MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tal-25 ta' Mejju, 2009

Citazzjoni Numru. 577/2007

Neil Bianco
vs
A Bonello Ltd

Il-Qorti,

A. RIKORS:
Rat ir-rikors tar-rikorrent li bih espona:

Illi huwa properetarju tal-fond 1 u 2, Triq San Karlu Ghaxaq:

Illi l-fond adjacenti ghall-proprjeta` tar-rikorrent, ossija 5, Triq Santa Maria, Ghaxaq, huwa proprjeta` tas-socjeta` intimata A Bonello Limited;

Illi, il-hajt illi jiddividi l-proprjeta` tar-rikorrent mill-gnien tas-socjeta intimat jikkonsisti f'hajt antik tas-sejjieh minn gewwa illi fuq naha minnu, ossija n-naha tar-rikorrent, hemm bini filwaqt illi min-naha l-ohra, ossija ta' l-intimata,

hemm gnien kif jidher ahjar fir-ritratt anness u immarkat Dok A, bir-rizultat illi a tenur ta’ l-artikolu 409 (3) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta, tali hajt ghandu jitqies li huwa kollu ta’ sid il-bini, ossija tar-rikorrent;

Illi ricentement, is-socjeta` intimata jew, kif jidher fil-permess, Alexander Bonello Dupuis, rapprezentant ta’ l-istess socjeta` intimata, talab u ottjena l-hrug ta’ permess da parte tal-MEPA, Permess Nru. 451/07, sabiex itella’ dan il-hajt biex huwa jassikura l-:privacy’’ tieghu u ta’ min jibita f’tali proprjeta`.

Illi, permezz ta’ Mandat ta’ Inbizzjoni Nru 589/07, ir-rikorrent talab u ottjena l-hrug ta’ Mandat ta’ Inibizzjoni kontra Alexander Bonello Dupuis, li kienet il-persuna li ottjeniet tali permess, izda Alexander Bonello Dupuis ressaq eccezzjoni li huwa ma huwiex s-sid tal-proprjeta`, u l-Qorti cahdet tali Mandat fit-18 ta’ Mejju 2007;

Illi, dakinhar stess, ossija fit-18 ta’ Mejju 2007, tar-rikorrent rega’ intavola Mandat ta’ Inibizzjoni iehor, din id-darba kontra s-sid A Bonello Limited, sabiex jinibiha milli taghmel ix-xogholijiet, liema Mandat gie akkordat temporanjament dakinhar stess u l-kaz huwa issa appuntat ghas-smigh;

Illi, minkejja l-hrug ta’ tali Mandat ta’ Inibizzjoni Nru. 746/07RCP, is-Sibt 19 ta’ Mejju 2007, haddiema tas-socjeta` intimata marru fuq il-post u zarmaw parti tal-hajt li jiddividi l-propjeta` tar-rikorrent mill-gnien tas-socjeta` intimata, u dawna twaqqfu biss wara li l-Puluzija u l-Marixxal tal-Qorti mar fuq il-post ghal darbtejn, peress illi l-ewwel darba, l-impjegati nghataw struzzjonijiet minn persuni mhux maghrufa sabiex ihallu l-ingenji taghhom hemm izda jitilqu temporanjament sakemm jitlaq il-Marixxal;

Illi, bhala rizultat ta’ tali xogholijiet, il-hajt tar-rikorrent gralu hsarat konsiderevoli u s-socjeta` intimata ghamlet tali xogholijiet minkejja li kienet ben konxja ta’ l-opposizzjoni tar-rikorrent;

Illi, apparti minn hekk, jirrizula li, xi zmien qabel ma saru tali xogholijiet, is-socjeta` intimata ghamlet xogholijiet ta' elettriku fil-gnien u ghaddiet "conduits'' u stallat dwal fuq il-hajt tar-rikorrent, minghajr il-kunsens ta' hadd u minghajr ma qatt thallas ghalkun tip ta' kumpens ghall-uzu tal-hajt proprjeta` tar-rikorrent kif ukoll tellghet pjanti ma' tali hajt illi qed jirrekaw danni lir-rikorrent;

