MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tas-7 ta' Ottubru, 2005

Citazzjoni Numru. 36/2004

Francis u Carmen konjugi Grech

VS

Carmelo u Dorianne konjugi Sammut u Charles Pace

Il-Qorti

Preliminari

Rat **l-att tac-cittazzjoni** li permezz taghha l-atturi ppremettew illi:

Billi l-atturi huma s-sidien u ghandhom il-pussess tal-fond numru 4 Alley 1, Sir Ugo Mifsud Street, Lija;

Billi l-kovenuti recentement f'dawn l-ahhar tlett gimghat ghamlu xoghol fuq il-hajt divizorju li jifred il-fond fuq imsemmi appartenti lill-atturi mill-fond appartenenti lill-konvenuti u li jgib l-isem 'Hyde Park', Triq Giovanni Barbara, Hal-Lija;

U billi l-imsemmi hajt divizorju originarjament u cioe' qabel ma' bdew ix-xoghol ta' zvillupp l-konvenuti kien hajt bejn bini fuq in-naha ta' l-atturi u gnien fuq in-naha tal-konvenuti u ghalhekk dak il-hajt kien jappartjieni esklussivament u interament lill-atturi u dan ghall-wiesgha kollu tieghu, liema wiesgha teccedi dak illum rikjesta ghall-hajt divizorju;

U billi l-atturi qatt ma taw il-kunsens taghhom sabiex dan il-hajt jinbidel, jitwaqqa, jew isir xoghol fuqu u dan billi tali hajt huwa interament possedut mill-istess atturi;

U billi tibdil f'dan il-hajt divzorju appartenenti lill-atturi sejjer jaffetwa direttament il-propjeta' tal-atturi;

U billi l-partijiet kienu preventivament ftehmu li l-konvenuti kellhom jaghmlu l-bini taghhom billi jtellghu qoxra mal-hajt tal-atturi biex b'hekk ma tonqos l-ebda parti mill-propjeta appartenenti lill-atturi u dan fuq ftehim accettat mill-istess konvenuti li huma ma jkollhomx ghalfejn ihallu zewg piedi u nofs boghod mill-hajt divizorju meta jigu biex iqattghu l-art ghall-kantina;

U billi l-konvenuti abbuzivament u illegalment, minghajr ebda kunsens da parti ta' l-atturi, anzi klandestinament u kontra r-rieda taghhom, u kontra il-ftehim espress li kien sar bejniethom dwar kif kellu jtella' x-xoghol qieghdin jaghmlu xoghol fuq arja ta' bini li jappartjeni esklussivament u huwa fil-pussess ta' l-atturi u fuq il-hajt divizorju possedut esklussivament mill-istess atturi;

U billi tali agir jammonta ghall-spoll fit-termini tal-ligi;

U billi l-atturi ottjenew il-hrug ta’ mandat ta’ inibizzjoni kontra l-konvenuti biex dawn jiddezistu minn dan ix-xoghol izda inutilment;

Jghidu l-istess konvenuti ghaliex m’ghandhiex dina il-Qorti tiddikjara u tiddeciedi li:

1. Il-konvenuti jew min minnhom bix-xoghol minnhom intrapriz fuq il-hajt divizorju bejn il-propjetajiet fuq imsemmija minnhom maghmul klandestinament u kontra ir-rieda ta’ l-atturi fic-cirkostanzi fuq deskritti kkommettew spoll ghad-dannu ta’ l-istess atturi;

2. Tikkundanna l-konvenuti jispurga lis-spoll minnhom kommess billi jipprestinaw il-hajt divizorju fl-istat originali tieghu u jtellghu minflok qoxra ta’ l-istess hajt kif huma kienu ntrabtu li jaghmlu ma’ l-atturi u dan taht id-direzzjoni ta’ perit nominand fi zmien qasir u perentorju li joghobha tistabilixxi dina l-Qorti;

