MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. PAUL COPPINI

Seduta tat-30 ta' Gunju, 2009

Citazzjoni Numru. 128/2005

Joseph u Josephine konjuġi Camilleri

Vs

Carmelo u Anna konjuġi Camilleri.

Il-Qorti,

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

Illi b'kuntratt ta' transazzjoni u diviżjoni li sar fl-atti tan-Nutar Michael Refalo tal-wieħed u għoxrin (21) ta' Diċembru elf disa' mija u sebgħa u tmenin (1987), l-attur kien ġie assenjat id-dar bin-numri ħamsa u tletin u sitta u tletin (35, 36), Triq San Gwann, Nadur, Għawdex, bil-mandra retroposta tal-kejl ta' ċirka mitejn u tnejn u sebgħin punt sebgħa metri kwadri (272.7m.k.) filwaqt li lill-konvenut kien ġie assenjat id-dar bin-numri tlieta u tletin u erbgħa u tletin (33 u 34), fl-istess triq, bil-mandra retroposta tal-kejl ta' ċirka tliet mija u erbgħa u ħamsin

metri kwadri (354m.k) – kuntratt esebit u markat dokument A;

Illi l-imsemmija djar hekk assenjati lill-partijiet kienu qabel jiffurmaw fond wieħed bin-numri 33, 34, 35, u 36, Triq San Gwann, Nadur, liema fond għalkemm ġie diviż bil-kuntratt, baqa' effettivament sallum ma ġiex diviż materjalment bejn il-partijiet permezz ta' ħitan u l-aċċess minn dar għal oħra baqa' ma ngħalaqx b'mod permanenti bil-ġebel;
Illi fil-mandra tad-dar li ġiet assenjata lill-attur, hemm ukoll spiera;

Illi l-partijiet għandhom indiviżament bejniethom porzjon art magħrufa "tan-Ngħajsi", fil-limiti tan-Nadur, Għawdex, li tiġi wara d-djar hawn fuq imsemmija, tal-kejl dina l-porzjoni ta' ċirka mitejn u ħamsa u erbgħin metri kwadri (245m.k.), li huma kienu xtraw flimkien b'kuntratt fl-atti tan-Nutar John Busuttil tal-erbatax (14) ta' Ottubru elf disa' mija u sitta u sittin (1966) – kuntratt esebit u markat dokument B;

Illi l-atturi jridu jissegregaws il-parti diviża tad-dar assenjata lill-attur bil-kuntratt preċitat mill-parti diviża li bl-istess kuntratt kienet ġiet assenjata lill-konvenut u dan permezz ta' bini ta' ħitan bil-mod kif hemm stipulat fil-preċitat kuntratt u wkoll li jiġi mblukkat kull aċċess li hemm bejn l-istess djar, kif ukoll iridu li tiġi diviża l-art magħrufa "TanpNgħajsi" retroposta għall-istess djar li sal-lum il-partijiet għad għandhom indiviżament bejniethom billi l-istess art, stante li hija komodament diviżibbli, tiġi diviża f'żewġ porzjonijiet ugwali li jiġu assenjati parti diviża kull wieħed lill-partijiet li tkun retroposta għad-djar rispettivi tagħhom u dan ai termini tal-artikolu 503 tal-Kap. 16, u li jitla' ħajt jew ħitan bejniethom skond il-liġi;

Illi minkejja li l-konvenuti ġew interpellati għal dan il-fini permezz ta' ittra uffiċjali tal-24 ta'Awwissu 2005, u saru wkoll diversi tentattivi oħra bil-fomm u bil-miktub għall-istess fini, huma baqgħu jirrifjutaw milli jagħtu l-kunsens tagħhom sabiex jinbnew il-ħitan diviżorji bejn id-djar rispettivi kif ukoll milli tinqasam l-art li tiġi fuq in-naħa ta' wara ta' l-istess djar.

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

1. Tordna s-segregazzjoni materjali tad-djar fuq imsemmija u dan permezz tal-bini ta' ħitan bil-mod kif ġie miftiehem fil-kuntratt ta' diviżjoni fuq imsemmi u li jiġi mblukkat b'mod permanenti kull aċċess bejn l-istess fondi;

2. Tiddikjara li l-ispiera li bil-kuntratt ta' diviżjoni fuq imsemmi ġiet fil-parti tal-mandra assenjata lill-attur, hija proprjeta' tal-attur u li l-konvenut ma baqgħalu ebda drittijiet fuqha;

3. tordna lill-konvenuti biex jiddesistu milli jagħmlu użu mill-istess spiera u sabiex jirrimwovu dawk ix-xogħlijiet li għamlu riċentement sabiex itellgħu l-ilma minn din l-ispiera;