Illi, billi bhala rizultat tax-xogholijiet ta' bini fuq il-hajt proprjeta` tar-rikorrent, is-socjeta` intimata invadiet il-proprjeta` tar-rikorrent billi dahhlet *scaffolding* fil-hajt u beda jzarma parti mill-hajt bil-ghan illi jittella' hajt ta' ghaxar filati gebel fuq il-hajt illi jifred il-propretarjiet, meta dan l-hajt huwa proprjeta` esklussiva tar-rikorrent;

Illi billi dana kollu sar minghajr il-kunsens tar-rikorrent, u anzi, bi sfida ghall-oppozizzjoni tieghu u, minhabba f'hekk, ir-rikorrent qieghed isofri danni u ser isofri aktar f'kaz li tali xogholijiet jitkomplew:

Ir-rikorrent talab lill-Qorti, prevja d-dikjarazzjoni li l-hajt li jiddividi l-proprjetajiet tal-partijiet huwa proprjeta` esklussiva tar-rikorrent:-

1. Tiddikjara li s-socjeta` intimata ma setghetx tqieghed *scaffolding* fuq il-hajt, kif ukoll ittella' pjanti, tinstalla *conduits*' u dawl fil-hajt u, aktar u aktar, ittella' hajt ta' ghaxar filati fuq il-hajt li jifred il-proprjeta` tar-rikorrent mill-gardina tas-socjeta` intimata;

2. Tordna lis-socjeta` intimata sabiex tnehhi kull instalazzjoni mqieghda fuq il-hajt minghajr il-kunsens tar-rikorrent kif ukoll tirripristina l-hajt fl-istat illi kien qabel ma saru x-xogholijiet illegali fid-19 ta' Mejju 2007, taht id-direzzjoni ta' perit arkitett, jekk ikun mehtieg;

3. Tawtorizza lir-rikorrent sabiex, fin-nuqqas da parte tas-socjeta` intimata milli tonora l-ordni moghtija minn dina l-Onorabbli Qorti, jaghmel dawk ix-xogholijiet kollha mehtiega kif ordnat mill-Qorti, a spejjez tas-socjeta` intimata u, okkorendo, bl-ghajnuna tal-Marixxal u l-Pulizija.

Bl-ispejjez tal-proceduri kolha mehuda kontra s-socjeta` intimata sa issa, inkluz iz-zewg Mandati ta' Inbizzjoni fuq imsemija u tal-presenti kontra l-istess socjeta` intimata li giet minn issa ingunta ghas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti prezentati mir-rikorrent.

B. RISPOSTA:

Rat ir-risposta tas-socjeta` intimata li biha esponiet:

1. Illi in linea preliminari, it-talbiet kollha tar-rikorrent huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrent:

2. Illi wkoll in linea preliminari, ir-rikorrenti ghandu jgib il-prova ta' l-allegat titolu esklussiv tal-hajt in kwistjoni;

3. Illi sussidjarjament u bla pregudizzju ghall-premess, kull gar jista' jakwista l-komunjoni ta' hajt divorzorju bill jappoggja mieghu u ma hemm ebda htiega li tinforma lill-proprjetarju b'din l-intenzjoni. Min irid jirrendi hajt in komun kull m'ghandu jaghmel hu li proprju jaghmel dak l-att fiziku li permezz tieghu jirrendih komun. Bl-ezercizju tad-dritt ta' appogg, mhux xi att abbusiv izda huwa ezercizju tad-dritt li ttih il-ligi.

4. Illi wkoll bla pregudizzju ghall-kwistjoni ta' titolu fuq il-hajt in kwistjoni, ilu snin twal li l-hajt gie utilizzat mill-intimata u dana wkoll ferm qabel l-istess rikorrent akkwista il-fond tieghu.

5. Illi kull allegazzjoni li l-intimata agixxiet kontra xi ordni ta' dina l-Qorti qed tigi michuda b'mod assolut u dana kif ser jirrizulta anke waqt it-trattazzjoni tal-kaz.

6. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni ta' Alexander Bonello Dupuis in rapprezentanza tas-socjeta` intimata.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet lix-xhieda bil-gurament.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. PROVI:

Rat id-digriet ta' l-20 ta' Novembru 2007 li permezz tieghu gie nominat il-Perit Mario Cassar bhala perit tekniku.

