PRIM'AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

ONOR. DAVID SCICLUNA LL.D MAG. JUR. (EUR. LAW)

Seduta ta' nhar il-Tnejn, 31 ta' Mejju 1999

Numru 7

Citaz. numru 2535/97DS

Costantin Sammut et
vs
Alfred Cassar et

Costantino u l-Wisq Reverendu Patri Anthony ahwa Sammut
vs
Alfred u Antida konjugi Cassar

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni pprezentata fis-6 ta' Novembru 1997 li permezz taghha l-atturi wara li ppremettew illi:

L-atturi huma propjetarji tal-bejt sovrastanti ta' blokk ta' appartamenti maghrufa bhala Sammut Flats fi Triq Antonio Cushchieri, Santa Venera u huma propjetarji wkoll tad-dritt dominio ta' l-appartamenti li jiffurmaw parti mill-blokk.

Recentement il-konvenuti abbuzivament u minghajr ebda dritt fil-ligi okkupaw parti mill-bejt u l-arja sovrastanti billi bnew kamra fuq il-bejt u b'hekk usurpaw parti mill-propjeta ta' l-atturi.

Peress illi l-konvenuti gew interpellati diversi drabi b'ittra ufficjali sabiex iwaqqaw il-kamra u jirripristinaw kollox fl-istat li kien, izda baqghu inadempjenti.

talbu ghalhekk lil din il-Qorti:

1. tiddikjara li l-atturi huma propjetarji tal-bejt u l-arja sovrastanti, ta' blokk ta' appartamenti maghruf bhala Sammut Flats f'Antonio Cuschieri Street, Santa Venera.

2. Tiddikjara li l-konvenuti abuzivament u minghajr ebda dritt fil-ligi okkupaw parti mill-bejt u arja propjeta ta' l-atturi; billi bnew kamra fuq il-bejt, u b'hekk usurpaw parti mill-propjeta ta' l-attur.

3. tordna li l-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat minn din il-Qorti jwaqqaw il-kamra li bnew u li jirripristinaw il-bejt u l-arja fl-istat li kienu okkorrendo taht id-direzzjoni ta' periti nominandi;

4. tawtorizza lill-atturi sabiex fin-nuqqas jaghmlu x-xoghol kollu necessarju huma, a spejjes tal-konvenuti.

bl-ispejjes inkluz dawk ta' l-ittra ufficjali datata 8. 8. 1997 kontra l-konvenuti mil-lum ingunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta’ l-atturi u l-lista tax-xhieda taghhom;

Rat li l-konvenuti debitament notifikati baqghu kontumaci;

Rat id-digriet tat-28 ta’ Mejju 1998 li permezz tieghu gie nominat l-A.I.C. Albert Fenech bhala perit tekniku biex jigbor il-provi u jirrelata;

Rat ir-relazzjoni minnu mahlufa fid-9 ta’ April 1999;

Rat l-atti l-ohra tal-kawza u d-dokumenti esibiti;

Ikkunsidrat illi:-

Mill-provi jirrizulta li b’kuntratt ta’ l-20 ta’ Gunju 1989 fl-atti tan-Nutar Dottor John Gambin, l-appartament numru tnejn (2) tal-blokk “Sammut Flats”, f’Antonio Cuschieri Street, Santa Venera, gie koncess mill-atturi lill-konvenut Alfred Cassar b’titolu ta’ subenfitewsi temporaneja. Il-kuntratt relattiv li gie esebit bhala Dok. CS1 waqt seduta peritali tat-22 ta’ Settembru 1998 jispecifika li tali koncessjoni tinkludi “l-komunjoni tal-partijiet komuni tal-Blokk” izda huwa **“eskluz … il-bejt”**. Imbaghad fl-artikolu numru tnax (12) jipprovdi:

"L-akkwirent ghandu d-dritt li juza l-bejt sovrastanti l-flat fuq akkwistat minnu, salv pero' illi l-koncedenti ghandhom id-dritt li jibnu sulari ohra fuq il-blokk ezistenti, f'liema kaz l-akkwirent ikollu d-dritt li juza l-bejt il-gdid rizultanti."

Mix-xiehda ta' l-attur stess jirrizulta li l-konvenuti riedu jbiddlu l-kamra tal-banju tal-flat taghhom u ghalhekk tellghu kamra fuq il-bejt biex juzawha bhala kamra tal-banju sakemm ilestu dik fil-flat. Meta kien qed isir ix-xoghol fuq il-bejt, il-konvenuti gew mitluba jieqfu mix-xoghol izda baqghu ghaddejjin u ghamlu l-kamra li tidher fir-ritratti Dok. CS2 sa CS5. Gew mitlubin diversi drabi biex inehhuha izda ghalxejn u ghalhekk saret din il-kawza, kemm verbalment kif ukoll b'ittri interpellatorji u ittra ufficjali. Huwa qal li l-kamra saret f'Gunju 1997 u nonostante li l-kamra tal-banju fil-flat tlestiet f'Awissu 1997, il-kamra fuq il-bejt baqghu ma nehhewiex.