3. In difett tawtorizza lill-atturi jaghmlu x-xogholijiet mehtiega huma ghas-spejjez ta’ l-istess konvenuti;

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-mandat ta’ inibizzjoni fl-ismijiet universi, u b’ l-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta’ Frances u Carmen konguntı Grech a fol. 3 tal-process:

Rat **in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenut Carmelo Sammut et** a fol. 7 tal-process fejn eccepixxa:

1. illi domandi attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-propjeta’ in kwistjoni hija wkoll ta’ Maria Isabelle Pace, Francis u Rita konjugi Pace u David Mallia u ghalhekk ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju.

2. illi huma m’ghamlu l-ebda xoghol fil-hajt divizorju u x-xogholijiet in kwistjoni saru minn David Mallia li wkoll ghandu l-permess tal-bini fuq ismu.

3. Illi bla pregudizzju ghal premess ix-xogholijiet in kwistjoni saru fuq propjeta' taghhom u cioe' fuq il-qoxra ta' barra li fuqu setghu jappoggjaw u dan a tenur ta' l-artiklu 413 (1) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

4. Illi in oltre a tenur tal-artiklu 412 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta, meta l-hajt komuni jkun izomm bini illi sidu jkun irid ihott, dan il-bini jkun jista' jinhatt basta illi t-tiswijiet u xogholijiet li jkunu mehtiega biex jevita l-hsara lil gar isir minnu bil-hatt tal-bini. Ghalhekk ix-xogholijiet li ghamel David Mallia kienu konsistenti billi jhott il-qoxra ta' barra tal-hajt komuni li hu ta' tlitt piedi wisa' u ghalhekk il-lanjanza ta' l-atturi hija nfondata fil-fatt u fid-dritt.

5. Illi barra minn hekk mhux minnu illi l-hajt in kwistjoni kien hajt ta' gnien peress li dan kien hajt ta' garaxx li jiddividi zewg fondi. Illi l-konvenut Mallia hatt il-hajt tal-garaxx u sussegwentement qala' l-qoxra ta' barra tal-hajt l-antik u ssostitwija b'gebla gdida a tenur ta' l-artikli 412 u 413 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta.

6. illi l-attur diga' ittenta johrog mandat ta' inibizzjoni kontra l-konvenuti u cioe' Mandat ta' Inibizzjoni Nru. 3/04FS Francis Grech vs Carmelo Sammut et liema talba ghadha pendenti quddiem il-Qorti.

7. Illi in mertu ma jikkonkorrux l-elementi ta' l-actio spolii stante illi l-attur qatt ma kienu fil-pussess tal-hajt komuni peress illi s-sidien kienu diga appoggaw bil-garaxx imsemmi u ghalhekk huma ma setghux jispoljaw lill-atturi.

8. Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat id-degriet a fol 25 li bih giet ordnata l-allegazzjoni ta' l-atti tal-mandat ta' inibizzjoni numru 3/2004.

Rat id-degriet a fol. 72 li bih gie nominat il-Perit Joseph Ellul Vincenti biex jassisti lill Qorti waqt l-access li nzamm fuq il-post in kwistjoni u biex jirrelata;

Rat il-verbal tal-access li nzamm fis-6 ta' April 2005 (ara fol 105);

Rat ir-relazzjoni tal-perit nominat a fol 108 et seq;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezibiti;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Semghet lill Avukati difensuri jittrattaw:

Konkluzzjonijiet tal-perit tekniku

Il-Perit tekniku nominat wasal ghall konkluzzjoni li appogg mal-hajt ta' l-atturi, il-konvenuti kellhom garage fond ta' circa 20 pied msaqqaf bil-concrete u kkonsidra li din il-parti tal-hajt kienet in komuni ghaz-zewg partijiet.

