MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta ta' l-24 ta' Novembru, 2009

Citazzjoni Numru. 137/2007

Joseph u Antonia konjugi Parnis

Vs

Joseph u Mary Rose konjugi Camilleri

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat prezentat mill-atturi fis-7 ta' Dicembru 2007 li permezz tieghu ppremettew li:-

L-attur huwa propjetarju tal-fond illum bin-numru tnejn (2), Triq Professur G. Aquilina, Munxar, Ghawdex, liema fond huwa akkwista in parti mill-wirt u successjoni ta' missieru Laurence Parnis li miet fis-sbatax (17) ta' Lulju elf disgha mija u tlieta u sebghin (1973), in parti permezz ta' kuntratt tat-tmienja u ghoxrin (28) ta' Lulju elf disa' mija u tmenin (1980) atti Nutar Michael Refalo u in parti permezz ta' kuntratt tas-sebgha (7) ta' Gunju elf disa' mija u erbgha u

tmenin (1984) maghmul ukoll fl-atti Nutar Michael Refalo (Doks. A, A1, A2, A3, A4, A5, B u C).

Il-konvenuti huma fil-pussess tal-fond kontigwu u li jmiss mir-rih tal-majjistral u cioe’ il-fond bl-indirizz numru tlieta (3), ukoll bl-isem "San Valentino" fi Triq il-Professur G. Aquilina, Munxar, Ghawdex.

Il-konvenuti jew min minnhom ghandhom numru ta’ madum mal-faccata tal-propjeta’ ta’ l-atturi, b’estensjoni mal-madum li twahhal mal-faccata tal-proprjeta’ posseduta mill-konvenuti stess, bil-konsegwenza li uzurpaw parti mill-proprjeta’ tal-atturi. Dan sar minghajr il-kunsens ta’ l-atturi.

Minkejja diversi interpellazzjonijiet da parti ta’ l-atturi, il-konventi naqsu milli jnehhu dan il-madum.

L-atturi jridu li dan il-madum li twahhal abbuzivament jitnehha mill-konvenuti, u li l-faccata tal-proprjeta’ tal-atturi terga’ tingieb ghall-istat li kienet fih qabel.

Ghalhekk l-atturi talbu lil din il-qorti sabiex:-

1. Tiddikjara li l-madum li twahhal mal-faccata tal-proprjeta’ tal-atturi twahhal abbuzivament u bi ksur tal-jeddijiet ta’ l-atturi u b’mod li giet uzurpata parti mill-propjeta’ ta’ l-atturi.
2. Konsegwentement ukoll tikkundanna lill-konventi sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom ffissat minn din l-Onorabbli Qorti u a spejjez taghhom huma jnehhu dan il-madum imwahhal abbuzivament mal-faccata tal-propjeta’ ta’ l-atturi u jaghmlu x-xoghol necessarju biex igibu l-faccata tal-fond ta’ l-atturi fl-istat li kienet fih qabel ma saru x-xogholijiet msemmija.
3. Tordna wkoll li jekk iz-zmien prefiss jghaddi intuliment, l-atturi jigi awtorizzati jaghmlu l-istess xogholijiet huma a spejjez ta’ l-istess konvenuti u taht id-direzzjoni ta’ perit arkitett li jigi nominat ghall-istess fini.

Rat ir-risposta guramentata ta' Joseph u Mary Rose konjugi Camilleri (fol. 35) prezentata fid-29 ta' Jannar 2008 fejn eccepew illi:

1. Il-pretensjonijiet avanzati mill-atturi huma totalment infondati fid-dritt u fil-fatt kif ser jirrizulta matul it-trattazzjoni tal-kawza ghalhekk ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.
2. Hadd mill-konvenuti ma wahhal madum kif qed jigi allegat mill-atturi fir-rikors promotorju u liema madum ilu hemm ghal snin twal tant li qed tigi eccepita l-preskrizzjoni akkwizittiva ta' tletin sena skond il-Ligi.

3. Minghajr pregudizzju ghas-suespost, peress lil-atturi ntavolaw il-kawza sta ghalihom li jippruvaw it-titolu taghhom fuq dik il-parti fejn qed jallegaw li hija taghhom u li allegatament giet uzurpata mill-konvenuti.
4. Minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-madum huwa kollu mwahhal fil-propjeta' tal-konventi kif ser jirrizulta matul it-trattazzjoni tal-kawza.

