MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
SILVIO MELI

Seduta tal-21 ta' Marzu, 2013

Citazzjoni Numru. 1205/2007

Charles Bugeja (I.D. Numru 769456 (M)) u Grazzja sive Grace Bugeja (I.D. Numru 830357 (M))

vs

Christine Ghersci u b'digriet tat-13 t'April, 2009, gew kjamati in kawza Evelyn Montebello, Perit Lawrence Montebello, Magistrat Dennis Montebello u Louise Ann Cachia

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat datat is-16 ta' Novembru, 2007, li permezz tieghu r-rikorrenti sintetikament esponew is-segwenti:

1. Illi r-rikorrenti Charles Bugeja hu l-proprjetarju tal-fond numru 21, Triq Galileo Galilei, il-Kortin il-Mellieha, mibnija fuq "*plot*" numru 55;

2. Illi l-intimata Christine Ghersci tippossjedi l-fond "Villa Zipola" 20, Triq Isaac Newton, Mellieha, liema fond hu adjacenti ma' dak tar-rikorrenti ndikat fil-paragrafu precedenti;

3. Illi l-intimata gholliet il-hajt divizorju li jifred iz-zewg proprjetajiet u jtellef ghal kollox il-veduta tar-rikorrenti;

4. Illi l-proprjeta` tar-rikorrenti tgawdi servitu` ta' prospett fuq il-proprjeta` tal-intimata;

5. Illi l-proprjeta` tal-intimata hi gravata b'kundizzjoni favur il-proprjeta` tar-rikorrenti billi l-oghli tal-hajt divizorju ma jistax jigi varjat minghajr il-kunsens tar-rikorrenti;

6. Illi l-proprjetajiet in dizamina gew mibnija bhala parti minn zvilupp ferm akbar fejn l-istess kundizzjonijiet kienu mposti fuq diversi "*plots*" b'mod li jassigura uniformita` u ambjent pjacevoli ghas-sidien kollha biex b'hekk ukoll jigi protett il-valur tal-istess;

7. Illi x-xoghlijiet tal-intimata jikkontravjenu l-obbligu tal-*buon vicinat*;

8. Illi nterpellata biex tiddesisti, l-intimata baqghet inadempjenti, u ghalhekk kellha ssir il-kawza odjerna, fejn ir-rikorrenti talbu li l-qorti tiddeciedi, prevja kull dikjarazzjoni opportuna li:

i. Tiddikjara li l-intimata ma tistax ittella' l-hajt divizorju li jaqsam il-fond tieghu "Villa Zipola", 20, Triq Isaac Newton, Mellieha, minn dik tar-rikorrenti, minghajr il-kunsens taghhom;

ii. Tiddikjara li x-xoghlijiet intraprizi mill-intimata fuq il-hajt divizorju jikkontravjenu d-drittijiet tar-rikorrenti;

iii. Tordna lill-intimata, okkorrendo bl-awzilju ta' periti nominandi, biex tirripristina l-hajt divizorju ghall-

oghli ta’ erba’ piedi jew ghall-istat originali tieghu u fin-nuqqas, tawtorizza lir-rikorrenti jaghmlu x-xoghlijiet huma stess, u dan, kollox a spejjez tal-intimata;

iv. Bl-ispejjez;

Rat ir-risposta tal-intimata Christine Ghersci datata l-24 t’April, 2008, li permezz taghha rrispondiet sintetikament is-segwenti:

1. Ili preliminarjament ir-rikorrenti jridu jgibu prova li huma proprjetarji tal-fond 21, Triq Galileo Galilei, il-Kortin, Mellieha;

2. Illi preliminarjament ukoll, l-intimata ma setghetx tigi mharrka wehidha stante li hi ghandha biss 1/8 indiviz tan-nuda proprjeta` ta’ “Villa Zipola”, Triq Isaac Newton, il-Kortin, Mellieha;

3. Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrenti m’ghandhom l-ebda servitu` jew dritt iehor fuq il-fond *de quo* indikat fil-paragrafu precedenti;

4. Illi l-proprjetarji tal-istess imsemmi fond tal-intimata, kellhom kull dritt jghollu l-hajt divizorju in dizamina;

5. Illi l-hajt bejn iz-zewg fondi in kwistjoni qatt ma kellu oghli ta’ erba’ piedi u bix-xoghlijiet li saru l-oghli tal-hajt in dizamina zdied biss b’hames filati fuq li kien hemm;

