MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

MARK CHETCUTI

Seduta tad-29 ta' Mejju, 2014

Citazzjoni Numru. 1151/2010

Nazzareno Cortis u Carmen Cortis

vs

Joseph Pisani u martu Carmen Pisani

ghal kull interess li jista' jkollha

kif ukoll Mario Pisani u martu Maria Theresa sive

Marthese Pisani ghal kull interess li jista' jkollha

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-atturi tat-8 ta’ Novembru 2010 li jghid hekk:

1. Illi l-intimati bnew struttura appogg mal-hajt ta' ghalqa propjeta tar-rikorrenti gewwa Imdina Road, Haz-Zebbug, liema hajt tal-appogg kien inbena mir-rikorrenti.

2. Illi kif jirrapporta l-Perit Charles Buhagiar b'ittra tieghu tas-26 t'Ottubru 2009 hawn annessa u mmarkata Dokument A, ir-rikorrenti kienu bnew dan il-hajt tal-appogg bhala hajt ta' disa' pulzieri u l-filata ta' fuq kienet speci ta' faxxa maghmula minn filata ta' sitt pulzieri imqeghda bic-catt, b'mod li ghalhekk l-ahhar filata mhiex disa' pulzieri wiesgha izda ghaxar pulzieri u kwart, u dan il-pulzier u kwart zejjed fuq il-hajt tad-disa' pulzieri jisporgi fil-propjeta tar-rikorrenti.

3. Illi meta l-intimati bnew l-istruttura precitata ghamlu suletta tal-konkos fuq il-wesgha tal-hajt kollu tal-appogg u poggew planki fuq is-suletta b'mod li l-intimati qeghdin jokkupaw spazju li huwa propjeta tar-rikorrenti.

4. Illi wara skambju ta' korrispondenza teknika u legali li hija hawn esebita u mmarkata bhala dokumenti B sa K kif ukoll laqghat bonarji, l-intimati qattghu l-planki l-gewwa sal-estent tal-propjeta taghhom izda baqghu jirrifjutaw li jqattu s-suletta l-gewwa fil-propjeta taghhom b'mod li l-intimati ghadhom jokkupaw spazju mill-propjeta tar-rikorrenti.

5. Illi l-intimati abbusivament u illegalment qeghdin jokkupaw parti mill-hajt propjeta tar-rikorrenti u minhabba f'hekk ivvjolaw id-dritt tat-tgawdija tal-istess propjeta li kienu igawdu l-istess rikorrenti;

6. Illi l-intimati interpellati biex jirtiraw il-bini taghhom mill-ispazju propjeta tar-rikorrenti baqghu inadempjenti.

Ghidu ghalhekk l-intimati, in vista tal-premess, l-ghaliex m'ghandiex din l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikjara li parti mis-suletta tal-konkos precitata qeghda tokkupa spazju mill-hajt tal-appogg li jaghmel parti integrali mill-propjeta esklussiva w assoluta tar-rikorrenti okkorrendo bl-opra ta' perit nominand.

2. Tikkundanna lill-intimati sabiex inehhu il-kostruzzjoni li saret in vjolazzjoni tad-drittijiet ta' proprejta tal-atturi, u dan fi zmien qasir u perentorju, u fin-nuqqas li dan isir, ir-rikorrenti jigu awtorizzati jaghmlu l-istess xoghlijiet bi spejjez tal-intimati, taht id-direzzjoni tal-istess perit li jigi nominat ghal dan il-ghan.

3. F'kaz illi ghal xi raguni ma tistax tigi akkolta t-tieni talba tordna lill-intimati jhallsu lir-rikorrenti bhala kumpens dik is-somma li tigi talvolta likwidata bl-opra tal-istess perit nominand rapprezentanti l-valur tal-arja li l-intimati nvadew mill-propjeta tar-rikorrenti prevja dikjarazzjoni, jekk hemm bzonn, li l-intimati ghandhom ihallsu tali kumpens.

Bl-ispejjez kontra l-intimati li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti li tghid hekk:

1. Illi qabel kollox l-isem ta' wiehed mill-konvenuti indikat fl-okkju bhala 'John Pisani' huwa zbaljat billi l-isem korrett huwa 'Joseph Pisani' u ghalhekk l-esponenti umilment jitolbu li l-Onorabbli Qorti tordna Ii issir id-debita korrezzjoni fl-isem tal-kawza u f'kull att relatat;

2. Illi l-ewwel talba attrici ghad-dikjarazzjoni li parti mis-suletta, imqeghda mill-konvenuti fuq l-usa kollha ta' disa' pulzieri (9") tal-hajt divizorju u komuni tal-garaxxijiet tal-partijiet kontigwi ghal xulxin f'Imdina Road Haz- Zebbug, "qeghda tokkupa spazju mill-hajt tal-appogg Ii jaghmel parti integrali mill-proprjeta esklussiva w assoluta tar-rikorrenti ....", ghandha tigi respinta ghaliex il-hajt huwa wiehed u komuni ghat-tnejn 'pro indiviso' u b'hekk jappartjeni fl-interita tieghu u f'kull parti mill-hxuna tieghu ghat-tnejn, minghajr ebda parti ma tkun sid esklussiva tan-nofs Ii jaghmel mill-fond jew bini taghha, bl-unika obbligu Ii kull parti ma ddahhalx travi (fil-kaz odjern planki) aktar minn nofs il-hxuna tal-hajt;