Semghet il-provi.

Rat ir-rapport tal-perit tekniku Vincent Ciliberti mahtur b'digriet tad-29 ta' April 2008 fuq talba tal-konvenuti.

Rat l-att tal-kawza fl-ismijiet **Peter Rotin nomine vs Giovanna Caruana nomine** (Citaz. Numru 20/1978) deciza fis-27 ta' Mejju 1980. L-atturi pprezentaw kopja tas-sentenza. Din il-kawza kienet tittratta qasma, u kienet tinkludi l-fond numru 2, illum proprjeta tal-attur. Fiha l-qorti kienet innominat lill-perit Joseph Dimech bhala perit tekniku li ghamel pjanta tal-fond.

Rat l-atti kollha nkluz in-noti ta' sottomissjonijiet :-

Ikkunsidrat:-

1. L-atturi huma l-proprjetarji tal-fond numru 2, Triq il-Professur G. Aquilina, Munxar filwaqt li l-konvenuti ghandhom il-fond numru 3, Triq il-Professur G. Aquilina, Munxar. Il-kawza tittratta parti minn faccata li tidher fir-

ritratt JP4 (fol. 64) u li l-atturi qeghdin isostnu li hu proprjeta taghhom. Din il-faccata ghandha cirka zewg filati mill-madum. Kif jirrizulta mir-rapport imhejji mill-perit tekniku, wara din il-parti tal-faccata hemm kamra li tinsab fil-proprjeta' tal-atturi (ara ritratti fol. JP5 a fol. 64). Bl-istess mod il-perit Edward Scerri spjega: *"......nikkonferma illi fl-access li ghamilt fuq il-post, jiena stajt nikkonstata kif il-kamra illi tidher fil-proprjeta' ta' l-atturi fir-ritratt JP five (5) fol. sixty four (64), ghandha l-faccata taghha fejn hemm indikat iz-zewg vlegeg fir-ritratt JP four (4) fl-istess pagna. Ghalhekk jiena nikkonferma illi fejn jidher il-madum bejn dawn iz-zewg vlegeg wara dak il-hajt hemm il-kamra proprjeta' ta' l-atturi."* (fol. 74). Fil-fehma tal-qorti, f'tali cirkostanzi l-presunzjoni ghandha tkun li dik il-parti tal-faccata li wara hemm kamra li tifforma parti mill-fond numru 2, Triq il-Professur G. Aquilina, Munxar hi proprjeta' tal-atturi.

2. Jirrizulta li originarjament il-fondi tal-partijiet kien post wiehed. Permez ta' kuntratt li sar fil-21 ta' April 1922 fl-atti tan-nutar Dr Francesco Refalo, saret il-qasma tal-fond. Kien sar rapport mill-perit Giuseppe Refalo u pjanta ta' kif kellha ssir il-qasma. Fis-seduta tad-29 ta' April 2008 id-difensur tal-konvenuti talbet li: *"jinhatar perit tekniku sabiex jirrelata dwar il-hxuna tal-hajt kif hi ndikata fil-pjanta annessa mal-kuntratt tal-1922 u jikkomparaha ma' kif inhi llum u jekk huwa possibbli jistabilixxi jekk kienx hemm xi varjazzjoni min-naha tal-atturi."* (fol. 98). Dan in kwantu l-konvenut jippretendi li meta l-attur waqqa' u bena d-dar li hemm illum, hu nehha parti mill-hajt divizorju ta' bejn iz-zewgt idjar. Fil-fatt fir-rigward tal-kamra li hemm fil-proprjeta' tal-attur, qal: *".....omm il-mara u huha Salvu jghidu li dik id-dahla ma kienitx hemm imma kien hemm biss il-hajt – dik id-dahla saret wara probabbilment billi twaqqghet parti mill-hajt il-qadim u gie iffurmat l-ispazju li jidher fuq ir-ritratti JP5 u JP6 ta' l-attur."* (fol. 102).

