MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANNA FELICE

Seduta tad-9 ta' Ottubru, 2012

Citazzjoni Numru. 1117/2005

Alexander u Rita Carachi

vs

Rosella Falzon u Andreana Saliba

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni mressqa minn Alexander u Rita Carachi, li wara li ppremettew illi:

L-atturi huma proprjetarji tal-fond 121, Triq il-Karmnu, Luqa u din isservi bhala residenza ordinarja taghhom;

Il-konvenuti huma proprjetarji tal-fond adjacenti u cioe' 119/120, Triq il-Karmnu, Luqa u qeghdin jaghmlu xogholijiet ta' tibdil fis-soqfa, alterazzjonijiet, estenzjoni u kostruzzjoni ta' pixxina fl-imsemmi fond;

Il-fond 121, Triq il-Karmnu, Luqa u l-fond 119/120, Triq il-Karmnu, Luqa, kienu originarjament mibnija bhala dar wahda;

L-atturi kienu akkwistaw, b'titolu ta' donazzjoni, bicca art ta' forma rregolari li taghmel parti mill-bitha tal-konvenuti ossia tad-dar 119/120, Hal Luqa, Triq il-Karmnu, skont att pubbliku maghmul min-Nutar Carmel Martinelli tat-8 ta' Frar 1994, kopja hawn annessa u mmarkata Dok. A;

Ix-xogholijiet hawn fuq imsemmija li bdew jaghmlu l-konvenuti sejrin icahhdu lill-atturi mid-drittijiet taghhom skont dak stipulat fil-Kodici Civili, kif ukoll li jgawdu mill-arja u dawl naturali u dak stipulat fid-dispost ta' l-Artikoli 419(b), 424 u 435(2) tal-Kap. 16.

Talbu l-konvenuti jghidu ghalfejn din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

Tiddikjara li l-atturi ghandhom dritt igawdu l-fond taghhom skont il-ligi;

Tiddikjara li x-xogholijiet li qeghdin isiru mill-konvenuti m'humiex skont il-ligi;

Tikkundanna lill-konvenuti sabiex jaghmlu x-xogholijiet necessarji sabiex ma jtellfux lill-atturi mill-godiment tal-proprjeta' taghhom.

Bl-ispejjez, inkluz dawk tal-mandat ta' inibizzjoni kontra l-konvenuti li minn issa ingunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tal-konvenuti Rosella Falzon u Andreana Saliba, li in forza taghha wiegbu illi:

It-talbiet ta' l-atturi fil-konfront ta' Andreana Saliba huma totalment infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess atturi peress illi Andreana Saliba mhux il-proprjetarja tal-fond numru 119/120, Triq il-Karmnu, Luqa u lanqas ma ghamlet

xogholijiet fil-fond imsemmi u ghalhekk mhux il-legittimu kontradittur f’dawn il-proceduri.

It-talbiet ta’ l-atturi fil-konfront ta’ Rosella Falzon huma ukoll infondati fil-fatt u fid-dritt ghaliex mhux minnu illi x-xogholijiet li ghamlet fil-fond 119/120, Triq il-Karmnu, Luqa, m’humiex skont il-ligi. Dawn saru kollha taht id-direzzjoni tal-Perit u koperti bil-permessi relattivi ta’ l-awtoritajiet koncernati.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, fuq il-bini ta’ l-atturi inharget enforcement notice ECF 009 44/05 qabel ma giet pprezentata din il-kawza. L-azzjoni ta’ l-atturi ma tistax tirnexxi la darba din torigina minn xi haga llegali.

Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dokumenti annessi.

Semghet ix-xhieda.

Rat l-atti kollha.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza fuq l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuta.

L-atturi f’din il-kawza qed jitolbu dikjarazzjoni minn din il-Qorti illi ghandhom dritt igawdu hwejjighom u li x-xogholijiet li qed isiru mill-konvenuti fil-fond biswit taghhom m’humiex skont il-ligi.

Il-konvenuti qed jilqghu l-ewwelnett billi jsostnu illi Andreana Saliba, wahda mill-konvenuti m’hijiex sid tal-post u lanqas ma ghamlet xi xogholijiet fih.

