MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. PAUL COPPINI

Seduta ta' l-10 ta' Marzu, 2009

Citazzjoni Numru. 20/2005

Walter u Marie Therese konjuġi Farrugia .

vs

Walter Farrugia .

Il-Qorti,

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

Illi l-atturi huma proprjetarji tal-fond wieħed (1) Triq Guzeppi Briffa ġia Triq Sarg, Kercem, Għawdex;

Illi l-atturi akkwistaw dan il-fond permezz ta' kuntratt ta' bejgħ mingħand Pawla Vella, liema kuntratt kien datat is-sebgħa (7) ta' Awissu tas-sena elf disa' mija tmienja u disgħin (1998) u ppubblikat minn Nutar Dottor Enzo Dimech, liema kuntratt huwa hawn meħmuż u mmarkat Dok WF 1;

Illi mill-istess Att jidher illi l-fond ippervena lil venditriċi Pawla Vella minn diviżjoni magħmula fl-atti tan-Nutar Dottor Michael Refalo tas-sitta u għoxrin (26) ta’ Diċembru tas-sena elf disa’ mija u tmenin (1980);

Illi l-konvenut huwa s-sid tal-fond adjaċenti u ċioe’ ta’ numru tnejn (2) Triq Guzeppi Briffa ġia Triq Sarg, Kercem;

Illi l-atturi meta tellgħu sular fuq il-fond tagħhom, tellgħu bħala struttura nofs il-ħajt komuni peress illi l-ħajt oriġinali huwa *dubblo* u huwa wiesa circa sittin ċentimetri (60 cm) bil-għan illi meta jiġi żviluppat il-fond adjaċenti, l-iżviluppatur jibni n-nofs l-ieħor tal-ħajt komuni u jinżamm il-wisgħa oriġinali tal-ħajt;

Illi l-konvenut huwa u jiżviluppa l-fond tiegħu minflok ma tellgha t-tieni qoxra u kompla jibni fuq il-ħajt oriġinali b’dan illi jippreserva l-kostituzzjoni u l-wisgħa tal-ħajt oriġinali, poġġa travi u qabbad il-bini tiegħu mal-ħajt tal-atturi, mingħajr il-kunsens tagħhom u mingħajr ebda assikurazzjoni illi tali xogħol mhux ser jaffettwa l-istruttura tal-ħat tagħhom, b’dan illi utilizza n-nofs tal-ħajt tal-atturi;

Illi l-atturi ma ngħatawx għażla sabiex jinbena ħajt b’qoxra waħda fuq il-linja diviżorja tal-fond tal-atturi minflok il-ħajt *dubblo;*

Illi għalkemm interpellat biex jottempera ruħu skond il-liġi l-konvenut baqa’ inadempjenti.

Talbu lill-konvenut jgħid għaliex m’għandhiex din il-Qorti:

1. Tikkundanna lill-konvenut sabiex fi żmien qasir u perentorju li jogħġobha tiffissa din il-Qorti u taħt id-direzzjoni ta’ perit nominandi, jagħmel dawk ix-xogħlijiet kollha meħtieġa inkluż illi ineħħi t-travi u stutturi oħra minn mal-ħajt tal-atturi u jtellgħa qoxra minn naħa tal-fond tiegħu bis-sengħa u skond il-liġi sabiex jippreserva l-wisgħa tal-ħajt oriġinali u tordnah jutilizza biss dan in-nofs ta’ l-istess ħajt *dubblo* u ċioe’ dak il-ħajt li jkun ser itellgħa hu;

2. Fin-nuqqas li l-konvenut ma jottemperax ruħu mal-ordni tal-Qorti fi żmien lilu prefiss, għaliex l-atturi m'għandhomx ikunu awtorizzati minn issa stess jagħmlu l-istess xogħlijiet taħt id-direzzjoni tal-perit nominandi a spejjeż tal-konvenut.

3. Mingħajr preġudizzju għat-talbiet indikati u jekk ikun il-każ tordna kumpens adegwat tal-valur ta' nofs il-ħajt illi utilizza l-konvenut flimkien mal-valur tal-art okkupata preżenzjalment wara li jiġi valutat tali valur minn perit nominat mill-Qorti għal dan l-iskop u wara illi jiġi wkoll assigurat mill-istess perit illi l-istruttura tal-ħajt mhux ippreġudikat minħabba l-alterazzjonijiet illi l-istess konvenut ikkaġuna fih.

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittra uffiċċjali datata 27 ta' Jannar 2005 kontra l-konvenut li hu minn issa mħarrek sabiex jidher għas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-atturi debitament maħlufa minn Marie Therese Farrugia.

Rat in-Nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut li eċċepixxa illi:

1. Illi t-talbiet ta' l-atturi huma infondati fid-dritt u fil-fatt stante illi bix-xogħlijiet li għamel il-konvenut huwa kkomuna l-ħajt diviżorju li jifred il-proprjeta' tiegħu minn dik ta' l-atturi, kif kellu kull dritt li jagħmel skond il-liġi. Għaldaqstant l-ewwel u t-tieni talba ta' l-atturi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-atturi.