Fil-kuntratt ta' qasma tal-1922 kienu deheru Giuseppe Parnis ghal mart Marietta, Maria Xuereb ghal Margherita Said, u Rosa Xuereb. It-tieni porzjon giet assenjata lil Parnis, filwaqt li l-ewwel porzjon lil Xuereb. Mal-kuntratt

hemm anness rapport imhejji mill-perit Giuseppe Refalo u pjanta li turi kif inqasmu l-ambjenti (fol. 57).

3. Il-perit tekniku kkonkluda li l-hajt divizorju ma kienx tal-wisa' li qeghdin jallegaw il-konvenuti, meqjus li:-

(a) Fejn hemm il-kamra, murija bil-lewn isfar fid-drawing VEC4 a fol. 203, hemm hnejja;
(b) Il-kamra hi msaqqfa bix-xorok. Indikazzjoni li ma twaqqghetx mal-kumplament tal-fond tal-atturi;
(c) Il-hajt ezistenti li jifred il-kamra murija bil-lewn isfar u dik bil-lewn ahdar fid-dokument VEC4, ma kienx jezisti u kien hemm biss hnejja.
(d) Id-diskrepanza fil-wisa' tal-hitan kif jidhru fil-pjanta annessa mal-kuntratt tal-1922 ghal kif inhuma fir-realta', tezisti wkoll in-naha l-ohra fil-parti tal-fond tal-konvenuti.
(e) Fil-pjanta prezentata ghall-ghoti tal-permess ta' zvilupp f'isem l-attur (numru 2395/83/1713/83)[1], il-kamra giet indikata bhala li tifforma parti mill-proprjeta tal-attur.
(f) *"L-attur qatt ma seta jwaqqa il-parti indikata fuq Dok VEC4 bil-lewn isfar meta hu kien waqqa l-fond l-antik biex bena mill-gdid, u* ***dan proprju minhabba li strutturalment l-appogg fl-ewwel sular tal-proprjeta tal-konvenuti kien jispicca in arja****, kieku kella titwaqqa dik il-parti li l-esponenti qieghed jindika bil-linji irrigati diagonalment fir-ritrat Dok – VEC – 3 esebit."*. F'dan il-kuntest, il-konvenuta xehedet: ***"Jiena nikkonferma li meta Parnis waqqa' l-bini tieghu, il-fond numru tnejn (2), il-hajt li jaqsam il-fond numru tnejn (2) mill-fond numru tlieta (3), l-ebda parti minnu ma twaqqa'."*** (fol. 144).

Min-naha tal-konvenuti ma ressqu l-ebda argument validu sabiex jirribattu l-fehma tal-perit tekniku li in bazi tal-konsiderazzjonijiet fuq imsemmija wasal ghal konkluzjoni:- *"....... li l-ispazju indikat bl-isfar fuq id-dokument mehmuz Dok VEC-4, jinsab fil-proprjeta ta' l-atturi; illi l-hxuna tal-hajt divizorju bejn il-proprjetajiet qatt ma naqsitlu il-hxuna*

[1] Permess inhareg fit-12 ta' Lulju 1983 (fol. 198).

tieghu min naha ta' l-atturi, imma gie indikat bi hxuna aktar erronament fuq il-pjanta tad-divizjoni tal-perit Giuseppe Refalo, u li allura, b'rizultat ta' dan, il-madum fuq il-faccata imwahhal mill-konveuti twahhal in parti fuq il-proprjeta ta l-atturi." (fol. 189-190). L-argumenti tal-perit tekniku jikkonvincu lill-qorti li:-

(a) Il-hajt divizorju bejn il-fond numru 2 u 3 ma kienx tal-wisa' li tidher fil-pjanta annessa mal-att tal-1922;
(b) Meta l-attur waqqa' d-dar u rega' bniha, ma nehhiex xi parti mill-hajt divizorju li jifred iz-zewg proprjetajiet.

