MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTONIO MICALLEF TRIGONA

Seduta tad-29 ta' Marzu, 2006

Citazzjoni Numru. 87/2003

Anthony u Giorgina konjugi Cauchi u Alex u Theresine konjugi Cassar

vs

Lawrence u Theresa sive Tessie konjugi Vella

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni tal-atturi, li taqra:

Illi huma bnew individwalment bejniethom il-fond konsistenti fi block ta' appartamenti u garages sottostanti, minghajr numru, u maghruf bhala 'Alton Court', Triq Santa Lucija, Santa Lucija, limiti ta' Kercem, Ghawdex;

Illi dan il-blokk appartamenti jmiss mal-fond proprjeta’ tal-konvenuti ukoll bla numru maghruf bhala ‘LawTess’, Triq Santa Lucija, Santa Lucija, limiti ta’ Kercem, Ghawdex;

Illi l-atturi jehtiegilhom illi jkahhlu u jkomplu jlestu skond l-arti u s-sengha l-hajt divizorju bejn il-fondi rispettivi;

Illi minhabba d-differenza bejn l-gholi tal-proprjeta’ rispettiva jehtieg illi x-xoghol isir billi l-haddiema nkarigati mill-atturi jaccedu minn fuq il-proprjeta’ tal-konvenuti fit-termini ta’ l-Artikolu 446 tal-Kodici Civili;

Illi l-atturi assikuraw lill-konvenuti, sia permezz ta’ komunikazzjonijiet skambjati bejn l-avukati rispettivi, kif ukoll permezz ta’ dokumentazzjoni mghoddija direttament mill-atturi lill-istess konvenuti, illi huma ser iwettqu x-xoghol necessarju bl-akbar kura u attenzjoni, sabiex tigi evitata kwalsiasi hsara lill-proprjeta’ tal-konvenuti; kif ukoll illi jekk tigi arrekata xi hsara minkejja il-prekawzjonijiet kollha li jittiehdu, din tigi riparata immedjatament a spejjez ta’ l-atturi, imma minkejja dan kollu l-konvenuti baqghu stintament jirrifjutaw illi jippermettu tali access – anzi bdew isostnu illi ma jridux jippermettu tali access jekk l-atturi ma jaqtghux gallarija jew verandah illi huma ghandhom fuq in-naha ta’ wara tal-fond ta’ l-atturi;

Talbu ghaliex din il-Qorti m’ghandhiex:

1. tikkundanna lill-konvenuti sabiex ihallu d-dhul u l-moghdija fil-fond taghhom fuq indikat ‘LawTess House’, Triq Santa Lucija, Santa Lucija, limiti ta’ Kercem, Ghawdex, limitatament sabiex il-haddiema inkarigati mill-atturi jwettqu xoghol ta’ tikhil u manutenzjoni fuq il-hajt divizorju bejn il-fond fuq imsemmi u dak appartenenti lill-atturi bl-isem ‘Alton Court’, Triq Santa Lucija, Santa Lucija, limiti ta’ Kercem, Ghawdex, u dan okkorrendo taht id-direzzjoni u supervizjoni ta’ perit nominand u taht dawk il-kundizzjonijiet illi jigu ghalhekk iffissati minn din il-Qorti;

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra interpellatorja tal-25 ta’ Lulju 2003 kontra taghhom;

B'rizerva ta' kwalsiasi azzjoni ulterjuri spettanti lill-atturi minhabba d-danni illi huma jistghu jsofru per konsegwenza tar-rifjut illecitu u nfondat da parti taghhom illi jippermettu tali access;

Bl-ingunzjoni ghas-subizzjoni;

Rat id-dikjarazzjoni taghhom guramentata mill-attur Anthony Cauchi annessa l-lista tax-xhieda u l-lista ta' dokumenti;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti li fiha eccepew:

1. preliminarjament li t-talba ta' l-atturi hija legalment insostenibbli kemm-il darba l-atturi ma humiex il-proprjetarji tal-fond u l-hitan li dwarhom qed jitolbu li jsiru x-xoghlijiet meritu ta' din il-kawza;

