MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANNA FELICE

Seduta ta' l-1 ta' Dicembru, 2011

Citazzjoni Numru. 552/2004

Anthony u Maryrose konjugi Polidano

vs

Mary Anne Penza

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni ta’ Anthony u Maryrose konjugi Polidano, li permezz taghha, wara li ppremettew illi:

L-atturi huma l-proprjetarji tal-fond numru wiehed (1), Church Square, Luqa, mentri l-konvenuta hija l-proprjetarja tal-fond numru 37, Triq San Pawl, Luqa, illi huma adjacenti u kontigwi ghal xulxin;

Meta l-fondi imsemmija inbnew originarjament, inbnew zewg hitan divizorji separati, b’mod illi ma giex ezercitat id-dritt tal-appogg bejniethom;

Recentement, il-konvenuta dahlet ghal xoghol ta' demolizzjoni u rikostruzzjoni tal-fond proprjeta' taghha, u peress illi z-zewg hitan divizorji kienu antiki, il-partijiet ftehmu illi z-zewg hitan divizorji jinbnew mill-gdid, u ftehmu li jergghu jinbnew kif kienu, u cioe' separati minn xulxin;

Filwaqt illi l-konvenuta osservat u rispettat dan il-ftehim fit-tlugh tal-ewwel sular, u cioe' billi bniet hajt divizorju gdid fil-proprjeta' taghha, u hajt divizorju gdid fil-proprjeta' tal-atturi, meta giet biex tibni t-tieni sular, hija regghet bniet mill-gdid il-hajt divizorju tal-proprjeta' tal-atturi biss, u appoggjat mieghu;

B'hekk, mhux talli evitat l-obbligu minnha assunt li ttella' zewg qxur separarti, talli lanqas bniet fuq il-linja divizorja, u qed tippretendi li takkwista b'ingann nofs il-hxuna tal-hajt divizorju mibni fil-proprjeta' tal-atturi;

Ghalhekk, il-konvenuta bniet abbuzivament fuq il-proprjeta' tal-atturi, kif ukoll naqset milli tibni hajt divizorju tal-wisa' li trid il-ligi;

Ghalkemm debitament interpellata sabiex tieqaf mix-xogholijiet u tosserva l-obbligi minnha assunti, il-konvenuta pprocediet bix-xogholijiet, illi llum jinsabu konkluzi, u ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Talbet il-konvenuta tghid ghalfejn din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

Tiddikjara li l-konvenuta kisret il-ftehim milhuq bejnha u l-atturi meta naqset mill-obbligu assunt minnha li ttella' zewg qxur separati u minflok bniet il-hajt divizorju mit-tieni sular 'l fuq unikament fuq il-proprjeta' tal-atturi;

Tiddikjara li l-konvenuta bix-xogholijiet imsemmija invadiet abbuzivament il-proprjeta' tal-atturi;

Tiddikjara illi l-hajt mibni hu llegali minhabba li m'huwiex tal-wisa' rikjesta mill-artikolu 407 tal-Kap. 16, ossia dik ta' mhux anqas minn tmienja u tletin centimetru;

Tiddikjara bl-ghajnuna ta' periti nominandi x-xogholijiet li huma necessarji sabiex l-attrici tottempera ruhha mal-obbligi sija kontrattwali u sija legali taghha, tikkundanna lill-konvenuta ghar-ragunijiet premessi sabiex tesegwixxi tali xogholijiet entro terminu qasir u perentorju taht is-sorveljanza tal-istess periti nominandi, u tikkoncedi fakolta' lill-atturi sabiex jaghmlu tali xogholijiet l-istess atturi a spejjez tal-konvenuta f'kaz illi l-konvenuta ma tirrispettax it-terminu impost.

Bl-ispejjez, bl-ingunzjoni tal-konvenut in subizzjoni, u bir-rizerva ta' kull dritt ta' azzjoni ulterjuri fil-ligi.

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tal-konvenuta Mary Anne Penza, li in forza taghha, eccepiet illi:

Fl-ewwel lok tigi eccepita l-intempestivita' u l-irritwalita' ta' din l-azzjoni.

Fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghal dak gia eccepit, l-atturi ghandhom jippruvaw it-titolu taghhom tal-proprjeta' kif minnhom allegat.

