QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
ROBERT G. MANGION

ILLUM IL-31 TA' OTTUBRU 2019

Kawza Numru: 11

Rik. Gur. 303/2019 RGM

Carmelina Sant Cassia (K.I. Numru 0502728 M), Professur Paul Sant Cassia (K.I. Numru 823454 M), Dr Suzanne Felice Sant Cassia (Karta tal-identita` Numru 24256G), Peter Sant Cassia (K.I. Numru 176861 M) u Joanna Debono Sant Cassia (K.I. Numru 357465 M)

vs.

Franksons Developments Limited (C- 13420) u John Camilleri (K.I. Numru 532562 M)

Il-Qorti:

Rat ir-**rikors mahluf tal-atturi Carmelina Sant Cassia, Professur Paul Sant Cassia, Dr. Suzanne Felice Sant Cassia, Peter Sant Cassia u**

Joanna Debono Sant Cassia prezentat fil-21 ta' Marzu, 2019 li permezz tieghu ippremettew u talbu is-segwenti:

1. Illi l-atturi huma s-sidien u possessuri tal-fond 439-440, Triq San Pawl, San Pawl il-Baħar, li huwa adjaċenti (a) għas-sit preċedentement okkupat mill-fond numri 434-435, Triq San Pawl, San Pawl il-Bahar proprjetà tas-soċjetà konvenuta Franksons Developments Ltd, u (b) għas-sit preċedentement okkupat mill-fond numru 433, Triq San Pawl, San Pawl il-Baħar, proprjetà tal-konvenut John Camilleri (**Dok. SC1**).

2. Illi l-fond tal-atturi għandu ħajt diviżorju komuni kontinwu bejn il-ġnien ta' dan il-fond u s-siti fuq imsemmija tal-konvenuti, kif jidher aħjar fir-ritratt hawn anness u mmarkat bħala **Dok. SC2** u fil-pjanta hawn annessa u mmarkata bħala **Dok. SC3** li turi l-qagħda tal-istess fondi u l-pożizzjoni tal-ħajt diviżorju komuni.

3. Illi dan il-ħajt diviżorju huwa in parti tal-kantun u parti tas-sejjiegħ kif jidher fid-dokument fuq imsemmi mmarkat bhala **Dok. SC2.** Il-parti tal-kantun hija stabbli filwaqt illi dak il-parti tas-sejjiegh ghandha bicca li waqghet b'konsegwenza ta' xogholijiet maghmula mis-socjeta` konvenuta.

4. Illi l-konvenuti talbu u kisbu permessi għal żvilupp fil-fondi rispettivi tagħhom bin-numri PA/00620/17 u PA/01935/17, hawn annessi u mmarkati **Dok. SC4** u **Dok. SC5**, fejn jirriżulta illi ser iqattgħu u jħaffru l-blat fil-proprjetà tagħhom fuq imsemmija mingħajr ma jħallu distanza ta' sitta u sebghin (76) ċentimetri mix-xifer tal-ħajt diviżorju komuni eżistenti bejn l-imsemmija fondi u illi ser iwaqqgħu l-imsemmi ħajt diviżorju komuni mingħajr il-kunsens tal-atturi.

5. Illi minkejja li l-konvenuti kienu ġew interpellati sabiex jaslu fi ftehim dwar is-suespost sabiex jiġu debitament kawtelati d-drittijiet tal-atturi, tali ftehim baqa' ma ntlaħaqx u permezz ta' digriet moghti fil-15 ta' Ottubru 2018 dina l-Onorabbli Qorti laqgħet it-talba għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni u inibiet lill-konvenuti: (i) milli jagħmlu tħaffir f'distanza inqas minn dak li jissemma' fl-artikolu 439 tal-Kodiċi Ċivili u liema kejl jibda minn wiċċ il-ħajt divizorju min-naħa tal-art tal-konvenuti u (ii) milli jwaqqgħu dik il-parti tal-ħajt diviżorju tal-kantun li jaqsam il- proprjetajiet tal-kontendenti. Kopja tal-mandat ta' inibizzjoni numru 1389/2018 fl-ismijiet premessi huwa hawn anness u mmarkat bhala **Dok. SC6**.

6. Illi waqt il-proċeduri tal-mandat ta' inibizzjoni numru 1389/2018, il-konvenuti allegaw li dan il-ħajt diviżorju mhuwiex komuni, u allegaw ukoll illi lanqas m'hi komuni il-porzjon art li hemm taħt dan il-ħajt divizorju, liema pretenzjoni hija bi ksur tad-drittijiet tal-atturi.

7. Illi billi l-fond tal-atturi huwa izjed fil-baxx minn dak tal-konvenuti, il-hajt divizjorju huwa prezunt komuni sal-gholi kontemplat fl-artikolu 408,'l fuq mill-art tal-atturi, u dan ai termini tal-Artikolu 410 tal-Kodiċi Ċivili;

8. Illi d-drittijiet tal-atturi se jiġu leżi jekk jitqatta' l-blat bi ksur tal-protezzjoni konferita mill-Artikolu 439 tal-Kodiċi Ċivili u jekk jitwaqqa' ukoll il-ħajt divizorju tal-kantun eżistenti.

