MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tas-27 ta' Novembru, 2009

Citazzjoni Numru. 1696/2001/1

Ronald Nazzareno u Donna Marie konjugi Agius
Vs
Salvatore Sacco

.

Il-Qorti

Preliminari

Rat l-**att tac-citazzjoni** li permezz taghha l-atturi ppremettew illi:

PREMESS illi l-atturi huma propjetarji tal-‘*’farmhouse”* bil-garage u l-gnien annessi maghha bl-isem ta’ ‘*’St. Catherine’s Farmhouse,* f’Hal-Far Road , Limiti taz-Zurrieq u kif ukoll tal-porzjon art annessa mal-istess *farmhouse li ghandha medda ta’ cirka erba’ t’elef u erba mitt* metru kwadru (4400m2) liema porzjon art kienet tifforma parti minn porzjon art akbar maghrufa bhala tal-Bakkari, u dan

in virtu ta’ kuntratt notarili ta’ kompravendita fl-atti tan-Nutar Dottor John Patrick Hayman datat 18 ta’ Awissu 1998, hawn anness u mmarkat **‘Dok. RA 1;**

U PREMESS illi l-konvenut huwa propjetarju jew jippossjedi jew jokkupa l-fond adjacenti ‘Robin’, Hal-Far Road, Zurrieq;

U PREMESS illi jifred iz-zewg fondi hawn fuq imsemmija tal-atturi u tal-konvenut hemm porzjon art ta’ cirka sitta u disghin (96m2) metri kwadri li huwa wiesgha cirka tlitt metri (3m) u twil cirka tnejn u tletin metri (32m) b’mod illi z-zewg fondi huma kompletament separati u distakkati minn xulxin, hekk kif jidher mill-annessi ritratti mmarkati bhala ‘Dok. RA 2 u RA 3’;

U PREMESS illi l-atturi ghandhom ukoll servitu ta’ dritt ta’ passagg fuq l-imsemmija porzjon art li tiddividi z-zewg fondi liema servitu l-atturi akkwistaw in forza tal-kuntratt notarili fuq imsemmi fl-atti tan-Nutar Dottor John Patrick Hayman datat 18 ta’ Awissu 1998;

U PREMESS illi l-hajt tal-*farmhouse* tal-atturi (*vide* ritratt immarkat **‘Dok. RA 2’** fil-parti fejn hemm l-iskritta ‘*my wall’*) ossia l-hajt li jaghti ghal fuq l-imsemmija porzjon art li tiddividi z-zewg fondi, huma in forza tal-Ligi u fl-intier tieghu propjeta’ assoluta u esklussiva tal-atturi;

U PREMESS illi minghajr ebda kunsens tal-atturi anzi bi twissijiet espliciti mill-atturi sabiex bl-ebda mod ma jwahhal affarijiet mal-hajt taghhom, il-konvenut jew persuni minnu nkarigati abbuzivament, b’qerq, u minghajr ebda dritt fil-Ligi qabad u wahhal mal-istess hajt fanali bil-*brackets* mal-hajt, closed circuit camera (CCTV), bena u kkostruwixxa hnejja u di piu haffer u ghamel tqattiegh fl-istess hajt biex ghadda *conduits* tal-elettriku hekk kif jirrizulta mill-annessi ritratti mmarkati bhala **‘’Dok RA 2, RA 3, u RA 4’**;

U PREMESS illi oltre l-fatt illi l-konvenut m’ghandu ebda dritt li jwahhal affarijiet mal-hajt tal-atturi hemm ukoll il-fatt

illi bl-addentellar tal-oggetti fuq imsemmija mal-hajt tal-atturi id-dritt ta' passagg tal-atturi fuq imsemmi gie mnaqqas u ppregudikat;

U PREMESS illi di piu l-konvenut anke ghamel applikazzjoni mal-Awtorita' tal-Ippjanar sabiex jikkostruwixxi hnejja u jaghmel xoghlijiet strutturali ohra mal-hajt tal-atturi u dan hekk kif jidher mill-annessa deskrizzjoni tal-applikazzjoni 03381/01 maghmula mill-konvenut **('Dok. RA 5')** u di fatti l-atturi qed jipprezentaw kontestwalment mal-prezenti anke Mandat ta' Inibizzjoni kontra l-konvenut sabiex jigi nibit milli b'xi mod jaghmel xoghol u/jew kostruzzjonijiet mal-hajt tal-atturi stante li m'ghandu ebda dritt jaghmel dan;

