MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMĦALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tad-9 ta' Ottubru, 2003

Ċitazzjoni Numru. 825/1985/1

Pio Vassallo u b'digriet tal-14 ta' April 1999 l-atti gew trasfuzi f'isem Agostino, Lorna u Alvin Vassallo u f'isem Maria Vassallo bhala uzufruttwarja
vs
Paul Bugeja

Il-Qorti,

CITAZZJONI:
Rat ic-citazzjoni ta' l-attur li biha ppremetta:

Peress illi l-attur akkwista bicca art fabbrikabbli fl-1948 fl-Imgarr ta' kejl ta' tlett mija u sitta u tletin u nofs qasba kwadra (336 1/2 QK), kif jidher mill-kopja tal-pjanta annessa mac-citazzjoni u mmarkata Dok A.

U peress illi in segwitu l-attur bena parti mill-art minnu hekk akkwistata u zviluppha fil-fond numru 3, High Street, Mgarr.

U peress illi fuq in-naha tax-xlokk dina l-proprjeta` tmiss ma’ proprjeta` tal-konvenut.

U peress illi meta l-konvenut bena fuq il-proprjeta` adjacenti ghal dik tal-attur huwa okkupa proprjeta` tal-attur u bena fuqha, u dan bi vjolazzjoni gravi tad-drittijiet ta' proprjeta` tal-attur.

L-attur talab lill-Qorti:

1. Tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenut bena fuq proprjeta` tal-attur adjacenti ghall-fond numru 3, High Street, Mgarr.

2. Tikkundanna lill-konvenut biex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss ghal tali skop, inehhi u jirrimwovi kull kostruzzjoni li huwa ghamel abbusivament fuq il-proprejta` tal-attur, accorrendo taht id-direzzjoni tal-attur.

3. Tawtorizza lill-attur jirrimwovi huwa nnifsu kull kostruzzjoni hekk abbusivament maghmula mill-konvenut fuq l-imsemmija art in mankanza mill-konvenut fuq l-imsemmija art in mankanza ta' esekuzzjoni volontarja da parti tieghu a spejjes ta' l-istess konvenut u taht id-direzzjoni ta' l-imsemmija periti nominandi.

Bl-ispejjes kontra l-konvenut li gie ingunt ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti, u l-lista tax-xhieda prezentati mill-attur.

ECCEZZJONIJIET:

Rat in-nota ta’ eccezzjonijiet tal-konvenut li eccepixxa:

Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li mhux minnu illi l-konvenut bena fuq proprjeta` tal-attur. Dan gie anke stabbilit mill-perit gudizzjarju AIC David Pace fir-relazzjoni tieghu fl-atti tal-Mandat ta’ Inibizzjoni nru 539/84 fl-ismijiet “Pio Vassallo vs Paul Bugeja” u l-konkluzjonijiet tal-istess perit gudizzjarju gew adottati

minn din il-Qorti fil-konsegwenti digriet taghha tat-12 ta’ April 1985.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti u l-lista tax-xhieda prezentati mill-konvenut.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

PROVI:
Illi fil-21 ta’ Jannar 1987 din il-Qorti diversament presjeduta innominat lill-Perit Arkitett Joseph Xuereb biex jirrelata dwar it-talbiet tal-attur u l-eccezzjonijiet tal-konvenut. Il-Perit Xuereb wara li zamm erbgha u ghoxrin seduta, semgha lix-xhieda, u zamm access u halef ir-rapport fil-11 ta’ Marzu, 2002 u fih ikkonkluda li :

“L-attur jirriteni li l-konvenut qed jokkupa parti mill-art tieghu adjacenti mal-fond tal-istess konvenut, u li qed jaghmel dan f' parti li jirreferi ghaliha "fuq wara" u f'parti ohra indikata minnu "fuq quddiem". L-okkupazzjoni tal-parti ta' wara hi msejha mill-attur "invasjoni" ta' parti mill-proprjeta` tieghu, konsegwenza tal-ippjantar hazin tal-linja medjana mill-konvenut, waqt li l-parti ta' quddiem l-attur isejhilha "okkupazzjoni" ta' bicca art tieghu mill-konvenut, li l-istess attur kien irtira minnha biex ma jwaqqax jew jghatti pilastru antik, meta hu stess kien qed jibni l-parti ta' quddiem tal-hajt ta' l-appogg.

