



**QORTI CIVILI  
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF  
RAYMOND C. PACE**

Seduta tat-28 ta' Ottubru, 2010

Citazzjoni Numru. 578/2005

**Noel u Marion konjugi Attard (numri tal-identita`  
169756M u 12858M).**

**vs.**

**Frank Paul u Glorianne konjugi Sammut.**

**Il-Qorti,**

**I. PRELIMINARI.**

Rat ic-citazzjoni attrici datata 17 ta' Gunju 2005 a fol. 1 tal-process, u pprezentata quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallel Noel Cuschieri fejn gie premess:-

Illi l-atturi huma l-proprjetarji tal-fond bl-isem "Florentina", fi Triq in-Namur, l-Iklin, liema fond jinsab adjacenti ghall-

Kopja Informali ta' Sentenza

fond proprjeta tal-konvenuti, jew min minnhom, u cioe` l-fond bl-isem "Il-Gnejna", fi Triq in-Namur, l-Iklin.

Illi l-konvenuti recentement esegwew xoghlijiet ta' kostruzzjoni konsistenti f'kostruzzjoni ta' aviary u zieda fl-gholi tal-hajt divizorju.

Illi z-zieda fl-oghli tal-hajt divizorju hija esagerata, intiza sabiex tivvessa lill-atturi u xxeckilhom fit-tgawdija tal-proprjeta` taghhom u ghalhekk giet ezegwita *in mala fede* u b'abbuz ta' dritt li l-konvenuti jippretendu li ghandhom.

Illi l-konvenuti gew interpellati sabiex ibaxxu l-hajt divizorju ghal-livell originali jew ghal livell ragonevoli li ma jikkawzax danni lill-atturi izda baqghu inadempjenti.

Illi ghalhekk l-istess atturi talbu lill-konvenuti jghid ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:-

1. Tiddikjara li z-zieda fl-gholi tal-hajt divizorju giet ezegwita mill-konvenuti *in mala fede* u b'abbuz ta' dritt li jippretendu li ghandhom.

2. Tistabilixxi, okkorrendo bl-ghajnuna ta' periti nominandi, l-gholi tal-hajt divizorju, liema gholi jkun ragonevoli u jikkawtela d-drittijiet u bzonnijiet rispettivi tal-kontendenti.

3. Tkkundanna lill-konvenuti sabiex, fi zmien qasir u perentorju, jbaxxu l-hajt divizorju ghal-livell stabbilit skont it-tieni (2) talba.

4. Tawtorizza lill-atturi sabiex, fin-nuqqas li l-konvenuti jaghmlu dak lilhom ordnat, u taht id-direzzjoni ta' periti nominandi, jaghmlu huma x-xoghlijiet mehtiega a spejjez tal-istess konvenuti.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali f'Jannar 2005, u bir-riserva ghad-danni sofferti mill-atturi, inkluz kull telf fil-valur li sofriet il-proprjeta` taghhom, kontra l-konvenuti li huma minn issa ingunti ghas-subizzjoni.

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat id-dikjarazzjoni tal-atturi a fol. 3 tal-process.

Rat il-lista tax-xhieda a fol. 4 tal-process.

Rat li din il-kawza kienet appuntata ghas-smigh minn din il-Qorti kif diversament presjeduta ghas-seduta tas-26 ta' Ottubru 2005.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti datata 22 ta' Lulju 2005 a fol. 10 tal-process fejn ecceppew:-

1. Illi t-talbiet tal-atturi fil-konfront tal-esponenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom peress illi:-

a) Il-konvenuta Glorianne Sammut ma hijiex mart il-konvenut Frank Paul Sammut, izda bintu u ma hijiex is-sid tal-proprjeta` in kwistjoni u ghalhekk ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju.

b) Ix-xoghljiet ezegwiti mill-konvenut huma skont il-ligi u bil-permessi kollha mehtiega u ghalhekk il-talbiet attrici huma insostenibbli.

2. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti a fol. 11 tal-process.