4. tordna wkoll id-diviżjoni tal-art "Tan-Ngħajsi" fil-limiti tan-Nadur, u li tiġi retrostanti għad-djar fuq imsemmija f'żewġ porzjonijiet ugwali u l-atturi jiġu assenjati dik il-porzjoni li tiġi tmiss mad-dar tagħhom minn wara u dan ai termini tal-artikolu 503 tal-Kap. 16;

5. tordna l-bini ta' ħajt jew ħitan skond il-liġi bejn il-partijiet diviżi mill-istess porzjon art;

6. taħtar perit arkitett u inġinier ċivili għall-finijiet tal-ewwel, ir-raba' u l-ħames talbiet u sabiex jidderieġi u jissorvelja x-xogħol kollu tal-kostruzzjoni tal-ħitan bejn il-proprjetajiet rispettivi tal-partijiet fuq imsemmija.

Bl-ispejjeż inklużi tal-ittra uffiċjali tal-24 ta' Awissu 2005, kontra l-konvenuti.

Bl-inġunzjoni tal-konvenuti għas-subizzjoni li għaliha minn issa huma mħarrkin.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-atturi debitament ikkonfermata bil-ġurament ta' Joseph Camilleri.

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

1. Illi t-talbiet kif esposti mill-atturi huma nfondati kemm fid-dritt kif ukoll fil-fatt.

2. Illi fl-ewwel lok, l-esponenti jissottomettu li l-premessi fiċ-ċitazzjoni odjerna jikkontjenu numru ta’ dikjarazzjoni skorretti bl-għan uniku li tiġi żgwidata din l-Onorabbli Qorti.

3. Illi b’mod partikulari l-atturi jagħtu l-impressjoni li fil-preżent ma hemmx marki divizorji li jaqsmu l-fondi assenjati lill-partijiet rispettivament bil-kuntratt ċitat fil-kawża. Jippruvaw li din il-Qorti tagħmel eżerċizzju esploratorju ġdid li bih taqsam iż-żewġ proprjetajiet. Madanakollu fil-verita’, kuntrarjament għal dan, iż-żewġ fondi huma diviżi b’mod ċari għall-aħħar permezz ta’ ħitan diviżorji.

4. Illi inoltre l-eċċipjenti jikkontestaw il-fatt li l-ispiera msemmija fiċ-ċitazzjoni ġiet assenjata lill-atturi bil-kuntratt riferut fil-kawża. Din l-ispiera tifforma parti ntegrali mill-proprjeta’ assenjata lill-atturi fuq l-istess kuntratt permezz ta’ ħajt diviżorju antik ħafna.

5. Illi fir-rigward tat-talba ta’ l-atturi sabiex din il-Qorti tordna d-diviżjoni ta’ l-art magħrufa bħala tan-Ngħajsi, fil-limiti tan-Nadur, Għawdex, huwa sottomess mill-eċċipjenti illi huma qatt ma oġġezzjonaw għal din il-qasma.

6. illi għalhekk f’dan ir-rigward din il-kawza saret inutilment u konsegwentement l-ispejjeż tal-kawża għandhom jiġu sopportati unikament mill-istess atturi.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta’ l-istess konvenuti maħlufa minn Carmelo Camilleri.

Rat id-digriet tagħha tat-3 ta' Marzu 2006 fejn innominat lill-A.I.C. Joseph Mizzi bħala perit tekniku.

Rat ir-relazzjoni ta' l-istess perit tekniku ppreżentata fil-25 ta' Jannar 2008 u minnu maħlufa fl-14 ta' Marzu 2008.

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

Rat il-verbal tagħha tas-6 ta' Mejju 2009 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza.

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Illi permezz ta' din il-kawża l-atturi qed jitolbu li tiġi ordnata:

(i) is-segregazzjoni fiżika tad-dar immarkata bin-numri 33, 34, 35 u 36 Triq San Gwann, Nadur, Għawdex, li tagħha kienet saret id-diviżjoni permezz ta' kuntratt in atti Nutar Dottor Michael Refalo tal-21 ta' Diċembru 1987;[1] u

(ii) id-diviżjoni u segregazzjoni fiżika ta' għalqa li tiġi wara l-istess dar, li l-kontendenti kienu akkwistaw flimkien bejniethom b'kuntratt ta' bejgħ in atti Nutar Dottor John Busuttil ta' l-14 ta' Ottubru 1966.[2]

Il-konvenuti, filwaqt illi joġġezzjonaw għas-segregazzjoni fiżika tad-dar fi Triq San Gwann, peress illi jsostnu li din tista' ssir biss jekk u meta jigu akkwistati l-permessi għat-twaqqiegħ ta' din id-dar u l-kostruzzjoni minflokha ta' żewġ proprjetajiet oħra, ma jopponux għad-diviżjoni ta' l-għalqa retrostanti.