L-attur jallega li l-parti ta' wara tal-hajt tal-appogg ma nbnietx fuq il-linja li originalment kienet tifforma il-konfini ta' bejn iz-zewg porpjetajiet. Dwar il-parti ta' quddiem tal-hajt sat-triq, l-attur jallega li meta hu stess bena kien tella' l-hajt komuni kompletament fuq l-art tieghu, biex ma jwaqqax jew jghatti pilastru antik, u ghalhekk jallega li kien ghad fadallu bicca art tieghu li kienet fil-pussess tal-konvenut.

Il-kwistjoni dwar il-hajt ta' wara nqalghet ghax il-hajt tas-sejjieh li originalment kien jiddividi z-zewg proprjetajiet tal-partijiet, ma twaqqax u rega' nbena f' okkazjoni wahda, u mill-istess bennej.

Mill-pjanti esebiti u minn kejl li l-esponent ha waqt l-access u anke mix-xhieda ta' persuni li kienu presenti meta twaqqa u meta rega inbena l-hajt tal-appogg, jirrizulta illi l-metodu li ntuza biex inharget il-linja medjana tal-hajt komuni, u giet esegwita ghal bini tal-hajt il-gdid, hu korrett u thejja skond l-arti u s-sengha.

L-attur xehed li peress li hemm pilastru antik fuq il-faccata li ma xtaqx iwaqqa' jew jghattih, hu bena l-hajt tal-appogg 'il gewwa minnu, cirka tlett piedi fuq l-art tieghu. B'hekk allega li hu ta dawn it-tlett piedi art fuq quddiem lill-konvenut, li jibqghu jaghlqu ghal xejn, lejn wara sa fejn tibda l-bitha.

L-esponent ma jikkondividix ma' din it-tezi tal-attur. Ma hemmx dubju illi fuq wara l-hajt il-gdid inbena fuq il-linja medjana korretta tal-hajt il-qadim b' tolleranza ta' pulzier. Waqt l-access, l-attur stess indika lill-esponent li l-linja kienet tibda minn punt fuq il-pilastru tal-faccata, tmiss max-xewka tal-bini tieghu fejn tibda l-bitha u tkompli mal-linja ta' wara. Izda dan ma jirrizultax mill-pjanti esebiti ghax l-allegata linja hi differenti minn dik li tirrizulta mill-prolungazzjoni tal-hajt ta' wara.
L-esponent jammetti illi ghar-ragunijiet ga moghtija, tezisti l-possibilita` li l-linja in kwistjoni hi forsi spostata xi pulzier, izda zgur mhiex spostata bit-tlitt piedi li allega l-attur.

Illi in vista tas-suespost l-esponent jissottometti lil din l-Onorabbli Qorti illi l-konvenut ma nvadix b' aktar minn pulzier l-art tal-attur, ma tul il-hajt kollu tal-appogg.   Fl-opinjoni tieghi spessur ta' pulzier fl-ippjantar ta' hajt tal-appogg, f' cirkostanzi bhal dawn tal-kawza odjerna, ghandu jkun tollerat. Ghalhekk il-konvenut m' ghandux strutturi u/jew kostruzzjoni xi jnehhi minn fuq l-art tal-attur, kif dan talab.”

KONKLUZJONIJIET:

Illi din il-Qorti tikkondividi l-argumenti tal-Perit Arkitett. Il-kwistjoni dwar il-hajt ta' wara nqalghet ghax il-hajt tas-sejjieh li originalment kien jiddividi z-zewg propjetajiet tal-partijiet, ma twaqqax u rega' nbena f' okkazjoni wahda, u mill-istess bennej. Irrizulta illi l-metodu li ntuza biex inharget il-linja medjana tal-hajt komuni, u giet esegwita ghal bini tal-hajt il-gdid, hu korrett u thejja skond l-arti u s-sengha. Ghalhekk il-konvenut m' ghandux strutturi u/jew kostruzzjoni xi jnehhi minn fuq l-art tal-attur, kif dan talab.

Ghal dawn il-motivi tilqa’ l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut li t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li mhux minnu li l-eccipjenti bena fuq propjeta` tal-attur.

Spejjez kollha kontra l-attur.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------