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokument esebit a fol 13 tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fis-26 ta' Ottubru 2005 quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onoroveli Mhallel Noel Cuschieri fejn meta ssejhet il-kawza deher Dr. Aaron Mifsud Bonnici ghall-atturi u dehret l-attrici u l-konvenut u l-Qorti nnominat il-Perit Valerio Schembri bhala perit tekniku a spejjez provizzorjament attrici, b'dan li l-atturi gew ordnati sabiex jipprezentaw l-affidavits taghhom fit-terminu hemm indikat (fol. 14).

## Kopja Informali ta' Sentenza

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem din il-Qorti kif presjeduta mid-data tal-20 ta' Jannar 2006, inkluz dak fis-seduta tad-19 ta' April 2007 fejn giet konfermata n-nomina ta' Dr. Ramona Frendo bhala perit legali a spejjez provizorjament attrici, u gie degretat li wara l-gheluq tal-provi l-atturi kellhom jipprezentaw fi zmien ta' tletin (30) gurnata nota ta' osservazzjonijiet bil-*visto*/notifika lid-difensur tal-kontro-parti li jkollhom tletin (30) gurnata mid-data tan-notifika ghall-prezentata ta' nota ta' osservazzjonijiet responsiva, b'dan li jekk in-nota attrici ma tigix ipprezentata fit-terminu ndikat, it-terminu ghan-nota tal-konvenuti jibda jghaddi mill-gheluq tat-terminu moghti lill-atturi. Wara dan il-periti gudizzjarji gew diretti jghaddu ghar-rapport. Il-kawza giet differita ghar-rapport ghall-15 ta' Novembru 2007.

Rat in-nota ta' osservazzjonijiet tal-atturi datata 4 ta' Dicembru 2007 a fol. 70 tal-process.

Rat in-nota ta' osservazzjonijiet responsiva tal-konvenuti Frank Paul Sammut u Glorianne Sammut datata 21 ta' Jannar 2008 a fol. 78 tal-process.

Rat ir-relazzjoni tal-Periti Gudizzjarji - il-Perit Tekniku Valerio Schembri u l-Perit Legali Dr. Ramona Frendo - pprezentata fit-23 ta' Marzu 2009 u mahlufa fis-seduta tal-1 ta' Gunju 2009 (fol 101).

Rat in-nota ta' kritika ta' Noel u Marion konjugi Attard ghar-relazzjoni tal-Periti Gudizzjarji - il-Perit Tekniku Valerio Schembri u l-Perit Legali Dr. Ramona Frando datata 27 ta' Novembru 2009 a fol. 283 tal-process.

Rat il-vabali tas-seduti kollha mizmuna quddiem din il-Qorti kif hekk presjeduta fejn fis-seduta tas-27 ta' April 2010 meta ssejhet il-kawza dehru Dr. Abigail Galea ghall-attur, Dr. Lennart Depasquale ghall-konvenut u l-Perit Legali Dr. Ramona Frendo. Dr. Lennart Depasquale talab jipprezenta nota responsiva. Il-Qorti laqghet it-talba u pprefiggiet terminu ta' ghoxrin (20) gurnata ghal dan l-iskop. Id-difensuri qablu li l-kawza tista' tmur ghas-

Kopja Informali ta' Sentenza

sentenza u ghalhekk il-kawza giet differita ghas-sentenza ghat-28 ta' Ottubru 2010.

Rat in-nota responsiva tal-konvenuti Frank Paul Sammut u Glorianne Sammut ghan-nota ta' kritika tal-atturi, datata 30 ta' Lulju 2010 a fol. 296 tal-process.

Rat ix-xhieda kollha hemm moghtija.