Ġara illi bis-saħħa tal-kuntratt ta' diviżjoni hawn fuq imsemmi, lill-attur Joseph Camilleri ġiet assenjata, fost beni oħra, il-parti tan-naħa tat-tramuntana minn din id-dar bin-numri 35 u 36 bil-mandra retroposta tal-kejl ta' ċirka 272.69 metri kwadri, filwaqt illi lill-konvenut messitu l-parti l-oħra tan-naħa tan-nofsinhar, bin-numri 33 u 34, bil-

[1] Dok. A a fol. 5 – 1 0 tal-process.
[2] Dok. B a fol. 14 -17 tal-process .

mandra annessa ta' ċirka 353.53 metri kwadri.[3] Il-linja diviżorja bejn iż-żewġ partijiet ta' din id-dar ġiet stabilita fuq pjanta annessa ma' l-istess kuntratt kif delinejata b'linja miksura fuq l-istess pjanta.[4] Fuq il-kuntratt ġie dikjarat illi: "***Rigward il-fond fi Triq San Gwann, kull wieħed mill-kondividenti għandu jibni l-ħajt fin-naħa tiegħu għal tul il-bini li jsir***." [5] Din il-klawsola qed tiġi nterpretata mill-konvenut li tfisser illi l-ħajt tad-diviżjoni għandu jinbena biss fl-okkażżjoni li l-kontendenti jiġu biex jiżviluppaw f'bini ġdid l-art li tirriżulta wara t-twaqqiegħ tad-dar eżistenti, ħaġa li sa issa hemm qbil li għadha ma seħħitx. Madankollu, billi bir-regolamenti eżistenti tal-bini, diffiċilment jistgħu jingħataw permessi għat-twaqqigħ ta' din id-dar, m'għandux b'daqshekk l-attur jiġi mċaħħad milli jgawdi l-parti li messet lilu minn din id-dar esklussivament, u għalhekk jitlob is-segregazzjoni fiżika tagħha. Madankollu, peress illi l-linja diviżorja ġiet stabilita iżjed lejn in-nofsinhar mill-ħitan eżistenti, u ċertament dawn il-ħitan ma jistgħux jitneħħew mingħajr ma tiġi perikolata serjament l-istabilita' ta' l-istess dar, li bħala dar qadima għandha s-soqfa tax-xorok u mhux tal-konkos, din is-segregazzjoni ma tistax issir ħlief billi l-attur jibni ħajt ieħor ma' din il-linja diviżorja. Billi kif ġia ngħad, a tenur ta' dak li ġie miftiehem fuq il-kuntratt tal-qasma, "***kull wieħed mill-kondividenti kellu jibni l-ħajt fin-naħa tiegħu għal tul il-bini,***" dan il-ħajt irid jinbena mil-linja diviżorja 'l ġewwa fuq in-naħa appartenenti lill-attur. Din il-linja hija dik immarkata b'linja miksura fuq il-kopja tal-pjanta annessa mal-kuntratt ta' diviżjoni li ġiet esebita, u li tidher aħjar b'kulur aħmar fuq il-pjanta esebita mill-attur flimkien man-nota tiegħu tal-5 ta' Diċembru 2008.[6]

A skans ta' kull ekwivoku, u peress illi l-konvenuti qed jikkontestaw illi l-ispiera li tinsab fil-fond ta' Triq San Gwann, ġiet tagħmel mal-parti assenjata lill-attur, qed jiġi dikjarat u dan fuq l-iskorta wkoll tal-konklużjonijiet peritali, kif jirriżultaw mill-pjanta annessa mar-rapport tiegħu,[7] illi

---

[3] ara wkoll il-verbal tal-kontendenti tas-6 ta' Mejju 2009 .
[4] ara pjanta a fol. 13
[5] a fol. 9 tal-process .
[6] a fol. 109 tal-process .
[7] Dok. JM a fol. 64 .

din l-ispiera tassew tifforma parti mill-porzjon minn din id-dar li messet lill-attur. Konsegwentement, billi ma rriżultax li l-konvenut kien irriserva xi drittijiet fuq l-istess spiera fil-kuntratt ta' diviżjoni in kwistjoni, huwa għandu jneħħi kwalunkwe xogħlijiet li kien għamel biex itella' l-ilma minn din l-ispiera qabel ma ġiet ippreżentata l-kawża.