Fis-26 ta' Novembru 1998 il-perit tekniku zamm access fuq il-post u sab li xi partijiet tal-kamra kienu gew zarmati. Huwa kkonstata, mill-indikazzjonijiet moghtija waqt l-access u s-seduti u mill-evidenza tal-partijiet rimanenti, li l-kamra kienet saret tal-injam, b'saqaf ta' "translucent corrugated sheeting" u fiha gie stallat toilet b'"low level flushing cistern", "shower", u "wash-basin". Il-katusa tad-drenagg giet estiza 'l fuq u gie kkomunikat maghha t-toilet. L-istallazzjoni ta' l-ilma wkoll giet estiza mill-appartament tal-konvenuti ghall-"flushing cistern", ix-"shower" u l-"basin". Meta nzamm l-access pero' l-perit tekniku sab li kien tnehha s-saqaf kif ukoll il-boarding fuq tliet nahat flimkien mal-"wash-hand basin" pero' thalla l-boarding fuq parti mill-opramorta divizjonali bejn il-bejt ta' Flat 2 u l-bejt adjacenti ta' Flat 1. Thalla wkoll il-frame wieqaf ta' l-injam f'nofs il-kamra in kwistjoni u bicca minn frame wieqaf iehor, bhalma thallew it-toilet u x-shower konnessi mad-drenagg u l-ilma.

Il-perit tekniku kkonstata wkoll li waqt li t-toilet ghadu konness mas-sistema tad-drenagg, meta tintuza x-shower l-ilma uzat ma jinzilx direttament f'gully konness mas-sistema tad-drenagg izda jaqa' ghal fuq wicc il-bejt u jghaddi ghal gol-katusa tal-ilma tal-bejt li sservi wkoll ghall-ilma tal-bejt ta' Flat 1 izda aktar 'l isfel fix-shaft dil-katusa hija mqabbda mal-katusa tad-drenagg. Huwa spjega li l-konnessjoni mal-katusa tad-drenagg hija rregolari izda kienet hemm qabel ma gie trasferit il-flat lill-konvenut. Din l-irregolarita' ma tiggustifikax l-irregolarita' kommessa mill-konvenuti li jhallu ilma tax-shower jaqa' direttament fuq il-bejt.

Kif diga’ gie ndikat aktar ‘il fuq il-bejt, ma kienx inkluz fil-koncessjoni enfitewtika u gie rizervat biss ghall-konvenut “l-uzu” tal-bejt. L-uzu certament ghandu jkun dak l-uzu li ghalih huwa destinat il-bejt u ma jistax jinkludi li jigu eretti strutturi huma ta’ liema xorta huma, aktar u aktar meta s-sidien oggezzjonaw mill-ewwel, meta t-termini tal-kuntratt juru l-intenzjoni cara tas-sidien, u meta bix-xoghol li sar u bl-ilma li kien qed jithalla jaqa’ fuq il-bejt mix-shower u, presumibilment ukoll mill-wash-hand basin, kien hemm possibilta’ ta’ perkolazzjoni ta’ ilma fl-istruttura. Difatti l-attur xehed li min joqghod fil-flat 1 kien qed jilmenta minn ilma li kien qed jipperkola fil-kuridur tieghu u li minhabba f’hekk kien gab lill-Perit Robert Sant li rrilaxxja c-certifikat Dok. CS10.

Ghal dawn il-motivi tiddeciedi billi tilqa’ t-talbiet attrici u

(1) tiddikjara li l-atturi huma proprjetarji tal-bejt u l-arja sovrastanti ta’ blokk ta’ appartamenti maghruf bhala Sammut Flats f’Antonio Cuschieri Street, Santa Venera,
(2) tiddikjara li l-konvenuti abuzivament u minghajr ebda dritt fil-ligi okkupaw parti mill-bejt u arja proprjeta’ ta’ l-atturi billi bnew kamra fuq il-bejt u b’hekk uzurpaw parti mill-proprjeta’ ta’ l-atturi,
(3) tordna lill-konvenuti sabiex fi zmien xahar millum iwaqqghu l-istruttura li bnew u jirripristinaw il-bejt u l-arja fl-istat li kienu taht id-direzzjoni ta’ l-A.I.C. Albert Fenech,
(4) tawtorizza lill-atturi sabiex fin-nuqqas jaghmlu x-xoghol kollu necessarju huma a spejjez tal-konvenuti.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti.

Grazio Galea
D/Registratur