2. Illi t-tielet talba ta' l-atturi hija wahda intempestiva stante illi l-konvenut dejjem kien lest li jħallas nofs l-ispejjeż tal-ħajt diviżorju u ma ħallasx biss għaliex huwa qatt ma rċieva kont bl-ammont dovut jew b'xi mod ġie interpellat sabiex jersaq għal-likwidazzjoni ta' l-ammont dovut. Għaldaqstant l-ispejjeż anke ta' din it-talba għandhom jiġu sapportati mill-atturi.

3. salvi eċċezzjonijiet oħra fid-dritt u fil-fatt.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-istess konvenut maħlufa minnu.

Rat il-verbal tal-legali ta' l-atturi tas-6 ta' Mejju 2008 fejn iddikjarat li l-mertu ġie eżawrit billi l-atturi kienu laħqu ftehim mas-sid tal-fond fejn kieu saru x-xogħlijiet lamentati minnhom.
Rat id-digriet tagħha ta' l-4 ta' Diċembru 2008 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza fuq il-kap ta' l-ispejjeż.

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

Ikkunsidrat:

Illi permezz ta' din il-kawża l-atturi għamlu diversi talbiet in konnessjoni ma' xogħlijiet edilizji li saru mill-konvenut fil-ħajt diviżorju ta' bejn il-proprjeta' tagħhom u l-fond adjaċenti fi Triq Guzeppi Briffa, Kercem.

Il-konvenut oppona t-talbiet billi sostna li huwa kellu kull dritt bil-liġi jagħmel ix-xogħlijiet lamentati mill-atturi, għax dak li għamel kien li kkomuna l-istess ħajt u huwa dejjem kien lest li jħallas l-ispejjeż ta' dak li kien irrenda komuni.

Fil-kors tas-smiegħ tal-kawża, u preċiżament permezz ta' nota ta' l-4 ta' Gunju 2007, il-konvenut ippreżenta kopja ta' kuntratt ta' bejgħ biex jipprova illi l-fond fejn kienu saru dawn ix-xogħlijiet kien proprjeta' ta' ċerti Ronald William Burns u martu Judith Elizabeth Burns.[1] Mid-depożizzjoni tal-konvenut irriżulta wkoll illi huwa kien biss l-appaltatur inkarigat mix-xogħlijiet ta' rikostruzzjoni fil-fond proprjeta' ta' l-imsemmi konjuġi Burns. Irriżulta wkoll illi hekk kif saru jafu li l-fond adjaċenti għal dak tagħhom ma kienx tal-konvenut, l-atturi laħqu transazzjoni dwar l-istess xogħlijiet mas-sidien, u għalhekk ma kienx għad baqa' skop għall-prosegwiment ta' din il-kawża, għajr li jiġi deċiż min għandu jbati l-kap ta' l-ispejjeż.

[1] Ara Dok. CS1 a fol. 89 - 94 tal-process .

Irriżulta illi sa meta ġiet intavolata din il-kawża u anke għal żmien wara, il-konvenut żamm lill-atturi fid-dlam dwar lil min kienet verament tappartjeni l-proprjeta' fejn kienu qed isiru x-xogħlijiet lamentati. Hekk ukoll la meta l-atturi talbu li jiltaqgħu miegħu fil-preżenza tal-periti rispettivi, u lanqas meta ntavolaw mandat ta' inibizzjoni kontra tiegħu, wara li l-konvenut ippersista bix-xogħlijiet, huwa qatt ma ta ebda ħjiel lill-atturi li huwa kien qed jagħmel dan bħala l-mandant ta' terzi u li huwa ma kellu xejn mill-proprjeta' fejn kienu qed isiru l-istess xogħlijiet. Terġa' dan lanqas issemma fin-nota ta' l-eċċezzjonijiet tiegħu, u kien biss iżjed minn sentejn wara li ġiet intavolata din il-kawża, li ħareġ b'din ir-rivelazzjoni. Naturalment, minn dak li rriżulta fil-mori tal-kawża, l-konvenut qatt ma seta' jiġi kkundannat jagħmel ix-xogħlijiet rimedjali li kienu qed jitolbu l-atturi ġialadarba ma kienx is-sid, u l-unika mezz biex tiġi salvata l-kawża, li kieku sadanittant l-atturi ma laħqux ittransiġew mas-sidien proprja, kien illi jiġu kjamati fil-kawża l-istess sidien.

Hija għalhekk il-fehma ta' din il-Qorti li l-atturi ġew sgwidati intortament mill-konvenut billi naqas li jinfurmahom tempestivament li huwa kien biss l-appaltatur tas-sidien fir-rikostruzzjoni li kienet qed issir fil-fond adjaċenti għal dak tagħhom. Konsegwentement din il-kawża saret inutilment kontra l-konvenut u dan in-nuqqas għandu jagħmel tajjeb għalih ħadd ħlief l-istess konvenut.

Għal dawn il-motivi, filwaqt illi tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-mertu, billi dan illum huwa eżawrit, tiddeċidi dwar il-kap ta' l-ispejjeż billi tordna li dawn għandhom jiġu ssoportati mill-konvenut.

< Sentenza Finali >

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