2. li minghajr pregudizzju ghall-premess jigi rilevat illi l-eccipjenti ma oggezzjonawx li jsir ix-xoghol ta' tikhil izda assoggettaw il-kunsens taghhom ghall-kundizzjonijiet li huma ragjonevoli fic-cirkostanzi tenut kont ukoll ta' l-attrit li hemm fir-relazzjonijiet personali bejn il-partijiet. Dawn il-kundizzjonijiet kienu ntizi sabiex iharsu s-sigurta tal-proprjeta' tal-konvenuti u biex jigu regolarizzati xoghlijiet li ma kienux konformi mal-ligi senjatament tghollih ta' hajt divizorju fejn il-partijiet ghandhom verandah u li jitkahhal il-hajt fl-interezza tieghu;
3. li minghajr pregudizzju, l-esponenti ghadhom disposti jippermettu dan l-access kemm il-darba l-atturi jaccettaw li (i) jghollu l-hajt kif fuq spjegat, (ii) jipproducu persuna ta' fiducja sabiex thares is-sigurta' tal-proprjeta' tal-konvenuti, (iii) jintrabtu li jsewwu u jnaddfu l-proprjeta' tal-konvenuti wara li jsiru dawn ix-xoghlijiet minn hsarat u hmieg konsegwenza tal-istess xoghlijiet.
4. illi l-esponenti m'ghandhomx ibatu spejjez.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata taghhom annessa l-lista tax-xhieda;

Ezaminat ix-xhieda;

Rat l-atti u d-dokumenti kollha

Ikkunsidrat:

Illi b'nota ta' l-atturi li tinsab folio 49 l-meritu tal-kawza gie cedut fil-waqt li nzamm ferm il-kap ta' l-ispejjez. Ghalhekk din is-sentenza hi ristretta ghall-kap ta' l-ispejjez u l-Qorti ser tastjeni milli titratta l-meritu b'dan pero' illi sabiex tasal ghall-gudizzju taghha dwar dan il-kap hi kellha tezamina wkoll il-meritu li ta lok ghall-azzjoni. Jirrizulta f'dan il-kuntest li l-atturi ntavolaw ic-citazzjoni taghhom fis-26 ta' Awissu 2003 u talbu sabiex il-konvenuti jaghtuhom dhul u moghdija mill-fond taghhom limitatament sabiex jaghmlu xoghol ta' tikhil u manutenzjoni fuq il-hajt divizorju li jaqsam il-fondi rispettivi. Jirrizulta wkoll illi l-atturi kienu bnew fuq art taghhom korp ta' appartamenti b'garaxijiet sottostanti u wara li kienu ghamlu l-qasma taghhom bejniethom kienu ntraprendew il-bejgh ta' xi appartamenti u garaxijiet u ntrabtu, fost kundizzjonijiet ohra, li ikahlu u jizbghu l-hajt ta' l-appogg minn naha tal-konvenuti b'tali mod li kellhom jizguraw li l-hajt ma jixxarabx jew li b'xi mod iehor ikun soggett ghall-infiltrazzjoni ta' ilma. Jirrizulta li dan ix-xoghol kien jirrikjedi li l-haddiema mqabbda mill-atturi jisservew mill-fond tal-konvenuti.

Illi l-konvenuti fin-nota ta' l-eccezzjonijiet taghhom, kif ravvisabbli mit-tieni u t-tielet eccezzjoni taghhom, assoggettaw l-*bene placitu* taghhom ghall-kundizzjonijiet li jirrizultaw li jmorru oltre dawk li kienu ddomandaw f'ittra taghom datata 2 ta' Awissu 2003 (dok.LV 4). A bazi ta' dawn l-eccezzjonijiet huma rabtu l-kunsens taghhom ma' regolarizazzjoni ta' xoghlijiet li sostnew ma kienux

konformi mal-ligi, senjatament tghollih ta’ hajt divizorju fejn kien hemm verandah u t-tkahhil tal-hajt fl-interezza tieghu.

Illi fil-fehma tal-Qorti l-ligi fl-Artikolu 446 tal-Kap 16 titkellem b’mod car u univoku u tipprovdi li “kull sid ghandu jhalli d-dhul u l-moghdija fil-fond tieghu kull meta jinsab li dan id-dhul jew moghdija huma mehtiega sabiex jissewwa hajt jew xi bicca xoghol ohra tal-gar jew komuni”. Fi kliem iehor titkellem b’mod perentorju u f’termini li kull sid ghandu jhalli.

Ghaldaqstant u fic-cirkostanzi ma tarax li l-konvenuti kienu legalment korretti li jassoggettaw id-dhul fil-paramentri tal-artikolu fuq citat ghal xi kundizzjonijiet li ma kienux intrinsikament marbuta max-xoghol ta’ tiswija u/jew manutenzjoni tal-hajt. Kwindi ghandhom ibatu huma l-ispejjez tal-kawza u qeghdha tikkundannhom ihalsu dawn l-ispejjez.

< Sentenza Finali >

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