6. Illi ghalkemm ir-rikorrenti ttentaw mandat t’inibizzjoni fir-rigward, it-talba giet michuda fuq il-bazi li ma rrizultaw l-ebda servitu` jew obbligi ohra favur ir-rikorrenti;

Rat id-digriet ta’ din il-qorti diversament preseduta datat it-28 ta’ Mejju, 2008, li permezz tieghu hatret lil Dr. Anna Mallia bhala assistent gudizzjarju, (ara fol 33);

Rat in-nota esplikattiva tal-intimata datata t-3 ta' Marzu, 2009, (ara fol 44), fejn jirrizulta li l-fond tal-intimata hu proprjeta` indiviza wkoll ta' Evelyn Montebello, il-perit Lawrence Montebello, il-Magistrat Dr. Dennis Montebello u Louise Ann Cachia;

Rat ir-rikors tar-rikorrenti datata l-24 ta' Marzu, 2009, li permezz tieghu, in vista tal-informazzjoni minnhom rekapitata rigwardanti l-proprjetarji ndikati fil-paragrafu precedenti, talbu l-kjamata in kawza tal-ko-proprjetarji hemm indikati, (ara fol 47);

Rat ir-risposta tal-intimata datat is-6 t'April, 2009, li permezz tieghu, ghar-ragunijiet hemm esposti, irrimettiet ruhha ghad-decizjoni tal-qorti, (ara fol 51);

Rat id-digriet taghha diversament preseduta datat it-13 t'April, 2009, li permezz tieghu laqghet it-talba tar-rikorrenti u ordnat il-kjamata in kawza mitluba, (ara fol 49);

Rat ir-risposta guramentata tal-kjamati in kawza perit Lawrence Montebello, il-Magistrat Dottor Dennis Montebello u Louise Ann Cachia datata s-7 ta' Lulju, 2009, (ara fol 54), li sintetikament esponew is-segwenti:

1. Illi preliminarjament ir-rikorrenti jridu jgibu prova li huma proprjetarji tal-fond 20, Triq Galileo Galilei, il-Kortin, Mellieha;

2. Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrenti m'ghandhom l-ebda servitu` jew dritt iehor fuq il-fond 20, gia` 48, “Villa Zipola”, Triq Isaac Newton, il-Kortin, Mellieha;

3. Illi l-proprjetarji tal-fond indikat fil-paragrafu precedenti kellhom kull dritt skont il-ligi li jghollu l-hajt divizorju bejn l-imsemmija proprjetajiet;

4. Illi t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda stante li l-premessi tar-rikorrenti huma nfondati;

5. Illi l-hajt bejn iz-zewg fondi in dizamina qatt ma kellu oghli ta’ erba’ (4) piedi u l-hajt *de quo* zdied biss b’hames (5) filati fuq li kien;

6. Bl-ispejjez, inkluzi tal-mandat t’inibizzjoni ndikat fl-istess risposta kontra r-rikorrenti;

Rat ir-risposta tal-kjamata in kawza Evelyn Montebello datata t-3 ta’ Novembru, 2009, li essenzjalment tirrifletti dik gia` fuq esposta f’isem il-kjamati in kawza l-ohra (ara fol 62 *et sequitur*);

Rat ir-rikors tar-rikorrenti Bugeja et datat l-24 ta’ Jannar, 2011, li permezz tieghu, ghar-ragunijiet hemm elenkati, talbu li taghmel access fil-fondi meritu ta’ din il-procedura, (ara fol 217);

Rat ir-risposti tal-intimata, (ara fol 226), u tal-kjamati in kawza, (ara fol 225 u 227), li ghar-ragunijiet hemm indikati opponew ghat-talba tar-rikorrenti ndikata fil-paragrafu precedenti;

Rat id-digriet taghha diversament preseduta datat it-28 ta’ Frar, 2011, li permezz tieghu cahdet it-talba tar-rikorrenti ghall-access indikat, (ara fol 219);

Ezaminat ix-xhieda mismugha mill-abbli assistent gudizzjarju, l-affidavitijiet prodotti, u d-dokumenti kollha esebiti;

