MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tas-27 ta' Mejju, 2008

Citazzjoni Numru. 525/2003

Philip, Joseph u Edward ahwa Micallef
vs
Michael Micallef

Il-Qorti,

A. CITAZZJONI:
Rat ic-citazzjoni tal-atturi li biha ppremew:

Illi l-atturi huma proprjetarji tad-dar bin-numru 49, Triq Joseph Vassalli Zebbug, ta' porzjoni diviza ta' ghalqa retroposta ghad-dar premessa maghrufa bhala "Tal-menqa" u ghandhom ukoll sehem indiviz fil-proprjeta` tal-passagg komuni li jaghti ghal din il-porzjoni diviza tal-ghalqa deskritta u porzjonijiet ohra u dan in forza ta' kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Dr. Nicola Said tat-18 ta' Ottubru 1952, kopja ta' liema kuntratt jinsab ezibit fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni numru 822/03 fl-ismijiet premessi.

Illi l-konvenut huwa proprjetarju tad-dar numru 48, Triq Joseph Vassalli, Zebbug sitwata bejn id-dar numru 49 (ta' l-atturi) u l-passagg komuni numru 47, minn liema passagg komuni l-konvenut ukoll ghandu sehem.

Illi ricentement l-atturi skoprew li l-konvenut, personalment jew tramite nies imqabbda minnu beda jezegwixxi xogholijiet ta' kostruzzjoni u fil-kors ta' dawn ix-xogholijiet huwa okkupa proprjeta` tal-atturi, dan kif ser jigi dettaljament ippruvat waqt is-smigh tal-kawza.

Illi ricentement il-konvenut, personalment jew tramite nies imqabbda minnu, ghamel xogholijiet ta' kostruzzjoni fuq u gol-passagg komuni bejn il-partijiet liema xogholijiet inaqqsu ferm l-uzu u t-tgawdija li l-istess atturi jistghu jaghmlu mill-istess proprjeta, u liema xogholijiet juzurpaw id-drittijiet tal-atturi, dan ukoll kif ser jigi dettaljament ippruvat tul is-smigh tal-kawza.

Illi l-konvenut uzurpa mod iehor id-drittijiet tal-atturi.

Illi fil-kors ta' dawn ix-xogholijiet il-konvenut ikkawza danni lill-atturi.

Illi dawn ix-xogholijiet saru abusivament minghajr il-kunsens tal-atturi u anzi kontra r-rieda taghhom.

Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

L-atturi talbu lil din il-Qorti:

1. Tiddikjara li l-konvenut, personalment jew tramite nies imqabbda minnu wettaq xogholijiet ta' kostruzzjoni kif premess f'din ic-citazzjoni, fil-kors ta' liema xogholijiet huwa okkupa proprjeta tal-atturi, dan kif ser jigi dettaljament ippruvat waqt is-smigh tal-kawza.

2. Tiddikjara li l-konvenut, personalment jew tramite nies imqabbda minnu, wettaq xogholijiet ta' kostruzzjoni fuq u gol-passagg komuni bejn il-partijiet liema xogholijiet inaqqsu ferm l-uzu u t-tgawdija li l-istess atturi jistghu

jaghmlu mill-istess proprjeta, u liema xogholijiet juzurpaw id-drittijiet tal-atturi.

3. Tipprefiggi terminu qasir u perentorju lill-konvenut biex a spejjez tieghu, u taht id-direzzjoni ta' perit nominandi, jirripristina l-proprjeta tal-atturi u fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi iwettqu huma stess ix-xogholijiet mehtiega, spejjez tal-konvenut.

4. Tiddikjara li, fil-kors tax-xogholijiet imwettqa kif premess fic-citazzjoni l-konvenut ikkawza danni lill-atturi, liema danni jigu likwidati fi proceduri separati.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-atti kawtelatorji kollha mahruga b'riferenza u in kawtela tad-drittijiet ezercitati bil-prezenti l-kawza inkluz dawk tal-mandat ta' inibizzjoni bin-numru 882/03.

Il-konvenut gie ingunt in subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni, l-lista tax-xhieda u d-dokumenti prezentati mill-atturi.