Dwar l-għalqa magħrufa bħala "Tan-Ngħajsi" retrostanti din id-dar, u li l-kontendenti kienu akkwistaw bejniethom bil-kuntratt tal-1966, kif ġia ngħad, m'hemm l-ebda oppożizzjoni għall-qasma u segregazzjoni fiżika tagħha. Il-kontendenti jaqblu wkoll illi l-linja diviżorja ta' din l-għalqa hija dik li kienet ġiet stabilita mill-A.I.C. Carmelo Borg fl-okkażżjoni li kienet ser issir id-diviżjoni tal-ġenituri tal-kontendenti. Bil-verbal tagħhom *seduta stante* tas-6 ta' Mejju 2009, il-kontendenti qablu illi din l-għalqa "*għandha tinqasam bin-nofs u dana kif indika l-perit tekniku fuq il-pjanta dokument JM annessa mar-rapport tiegħu u mmarkata bil-linja maqsuma AB fuq l-istess pjanta a fol. 64 tal-proċess*." Din l-għalqa tidher ibbordurata bil-kulur blu fuq il-pjanta annessa man-nota ta' l-atturi tal-5 ta' Diċembru 2008 u l-linja diviżjorja ta' l-istess għalqa fuq din il-pjanta hija dik immarkata b'linja ħamra miksura mill-punt F sal-punt G. Tenut kont ta' dak li kienu ftehmu l-partijiet fuq il-kuntratt ta' divizjoni, fejn il-pjanta esebita kienet tinkludi wkoll din l-għalqa, u in vista wkoll tal-ġurisprudenza llum stabilita, l-ħajt tal-qasma, ġialadarba dan irid jinbena fuq talba speċifika ta' l-atturi, għandu jsir minn din il-linja diviżorja 'l ġewwa fuq il-parti appartenenti lilhom.

Għal dawn il-motivi tiddeċidi l-kawża billi:

1. tilqa' l-ewwel talba u tordna s-segregazzjoni materjali tal-fondi bin-numri 33, 34, 35 u 36 Triq San Gwann, in-Nadur, Għawdex, billi jittella' ħajt diviżorju mill-linja diviżorja ndikata fuq il-pjanta annessa mar-rapport tal-perit tekniku a folio 64 tal-proċess 'l ġewwa fuq il-parti li messet lill-attur bil-kuntratt ta' diviżjoni tal-21 ta' Diċembru 1987 atti Nutar Dottor Michael Refalo, u dan a spejjeż ta' l-atturi, billi t-talba qed issir minnhom;

2. tilqa' t-tieni talba u tiddikjara li l-ispiera li bil-kuntratt ta' diviżjoni fuq imsemmi ġiet fil-parti tal-mandra assenjata lill-attur hija proprjeta' tiegħu u l-konvenut ma baqgħalu ebda drittijiet fuqha;

3. tilqa' t-tielet talba u tordna lill-konvenuti biex jiddesistu milli jagħmlu użu mil-istess spiera u sabiex ineħħu dawk ix-xogħlijiet li għamlu qabel il-preżentata ta' din il-kawża biex itellgħu l-ilma minn din l-ispiera;

4. tilqa' r-raba talba u tordna d-diviżjoni ta' l-art "tan-Ngħajsi" limiti tan-Nadur, Għawdex, retrostanti d-dar fuq imsemmija, f'żewġ porzjonijiet ugwali kif indikati bil-linja miksura mill-punti A sa B fuq il-pjanta annessa mar-rapport peritali a folio 64 tal-proċess, b'tali mod li lill-atturi jiġi assenjat il-porzjon fuq in-naħa tat-tramuntana u retrostanti l-parti mid-dar assenjata lill-attur bil-kuntratt ta' diviżjoni tal-1987, filwaqt illi lill-konvenuti jiġi assenjat il-porzjon fuq in-naħa tan-nofsinhar u retrostanti l-parti mid-dar assenjata lill-konvenut bl-istess kuntratt;

5. tilqa' l-ħames talba u tordna l-bini a spejjeż ta' l-atturi ta' ħajt diviżorju bejn dawn iż-żewġ porzjonijiet ta' l-għalqa, mil-linja diviżorja kif hawn stabilita 'l ġewwa, fuq il-parti li messet lill-atturi; u

6. tilqa' s-sitt talba u terġa' tinnomina lill-A.I.C. Joseph Mizzi sabiex, a spejjeż ta' l-atturi, jidderiġi u jissorvelja l-bini tal-ħitan diviżorji li jridu jsiru kif stabiliti b'din is-sentenza.

L-ispejjeż tal-kawża, fiċ-ċirkostanzi fejn kien hemm oppożizzjoni da parti tal-konvenuti għas-segregazzjoni fiżika tad-dar, u tenut ukoll illi in parti tinvolvi wkoll id-diviżjoni ta' proprjeta' pposeduta in komun, għandhom jiġu ssoportati ugwalment bejn il-kontendenti.

< Sentenza Finali >

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