U PREMESS illi l-konvenut interpellat diversi drabi anke permezz ta' ittri legali sabiex inehhi u jirrimuovi l-addentallar kollu li huwa ghamel mal-hajt tal-atturi u jnehhi l-*conduits* u l-*closed circuit camera* u l-hnejja u l-oggetti l-ohra kollha li huwa abbuzivament wahhal mal-hajt tal-atturi u li jiddesisti milli b'xi mod ikompli jaghmel xi kostruzzjonijiet ulterjuri, dana baqa' inadempjenti;

JGHID ghalhekk il-konvenut il-ghaliex m'ghandix din il-Qorti, ghar-ragunijiet fuq imsemmija u prevja okkorrendo kull dikjarazzjoni mehtiega w opportuna li:

1. TIDDIKJARA illi l-hajt tal-*farmhouse* bl-isem ta' '*St. Catherine's Farmhouse'* f' Hal-Far Road, Zurrieq, fuq deskritt liema hajt jaghti ghal fuq il-porzjon art li tiddividi l-propjeta' tal-atturi minn dik tal-konvenut, huwa propjeta' assoluta u esklussiva tal-atturi.

2. TIDDIKJARA konsegwentement illi l-konvenut m'ghandu ebda dritt fil-Ligi li jwahhal jew b'xi mod juza jew ihaffer jew jaddentella oggetti jew jaghmel kwalsiasi xorta ta' xoghlijiet mal-istess hajt propjeta' tal-atturi.

3. Tiddikjara illi bl-agir tieghu u bl-addentellar tal-oggetti msemmija mal-hajt ta' l-atturi, l-konvenut qed jippregudika u qed inaqqas id-dritt ta' passagg ta' l-atturi studett;

4. TIKKUNDANNA lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss minn din il-Qorti jaqla' u jirrimwovi l-addentallar kollu li huwa ghamel mal-hajt tal-atturi sudett, inkluz li jnehhi l-*conduits* tal-elettriku li huwa ghadda minn gewwa l-istess hajt u b'mod generali jaghmel dawk ix-xoghlijiet kollha necessarji, okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi, sabiex jirrintegra u jippresti na l-istess hajt fl-istat originali u pristinu tieghu u fin-nuqqas TAWTORIZZA lill-atturi jezegwixxu tali xoghlijiet a spejjez unikament tal-konvenut.

5. TINIBIXXI definittivament lill-istess konvenut milli bi kwalunkwe mod iwahhal, juza, jhaffer jew jaddentella oggetti jew jaghmel kwalsiasi xorta ta' kostruzzjoni jew strutturi mal-hajt propjeta' tal-atturi studett, u TIKKONFERMA definittivament l-effetti kollha tal-Mandat ta' Inibizzjoni li qed jigi pprezentat kontestwalment f'kaz illi dan ikun milqugh.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-Mandat ta' Inibizzjoni pprezentat kontestwalment kontra l-konvenut minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Rat Id-Dikjarazzjoni tal-atturi a fol.3 tal-process.

Rat In-**Nota ta' l-Eccezzjonijiet tal-konvenut** a fol. 20 tal-process fejn espona:

1. Illi kwantu jirrigwarda l-ewwel, it-tieni, u l-ewwel parti tal-hames talbiet kif dedotti fl-att tac-citazzjoni aktar il-fuq precitata ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-atturi stante illi l-propjeta' llum akkwistata mill-attur, il-konvenut kien jipposjedi minnha u di piu l-ligi taghti l-fakolta li wiehed jista' dejjem jirrendi hajt divizorju komuni u ghalhekk dato che, u dan kif jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza, l-konvenut hu propjetarju ta' nofs il-hajt mertu ta' din il-kawza, din l-Onorabbli Qorti ma tista' qatt tigi mitluba tilqa' talba li se tmur kontra dak li tiddisponi l-ligi.

2. Illi kwantu jirrigwarda t-tieni talba kif dedotta prezentament hemm pendenti quddiem din il-Qorti

diversament preseduta, kawza ohra fejn il-konvenut qieghed jitlob ir-rexxissjoni ta’ dik il-parti li permezz taghha kien ikkrea dritt ta’ servitu lil propjetarji precendenti ghall-atturi u ghal liema raguni din l-Onorabbli Qorti ghandha tissoprasjedi sakemm diga’ definittivament deciza l-istess kawza stante illi l-mertu jincidi direttament fuq il-mertu ta’ din il-kawza.