Rat ir-rapport tal-Perit Mario Cassar li fih ghamel is-segwenti osservazzjonijiet u konkluzjonijiet:

"Osservazzjonijiet tal-Perit Tekniku.

a) Waqt l-access l-esponent ha xi ritratti, kemm min-naha tal-propjeta' tal-konvenut, u kemm minn fuq il-bejt ta' l-attur.

b) L-esponent qieghed jipprezenta *site plan* tal-post sabiex jispjega lil din l-Onorabbli Qorti il-lokazzjoni tal-hajt in kwistjoni - **Dok. MP1).**

c) Il-konvenut ottjena permess ref. PA 00451/07 biex jgholli l-hajt in kwistjoni sabiex jipprotegi l-privatezza tal-fond tieghu. F'dik il-parti tal-gnien is-socjeta` konvenuta ghandha *swimming pool* bid-*deck* madwarha.

d) Il-konvenut rama *scaffolding* biex ikun jista' jgholli l-hajt skond il-permess tal-MEPA. L-istess *scaffolding* qieghed iserrah mal-bicca hajt in kwistjoni, u anke ttaqqbu xi toqob fl-istesshajt, biex intrabat l-istess *scaffolding* **Dok. MC1a).**

e) Jidher illi s-socjeta` konvenuta wahhlet *conduit* ma' din il-parti tal-hajt –**Dok. MC1b).**

f) Min-naha tal-*pool deck* (tal-konvenut) il-hajt huwa ta' cirka sittax-il filata gholi (il-filata fiha 0.291 metri)-**Dok. MC1b),** filwaqt li l-opramorta minn fuq il-bejt ta' l-attur

prezentament fiha zewg filati qawwija. Jidher li din kienet aktar gholja u l-kaptelli li rrefera ghalihom l-attur fix-xhieda tieghu, tnehhew. Dan il-bejt ta' l-attur ghandu access minn tarag, u jservi bhala terazzin jew bejt-**Dok. MC2a).**

g) L-esponent ikkonstata li l-hajt in kwistjoni min-naha ta' l-attur, **Dok. MC2b),** kien mibni f'zewg modi differenti. Madwar l-ewwel disa' filati bhala hajt tas-sejjiegh, u dan tipiku ta' hajt li jifred zewg gonna, u l-ahhar erba' filati jidhru li nbnew wara l-parti tal-hajt precedenti, meta ssaqqfet il-kamra.

Konkluzjonijiet tal-Perit Tekniku.

I. Minkejja li huwa car illi l-hajt in kwistjoni, min-naha ta' l-attur inbena f'zewg modi differenti, kif jidher fir-ritratt **Dok. MC2b),** ma ngabet l-ebda prova li fil-fatt il-hajt jew xi bicca minnu nbnew mis-sidien tal-fond proprjeta` tas-socjeta` konvenuta.

II. Kemm fid-dokumentazzjoni ipprezentata, u kemm mix-xhieda, ma ngabux provi li l-konvenut akkwista l-komunanza tal-hajt divizorju in kwistjoni, billi l-istess konvenut kellu johrog nofs l-ispejjez, jew jintrabat li hjallas nofs l-ispejjez tal-hajt u ta' nofs l-art li fuqha huwa mibni l-istess hajt.

III. Illi fin-nuqqas ta' dawn il-provi l-esponent huwa tal-fehma li l-hajt mertu tal-kawza japartjeni kollu hemm hu lill-attur u dan skond l-Artikolu 418(1) Kap. 16 tal-Kodici Civili ta' Malta.

IV. Fin-nuqqas ta' dan, is-socjeta` konvenuta ghandha tirripristina l-bicca tal-hajt in kwistjoni ghall-istat originali tieghu billi ma sserrahx *scaffolding* mieghu, issodd it-toqob li nfethu, u tnehhi l-*conduit* minn mal-istess hajt.

V. Fir-rigward ta' l-akkuza li s-socjeta` konvenuta kompliet bix-xogholijiet, anke wara il-hrug tat-

tieni mandat ta' inbizzjoni, dan ma jirrizultax mill-provi prezentati.

