MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta ta' l-20 ta' Jannar, 2005

Citazzjoni Numru. 703/1991/1

Joseph Bartolo
versus
Joseph Micallef

Din il-kawża hija dwar xogħlijiet li jridu jsiru biex jifirdu fond minn ieħor.

Fiċ-ċitazzjoni l-attur jgħid illi huwa s-sid tal-mezzanin numru 22, Triq it-Torri, San Pawl il-Baħar li kien kiseb b'kuntratt tat-28 ta' Diċembru 1990 fl-atti tan-Nutar Angelo Vella. Il-konvenut huwa s-sid tat-terran numru 21 fl-istess triq, li kien kisbu b'kuntratt tas-17 ta' Novembru 1990 fl-atti tan-Nutar Anthony Abela. Iż-żewġ partijiet kienu xtraw mingħand l-istess bejjiegħa, li kienu Giuseppe Cuschieri u oħrajn.

Fil-kuntratt tal-konvenut hemm stipulat espressament "illi l-*partition* magħluqa bl-injam bejn dana l-fond [it-terran tal-konvenut] u dak sovrapost [il-mezzanin ta' l-attur] trid issir tal-ġebel b'mod li dan it-terran ikun totalment segregat għalih". Illum l-attur, bħala suċċessur fit-titolu tal-bejjigħa u bħala sid tal-mezzanin, għandu interess illi tingħalaq għal dejjem bil-ġebel il-fetħa bejn iż-żewġ fondi b'mod illi

kull wieħed miż-żewġ fondi "jkun totalment segregat għalih".

L-attur għalhekk fetaħ din il-kawża u qiegħed jitlob illi l-qorti:

1. tikkundanna lill-konvenut sabiex fi żmien qasir u perentorju jagħlaq għal dejjem il-fetħa bejn it-terran numru 21 u l-mezzanin numru 22 fi Triq it-Torri, San Pawl il-Baħar, b'mod illi kull wieħed miż-żewġ fondi jkun totalment segregat għalih, bil-modalitajiet li tistabilixxi l-qorti u taħt id-direzzjoni ta' perit li jinħatar għalhekk; u

2. jekk il-konvenut ma jagħmilx minjeddu x-xogħlijiet meħtieġa, tagħti lill-attur is-setgħa li jagħmilhom hu, dejjem taħt id-direzzjoni ta' perit li jinħatar mill-qorti, u l-ispejjeż tax-xogħlijiet iħallashom il-konvenut.

Qiegħed jitlob ukoll l-ispejjeż.

Il-konvenut ressaq l-eċċezzjoni illi l-azzjoni ta' l-attur hija maħsuba biex iċċaħħdu minn kamrin ta' l-injam u mill-ispazju okkupat minnu li huma parti mit-terran tiegħu, u għalhekk it-talbiet ta' l-attur għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż.

B'dikriet tal-5 ta' Ġunju 1992[1] il-qorti ħatret perit tekniku sabiex jirrelata dwar il-kawża, u l-perit ħalef ir-rapport tiegħu ħdax-il sena u nofs wara, fid-9 ta' Diċembru 2003[2].

Il-kawża mxiet flimkien ma' kawża oħra bejn l-istess partijiet fl-ismijiet maqluba, ċitazzjoni numru 680/1991.

Il-fatti relevanti għal din il-kawża huma dawn:

Iż-żewġ fondi numru 21 u 22 fi Triq it-Torri, San Pawl il-Baħar, darba kienu fond wieħed ta' l-istess sid u kienu jinfdu. Sabiex il-fond jinqasam fi tnejn, wieħed terran u l-ieħor fuqu, b'taraġ mal-ġenb tat-terran, saret *partition* b'biċċiet ta' *hardboard*, u ż-żewġ fondi li nħolqu b'dan il-mod inkrew lil tnejn min-nies differenti. Hemm biċċiet ta' *hardboard* weqfin bħala ħitan, imsaqqfa b'biċċa oħra mimduda bħala saqaf. B'hekk ġie li nħoloq kamrin, li jagħmel mal-fond numru 21, illum tal-konvenut, u qiegħed mal-ġenb tat-taraġ li jagħti għall-fond numru 22, illum ta' l-attur, li qiegħed fuq. L-arja ta' fuq is-saqaf tal-*hardboard* tagħmel mal-fond ta' l-attur, u taħt dak is-saqaf hemm il-

---

1 *Fol*. 22.

2 *Foll*. 65 *et seqq.*

kamrin. L-aċċess għall-kamrin huwa biss min-naħa tal-konvenut.

Il-konvenut intrabat bil-kuntratt li għamel ma' l-awturi ta' l-attur illi l-*partition* jagħmilha tal-ġebel flok *hardboard*, u għalhekk ma jistax ma joqgħodx għat-talba ta' l-attur. Il-kwistjoni hija biss jekk il-ġebel għandux isir flok il-*hardboard* fl-istess pożizzjoni fejn illum hemm il-*hardboard*, b'mod illi l-kamrin jibqa' fejn hu, mal-fond tal-konvenut, iżda jkollu l-ħitan u s-saqaf tal-ġebel, jew għandux il-kamrin jitneħħa għal kollox, kif irid l-attur, u ż-żewġ fondi jinfirdu b'mod illi l-ispazju llum okkupat mill-kamrin isir parti mill-fond ta' l-attur.

Fis-sentenza mogħtija llum stess fil-kawża fl-ismijiet Joseph Micallef ***versus*** Joseph Bartolo [ċitaz. nru 680/1991] il-qorti sabet illi l-kamrin u l-ispazju li jokkupa huma proprjetà tal-konvenut, u għalhekk ix-xogħol tal-ġebel għandu jsir fejn illum hemm il-ħitan u s-saqaf tal-*hardboard*. Ix-xogħol għandu jsir kif imfisser fil-para 40.15 u para. 40.16 tar-relazzjoni tal-perit[3], li għandha titqies parti minn din is-sentenza.

Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti taqta' l-kawża billi tilqa' t-talbiet ta' l-attur u tordna lill-konvenut, fi żmien xahrejn millum, jagħmel ħitan u saqaf tal-ġebel flok il-ħitan u s-saqaf tal-*hardboard* li jifirdu l-fondi tal-partijiet, hekk kif imfisser fil-para 40.15 u para. 40.16 tar-relazzjoni tal-perit ġudizzjarju, b'dan illi jekk il-konvenut ma jagħmilx ix-xogħlijiet meħtieġa fiż-żmien li ngħatalu, tagħti lill-attur is-setgħa li x-xogħlijiet jagħmilhom hu, bl-istess mod u fl-istess post. F'kull każ ix-xogħlijiet għandhom isiru taħt id-direzzjoni ta' l-A.I.Ċ. Frederick Doublet, illi qiegħed jinħatar għal dan il-għan.

L-ispejjeż kollha tax-xogħlijiet għandu jħallashom il-konvenut. L-ispejjeż tal-kawża għandhom jinqasmu bin-nofs bejn il-partijiet billi l-konvenut naqas għax ix-xogħol kien imissu għamlu minnufih wara li sar il-kuntratt, skond l-art. 1077 tal-Kodiċi Ċivili, u l-attur ukoll naqas għax ried illi ż-żewġ fondi jinfirdu b'mod mhux kif għandu jsir skond din is-sentenza, u għalhekk qamet il-ħtieġa għall-kawża.

---

[3] *Foll.* 126 – 128.

< Sentenza Finali >

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