3. Kwantu jirrigwarda r-raba talba ta’ l-atturi, din ukoll ghandha tigi michuda stante illi, kif diga’ gie dikjarat, il-konvenut huwa kompropjetarju tal-hajt komuni u dan sew ghax hu kien ko-propjetarju ta’ l-istess propjeta’ llum akkwistata mill-attur u huwa qatt ma trasferixxa d-drittijiet tieghu ghar-rigward ta’ l-istess hajt kif ukoll ghax originarjament, l-fond abitabbli kien dak okkupat mill-konvenut u mhux dak akkwistat mill-propjetarji precedenti ghall-attur u ghaldaqstant ghandhom japplikaw id-dispozizzjonijiet tal-ligi f’kaz ta’ nuqqas ta’ prova cara ta’ l-attur li tissostanzja l-allegazzjoni tieghu.

4. Kwantu jirrigwarda t-tieni parti tal-hames talba dedotta, din ghandha wkoll tigi respinta stante illi t-talba mressqa ghall-hrug ta’ mandat ta’ inibizzjoni kontra l-konvenut ma gietx akkolta.

5. Fil-mertu t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom stante illi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt peress illi kif qed ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza kien l-attur innifsu li rikonoxxa d-drittijiet tal-konvenut ghall-propjeta’ ta’ nofs il-hajt u dan peress illi huwa medjatament ha l-passi mehtiega kull meta gie nterpellat sabiex inehhi dak l-izvilupp li jkun ghamel minghajr il-permess tal-konvenut u li ghal kull bon fini ma hux minnu li l-konvenut ghamel xi zvilupp minghajr il-permessi necessarji ta’ l-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar.

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezibiti;
Rat il-verbal a fol 215 li bih il-partijiet qablu li l-provi li nstemghu f’dina l-kawza ghandhom japplikaw ukoll fil-kawza numru 2168/00 bejn l-istess partijiet;
Rat in-nomina tal-Perit Godwin Abela a fol 61 tal-process;

Rat ir-relazzjoni ta' l-imsemmi perit a fol 78 *et seq* tal-process;
Semghet lill-Perit Abela in eskuzzjoni;
Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet;

Fatti

Dina l-kawza titratta dwar hajt li jifred il-proprjetajiet rispettivi tal-kontendenti. Waqt li l-atturi jghidu li l-hajt hu proprjeta' esklussiv taghhom l-konvenut jippretendi li l-hajt huwa kommuni.

Relazzjoni

Illi l-perit tekniku nominat minn dina l-Qorti kkonkluda li :

1. l-ewwel 25 metru tal-hajt huma proprjeta' esklussiva tal-atturi u dana skond l-artikolu 409(iii) tal-Kap 16. Ghaldaqstant il-konvenut m'ghandu ebda dritt jwahhal jew idendel oggetti ma dan il-hajt bhal fanali bl-eccezzjoni tal-hnejja mibnija fl-entratura tad-*drive in* li saret bil-konsapevolezza ta' l-awtur ta' l-atturi.

2. Il-hajt oltre l-ewwel 25 metru mill-entratura jew passagg, hu hajt divizorju kommuni u jappartjeni nofs lill-atturi u nofs lill-konvenut.

Kunsiderazzjonijiet

Il-kwistjoni kollha f'dina l-kawza hija dwar jekk l-ewwel 25 metru tal-hajt humiex hajt divizorju kommuni jew proprjeta' esklussiva ta' l-atturi kif ikkonkluda l-Perit nominat mill-Qorti.

L-atturi qablu mal-konkluzzjoni tal-perit tekniku u jsostnu li dak il-hajt huwa ta' l-atturi u l-konvenut ghalhekk ma jistax jostakolah jew jaggravah bix-xogholijiet li ghamel. (art 474 tal-Kap 16).

Il-Perit Tekniku wasal ghall konkluzzjonijiet tieghu minn dak li jiddisponi l-artikolu 409(3) tal-Kap 16 li jghid "Jekk

min-naha l-wahda jkun hemm bini, u min-naha l-ohra bitha, gnien jew ghalqa, il-hajt jitqies li hu kollu tas-sid il-bini.” dana izda sakemm ma jkunx hemm sinjal jew prova li juru l-kuntrarju (409(1) Kap 16.