B. ECCEZZJONIJIET:

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet ta'Michael Micallef li biha eccepa:

1. Illi fl-ewwel lok l-atturi ghandhom jipprovaw bi precizjoni l-proprjeta` taghhom.

2. Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fil-ligi u ghandhom jigu rigettati fost ohrajn ghar-raguni li l-konvenut ma okkupa ebda proprjeta` ta' l-atturi; ma uzurpa ebda drittijiet u ma kkawza ebda danni lill-istess atturi.

3. Illi bla pregudizzju ghas-sueccepit, il-konvenut ma naqqas xejn mill-uzu jew dgawdija li l-atturi seta' kellhom jkollhom fuq il-passagg imsemmi minnhom.

4. Illi l-konvenut ghamel biss xogholijiet ta' tiswija u kostuzzjoni fi proprjeta` tieghu oltre li sewwa hitan li kienu fi stat dilapidat u ta' perikolu, kollox bil-permess ta' l-awtoritajiet kompetenti u minghajr oppozizzjoni ta' hadd.

5. Illi ghalhekk f'kull kaz jekk jirrizulta li l-konvenut invada xi proprjeta` ta' l-atturi ghandu jigi applikat favur tieghu l-beneficju ta' l-artikolu 571 tal-Kodici Civili.

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

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet lix-xhieda bil-gurament.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. PROVI:

Rat id-digriet tal-24 ta' Settmebru 2003 fejn gie nominat il-Perit Renato Laferla bhala Perit Tekniku.

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Arkitett u Inginier Civili Renato Laferla fejn issemma li:
"Konsegwentement, minn dak kollu li jirrizulta kkonstatat, u kkunsidrat, kif supra, l-esponent jikkonkludi li t-tibdiliet et, li saru mill-konvenut, fil-passagg, li hu jiddetjeni in komproprjeta` mal-Atturi (il-'47'), u fid-dar taghhom, (il-'49'), u fl-ghalqa ta' warajha, li bihom hu arrekalhom danni, huma:-

1. Fil-Passagg Komuni
a) il-bdil b'gebel gdid tal-hnejja antika tal-entratura mit-triq,
b) il-hatt tat-travi tal-injam u x-xorok et kostitwenti t-tisqif ta' dik il-parti zghira tieghu, li kienet imsaqqfa, u s-sostituzzjoni taghha, u l-estensjoni taghha ghat-tul kollu tal-passagg, b'soqfa tal-konkrit ta' tipi diversi,

c) il-ftugh ta’ bieb, ghal go fih, mid-dar tal-konvenut (il-‘48’),
d) it-twahhil mal-hajt, tan-naha tal-lemin, tieghu, (int u diehel), ta’ diversi kanen tal-ilma (‘supply’ u ‘waste’),
e) il-hatt ta’ partijiet mill-hajt tas-sejjieh l-antik, tan-naha tax-xellug, (int u diehel), u s-sostituzzjoni tieghu b’hajt tal-blukketti tal-konkrit, (u l-konsegwenti riduzzjoni tal-wisgha tal-passagg),
f) it-thollija ta’ katasti kbar ta’ mbarazz u hmieg, (inkluz demel), fuq l-art tal-passagg, u
g) l-okkupazzjoni tal-arja tieghu, b’bini mtella mill-konvenut, (vide pjanta tal-Perit Arkitett u Inginier Civili Saviour, supra ga msemmija).

2. Fid-dar u l-Ghalqa

a. il-bini ta’ hajt baxx tal-konkrit, ghat-tul kollu tal-proprjeta` tal-atturi, quddiem il-hajt ta’ wara, gol-Ghalqa taghhom, u b’kanen ghall-ispurgar ta’ ilma et, spurgenti minnu,
b. iz-zieda u tkabbir ta’ numru ta’ aperturi, (inkluza gallarija mikxufa), li, mis-sular ta’ fuq il-fond tieghu, (il-‘48’), jaghtu ghal fuq l-ghalqa taghhom, (u anke ghal fuq il-passagg komuni – il-‘47’),
c. it-thollija ta’ materjal, inkluz dak uzat fil-bini, gol-Ghalqa, u
d. il-hatt ta’ parti mid-WC, li kien hemm go bitha nterna, u tibdiliet konsegwenti.

