MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. PAUL COPPINI

Seduta tat-8 ta' Ottubru, 2008

Citazzjoni Numru. 90/2002

Mary Anne Farrugia mart Alfred
Flimkien ma' l-istess Alfred Farrugia.

vs

Carmelo u Antoinette konjuġi Vella.

Il-Qorti,

Rat iċ-ċitazzjoni li permezz tagħha l-atturi, wara li ppremettew illi:

Illi permezz ta' kuntratt tat-tlettax (13) ta' Settembru ta' l-elfejn u waħda (2001) atti tan-Nutar Dr. Mario Farrugia (Dok. A) Il-attriċi akkwistat l-immobbli segwenti:

(i) l-appartament numru tnejn (2) fis-second floor level ta' blokk bini bla isem fi Triq San Pawl, Munxar, Għawdex, li jikkonfina minn nofs inhar ma' l-imsemmija triq, tramuntana ma' beni ta' nies imlaqqma

“Ta’ Zikmu” jew “Ta’ Hrajmi”, mill-punent ma’ beni ta’ Francis Mercieca u mill-grigal ma’ sqaq proprjeta’ tal-familja Spiteri,

(ii) parti diviża mill-ogħla bejt ta’ l-istess blokk liema parti diviża hija tal-kejl ta’ ċirka disgħa u għoxrin punt sitta metri kwadri (29.6m.k.) u washroom li tinsab fuq l-istess parti diviża; u ta’

(iii) garage formanti parti mill-istess blokk bini u li jinsab fil-groundfloor level bl-isem “1964”;

(iv) nofs indiviż tal-partijiet u servizzi komuni ta’ l-istess bini.

Illi permezz ta’ kuntratt tas-sebgħa (7) ta’ Settembru ta’ l-elfejn u wieħed (2001) atti tan-Nutar Silvio Hili (Dok. B), il-konvenuti akkwistaw il-partijiet l-oħra ta’ l-istess blokk ta’ bini bla isem fi Triq San Pawl, Munxar, Għawdex, u ċioe’ ta’

(i) l-appartament bl-isem “Il-Gardjola” fis-second floor level;

(ii) tal-basement level;

(iii) parti diviża mill-ogħla bejt tal-blokk; kif ukoll

(iv) nofs indiviż tal-partijiet u servizzi komuni ta’ l-istess blokk.

Illi meta xtraw il-proprjeta’ rispettiva tagħhom, dan il-blokk bini kien jinsab fil-fażi finali ta’ kostruzzjoni u l-vendituri baqghu responsabbli biex ilestu l-istess xogħlijiet.

Illi fil-kors ta’ dawn l-aħħar xogħlijiet, inbniet rampa tal-konkos biex isservi bħala mezz ta’ access mit-triq għall-garaxx ta’ l-attriċi fil-groundfloor level. Xi żmien wara, ad insaputa ta’ l-attriċi, il-konvenuti jew min minnhom qalgħu din ir-rampa u minflokha waħħlu oħra tal-ħadid. Din ir-

ramjpa ma gietx mjagħmula skond is-sengħa u l-arti u tostakola l-aċċess liberu lill-attriċi għall-garaxx tagħha.

Illi inoltre l-bejt ta' dan il-blokk ġe maqsum fiżikament bejn iż-żewġ partijiet b'mod li kull waħda mill-partijiet akkwistat parti diviża ta' l-istess bejt. F'dawn it-trasferimenti ma ġie mpost ebda dritt jew servitu' fuq xi wieħed mill-partijiet favur il-parti l-oħra. Minkejja dan, il-konvenuti qabdu u mingħajr il-kunsens ta' l-attriċi poġġew tank tal-ilma fuq il-bejt tal-attriċi u l-komunikazzjoni ta' l-ilma relattiva fuq il-parti tal-bejt u l-bini li tappartjeni lill-istess attriċi.

Ill għalhekk anki dawn ix-xogħlijiet fuq il-bejt saru bi ksur tal-jeddijiet ta' l-attriċi fuq l-istess bejt. Illi minkejja diversi nterpellazzjonijiet, il-konvenuti naqsu milli jneħħu r-rampa fuq imsemmija u jissostitwuha b'rampa oħra skond is-sengħa u l-arti, kif ukoll milli jneħħu t-tank ta' l-ilma u l-aċċessorji relattivi mill-bejt proprjeta' ta' l-attriċi.

Talbu lill-konvenuti jgħidu għaliex m'għandiex din il-Qorti:

1. Tiddikjara li r-rampa li saret fil-groundfloor level ta' dan il-blokk bini in sostituzzjoni ta' dik oriġinali m'hijiex magħmula skond is-sengħa u l-arti u tostakola l-aċċess liberu lill-attriċi għall-garaxx tagħha.

2. Tiddikjara wkoll li t-tank ta' l-ilma w aċċessorji relattivi li tpoġġew mill-konvenuti fuq il-parti tal-bejt proprjeta' ta' l-attriċi saru bi ksur tal-jeddijiet ta' l-attriċi fuq l-istess bejt.

3. tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom iffissat minn din l-Onorabbli Qorti huma jaqilgħu r-rampa fuq imsemmija u jissostitwuha b'rampa oħra skond is-sengħa u l-arti in konformita' mal-permessi ta' l-Awtorita' tal-Ippjanar, u kif ukoll sabiex ineħħu t-tank ta' l-ilma u l-aċċessorji relattivi mill-bejt proprjeta' ta' l-attriċi.

4. tawtorizza lill-atturi sabiex fin-nuqqas da parti tal-konvenuti hija tneħħi dawn ix-xogħlijiet a spejjeż tal-konvenuti.

Bl-ispejjeż inklużi dawk ta' l-ittri interpellatorji tas-sbatax (17) ta' Mejju ta' l-elfejn u tnejn (2002), tal-ħamsa (5) ta' Ġunju ta' l-elfejn u tnejn (2002), tat-tnax (12) ta'Ġunju ta' l-elfejn u tnejn (2002) u tal-ħdax (11) ta' Lulju ta' l-elfejn u tnejn (2002).

B'riserva ta' kull azzjoni għad-danni spettanti lill-attriċi.

Il-konvenuti mħarrka għas-subizzjoni li għaliha minn issa qed jiġu nġunti.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-atturi, konfermata bil-ġgurament ta' Alfred Farrugia.

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti li eċċepew illi:

1. Illi t-talbiet attriċi huma totalment infondati fid-dritt u fil-fatt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kollha kontra l-atturi.

2. Illi infatti r-rampa li saret fil-groundfloor saret bil-kunsens u approvazzjoni tal-atturi, wara li ġiet skambjata korrispondenza f'dan is-sens bejn il-partijiet u l-avukati rispettivi tagħhom. Illi r-rampa li saret mill-esponenti saret skond l-arti u s-sengħa u b'ebda mod u manjiera ma tostakola l-aċċess liberu da parti tal-attriċi għall-garaxx tagħha; kif sejjer jiġi dettaljatament pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża.

3. Illi t-tank tal-ilma w aċċessorji relattivi tpoġġew fuq il-bejt għaliex hemmhekk biss jistgħu jsiru, u anke għaliex skond il-kuntratt tal-akkwist tal-attriċi stess, esebit minnha bħala Dokument A, '*ix-xaft u l-bitħa (tagħha) huma soġġetti a favur tal-kostruzzjonijiet sovrastanti u sottostanti għas-servitu' ta' twieqi w aperturi oħra,* ***passaġġ ta' katusi u kanen u wires'.*** Għaldaqstant bit-tpoġġija tal-imsemmija tank u aċċessorji tiegħu ma ġie preġudikat jew leż ebda dritt da parti tal-attriċi.

4. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-istess konvenuti maħlufa minn Carmelo Vella.

Rat in-nota ta' l-atturi tad-9 ta' April 2008 li permezz tagħha ċedew il-mertu filwaqt illi żammew ferm il-kap ta' l-ispejjeż.

Rat il-verbal tagħha tad-9 ta' April 2008 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza fuq il-kap ta' l-ispejjeż.

Rat in-noti ta' l-Osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti.

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża, inklużi d-dokumenti esebiti u l-verbali tax-xhieda mismugħa.

Ikkunsidrat:

Illi permezz ta' din il-kawża l-atturi talbu li (i) l-konvenuti jiġu ordnati jneħħu rampa li għamlu b'mod abużiv fl-entratura tal-garage tagħhom fl-indirizz indikat, u jissostitwuha b'oħra magħmula skond is-sengħa u l-arti u (ii) jneħħu tank ta' l-ilma u aċċessorji relattivi li abużivament poġġew fuq il-parti tal-bejt proprjeta' esklussiva ta' l-attriċi fl-istess indirizz. Minn naħa tagħhom il-konvenuti ċaħdu li dawn ix-xogħlijiet kienu b'xi mod abużivi.

Ġara pero' illi wara li din il-kawża kien ilha pendenti 'l fuq minn ħames snin, l-atturi biegħu l-proprjeta' tagħhom, pero' mhux ukoll id-drittijiet litiġjuż fuq din il-kawża u oħhra pendenti bejn l-istess kontendenti.[1] Għalhekk permezz tan-Nota ppreżentata f'dawn l-atti fid-9 ta' April 2008, ċedew il-mertu filwaqt illi żammew ferm il-kap ta' l-ispejjeż.[2] Din is-sentenza għalhekk tirrigwarda l-kap ta' l-ispejjeż biss.