Rilevanti wkoll li fil-pjanta tal-perit Refalo annessa mal-att tal-1922 jirrizulta li l-ewwel kamra tal-ambjenti assenjati lil Parnis (bl-ittra B) u li mit-tramuntana tikkonfina ma' Triq Munxiar, hi iktar wiesgha mill-kmamar tas-sular ta' fuq. Hu evidenti li parti mill-ewwel kamra tigi taht is-sular ta' fuq tal-ambjenti assenjati lil Xuereb u Said (bl-ittra A). Dan hu altru milli evidenti meta *t-transparency* tal-pjanta skalata li turi l-pjan terran (fol. 204) titqieghed fuq it-*transparency* tal-pjanta skalata li turi s-sular ta' fuq (fol. 205).

Il-qorti hi tal-fehma li l-konvenuti ma ressqux provi sodisfacenti li biha jistghu jeghelbu l-presunzjoni li l-faccata taghmel parti mill-fond tal-attur[2], gialadarba warajha hemm kamra li hi parti mill-fond proprjeta' tieghu u mill-provi rrizulta li dan l-ambjent kien inkluz f'dik il-parti tal-fond li giet assenjata lill-awturi tal-attur fil-kuntratt ta' qasma li sar fl-1922.

Il-qorti tistqarr li fid-dawl tar-rizultanzi processwali ma tifhimx x'valur jista' jkollha din il-parti tal-faccata, li warajha hemm il-proprjeta' tal-attur.

[2] Tant din il-presunzjoni hi flokha li skond l-Artikolu 426 tal-Kodici Civili: *"meta s-sulari ta' dar ikunu ta' diversi sidien, kull wiehed mis-sidien jista', fil-hajt ta' barra tas-sular tieghu, jaghmel gallariji, twieqi, bibien jew aperturi ohra, basta li b'daqshekk ma tigix imnaqqsa s-sahha ta' dak il-hajt."*.

4. Fin-nota tal-eccezzjonijiet il-konvenuti eccepew ukoll li l-madum *"....ilu hemm ghal snin twal tant li qed tigi eccepita l-preskrizzjoni akkwisittiva ta' tletin sena skond il-Ligi."* (fol. 35). Mill-provi rrizulta li l-madum m'ilux li twahhal tletin (30) sena (ara per ezempju xhieda tal-konvenuta a fol. 144 u xhieda ta' Emanuel Borg a fol. 80). Sahanistra qabel saret din il-kawza l-partijiet kienu nkarigaw lill-perit Edward Scerri; *"Qieghed nikkonferma illi Joseph Camilleri hu klijent tieghi. F'dan il-kaz partikolari pero' jiena gejt inkarigat minn zewg partijiet sabiex* ***immur fuq il-post u nimmarka l-qasma bejn il-fond ta' l-atturi u l-fond tal-konvenuti u dan fir-rigward tal-hajt tal-faccata u fil-livell tal-ground floor.****"* (fol. 74). Il-perit kompla jzid li fuq il-post kien wera lill-partijiet il-linja tal-qasma, u rrefera wkoll ghar-ritratt JP4 a fol. 64. Hu evidenti li l-konvenuti m'ghogbithomx il-konkluzjoni tal-perit Scerri. Fil-fehma tal-qorti, il-posst fejn l-attur kien wahhal il-katusa, lanqas mhi rilevanti peress li rrizulta li bena fis-snin tmenin u l-katusa saret f'dak iz-zmien. Dan apparti l-konsiderazzjoni l-ohra li meta rregistra l-proprjeta tieghu mar-Registru tal-Artijiet (fl-1984), il-faccata meritu tal-kawza giet inkluza fil-pjanta li pprezenta flimkien mal-applikazzjoni (fol. 140).

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti:-

(1) Tiddikjara li peress li mill-provi rrizulta li dik il-parti tal-faccata murija b'linji djagonali fir-ritratt Dok. VEC3 a fol 202 hi proprjeta' tal-attur, il-madum li kien twahhal f'din il-parti tal-faccata sar fil-proprjeta' tal-atturi.

(2) Tiddikjara li t-twahhil tal-madum ma' din il-parti tal-faccata, sar bi ksur tad-drittijiet tal-attur.

(3) Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien tletin (30) jum inehhu l-madum, taht is-supervizjoni u direzzjoni tal-perit tekniku Vincent Ciliberti. Fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi sabiex jaghmlu x-xoghol ghas-spejjez tal-konvenuti.

Spejjez a karigu tal-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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