Fit-tielet lok jigi eccepit illi l-kontendenti qatt ma lahhqu ftehim rigwardanti l-bini tal-hajt divizorju kif allegat mill-atturi fl-att tac-citazzjoni u ghalhekk ma kien hemm ebda obbligu assunt mill-konvenuta f'dan ir-rigward. Illi semmai, l-atturi ghandhom jipproducu prova dwar l-ezistenza ta' dan il-ftehim.

Fir-raba' lok, jigi eccepit li l-konvenuta qatt ma invadiet il-proprjeta' tal-atturi kif allegat mill-istess atturi stante li hija bniet fil-konfini tal-art proprjeta' taghha in oltre, il-konvenuta ezercitat id-drittijiet moghtija lilha mil-ligi u ghalhekk, l-ewwel u t-tieni talba ghandhom jigu michuda.

It-tielet talba ghandha tigi michuda stante li hija infondata fil-fatt u fid-dritt u dan kif se jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Konsegwentement, ir-raba’ talba ghandha tigi michuda.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat il-verbal tas-seduta tal-21 ta’ Ottubru 2005 meta din il-Qorti, diversament presjeduta hatret lill-Perit Arkitett Godwin Abela biex jirrelata dwar it-talbiet u l-eccezzjonijiet.

Rat ir-rapport tal-istess perit minnu konfermat bil-gurament fil-15 ta’ Frar 2007.

Rat in-noti ta’ sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidrat illi l-atturi f’din il-kawza qed jilmentaw mill-mod kif il-konvenuta bniet il-proprjeta’ taghha li qeghda biswit dik taghhom. Huma jghidu ukoll li kien hemm bejniethom ftehim mod iehor. Il-konvenuti jichdu dawn l-allegazzjonijiet.

Il-Perit Tekniku, fir-relazzjoni tieghu, redatta wara li sema’ x-xhieda mressqa jasal ghas-segwenti konkluzjonijiet:

a. “Illi fl-opinjoni tieghu, il-hajt divizorju mertu tal-kawza hu hajt komuni li jappartjeni liz-zewg partijiet;

b. Illi fl-opinjoni tieghu, il-hajt divizorju mertu tal-kawza kien u baqa’ hajt dobblu ta’ hxuna ta’ mill-anqas tmienja u tletin centimetri (38cm), kif rikjesta mil-ligi;

c. Illi fl-opinjoni tieghu, ix-xogholijiet u l-izvilupp li ghamlet il-konvenuta kienu skond ir-regolamenti u li l-konvenuta kellha d-dritt tappogga fuq il-hajt divizorju komuni kif fil-fatt

ghamlet fit-tieni sular, fl-ewwel sular ghogobha tibni qoxra zejda fuq in-naha taghha.

Tant ghandu l-esponent x'jissottometti in adempiment tal-inkarigu lilu moghti ghall-wisq aktar savju u superjuri gudizzju ta' din l-Onorabbli Qorti."

Huwa principju assodat fil-gurisprudenza illi, ghalkemm il-Qorti m'hijiex marbuta taccetta l-konkluzjoni ta' perizja teknika kontra l-fehma taghha, ma jfissirx li l-Qorti tista' twarrab l-istess b'kapricc, imma biss jekk jingiebu lilha ragunijiet gravi li tali konkluzjoni ma kinitx gusta u korretta. F'dan is-sens gie ritenut fil-kawzi "Cauchi vs Mercieca" (Qorti tal-Appell, 19 ta' Novembru 2001) u "Saliba vs Farrugia" (Qorti tal-Appell, 28 ta' Jannar 2000).

Jirrizulta ukoll illi fil-kaz in ezami, l-atturi ma nsistewx fuq it-talba taghhom ghall-hatra ta' periti perizjuri. Lanqas biss ressqu lill-Perit Tekniku biex jixhed in eskussjoni.

"*Il giudizio dell'arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma ghandux, aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruhha mill-fakolta' lilha moghtija ta' talba ghan-nomina ta' periti addizzjonali, jigi skartat facilment, ammenokke' ma jkunx jidher sodisfacentement illi l-konkluzjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha tac-cirkostanzi, irragjonevoli – ("***Bugeja et vs Muscat et***" – Qorti tal-Appell – 23 ta' Gunju 1967)*.

Ghaldaqstant, il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad it-talbiet tal-atturi.

L-ispejjez jithallsu mill-atturi.

< Sentenza Finali >

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