Il-konvenuti fin-nota ta' l-Osservazzjonijiet tagħhom jikkontendu illi biex il-Qorti tiddeċidi dwar dan il-kap

---

[1] Ara kopja tal-kuntratt relattiv esebita fol. 238 - 240 tal-process.
[2] ara Nota a fol. 222

m'għandhiex tidħol biex teżamina l-mertu tal-każ, imma kif intqal mill-Qorti ta' l-Appell f'sitwazzjoni simili: "*Dan l-appell huwa limitat ghall-kap ta' l-ispejjeż billi, kif jidher mill-provi proċesswali l-meritu kien ġie eżawrit. B'dana kollu,* ***huwa evidenti illi biex jiġi deċiż l-appell mill-kap ta' l-ispejjeż jeħtieġ li din il-Qorti teżamina, kif eżaminat l-Ewwel Qorti, il-meritu ħalli tara jekk l-attur appellat nomine kienx ġustifikat jew le li jistitwixxi din il-kawża preżenti***." [3]

M'hemmx dubbju għalhekk li s-soluzzjoni għall-kwistjoni ta' min għandu jissoporti l-ispejjeż ta' din il-kawża, minkejja li ġie ċedut il-mertu, trid xorta waħda tinstab permezz ta' eżami tal-mertu.

L-atturi lmentaw mill-fatt illi r-rampa li għamlu l-konvenuti fl-entratura tal-garage tagħhom fl-indirizz indikat fiċ-ċitazzjoni, flok dik li kien hemm qabel, ma saritx skond is-sengħa u l-arti. Max-xogħol ta' kostruzzjoni tal-blokk ta' appartamenti, li meta saret il-kawża kien jappartjeni f'partijiet diviżi tiegħu lill-attriċi u f'partijiet diviżi oħra lill-konvenuti, kienet saret rampa tal-konkos quddiem il-garage ta' l-attriċi. Imma peress illi l-konvenuti kellhom il-*basement* sottostanti dan il-garage, u bejn il-bini u t-triq kien tħalla ċertu spazju, xtaqu illi jibdlu din ir-rampa ma' oħra forma ta' grada tal-ħadid li minnha seta' jgħaddi liberament id-dawl u l-arja, u b'hekk il-basement tagħhom jiġi res iżjed abitabbli. L-atturi ma oġġezzjonawx għal dan u l-unika kondizzjoni li mponew lill-konvenuti kienet li dan ix-xogħol isir skond is-sena u l-arti.

Ġara pero' illi bil-mod kif saret din ir-rampa,[4] u partikolarment minħabba x-xfar ippuntati tagħha, kien hemm il-perikolu li vettura tħokk il-qiegħ tagħha magħha jew tqatta' t-tyres.[5] Hu evidenti għalhekk li ma saritx skond l-arti u s-sengħa.

---

[3] Appell : Anthony Fenech noe. vs Carmelo Micallef et. noe.; kollez. Vol. LXVIII pt. II pg .257
[4] ara ritratti esebiti a fol. 48 – 50 .
[5] ara ċertifikat rilaxxjat mill-A.I.C. Salvu Micallef; Dok. APF 31 a fol. 74 .

L-atturi lmentaw ukoll mill-fatt li t-tank ta' l-ilma tal-konvenuti ġie nstallat fuq il-parti tal-bejt li hija esklusivament proprjeta' tagħhom. Jihder li fil-mori tal-kawża l-konvenuti dan irrikonoxxewh u infatti it-tank in kwistjoni ġie spustat ghall-parti tal-bejt li kienet komuni bejn il-kontendenti. Madankollu il-*pipes* li jikkonduċu mill-istess tank għall-appartament tal-konvenuti, xorta waħda tħallew f'dik il-parti tal-bejt li kienet ta' l-attriċi. Huwa minnu illi l-att ta' akkwist ta' l-atturi jgħid illi x-*shaft* li jagħti għal fuq il-parti diviża tagħhom tal-bejt huwa suġġett *inter alia* għas-servizzi ta' katusi, kanen u *wires*.[6] Imma dawn il-*pipes* mhumiex għaddejjin minn ġox-*shaft* biss, imma wkoll, kif ingħad, minn mal-ħitan tal-parti diviża tal-bejt li tappartjeni lill-attriċi, ħaġa li l-konvenuti setgħu jagħmlu biss bil-kunsens tagħha, li pero' ma jidhirx illi qatt inkiseb.

Billi għalhekk it-talbiet ta' l-atturi sabiex jiġu rimedjati dawn in-nuqqasijiet kienu ġustifikati, ma seta' kien hemm ebda raġuni għaliex ma kellhiex tirnexxi din il-kawża. Il-fatt li l-atturi biegħu il-proprjeta' tagħhom fil-mori tal-kawża u l-kumpraturi għażlu li ma jakkwistawx ukoll id-drittijiet litiġjużi pendenti, m'għandu jippreġudikahom bl-ebda mod, kif jippretendu l-konvenuti. L-anqas hemm ebda raġuni għaliex l-atturi għandhom jiġi allokati xi parti mill-ispejjeż.

Għal dawn il-motivi tiddeċidi dwar il-kap ta' l-ispejjeż, billi tiddikjara li dawn għandhom jiġu ssoportati interament mill-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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

[6] ara para. 7 tal-kuntratt relattiv, li kopja tiegħu tinsab esebita a fol. 8 – 11 .