Rat l-atti kollha pprezentati mill-partijiet u d-digrieti relattivi.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

## **II. KONSIDERAZZJONIJIET.**

Illi din hija kawza fejn l-atturi li huma l-proprjetarji tal-fond bl-isem "Florentina", fi Triq in-Namur, l-Iklin qed jikkontendu li l-hajt divizorju bejn il-proprjeta' taghhom u dik tal-konvenuti jew min minnom, li tinsab adjacenti ghall-fond taghhom bl-isem "Il-Gnejna", fi Triq in-Namur, l-Iklin, gie moghli mill-konvenuti b'mod esagerat, u dan intiz sabiex jivvessa lill-atturi u xxeckilhom fit-tgawdija tal-proprjeta' taghhom u ghalhekk giet ezegwita *in mala fede* u b'abbuz ta' dritt li l-konvenuti jippretendu li ghandhom u ghalhekk talbu din id-dikjarazzjoni, u sabiex jigi determinat l-gholi sewwa tal-hajt, u li tali hajt jitbaxxa a spejjez tal-konvenuti jew min minnhom.

Illi l-konvenuti eccepew li Glorianne Sammut ma hijiex proprjetarja tal-fond u ghandha tigi lliberata mill-osservanza tal-gudizzju u li x-xogholijiet esegwiti saru skont il-ligi.

Illi dwar l-eccezzjoni li Glorianne Sammut ma hijiex proprjetarja tal-fond indikat dan jirrizulta ppruvat u ghalhekk l-istess konvenuta qed tigi lliberata mill-osservanza tal-gudizzju.

Illi dwar il-punt li l-kawza saret kontra Frank Paul Sammut u mhux kontra martu, din il-Qorti, bhala perit legali tirreferi ghas-sentenza fl-ismijiet “**Carmel Galea vs Evelyn Jones et**” (P.A. 30 ta' Jannar 2003) fejn inghad li att gudizzjarju jista' jsir kontra parti wahda mizzewga u ma hemm ebda kaz ta' nullita' skont il-ligi. Din il-Qorti taqbel ma' dak konstatat mill-perit legali fuq dan il-punt u jizdied jinghad li ma inghatat ebda eccezzjoni dwar dan il-punt.

Illi dwar il-merti tal-kawza jinghad is-segwenti:-

(a) Illi l-ikbar ilment tal-atturi huwa l-gholi tal-hajt bejn il-proprjetajiet rispettivi tal-partijiet fuq il-parti ta' wara tal-hajt divizorju (Dok. “IKL 01” sa Dok. “IKL 06”), u dan kif riprodotta fuq il-pjanta redatta mill-Perit Tekniku Valerio Schembri (Dok. “A – VS”), fejn jirrizulta li fil-bidu l-istess hajt kien mibni mill-atturi kien ta' erba' filati (fol. 122) u kien baqa' hekk sas-7 ta' Dicembru 2004, izda wara l-istess hajt gie mgholli mill-konvenut ghal gholi ta' 18 sa 20 filata, u dan meta l-Perit Tekniku sostna li f'din il-parti l-gholi ta' 8 filati kellu jkun bizzejjed sabiex jissalvagwardja l-privatezza tal-proprjeta' tal-konvenut (para 02 tal-konkluzjonijiet tal-perit tekniku ( fol. 122) tant li huwa sostna li l-istess gholi “*huwa ferm aktar minn dak suggerit ...u effettivamente il-hajt in kwistjoni prezentement huwa gholi minn tmintax (18 –il-filata sa ghoxrin (20) filata*” (pagna 22 tar-relazzjoni teknika).

Illi f'dan l-isfond u wara li din il-Qorti ezaminat ir-rapporti tal-esperti teknici u rat ir-ritratti relattivi, u hadet in konsiderazzjoni x-xhieda u s-sottomissjonijiet tal-partijiet thoss li f'din l-istanza jirrizulta li kif il-konvenut Frank Paul Sammit gholla l-istess hajt dan kien ghal kollox esegerat u fil-kuntest tal-provi prodotti, u l-mod ta' kif giet ridotta l-istess proprjeta' tal-atturi, thoss li l-ezercizzju maghmul mill-konvenut sabiex gholla dan il-hajt kif inghad kien abbuz fl-ezercizzju tad-dritt tieghu sabiex se mai jgholli l-hajt komuni skont l-**artikolu 414 tal-Kap. 16**, b'dan li pero' dan ma jistax isir bla ebda limitu u sabiex jivvessa t-tgawdija tad-drittijiet tal-proprietarji l-ohra, f'dan il-kaz l-atturi, sabiex igawdu l-proprjeta' taghhom, u dan ghaliex fl-opinjoni ta' din il-Qorti tali gholi tal-hajt f'din il-parti hawn