Rat il-verbal taghha datat it-12 t’April, 2012, fejn il-partijiet, fuq talba tal-abbli rapprezentanti legali taghhom, gew awtorizzati li t-trattazzjoni ssir kemm b’mod skritt, kif ukoll oralment – *molto piu`* meta din il-qorti kif preseduta ma kinitx parti mill-procedura tul dan il-perjodu kollu li l-kawza ilha attiva;

Ezaminat in-noti ta’ sottomissjonijiet prodotti, (ara fol 231, 242, 246 u finalment 250);

Semghet it-trattazzjoni orali finali tal-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet;

Ikkunsidrat:

Illi r-rikorrenti nomine sintetikament isostnu s-segwenti:

1. Illi r-rikorrenti kienu xtraw il-fond in dizamina permezz ta' kuntratt in atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar, datat it-12 t'Ottubru, 1992;

2. Illi skont l-istess rikorrenti, fil-kuntratt *de quo* hemm is-segwenti paragrafu:

"This assignment is subject to all those terms and conditions of the vendors' title and to those terms and conditions stipulated in the original grant deed published by Notary Joseph Brincat of the seventeenth day of August, one thousand, nine hundred and sixty eight (17.8.1968)", (ara fol 73);

3. Illi annessa mal-imsemmi kuntratt tas-17 t'Awwissu, 1968, ir-rikorrenti jirrileva li hemm il-kundizzjoni numru 52 li testwalment tghid:

"52. Construct in masonry boundary walls to site to a height varying between 3 feet and 4 feet", (ara fol 93);

4. Illi l-istess rikorrenti Bugeja jsostni li kien jiftakar li waqt l-istess kuntratt il-venditur kien infurmah li kien hemm ftehim precedenti mal-girien li flok il-hajt divizorju jkun ta' 5 filati, kellu jkun ta' 7, peress li l-fond adjacenti, dak tal-kontro-parti, kien mibni fuq dizlivell;

5. Illi r-rikorrenti kien kostrett jintavola l-procedura odjerna ghaliex fl-2007, il-kontendenti ppersistew li jghollu l-hajt divizorju li saru hemm minghajr il-kunsens tar-rikorrenti kif ukoll b'mod li ma kienx accettabbli ghall-istess ghaliex m'humiex mibnija skont is-sengha u l-arti;

Ikkunsidrat:

Illi l-intimata u l-kjamati in kawza jsostnu sintetikament is-segwenti:

1. Illi minhabba sensiela ta' atti vandalici li sofrew, hassew li l-fond *de quo* ma setax jibqa' fil-livell baxx li kien u ghalhekk, biex isahhu s-sigurta` tal-istess, ghollew il-hitan divizorji biex ma jibqghux joffru access facli ghal mal-intenzjonat;

2. Illi x-xoghlijiet strutturali li saru kienu muniti bid-debiti permessi u nbnew skont is-sengha u l-arti taht is-sorveljanza ta' perit – iben l-istess kjamata in kawza – li hu wkoll involut fil-kawza odjerna fl-istess kapacita`;

3. Illi l-hajt in dizamina kien mgholli mill-istess rikorrenti meta bnew il-pixxina, liema xoghol sar minghajr konsultazzjoni ma' hadd, u nonostante li kienu nterpellati biex jaghmlu tajjeb ghal nofs il-valur tal-istess hajt divizorju li utilizzaw, baqghu inadempjenti;

4. Illi ma kellhom l-ebda obbligu jikkonsultaw mieghu dwar ix-xoghlijiet li saru esklussivament fuq proprjeta` u a spejjez taghhom;

5. Illi rigward l-allegazzjoni tar-rikorrenti li hemm kuntratt separat fuq l-oghli tal-hitan in dizamina jsostnu:

i. Illi dan kien ftehim separat fejn l-akkwirenti tal-"*plots*" kienu taw appalt lis-socjeta` Kortin Estates Limited skont il-prezzijiet u dettalji hemm specifikati;

ii. Illi ghalhekk dan il-ftehim kien separat u distint mill-ftehim tal-bejgh tal-"*plots*" *de quo* u hemm stabbilit:

" In the second part hereof acquirer grants to the Company a contract of works for the building of a villa on said plot … at Il-Kortin Estate shown on the attached plan, under the following terms and conditions:", (ara fol 145);

iii. Illi ghalhekk rizultat tal-istess is-socjeta` riferita fil-paragrafu precedenti kienet obbligat ruhha li kellha tibni dak hemm specifikat ghall-prezz pattwit;

iv. Illi fl-istess, kien ukoll stabbilit li dan ix-xoghol tal-bini tal-hajt kellu jkun ta’ oghli ta’ erba’ piedi;

v. Illi dan il-ftehim allura kien jorbot biss lill-bennej li kien biss sa dan l-oghli li kien ser jithallas;

vi. Illi *di piu`, ai termini* tal-artikolu 6 tal-istess:

“Acquirer retains the right to ask for any additions or alterations to the specifications and Villas, but will have to pay for them extra if they entail extra works or materials”, (ara fol 85);

vii. Illi hu ghalhekk li l-intimata u l-kjamati in kawza qed jopponu ghat-talba tar-rikorrenti;

Ikkunsidrat:

Illi ghalhekk hawn *si tratta* tal-fatt li biex it-talbiet tar-rikorrenti jissussistu, dawn ghandhom jippruvaw li ghandhom servitu` fuq il-fond tal-intimata u tal-kjamati in kawza;

Illi pero` dak li jirrizulta hu li l-fondi in dizamina gew mixtrija originarjament meta kienu ghandhom fi stat ta’ “*plots*” u sussegwentement, fl-istess perjodu, gie ezegwit kuntratt iehor – din id-darba mhux ta’ kompra-vendita – izda t’appalt, fejn gie stabbilit li l-bennej involut kellu jibni hajt t’erba’ piedi u jithallas tal-istess;

Illi jirrizulta wkoll li nzamm id-dritt mis-sidien originali tal-fond “Villa Zipola”, Triq Isaac Newton, Mellieha, li kemm – il darba s-sid tal-istess ried jibni xi haga ohra, irritjena d-dritt li jaghmel dan – dejjem jekk jottjeni l-permess vigenti minn zmien ghal zmien;

Illi dawn il-permessi effettivament kienu debitament ottenuti mill-Awtorita` kompetenti responsabbli ghall-istess u x-xoghlijiet gew ezegwiti taht is-sorveljanza ta' arkitett skont il-ligi, (ara fol 150);

Illi ghalhekk, ghalkemm bit-trapass ta' zmien u bid-diversi fazijiet li l-proprjetajiet in dizamina ghaddew minn sid ghall-iehor, kien facli li wiehed ma jkollux l-istampa kollha quddiemu;

Illi ghalkemm din il-qorti tifhem il-predikament tar-rikorrenti pero` jirrizulta assodat kif fuq stabbilit, li r-rikorrenti ma kellhom l-ebda servitu` fuq il-fond *de quo*;

Illi dan qed jinghad stante li s-sidien attwali jivvantaw il-klawsola fuq riferita li permezz taghha irritenew id-dritt li jeffettwaw zidiet jew alterazzjonijiet fl-ispecifikazzjonijiet tal-villa taghhom, kemm –il darba jhallsu huma ghax-xoghlijiet extra li jordnaw u ghall-materjal uzat – haga li ma gietx kontestata u li hi konfermata anke gurisprudenzjalment fil-kawza fl-ismijiet **Joseph u Eunice Grima vs Brian German, Qorti tal-Appell Civili 2422/1999, datata l-24 ta' Settembru, 2004**;

Illi f'dan ir-rigward l-istess kuntratt li bih l-intimata u l-kjamati in kawza xtraw il-fond in dizamina minflok jikkjarifika li l-istess fond:

" … huwa free and unencumbered and with all its rights and appertunences", (ara fol 235);

Illi *di piu`*, il-kuntratt tas-17 t'Awwissu, 1968 riferit mill-intimati, (ara fol 77 *et sequitur*), jirrizulta li kien wiehed li sar bejn is-socjeta` Kortin Estates Limited u l-proprjetarju precedenti ghar-rikorrenti u konsegwentement ma jaghmel l-ebda stat fil-konfront tal-intimata u l-kjamati in kawza;

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet fuq premessi, filwaqt li tilqa' r-risposti tal-intimata Christine Ghersci u tal-kjamati in kawza fuq riferiti, tirrespingi t-talbiet tar-rikorrenti, bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

____

Onor. Imhallef Silvio Meli

< Sentenza Finali >

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