Il-Perit osserva li meta twaqqet il-qoxra tal-hajt komuni mill-konvenuti dina ma saritx bil-ghaqal u bis-sengha billi tnehhiet parti twila mill-hajt ta' l-appogg bla ma sar ebda sostenn, temporaneju jew permanenti, ghal parti ta' fuq tal-hajt kif jidher mir-ritratt Dok JEV1 (fol 118). Ma jirrizultalux li l-konvenuti hadu passi necessarji biex il-hajt divizjorju kif trasformat ma ssirlux hsara specjalment meta l-hajt antik hu mibni bit-tajn tal-hamrija u mimli bil-hamrija u gebel zghir.
Lill Perit irrizultalu li l-konvenuti bnew il-hajt il-gdid fuq il-pedamenti li kien hemm qabel kif jidher fir-ritratt a fol 73. Il-konvenuti fl-ebda parti tal-hajt ma dejqu jew biddlu il-wisgha tal-hajt ta' l-appogg bejn il-bini ta' l-atturi u l-iehor tal-konvenuti.

Kontestazzjoni

Eccezzjoni dwar integrita' tal-gudizzju.

Dina l-eccezzjoni ma gietx trattata mill-partijiet ghalkemm fil-gbir tal-provi saret riferenza ghall fatt li l-art li fuqha sar il-bini kollu ma kienitx biss tal-konvenuti, izda ukoll ta' certu David Mallia. Irrizulta li dan Mallia kellu permessi (ara Dok a fol 75) u bena t-terraced house li tmiss ezattament mal-fond ta' l-atturi u fejn dan Mallia qala l-hajt, mentri l-konvenuti l-ohra kellhom il-permessi fuq ismihom separati biex jizviluppaw il-parti ta' wara li ma kelliex x'taqsam mal-post ta' l-atturi.

Dwar l-ewwel zewg eccezzjonijiet jirrizulta li kien David Mallia li nkariga lill bennej Charles Borg biex itella dana l-hajt, u biex jibni it-terrace house li kellha tkun ta' Mallia, u eventwalment Mallia kien hallas lill Borg ta' dan ix-xoghol. Ghalhekk se mai l-allegat spoll gie fattwalment kommess minn Mallia ghalkemm il-konvenuti l-ohra kienu wkoll propretarji ta' l-art li fuqha Mallia bena t-terraced house skond l-arrangament li hemm bejnithom. Illi ghalhekk isegwi li ghall integrita' tal-gudizzju David Mallia zgur li kellu jkun parti fil-kawza.

Spoll

Nonostante dana l-konvenuti qed jikkontendu li anke mir-relazzjoni tal-perit tekniku ma jirrizultax li xi hadd minnhom ikkommetta spoll kif qed jallegaw l-atturi. Huma bnew fuq propjeta' taghhom u kellhom dritt jappoggaw mal-hajt tal-atturi.

Minn naha l-ohra l-atturi ssottomettew li l-konvenuti messew mal-hajt divizorju kkommettew spoll u kkagunaw danni billi ghamlu xoghol hazin kif accertat mill-perit tekniku.

Tikkunsidra

L-indoli ta' l-azzjoni tigi desunta mhux tant mill-kliem piu o meno ezatti tal-att istituttiv tal-gudizzju, imma mill-iskop li ghalih huwa intiz il-gudizzju (German vs Azzopardi Vol 34B p 3 p 746; Vol XLV p2 p 652; Farrugia vs Magri App Inf. 11/2/04).

Fil-kaz in ezami l-atturi qed jallegaw li l-hajt in kwisjtoni hu esklussivament u kollu taghhom u li l-konvenuti ghamlu xoghol fuq arja tal-bini taghhom u dana skond l-atturi jammonta ghall spoll. Fil-fatt l-azzjoni u t-talbiet taghhom huma diretti biex dina l-Qorti tiddikjara li x-xoghol intrapriz mill-konvenuti jammonta ghall spoll u tikkundanna lill-konvenuti jispurgaw l-ispoll minnhom kommess u mhux ghal kundanni ghal danni.