ikkunsidrata sar bil-mod kif sar kapriccosament u bi spirtu emulatarju kif deskritt fis-sentenzi “**Attard vs Xeureb**” (A.C. – 7 ta' Dicembru 1993); “**Saliba vs Cassar**” (Q.M. – 30 ta' Ottubru 2000); u “**Raymond u Maris Young vs Joseph u Doris Muscat**” (P.A. – 12 ta' Dicembru 2002) u intiz principarjament jekk mhux esklussivament sabiex jivvessa lill-istess atturi fit-tgawdija tal-proprjeta' taghhom. Hawn issir riferenza ghal dak li nghad fl-affidavit tal-atturi, nkluz kif riportat mill-perit tekniku fir-relazzjoni tieghu, ix-xhieda tal-Perit Godwin Abela, u wkoll l-osservazzjonijiet li saru fin-nota ta' kritika tal-atturi datata 27 ta' Novembru 2009 u partikolarment fil-paragrafi (i) tal-istess li proprju jittrattaw dan il-punt (fol. 285sa 288) u l-Qorti taddotta l-istess biss in kwantu konsistenti ma' dak hawn premiss u thoss ukoll li tali bini jaffettwa negattivament anke l-valur tal-proprjeta' tal-atturi.

(b) Illi t-tieni lanjanza tal-atturi hija dwar l-gholi tal-hajt fuq l-aviary ta' wara (Dok. “IKL 15” sa Dok. “IKL 20”) liema gholi jvarja minn 4 sa 6 filati, din il-Qorti thoss li hawn ukoll l-istess atturi ghandhom ragun ghaliex ma hemmx bzonn tal-istess gholi u dan peress li ma hemm ebda access ghall-istess saqaf fuq l-imsemmija *aviary* u allura lanqas wiehed jista' jtkellem fuq opra morta (para. 04 tal-konkluzjonijiet tal-perit tekniku – fol. 123 u 124 tal-process), tant li l-unika access ghalija huwa bis-sellum (kif jidher mir-ritratti) u l-fatt li tali *aviary* giet mibnija skont il-permessi tal-MEPA, ma jfissirx li d-drittijiet tal-proprjetarji ohra ma ghandhomx jigu kkunsidrati (“**Josephine Darmanin vs Joseph Camilleri**” (P.A. – 21 ta' Ottubru 2002).

Illi f'din l-evalwazzjoni hija krucjali l-konkluzjoni tal-perit tekniku li fejn sar il-hajt ma jistax jitqies li huwa *roof garden* kif sostna l-konvenut Sammut, u dan ghaliex ma huwiex tal-kalibru tal-proprjeta' tal-konvenut, u lanqas jaqbel mal-kumplement tal-arredament estern tal-gonna li jiccircondaw l-istess proprjeta' tal-konvenuti. “*Fir-rigward ta' l-access permezz ta' sellum permanenti...b'kull rispett l-esponenti l-Perit Tekniku jsibha difficili illi jemmen li wiehed jista' jgawdi roof garden meta l-access permanenti ghalih huwa permezz ta' sellum*” (pagna 24 tar-relazzjoni

teknika - fol. 124). F'dan l-isfond din il-Qorti thoss li tali gholi tal-hajt fi kwalunkwe kaz jirrizulta li sar b'mod sabiex jivvessa lill-atturi fit-tgwardija tal-proprjeta' taghom bil-mod kif sewwa gie spjegat mill-atturi u hawn ukoll din il-Qorti thoss li si tratta ta' abbuz ta' ezercizzju ta' abbuz ta' pretiz dritt da parte tal-konvenut a skapitu tal-atturi u allura anke f'dan il-kaz l-allegazzjonijiet attrici qed jigu milqugha.