3. Illi, minghajr pregudizzju ghall-eccezzjoni precedenti, tali suletta fuq l-usa kollha tal-hajt, 'per se' ma tikkostitwixxix tqabbid bhala ma huwa is-saqaf/planki, izda tikkostitwixxi inalzament tal-hajt komuni u bhala tali hija permessa mill-ligi taht l-artikolu 414 tal-Kodici Civili, bl-iskop ta' tali suletta ikun li l-knaten immedjatament tahtha jigu marbutin ahjar flimkien u b'hekk imsahha;

4. Illi t-tieni talba attrici ghat-tnehhija tal-kostruzzjoni, li l-atturi qed jallegaw "saret in vjolazzjoni ta' drittijiet ta' proprjeta taghhom ....", ghandha ukoll tigi respinta billi 'de facto' ma hemm ebda kostruzzjoni tal-konvenuti Ii tisporgi fl-arja tal-atturi u s-saqaf tal-garaxx fil-fatt iwassal sa inqas minn nofs il-hajt divizorju, u jekk b' 'kostruzzjoni' l-atturi qed jirreferu ghas-suletta, it-talba ghat-tnehhija taghha ghandha tigi respinta in bazi ghal dak gia eccepit fil-precedenti eccezzjonijiet numri (2) u (3) u s-segwenti nr.(5);

5. Illi tali suletta fuq l-usa kollha tal-hajt, (bhal ma hi del resto dik imqieghda precedentement mill-atturi stess taht is-saqaf tal-garaxx taghhom), ma ghandhiex tigi ridotta f'usa inqas mid-9", ghaliex tali usa hija assolutament indispensabbli sabiex issostni sew u jigi distribwit il-piz tas-saqaf tal-konvenuti imqieghed il-gewwa min-nofs il-hajt komuni, u b'hekk kwalunkwe tnaqqis mill-usa ta' 9" mis-suletta jista' idghajjifha kif ukoll lill-istess hajt divizorju (kif ikkonfermat mill-annessa ittra tat-2 ta' Lulju, 2010 tal-Perit Anthony Fenech Vella: Dok. JP), bil-konsegwenza Ii jipperikola is-sodezza tal-istess saqaf tal-garaxx tal-konvenuti, b'konsegwenzi anke fuq il-garaxx adjacenti tal-istess atturi;

6. Illi l-atturi biz-zamma tal-suletta f'usa ta' 9", ma jsofru ebda pregudizzju jew dannu, kif altrimenti jistghu isoffru b'riduzzjoni tas-suletta taht id-9" u ghalhekk ma ghandhom ebda interess li jippromwovu din il-kawza, li hija biss wahda vessatorja;

7. Illi stante li fil-fatt u fid-dritt ma hemm ebda bazi ghat-tnehhija ta' tali suletta ossija ghar-riduzjoni taghha f'inqas minn 9" jew ghat-tnehhija tal-kostruzzjonijiet tal-konvenuti, it-tlielet talba sub-alterna tal-atturi ghall-hlas ta' kumpens hija konsegwentement infondata u ghandha tigi respinta ukoll;

8. Illi ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu respinti minn din l-Onorabbli Qorti fit- totalita taghhom, bl-ispejjez kontra l-atturi.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat l-atti u n-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet li saru;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Din il-kawza essenzjalment tirrigwarda suletta tal-konkos allegatament impoggija mill-konvenuti l-wisa kollha tal-hajt ta' appogg ta' disa' pulzieri bejn il-proprjetajiet tal-partijiet, liema hajt inbena mill-atturi. Izidu illi l-ahhar filata ta' dan il-hajt kienet ta' ghaxar pulzieri u nofs bid-differenza fil-wisa fl-arja tal-proprjeta attrici, u illi s-suletta tpoggiet il-wisa kollu.

Hemm divergenza bejn il-partijiet dwar min bena l-hajt divizorju bejn il-proprjetajiet billi l-konvenut Pisani jghid li nbena mill-partijiet flimkien mentri l-attur ighid li bnieh hu. Pero din il-kwistjoni ma tantx tassumi rilevanza f'dan l-istadju billi l-istess attur fil-kontroezami a fol. 99 tal-process jiddikjara li kien hemm kwistjoni dwar il-hlas tal-appogg u l-konvenut Pisani hallsu Lm300. L-attur izid li wara dan il-hlas hu ma fittix lil konvenut.