L-esponent ikkonstata li t-terrazzin jew bejt ta' l-attur li jhares ghal fuq il-*pool deck* tal-konvenut huwa accessibbli minn tarag u ghalhekk l-attur ghandu jtella' opramorta ta' gholi ta' 1.8 metri u dan skond l-Artikolu 427(1) ta' l-istess Kodici Civili ta' Malta, kif indikat fir-ritratt **Dok. MC3)**, u dan bl-istess tip ta' gebel biex jikkomplimenta l-estetika antika taz-zewg fondi in kwistjoni."

Xehed il-Perit Mario Cassar in eskussjoni u mistoqsi hekk hux sewwa li qed jinghad li l-hajt divizorju huwa minbni b'zewg metodi differenti, bil-kantun u tas-sejjiegh, irrisponda li fil-fatt fir-relazzjoni tieghu irrifera ghal dal-punt. Il-parti t'isfel giet mibnija fi stadji differenti. Fir-rittratt il-parti ta' isfel tidher differenti minn ta' fuq u lanqas sejhilha sejjiegh pur ghax fil-fatt huwa kantun bil-filsa. Mistoqsi jekk fil-fatt dawn inbnewx fi zmenijiet differenti xehed li hu provi ta' dan ma kellux, u ma ngabux provi dwar dan, pero` mill-esperjenza li ghandu, assuma li iva. Zied pero` li provi m'ghandux u ma seta' jassumi xejn. Zied li l-proprjeta` tar-rikorrenti hija antikissima.

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

<u>D1. Fatti:</u>

Illi ghalhekk jirrizulta li hemm hajt divizorju bejn il-proprjetajiet tal-partijiet ossija 1 u 2, Triq San Karlu, Ghaxaq, proprjeta` tar-rikorrent u 5, Triq Santa Maria, Ghaxaq, gnien tas-socjeta` intimata, liema hajt huwa wiehed antik tas-sejjiegh u li hemm bini fuq in-naha tar-rikorrent u gnien fuq in-naha tas-socjeta` intimata. Dan il-hajt jifred iz-zewg fondi. Ir-rikorrent sostna li dan il-hajt huwa proprjeta `esklussiva tieghu u bl-ebda mod komuni mas-socjeta` intimata.

Irrizulta li s-socjeta` intimata armat *scaffolding* biex tgholli l-hajt skond il-permess tal-MEPA, liema *scaffolding* serrah ma' bicca mill-hajt in kwistjoni u ghamlet xi toqob mal-hajt, oltre li twahhal *conduit* ma' dan il-hajt.

D2. Hajt divizorju:

Il-Qorti sejra qabel nett tirreferi ghal xi artikoli fil-Kodici Civili relattivi ghal hitan li jifirdu fondi minn iehor ta' magembu, u specifikament 409(3), 413, 414, 415, 418(1) u 427. Dawn jghidu hekk:

"409(3) Jekk min-na]a wa]da jkun hemm bini, u, min-na]a l-o]ra bit]a, [nien jew g]alqa, il-]ajt jitqies li hu kollu ta' sid il-bini. }itan li jaqsmu btie]i, [onna jew g]elieqi.

413. (1) Kull komproprjetarju li jkun qieg]ed itella' bini jista' jpo[[i l-bini tieg]u mal-]ajt komuni, u jda]]al travi sa nofs il-]xuna ta' dak il-]ajt.
(2) Hu jista' wkoll iqabbad il-]itan tieg]u mal-]ajt komuni. Jedd ta' komproprjetarju li jg]olli l-]ajt komuni.

414. Kull komproprjetarju jista' jg]olli l-]ajt komuni, i\da g]andu j]allas l-ispejje\ me]tie[a -
(*a*) g]at-titlig] tal-]ajt;
(*b*) biex tin\amm fi stat tajjeb ta' tiswija l-bi``a li taqbe\ il-g]oli tal-]ajt komuni;
(`) biex isiru dawk ix-xog]lijiet li jkunu me]tie[a sabiex jerfg]u l-pi\ li ji\died bit-titlig] tal-]ajt, b'mod li l-]ajt jibqa' qawwi xorta wa]da.

415. Jekk il-]ajt komuni ma jkunx tajjeb biex jerfa' l-g]oli li ji\died, dak li jkun irid ig]olli g]andu jibni l-]ajt kollu mill-[did bi spejje\ tieg]u, u kwantu g]a\-\jieda fil-]xuna, g]andu jibniha fuq l-art tieg]u.

