fl-istess blokka u liema appartament gie akkwistat mill-intimat permezz tal-kuntratt tal-kompravendita ippubblikat fl-Atti tan-Nutar Dottor Carmel Gafà fil-5 ta' Lulju 2013.

L-intimat akkwista ukoll *washroom* u parti diviza tal-bejt, liema *washroom* u din il-parti huma tal-kejl ta' cirka sitta u disghin (96) metri kwadri.

Kif jirrizulta mill-kontenut taz-zewg kuntratti hawn imsemmija, l-bejt u l-arja ta' dan il-blokk huma divizi f'diversi porzjonijiet, u kull porzjoni jew tappartjeni lil wiehed mis-sidien tal-appartamenti/*maisonettes* li jinsabu fil-blokka jew altrimenti tifforma parti mill-komun ta' dan l-istess blokk.

L-intimat bena *penthouse* fil-porzjoni diviza tal-bejt li tappartjeni lilu, liema porzjoni tal-bejt tinsab ezatt hdejn il-porzjoni tal-bejt li tappartjeni lir-rikorrenti.

Il-mod kif din il-*penthouse* inbniet, wassal biex giet ikkreata fetha fil-hajt divizorju li jezisti bejn il-porzjonijiet rispettivi tal-bejt li l-partijiet ghandhom u dan sar bi pregudizzju tad-drittijiet tar-rikorrenti.

In vista ta' dan, ir-rikorrenti baghtu ittra registrata lill-intimat datata 11 ta' Dicembru 2017, fejn l-intimat gie moghti l-opportunità mir-rikorrent sabiex inehhi l-apertura li huwa kkrea fil-hajt divizorju.

Minkejja l-fatt li l-intimat ircieva din l-ittra, l-intimat baqa' inadempjenti u ma ghalaqx l-apertura li huwa ghamel fil-hajt divizorju.

Flok ghalaq l-apertura, huwa kabbar l-apertura, fetah twieqi li jharsu ghal proprjetà tar-rikorrenti u l-hajt divizorju gie mibni mhux dritt.

Minhabba dan l-agir abbuziv u illegali da parte tal-intimat, ir-rikorrenti qeghdin jigu ppregudikati milli jgawdu d-drittijiet taghhom, u ghalhekk ir-rikorrenti kienu kostretti li jistitwixxi dawn il-proceduri quddiem din l-Onorabbli Qorti.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara li l-fetha u t-tieqa fil-hajt divizorju hija abbuziva u illegali, u tilledi d-drittijiet tar-rikorrenti.

2. Tiddikjara li l-hajt divizorju hekk kif mibni huwa abbuziv u illegali, u jilledi d-drittijiet tar-rikorrenti.

3. Tikkundanna u tordna lill-intimat sabiex fi zmien qasir u perentorju li joghgboha tiffissa din l-Onorabbli Qorti jaghmel ix-xogholijiet kollha mehtiega sabiex jaghlaq il-fetha u t-tieqa li hemm fil-hajt divizorju u jaghmel dawk ix-xogholijiet kollha necessarji sabiex il-hajt divizorju hekk kif mibni huwa mibni skond kif titlob il-ligi, u dan okkorrendo taht id-direzzjoni ta' perit nominandi.

4. Tawtorizza lir-rikorrenti sabiex, f'kaz li l-intimat jonqos milli jottempera ruhhu mal-ordni moghtija minn din l-Onorabbli Qorti ai termini tat-talba precedenti entro it-terminu prefiss, jaghmlu huma l-istess xogholijiet u dan a spejjez tal-intimat u dan taht id-direzzjoni ta' perit nominandi.

Bl-ispejjez u b'riserva ta' kull azzjoni ulterjuri, inkluz ta' azzjoni ghad-danni, spettanti lir-rikorrenti fil-konfront tal-intimat, liema intimat huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat illi l-intimat Talal Naser Talal El Abdullah, minkejja li gie debitament notifikat skond il-ligi, naqas li jwiegeb ghall-kawza u b'hekk waqa' fi stat ta' kontumacja.

Rat illi minkejja li gie moghti lilu d-dritt li jressaq sottomissjonijiet finali huwa naqas.

Rat l-atti kollha.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Il-Qorti tibda biex tenfasizza l-insenjament kostanti ta' dawn il-Qrati illi l-kontumacja ta' parti f'kawza ma tistax titqies bhala ammissjoni tat-talbiet, izda jibqa' jinkombi fuq l-attur li jipprova b'kull mezz li taghtih il-ligi, illi l-istess talbiet huma misthoqqa.

Dan premess il-Qorti qieset illi l-Art. 409 tal-Kap. 16 jipprovdi testwalment illi:

> *"(1) Jekk ma jkunx hemm sinjal jew prova oħra li juru l-kuntrarju, il-ħajt li qiegħed biex jaqsam bini minn bini ieħor jitqies li huwa komuni sal-quċċata, u, meta dan il-bini u l-ieħor ma jkunux ta' għoli wieħed, sa metru u tmenin ċentimetru minn fejn wieħed mill-bini jibda biex ikun aktar għoli.*
>
> *(2) Il-biċċa tal-ħajt li taqbeż metru u tmenin ċentimetru fuq l-għoli tal-bini l-aktar baxx, titqies li hija tas-sid tal-bini aktar għoli.*
>
> *(3) Jekk min-naħa waħda jkun hemm bini, u, min-naħa l-oħra bitħa, ġnien jew għalqa, il-ħajt jitqies li hu kollu ta' sid il-bini."*

L-Art. 425 jipprovdi inoltre:

> *"Ebda wieħed mill-ġirien ma jista', mingħajr il-kunsens tal-ieħor, jagħmel twieqi jew aperturi oħra fil-ħajt diviżorju."*

Fil-kaz in ezami, jirrizulta mir-relazzjoni peritali illi l-intimat tassew kiser il-provedimenti tal-ligi kemm meta fetah l-aperturi ghal fuq il-proprjetà tar-rikorrenti u kif ukoll meta naqas illi jibni hajt kif trid il-ligi.

Għaldaqstant, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

1. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li l-fetħa u t-tieqa fil-ħajt divizorju hija abbużiva u illegali, u tilledi d-drittijiet tar-rikorrenti;

2. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara li l-ħajt divizorju hekk kif mibni huwa abbużiv u illegali, u jilledi d-drittijiet tar-rikorrenti;

3. Tilqa' t-tielet talba kif dedotta u għall-fini tagħha tipprefiġġi terminu ta' tlett xhur mil-lum. Ix-xogħol għandu jiġi sorveljat mill-Perit Valerio Schembri li qed jiġi maħtur għal dan l-iskop.

4. Tilqa' r-raba' talba fis-sens illi jekk l-intimati jonqsu milli jesegwixxu x-xogħolijiet ordnati fiż-żmien lilhom mogħti, l-Qorti tawtorizza lill-istess rikorrenti jesegwixxu huma x-xogħolijiet meħtieġa a spejjeż tal-istess intimat; dan kollu bl-ispejjeż u r-riżervi mitluba fir-rikors promotur.

L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu kollha minn Talal Naser Talal El Abdullah.

IMĦALLEF

DEP/REG