Jirrizulta illi fit-12 ta’ Mejju 2004, Rosella Falzon talbet permess mill-awtorita’ ta’ l-Ippjanar sabiex tesegwixxi xogholijiet fil-fond 119/120, Triq il-Karmnu, Luqa. Fl-istess talba hija ddikjarat illi s-sid tal-fond kienet Andreana Saliba u li kienet informatha bix-xogholijiet skont il-ligi (ara dokument a fol. 78).

Fix-xhieda taghha, Andreana Saliba tixhed hekk:

"*Jiena qatt ma ghamilt xogholijiet fil-post 119, 120, Triq il-Karmnu, Hal Luqa. Qatt ma qabbad lil hadd jaghmel xogholijiet f`dan il-fond.*"

In kontro-ezami tghid:

"*Qatt ma ghamilt applikazzjoni mal-MEPA biex isiru xogholijiet. Qed nigi mistoqsija jekk l-applikazzjoni PA02807/04 kienetx maghmula minni, ma nafx li ghamilt din l-applikazzjoni.*"

(Il-proceduri odjerni nbdew fit-22 ta' Novembru 2005).

Ivor Robinich, in rapprezentanza ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar xehed hekk:

"*Jiena nokkupa l-kariga ta` rapprezentant ghal affarijiet legali ta` l-Awtorita` Maltija ghal Ambjent u ghal Ippjanar (MEPA). Talba ghal permess numru 2807/04 kienet Rosella Falzon. Adriana Saliba jidher bhala sid il-post fic-certifikat B. Qed nezebixxi kopja tieghu u qed tigi mmarkata Dok. IR1. Ic-certifikat ta` ownership ikun maghmul bid-dikjarazzjoni ta` l-istess Rosella Falzon. Jista` jkun il-kaz illi ssir applikazzjoni rigward post meta s-sid ta` l-istess post ma jkunx infurmat. Il-permess li kien inhareg kien ghal alterazzjonijiet, tibdil ta` soqra, bini ta` swimming pool go terraced house ezistenti. Kopja ta` dan il-permess qed nipprezenta u qed tigi mmarkata Dok. IR2. Nghid illi l-permessi tal-MEPA johorgu soggetti ghal kull dritt li jista` jkollha terza persuna. Inhareg kif mitlub u ma hemm xejn iktar dwaru. Kienet saret oggezzjoni ghal hrug ta` dan il-permess minn certa Rita Carachi.*

Kontro ezami

Ic-certificate of ownership li ghadni kif ipprezentajt huwa dokument necessarju ghal kull applikazzjoni. Dan jidhol ma` l-applikazzjoni illi jdahhal il-perit. Id-dokument li qed jigi mmarkat IR3, din hija standard letter li tintbaghad mill-

applikant lis-sid originali. Din tkun parti mill-applikazzjoni. Saret mill-applikanta Rosella Falzon.

Ri ezami

Ahna ma nkunux infurmati meta jsir bdil fis-sid tal-post. F`dan il-kaz ma konniex infurmati."

Il-Perit inkarigat mix-xogholijiet ukoll jikkonferma li ghalkemm kien jaf li Andreana Saliba kienet is-sid tal-fond, hu kien konxju ukoll tal-fatt illi kienet taf li qed isiru x-xogholijiet fil-fond. Huwa in fatti jikkonferma li kienet l-istess Andreana Saliba li ressqet ghandu lil Rosella Falzon.

Il-permessi relattivi mill-awtorita' ta' l-Ippjanar hargu fit-28 ta' Settembru 2004, u cioe' fiz-zmien meta Andreana Saliba kienet sid il-fond.

Jirrizulta ukoll illi permezz ta' kuntratt ippubblikat min-Nutar Gerard Spiteri Maempel (esebit in atti a fol. 63), fid-data tad-19 ta' Jannar 2005, l-istess Andreana Saliba ttrasferiet b'donazzjoni il-fond de quo lil Rosella Falzon.

Fil-fehma ta' din il-Qorti, ghaldaqstant, ma tistax issa tezimi ruhha kompletament mir-responsabilita' ghall-istess xogholijiet li l-atturi odjerni jsostnu li huma kontra l-ligi. Kienet taf bihom u tat il-kunsens taghha bhala sid ghalihom.

Ghaldaqstant, il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti u tordna li l-kawza titkompla regolarment.

L-ispejjez jithallsu minn Andreana Saliba u Rosella Falzon.

< Sentenza Finali >

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