Illi rrizulta mill-provi, kemm mix-xhieda kif ukoll mir-ritratti u dan konfermat ukoll mill-perit tekniku li l-konvenuti kellhom appogg mal-hajt ta' l-atturi u l-garage kien imsaqqaf bil-concrete u jmiss mieghu. Kif xehed il-Perit A. Zammit biex topoggi slab trid bil-fors tappogga. Il-Perit Laferla, li kien inkarigat mill-Qorti meta nhareg il-mandat ta' inibizzjoni, xehed li hu ra l-garage, u dan kien imsaqqaf in parti, tul xi 20 pied u sa fejn kien jestendi l-garage dana kien imsaqqaf.

Ghalhekk il-Qorti tikkonkludi li sa fejn kien jestendi l-garage li kien imiss mal-hajt ta' l-atturi u fejn sar ix-xoghol ta' twaqqih, dan kien in kommun.

Skond l-artikolu 409(3) tal-Kap 16 jekk min-naha wahda jkun hemm bini, u min-naha l-ohra bitha, gnien jew ghalqa, il-hajt jitqies li hu kollu ta' sid il-bini. Izda dana jghodd sakemm ma jkunx hemm sinjal jew prova ohra li turi l-kuntrarju Art 410(1). F'dan il-kaz hemm provi bizzejjed li juru li l-hajt kien in kommun. Il-ligi imbaghad tipprovvdi li kull kompropretarju li jkun qieghed itella' bini jista' jpoggi l-bini tieghu mal-hajt kommun u jista' jqabbad il-hitan tieghu mal-hajt kommuni (Art 413(1)(2).

Fil-kaz in ezami jirrizulta li l-konvenuti bnew il-hajt il-gdid fuq il-pedamenti li kien hemm qabel u fl-ebda parti tal-hajt ma dejqu jew biddlu il-wisgha tal-hajt ta' l-appogg bejn il-bini ta' l-atturi u l-iehor tal-konvenuti. Ghalhekk, kuntrarjament ghal dak li jostnu l-atturi, l-konvenuti ma kabbrux l-entrata taghhom u lanqas cekknu l-entrata ta' l-atturi. Ghalhekk ma kien hemm ebda spoll.

Ghalhekk, kuntrarjament ghal dak premess fic-citazzjoni, l-konvenuti ma ghamlu ebda xoghol fuq arja ta' bini li jappartjeni lill-atturi jew fuq il-hajt divizorju possedut mill-istess atturi.

Jekk l-att li minnu jillmenta l-attur ma jurix li hemm negazzjoni tad-drittijiet tieghu da parti ta' min ghamlu, jew ma jammontax ghal uzurpazzjoni tad-drittijiet ta' haddiehor, jew il-pussess ta' l-attur b'dak l-att ma jigix attakkat u bl-ebda mod menomat, ma jistax jinghad li dak

l-att jikkostitwixxi spoll. Ghalhekk, meta jirrizulta li l-att ma sarx bl-ebda ntiza ta' vjolenza, u lanqas ifixkel l-ezercizzju tad-drittijiet ta' l-attur, dana ma jistax jagixxi bir-reintegranda; jekk jidhirlu li d-drittijiet tieghu gew lezi, ghandu azzjonijiet ohra (Ara App Micallef vs Sammut Vol 33 p1 p 61).

Ghalhekk kwantu ghall kwistjoni li tqajjmet wara r-relazzjoni tal-perit dwar danni li setghu gew kagjonati lill-atturi (ara konkluzzjoni tal-perit tekniku), dina ma tifformax parti mill-mertu tat-talbiet ta' l-atturi u l-azzjoni taghhom u ghalhekk ghandha tibqa' impregudikata.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi
Il-Qorti tiddeciedi
Billi tilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti;
U tichad it-talbiet ta' l-atturi

Bl-ispejjez kontra taghhom.

< Sentenza Finali >

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