418. (1) Kull sid jista' wkoll jag]mel komuni, kollu jew bi``a minnu, ]ajt li jmiss mal-fond tieg]u, billi j]allas lil sid dan il-]ajt in-nofs ta' kemm jiswa kollu, jew in-nofs ta' kemm tiswa l-bi``a li hu jkun irid jag]mel komuni, u n-nofs ta' kemm tiswa l-art li fuqha l-]ajt ikun mibni, u billi jag]mel ukoll ix-xog]lijiet li jkunu me]tie[a sabiex ma ssirx]sara lill-[ar.

427. (1) Dak li min fil-bini tieg]u g]andu tara[li jie]u g]all-bejt, g]andu jg]olli, spejje\ tieg]u, il-]ajt divi\orju sa metru u tmenin `entimetru mill-invell tal-bejt.

(2) Il-bi``a tal-]ajt li ti\died ’il fuq mill-invell tal-bejt g]andha tkun ta’ l-istess]xuna tal-]ajt divi\orju minn dak l-invell ’l isfel.
(3) Jekk kull wie]ed mi\-\ew[[irien g]andu tara[li jie]u g]all-bejt tieg]u, kull wie]ed minnhom jista’ j[ieg]el lill-ie]or jo]ro[in-nofs ta’ l-ispi\a me]tie[a biex jitg]olla l-]ajt divi\orju kif jing]ad hawn fuq.”

Fil-kawza deciza mill-Prim’Awla fis-26 ta’ Gunju 1954 fl-ismijiet **Onorato Vella vs Antonio Sant**, deciza mill-Imhallef A. Magri ntqal:
“… Ladarba hajt in kwistjoni qieghed isostni l-bini ta’ l-attur, u qieghed iservi wkoll bhala hajt perimetrali tal-proprjeta` tieghu, il-prezunzjoni tibqa’ dejjem favur l-attur. Biex dina l-prezunzjoni tigi mwaqqa’ kien hemm bzonn, kif soltu jsir, li tinzamm riserva tal-komunjoni tal-hajt … Fin-nuqqas ta’ prova kuntrarja adegwata, ghandha ssehh il-prezunzjoni legali li l-hajt kollu hu ta’ l-attur.”

Huwa ovvju li l-prezunzjoni legali tibqa’ tissussisti sakemm ma jkunx hemm prova kuntrarja. Il-ligi taghmilha cara li jekk naha wahda jkun hemm il-bini u n-naha l-ohra bitha, gnien jew ghalqa, il-hajt divizorju ghandu jitqies bhala li hu kollu ta’ sid il-bini. Fil-kaz in ezami s-socjeta` konvenuta ma gabet ebda prova kuntrarja biex tirribatti l-prezunzjoni legali. Fic-cirkostanzi l-Qorti tqis li l-hajt divizorju *de quo* huwa ta’ proprjeta` tar-rikorrent. Kif insibu fuq fl-artikolu 418, sid jista’ jaghmel komuni hajt li jmiss mal-fond tieghu billi jhallas lil sid dan il-hajt in-nofs ta’ kemm jiswa kollu. Izda fil-kaz in ezami ma jirrizultax li l-hajt *de quo* gie maghmul komuni mis-socjeta` intimata. Interessanti f’dan ir-rigward hija s-sentenza deciza mill-Prim’Awla, Imhallef G. Caruana Demajo, fis-7 ta’ Dicembru 2001, fl-ismijiet **Alfred Camilleri et vs Nicholas Cutajar**, fejn intqal:
“Ladarba l-jedd li jg]olli l-]ajt divi\orju u li jda]]al fih it-travi huwa jedd ta’ komproprjetarju ta’]ajt komuni, u la l-konvenut ma huwiex komproprjetarju u lanqas il-]ajt ma hu komuni, mela l-konvenut ma g]andux il-jedd li jag]mel ix-xog]lijiet li g]amel.
Il-konvenut jista’ jikseb il-komunjoni tal-]ajt billi jimxi kif ig]id l-art. 418 tal-Kodi`i ~ivili: …