L-esponent, pero`, ihoss li, fir-rigward tal-bini mill-konvenut, ta’ hajt fuq il-bejt li, minhabba fih, l-atturi m’ghadhomx jistghu jghaddu minn parti ghall-ohra tal-proprjeta` taghhom, l-konvenut kellu d-dritt kollu li jibni tali hajt, halli jifred il-bjut tieghu minn dawk taghhom, u, jekk illum huma ma’ jistghux imorru fuq il-bejt fejn, fil-bitha nterna, huma, jew l-awtur taghhom, kien ghamel id-WC, dan hu dovut ghal fatt li huma, jew l-awtur taghhom, ghazlu, jew ghazel, li jaghmel dan, nonostanti li messhom kienu ben konxji li ma’ kienux se jkunu jistghu jghaddu ghal fuqu, jekk mhux bona grazzja tal-konvenut minn fuq il-bjut tieghu. Fil-fatt dan in-nuqqas ta’ dritt tal-parti taghhom jirrizulta car minn dak li hemm fin-Nota ‘X’ tal-Att

ta’ Divizjoni, ezebit in Atti u gja kkomentat supra, rigwardanti t-tarag, li kellu jaghmel l-awtur taghhom, internament fil-bicca tieghu.

In kwantu ghall-kwistjoni jekk ix-xogholijiet lamentati sarux fil-bitennju ta’ qabel id-data tac-citazzjoni, u cioe` sentejn qabel it- 30/5/2003, huwa bizzejjed li wiehed ihares lejn il-Permess tal-bini, dawn koprenti, li huwa datat 2/07/2002, u dak li jasserixxi l-konvenut meta jghid li hu ghamel kollox bil-permess, u skond il-permess.

In kwantu ghall-kwistjoni ta’ ‘bwona fede’, implicita fit-talba ghall-applikazzjoni tal-Art 571 KC, li jaghmel il-konvenut, fin-Nota tal-Eccezzjonijiet tieghu, peress li din hija kwistjoni srettament legali, u mhux teknika, is-sottofirmat mhux se jidhol fiha xejn, peress li hu tekniku legali, pero` ihoss li ghandu jirrivela li difficilment jista’ jifhem kif il-konvenut seta ma’ kienx jaf bil-kwistjonijiet u sentenzi li kienu tqanqlu fl-imghoddi.”

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

Ghalhekk jirrizulta li l-konvenut wettaq xogholijiet ta’ kostruzzjoni kif premess f’din ic-citazzjoni, fil-kors ta’ liema xogholijiet huwa okkupa proprjeta` tal-atturi. Hu wettaq xogholijiet ta’ kostruzzjoni fuq u gol-passagg komuni bejn il-partijiet liema xogholijiet inaqqsu ferm l-uzu u t-tgawdija li l-istess atturi jistghu jaghmlu mill-istess proprjeta`, u liema xogholijiet juzurpaw id-drittijiet tal-atturi. Irrizultaw xogholijiet fil-passagg komuni u fid-dar u l-Ghalqa. Dan kollu sar illegalment u ghalhekk jinkombi fuq il-konvenut li jirripristina l-proprjeta` tal-atturi u fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi iwettqu huma stess ix-xogholijiet mehtiega, spejjez tal-konvenut.

E. KONKLUZJONIJIET:

Ghal dawn il-motivi tiddikjara li l-konvenut, personalment jew tramite nies imqabbda minnu wettaq xogholijiet ta’ kostruzzjoni fil-kors ta’ liema xogholijiet huwa okkupa proprjeta` tal-atturi.

Tiddikjara wkoll li l-konvenut, personalment jew tramite nies imqabbda minnu, wettaq xogholijiet ta’ kostruzzjoni

fuq u gol-passagg komuni bejn il-partijiet liema xogholijiet inaqqsu ferm l-uzu u t-tgawdija li l-istess atturi jistghu jaghmlu mill-istess proprjeta`, u liema xogholijiet juzurpaw id-drittijiet tal-atturi.

Tipprefiggi terminu ta’ xahrejn lill-konvenut biex a spejjez tieghu, u taht id-direzzjoni tal-Perit Renato Laferla, jirripristina l-proprjeta` tal-atturi u fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi iwettqu huma stess ix-xogholijiet mehtiega, spejjez tal-konvenut, u dan wara rikors appozitu.

Tiddikjara li, fil-kors tax-xogholijiet imwettqa l-konvenut ikkawza danni lill-atturi, liema danni jigu likwidati fi proceduri separati.

Spejjez kontra l-konvenut

< Sentenza Finali >

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