Jghidu ghalhekk il-konvenuti ghaliex ghar-ragunijiet fuq indikati dina l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsijasi dikjarazzjoni opportuna, m'ghandhiex:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-permessi ghall-izvilupp ottenuti mill-konvenuti bin-numri PA/00620/17 u PA/01935/17 (**Dok. SC4** u **Dok. SC5**) ma josservawx id-distanza imposta mill-liġi fl-artikolu 439 tal-Kodiċi Civili u ghalhekk se jigu lezi d-drittijiet tal-atturi kif protetti mill-Artiklu 439 tal-Kodiċi Ċivili;

2. Tinibixxi permanentement lill-konvenuti milli jqattgħu u jħaffru l-blat fil-proprjetajiet rispettivi tagħhom 434-435, Triq San Pawl, San Pawl il-Bahar, u 433, Triq San Pawl, San Pawl il-Bahar mingħajr ma jħallu distanza ta' sitta u sebghin (76) ċentimetru mix-xifer tal-ħajt diviżorju eżistenti, u liema kejl ta' sitta u sebghin (76) ċentimetru jibda minn wicc il-hajt divizorju min-naha tal-proprjeta` tal-konvenuti;

3. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-ħajt divizorju li jifred il-fond tal-atturi mis-sit precedentement okkupat mill-fond numri 434 - 435, Triq San Pawl, San Pawl il-Bahar proprjetà tas-soċjetà konvenuta Franksons Developments Ltd u mis-sit precedentement okkupat mill-fond numru 433, Triq San Pawl, San Pawl il-Bahar proprjetà tal-konvenut John Camilleri, huwa komuni mal-atturi sal-gholi kontemplat fl-artikolu 408 tal-Kodici Civili 'l fuq mill-art tal-atturi, u dan ai termini tal-artikolu 410 tal-istess Kodici, u tiddikjara ukoll kemm huwa dan l-gholi;

4. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-porzjon art li hemm taħt dan il-ħajt divizorju imsemmi bejn il-proprjetajiet tal-partijiet hija ukoll komuni;

5. Tinibixxi permanentement lill-konvenuti milli jwaqqgħu unilateralment dik il-parti tal-ħajt divizorju mibni bil-kantun u muri fid-dokument anness u mmarkat bhala **Dok. SC2**.

6. Bl-ispejjeż kollha kompriżi dawk tal-Mandat ta' Inibizzjoni Numru 1389/2018 kontra l-konvenuti li huma minn issa nġunti għas-subizzjoni.

Rat in-nota tas-socjeta' konvenuta Franksons Development Limited tat-30 ta' April 2019 li permezz taghha iddikjarat inter alia li ma kenitx ser tipprezenta risposta guramentata.

Rat in-nota ta' ammissjoni tas-socjeta' konvenuta prezentata waqt l-udjenza tal-11 ta' Gunju 2019.

Rat il-provi kollha mressqa mill-atturi, sew l-affidavits kif ukoll il-provi dokumentarji prezentati.

Rat li l-konvenut John Camilleri ma pprezentax risposta guramentata u ghalhekk jinsab kontumaci pero' deher fl-udjenza tal-11 ta' Gunju 2019 assistit mill-Avukat Dr Daniel Buttigieg. Ma saret l-ebda talba mill-konvenut Camilleri sabiex jiggustifika l-kontumacja tieghu.

Rat l-atti.

Rat li l-kawza thalliet ghallum ghas-sentenza.

Ikkonsidrat illi ghalkemm is-socjeta' konvenuta prezentat nota ta' ammissjoni, mhux l-istess ghamel il-konvenut Camilleri. Huwa pacifiku illi l-kontumacja ma hiex ekwivalenti ghall-ammissjoni.

Ezaminati l-provi kollha mressqa il-Qorti hi tal-fehma illi l-atturi ippruvaw sodisfacentement:-

- illi ghandhom dritt jinsistu li t-tqattiegh fis-sottoswol da parti tal-konvenuti isir fid-distanza stabbilita' bl-Artikolu 439 tal-Kodici Civili;

- illi l-hajt divizorju li jifred il-fond tal-atturi mis-siti tal-konvenuti huwa komuni sal-gholi kontemplat fl-Artikolu 408B tal-Kodici Civili u ai termini tal-Artikolu 410 tal-Kodici Civili;

- illi l-porzjon art sottostanti l-hajt divizorju de quo hija komuni.

Il-Qorti ghalhekk qed tiddeciedi illi t-talbiet attrici ghandhom jigu akkolti.

Decide.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti qed tiddeciedi din il-kawza billi fuq ammissjoni tas-socjeta' konvenuta Franksons Development Limited u fil-kontumacja tal-konvenut John Camilleri,

1. Tilqa' t-talbiet attrici kollha.

Bl-ispejjez tal-atturi kontra l-konvenuti in solidum bejniethom filwaqt li kull konvenut ihallas l-ispejjez rispettivi tieghu.

Onor. Robert G. Mangion
Imhallef

Lydia Ellul
Deputat Registratur