Il-konvenut mela kellu l-ewwel jikseb il-komunjoni, billi j]allas lill-attur u jag]mel ix-xog]lijiet imsemija fl-art. 418, u b'hekk isir kompropretarju ta']ajt komuni, biex hekk jikseb il-jedd li jag]mel dak li g]amel. Din il-qorti tapprezza illi l-[urisprudenza l-aktar re`enti, fost o]rajn is-sentenzi msemmija mill-konvenut fin-nota ta' osservazzjonijiet tieg]u, tg]id illi l-komunjoni tinkiseb bl-att materjali ta' l-appo[[; din il-qorti i\da, bir-rispett kollu, ma taqbilx ma' din l-interpretazzjoni. Il-kliem espress tal-li[i jg]id `ar, fl-art. 413, illi l-jedd ta' appo[[huwa jedd ta' komproprjetarju, mhux jedd ta' min irid isir komproprjetarju, u, fl-art. 418, illi l-komunjoni tinkiseb bil-]las, mhux bl-appo[[materjali. Fi kliem ie]or, il-jedd t'appo[[huwa l-konsegwenza mhux il-kaw\a tal-komunjoni: tista' tappo[[ja g]ax int komproprjetarju u mhux sirt komproprjetarju g]ax appo[[jajt."

Fil-kawza fl-ismijiet **Charles Gauci vs Joseph Abela**, deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili, Imh. V. Caruana Colombo, fit-30 ta' Marzu 1990, saret distinzjoni bejn il-hajt komuni u l-hajt divizorju u n-nuqqas ta' applikabilita` ta' l-artikoli 419(c)(d) fejn il-hajt huwa biss divizorju u mhux komuni.

Ukoll, kull proprjetarju jista' jgholli l-hajt komuni a tenur ta' l-artikolu 414, izda biex jgholli l-hajt komuni huwa logiku li l-ewwel nett il-hajt irid ikun komuni u mhux ta' parti wahda. Jekk ma tkunx komproprjetarju certament li ma tistax tgholli l-hajt. Il-komunanza ta' hajt divizorju tista' tigi akkwistata billi sid jappoggja mal-hajt u din tista' ssir ghal kwalunkwe skop {ara **Emanuel Vella vs John Galea et**, deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fid-9 ta' Ottubru 2003 [Imh. Tonio Mallia]}.

Ma hemm htiega ta' ebda procedura specjali, anqas li jigi infurmat il-proprjetarju (ara **Refalo vs Rapa**, deciza fl-20 ta' Marzu 1995) biex hajt jigi rez komuni. Naturalment, barra l-att fiziku biex hajt jigi rez komuni, hemm bzonn li jsir il-hlas ghax huwa propju f'dak il-mument li l-hajt isir komuni.

Definizzjoni ta’ appogg inghatat b’mod car fil-kawza deciza fit-22 ta’ Marzu 1957 fil-kawza fl-ismijiet **Cutajar vs Pace** fejn inghad:
“appogg ifisser mhux biss l-addentellament tal-bini ma’ hajt ta’ haddiehor, izda li dan il-hajt ikun jirrendi servizz mill-vicin; anzi l-akkwist tal-komunjoni jista’ jsir ghal kwalunkwe skop.”

(Ara wkoll **Apap vs Grima**, deciza mill-Onor. Qorti ta’ l-Appell fl-20 ta’ Frar 1956, u **Cossey vs Blackman**, deciza mill-Onor. Qorti ta’ l-Appell fil-11 ta’ Jannar 1988).

Anqas ma hu mehtieg li dak li jkun jakkwista l-hajt kollu, izda jista’ jakkwista biss dik il-parti li hu jehtieg (ara **Calleja vs Debono**, deciza mill-Onor. Qorti ta’ l-Appell fl-24 ta’ Marzu 1920).

E. KONKLUZJONIJIET:

Riferibbilment ghall-ewwel eccezzjoni li t-talbiet kollha tar-rikorrent huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrent, din l-eccezzjoni fil-verita` ma tghidx wisq ghax ma giet moghtija ebda raguni ghala t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati. Kuntrarjament ghal dak li qed tghid is-socjeta` intimata, kif ukoll permezz ta’ l-artikolu 409(3), u kif irrizulta mir-rapport peritali, oltre dak li jissemma hawn fuq taht “D2”, jirrizulta car li l-ewwel ecczzjoni ghandha tigi michuda.