(c) Illi fit-tielet kaz indikat mill-atturi relattiv ghall hajt li jifred id-drive way u side garden li jaghti ghall-entrata principali tal-fond ta' l-atturi mill-gonna li jiccirkondaw il-fond tal-kovenuti l-perit ikkonstata li l-gholi tal-istess hajt kif kien qabel ma kienx adegwat u issa kif sar ma jirrizultax li huwa esegerat (para. 01 fol. 22 tar-relazzjoni – fol. 122) u allura f'dan il-kaz l-lanjanza tal-atturi mhux qed tigi milqugha. Huwa relevanti li f'dan il-kuntest l-atturi sostnew li “*ahna ma' oggezzjonawx ghac-cint tad-drive way, l-ghar huwa l-hajt ta' wara*”.

Illi ghalhekk it-talbiet attrici qed jigu milqugha biss fis-sens hawn deciz skont kif inghad fil-paragrafi (a) u (b) tal-konsiderazzjonijiet ta' din is-sentenza.

### **III. KONKLUZJONI.**

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi filwaqt li tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti u tillibera lil Glorianne Sammut mill-osservanza tal-gudizzju, u fil-waqt li tichad l-eccezzjonijiet l-ohra tal-konvenuti, **tilqa' t-talbiet attrici** b'dan illi:-

1. Tiddikjara li z-zieda fl-gholi tal-hajt divizorju giet ezegwita mill-konvenut *in mala fede* u b'abbuz ta' dritt li jippretendi li ghandu u dan fir-rigward ta' dak indikat fil-paragrafi (a) indikata bhala l-gholi tal-hajt bejn il-proprjetajiet rlspezzivi tal-partijiet fuq il-parti ta' wara tal-hajt divizorju (Dok. “IKL 01” sa Dok. “IKL 06”) u (b) indikata bhala l-gholi tal-hajt fuq l-aviary ta' wara (Dok. “IKL 15” sa Dok. “IKL 20”) liema gholi jvarja minn 4 sa 6 filati, tal-konsiderazzjonijiet ta' din is-sentenza.



2. Tistabilixxi l-gholi tal-hajt divizorju, li huwa ragonevoli u jikkawtela d-drittijiet u bzonnijiet rispettivi tal-kontendenti li huwa dak ta' tmien (8) filati fil-kaz tal-parti tal-hajt indikata bl-ittra (a) indikata bhala l-gholi tal-hajt bejn il-proprietajiet rispettivi tal-partijiet fuq il-parti ta' wara tal-hajt divizorju f'din is-sentenza, u li ghandha titnehha dik il-parti tal-hajt indikata bhala zejda fil-parti indikati bl-ittra (b) indikata bhala l-gholi tal-hajt fuq l-aviary ta' wara u dan fejn l-istess hajt gie mgholli mill-konvenut kollox kif indikat fil-konsiderazzjonijiet ta' din is-sentenza

3. Tikkundanna lill-konvenut Frank Paul Sammut sabiex, fi zmien qasir u perentorju ta' sittin (60) gurnata mid-data ta' din is-sentenza, u taht is-sorveljanza u direzzjoni tal-Perit Arkitett Valerio Schembri, li qed jigi hawn nominat a spejjez tal-konvenut Frank Paul Sammut, ibaxxi l-hajt divizorju ghal-livelli stabbiliti skont it-tieni (2) talba kollox kif indikat f'din is-sentenza.

4. Tawtorizza lill-atturi sabiex, fin-nuqqas li l-konvenut jaghmel dak lilu ordnat fi zmien qasir u perentorju indikat fit-tielet talba tal-azzjoni attrici, sabiex taht id-direzzjoni tal-Perit Arkitett Valerio Schembri, li qed jigi hawn nominat a spejjez tal-konvenut Frank Paul Sammut, jaghmlu huma x-xoghlijiet mehtiega a spejjez tal-istess konvenut Frank Paul Sammut.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut Frank Paul Sammut.

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----