"F'kawzi civili l-attur li jallega li xi haga gratlu b'tort tal-konvenut irid jipprova huwa a sodisfazzjon tal-Qorti li l-konvenut kellu tort. Jekk l-attur ma jgibx dina l-prova l-azzjoni tieghu ma jistax ikollha ezitu favorevoli, anke jekk il-konvenut ma jipprovax - ghaliex legalment mhux obbligat li jipprova. Dan mhux ghaliex il-tort ikun ta’ l-attur imma semplicement ghaliex ma jkunx irnexxilu jipprova dak li allega bhala bazi tal-azzjoni tieghu." (Ara Dr.H.Lenicher vs J.Camilleri 31/3/72 PA RF).

Il-hajt mertu tal-kawza huwa hajt divisorju li jifred il-proprjetajiet tal-kontendenti. Parti minn dan il-hajt jifforma parti mill-bini tar-razzett u parti ohra tifred il-gnien ta’ l-atturi mid-*drive in* tal konvenut. Fuq il-parti oltre l-ewwel 25 metru ma hemmx problema, billi il-hajt hemmhekk huwa kommuni kif ikkonkluda l-perit u mhux kontestat mill-partijiet. Il-kwistjoni hija dwar jekk l-ewwel parti u cjoe jekk il-hajt divisorju fejn hemm ir-razzett hux kommuni jew esklussivament ta’ l-atturi.

Il-fatt li xi xhieda qalu li ma jafux jekk il-hajt hux kommuni jew le, kif ukoll li hadd ma semma li hajt hu kommuni, *neque prodest nec nocet*.

Il-Qorti wara li ezaminat il-provi prodotti u rat r-rapport tal-perit tekniku minnha nominat tasal ghall-konkluzzjoni li l-atturi ma rnexxilhomx jippruvaw li dak il-hajt hu esklusivvament taghhom.

Mill-provi prodotti jirrizulta li fuq dana l-hajt, qabel ma bdew jilmentaw l-atturi, l-konvenut kien gja wahhal minghajr opposizzjoni, xatba li kienet prevvista li titwahhal skond il-kuntratt in atti Nutar Grech Trapani, kif ukoll ghamel hnejja li giet indikata mill-Perit Tekniku li saret bil-konsapevolezza ta’ l-awtur ta’ l-atturi.

Inoltre jirrizulta li originarjament il-konvenut kien sid l-art kollha in kwistjoni ma ohrajn u meta sar il-kuntratt ta' divizjoni l-konvenut ma kienx ceda id-drittijiet tieghu fuq il-hajt mertu tal-kawza. Hu kien ko-propretarju tar-razzett li llum hu proprjeta' ta' l-atturi u ma ngabet ebda prova li l-konvenut kien irriunzja jew ittrasferixxa d-drittijiet li huwa kellu. (ara xhieda tal-konvenut a fol 128) Jigi rilevat ukoll li l-Perit Zammit xehed (ara fol 58) fuq il-pjanta dwar il-perjodu meta l-konvenut kien ghadu ko-propretarju tar-razzett, u ghalhekk l-atturi ma setghux jitqiesu bhala propretarji esklussivi tar-razzett.

Fil-fehma tal-Qorti f'dan il-kaz l-artikolu 409(iii) ma japplikax billi gew prodotti provi li juru mod iehor milli tapplika l-prezunzjoni imsemmija f'dan l-artikolu.

Il-Qorti ma taqblilx ukoll mal-konkluzzjoni tal-perit tekniku li jekk l-hajt mertu tal-kawza jigi dikjarat bhala proprjeta' esklussiva ta' l-atturi, allura l-konvenut m'ghandux dritt iwahhlu xejn mal-hajt. L-artikolu 418(1) tal-Kap 16 jipprovvdi li kull sid jista' jaghmel kommuni hajt li jmiss mieghu basta li jhallas kumpens.

Finalment kwantu ghall-hames talba dina ma tistax tintlaqa' billi l-mandat ta' inibizzjoni 2993/2001 kif ammetta l-attur stess, (ara fol 99) ma kienx gie milqugh allura l-effett tal-mandat ma jistghux jigu konfermati mill-Qorti ghax ma hemm xejn x'tikkonferma.

Decizjoni

Ghal dawn il-motivi
Il-Qorti tiddeciedi billi tichad it-talbiet ta' l-atturi
Bl-ispejjez kontra taghhom.

< Sentenza Finali >

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