Rigward it-tieni ecczzjoni li r-rikorrenti ghandu jgib il-prova ta’ l-allegat titolu esklussiv tal-hajt in kwistjoni, l-artikolu 409(3) huwa sufficjenti biex din l-eccezzjoni wkoll tigi michuda.

Bhala tielet ecczzjoni, is-socjeta` intimata eccepiet li kull gar jista’ jakwista l-komunjoni ta’ hajt divorzorju bill jappoggja mieghu u ma hemm ebda htiega li tinforma lill-proprjetarju b’din l-intenzjoni. Min irid jirrendi hajt in komun kull m’ghandu jaghmel hu li proprju jaghmel dak l-att fiziku li permezz tieghu jirrendih komun. Bl-ezercizju tad-dritt ta’ appogg, mhux xi att abbusiv izda huwa ezercizju tad-dritt li ttih il-ligi. Dan kollu li qed jinghad huwa veru, hlief ghall-fatt li ma jistax bniedem jew socjeta`

jghid li irrenda hajt komuni minghajr ma jaghmel il-hlas u fil-kaz in ezami ma jirrizultax li s-socjeta` intimata ghamlet dan il-hlas. Is-socjeta` intimata kellha l-obbligu li tirrendi l-hajt komuni qabel ma tipprova taghmel ix-xogholijiet l-ohra, izda minflok hi ippruvat timxi fuq li l-hajt kien gja komuni u mhux li l-ewwel kellha tirrendieh komuni, u ghalhekk tichad din l-eccezzjoni wkoll. Infatti, l-intenzjoni tyas-socjeta` intimata tidher cara, fost affrijiet ohra propju mill-eccezzjoni li jmiss.

Dwar ir-raba' eccezzjoni fejn is-socjeta` initmata sostniet li ilu snin twal li l-hajt gie utilizzat mis-socjeta` intimata u dana wkoll ferm qabel l-istess rikorrent akkwista l-fond tieghu, jidher car kemm is-socjeta` intimata ittraakurat l-artikolu 409(3) u insistiet li ghandha nofs il-hajt divizorju u ma ghamlet xejn biex tirrendi l-hajt komuni. Hi erronjament ibbazat li l-hajt divizorju kien wiehed komuni, u ghalhekk il-Qorti tichad ukoll din l-eccezzjoni.

Dwar il-hames eccezzjoni li s-socjeta` intimata agixxiet kontra xi ordni ta' dina l-Qorti, din il-Qorti taqbel ma' dak li nghad mill-perit arkitett fil-“V” paragrafu tar-relazzjoni tieghu (fol 45 tal-process) riportata hawn fuq, fejn jinghad li ma irrizultax mill-provi prezentati, u ghalhekk din l-eccezzjoni hija milqugha.

Dwar it-talbiet tar-rikorrent, il-Qorti tiddikjara li s-socjeta` intimata ma setghetx tqieghed *scaffolding* fuq il-hajt, kif ukoll ittella' pjanti, tinstalla *conduits* u dawl fil-hajt u, aktar u aktar, ittella' hajt ta' ghaxar filati fuq il-hajt li jifred il-proprjeta` tar-rikorrent mill-gardina tas-socjeta` intimata.

Tordna lis-socjeta` intimata sabiex fi zmien xaharejn tnehhi kull instalazzjoni mqieghda fuq il-hajt minghajr il-kunsens tar-rikorrent kif ukoll tirripristina l-hajt fl-istat illi kien qabel ma saru x-xogholijiet illegali fid-19 ta' Mejju 2007. Jekk ir-rikorrent ihoss li dan ix-xoghol mhux qed isir kif suppost ghandu jipprezenta rikors appozitu ghan-nomina tal-perit biex ix-xogholijiet isiru taht id-direzzjoni tal-perit arkitett.

Tawtorizza lir-rikorrent sabiex, fin-nuqqas *da parte* tas-socjeta` intimata milli tonora l-ordni moghtija minn dina l-Qorti, jaghmel dawk ix-xogholijiet kollha mehtiega kif ordnat mill-Qorti, a spejjez tas-socjeta` intimata u, okkorendo, bl-ghajnuna tal-Marixxal u l-Pulizija, u dan wara li jsir rikors appozitu.

Spejjez kontra s-socjeta` intimata.

< Sentenza Finali >

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