Ghalhekk hu pacifiku illi bnieh min bnieh il-hajt dan illum hu hajt komuni bejn il-partijiet u sar il-hlas tal-appogg u kwindi japplikaw ghalih ir-regoli ta’ hajt komuni li jiddividi l-proprjeta tal-partijiet. Dan qed jinghad avolja l-hxuna ta’ dan il-hajt ta’ disa’ pulzieri hu anqas minn dak li trid il-ligi fl-artikolu 407. Pero din il-hxuna nieqsa ma tirrendix il-hajt inqas komuni.

Il-kwistjoni kif inghad hi dwar suletta tal-konkos mqeghda mill-konvenuti l-wisa kollu tal-hajt komuni. L-atturi qed jallegaw li din hi vjolazzjoni tad-dritt tal-appogg billi din is-suletta kellha tiehu biss l-ispazju ta’ nofs il-hajt tal-appogg u mhux testendi fuq innofs lejn il-proprjeta tal-atturi.

Il-Qorti tqis dak li qal il-perit tekniku nnominat mill-Qorti Mario Cassar fejn fir-rappport tieghu qal illi s-suletta li bena l-konvenut kellha tkun il-hxuna tal-hajt kollu minhabba konsiderazzjonijiet strutturali. Altrimenti l-integrita strutturali tal-hajt kienet tkun kompromessa meta l-konvenut bena l-garage imiss mal-hajt komuni. Din il-konsiderazzjoni saret peress illi l-konvenut bena struttura mal-hajt komuni fejn tpoggew iserrhu planki tal-concrete ghal garage mibni fuq il-proprjeta tieghu.

Jibqa’ pero jigi deciz jekk is-suletta tikkostitwix vjolazzjoni. Hi l-fehma tal-Qorti illi apparti l-kwistjoni tan-necessita li semma’ l-perit tekniku li ssir is-suletta bhala struttura li tghin ghall-integrita tal-hajt komuni, l-artikolu 413 tal-Kap. 16 ighid biss illi min ikun qed itella’ bini jista’ jpoggi l-bini mal-hajt komuni u jdahhal travi sa nofs il-hxuna ta’ dak il-hajt. Is-suletta ma tistax titqies bhala travu.

F’dan il-kaz huma l-planki tal-concrete mqeghda mill-konvenuti fuq is-suletta li jistghu jitqiesu bhala travi u li fil-bidu kienu jestendu l-wisa kollu tal-hajt izda tqassru, kif ammess mill-istess atturi fir-rikors gurament u gew in linea mal-ligi. Dan pero ma jsolvix il-problem tas-suletta. Il-Qorti tqis illi din is-suletta tal-concrete li mhix travu izda biss mezz strutturali biex izzomm integru u nieqes mill-hsara hajt komuni tiehu aktar fil-forma ta’ inalzament tal-hajt komuni biex isir ix-xoghol necessarju biex ikun jiflah il-piz addizjonali bl-gholi gdid tal-hajt komuni.

Il-Qorti hi tal-fehma illi s-suletta ghalkemm mhix maghmula minn kantun tal-gebel, hi parti mid-dritt moghti lis-sid skond l-artikolu 414 tal-Kap. 16 li jista' jgholli l-hajt komuni b'tali mod li l-piz zejjed bl-gholi krejat bl-istruttura li tinbena ma tkunx ta' periklu ghal hajt komuni.

Il-ligi mkien ma timponi li inalzjament ta' hajt isir bil-gebel u mhux bil-concrete jew kemm ghandu jigi inalzat. Tali inalzjament bis-suletta tal-concrete fil-fehma tal-perit tal-Qorti hu fih innifsu mezz tekniku idoneju biex jilqa' fuqu piz li ser jikkreja pressjoni fuq il-hajt komuni.

L-espert tekniku jghid fil-fatt illi f'parti mill-hajt komuni mibni mill-attur sar bil-bricks u in oltre l-garage li bena l-attur stess fuq parti mill-hajt komuni sar bil-bricks u in oltre l-garage li bena l-attur stess fuq parti mill-hajt komuni sar bl-istess istema cioe b'suletta tal-concrete biex fuqu serrah il-planki, u dan ghalkemm fix-xiehda tieghu l-attur ighid bil-kontra.

Il-Qorti hi propensa taqbel mal-perit tekniku illi li kieku flok filata tal-concrete saret wahda tal-gebel ebda dizgwid ma kien jinqala'. Pero tenut kont li din is-suletta tal-concrete tissodisfa l-vot tal-ligi dwar inalzament tal-hajt u illi tali inalzament bil-mod kif sar hu skond is-sengha u jghin biex jissalvagwardja l-integrita tal-hajt, ebda vjolazzjoni ta' xi dritt tal-atturi ma sehhet, u ebda pregudizzju jew dannu ma gie krejat.

L-atturi jallegaw illi l-filata ta' fuq tal-gebel qabel saret is-suletta kienet testendi xi pulzier u nofs fl-arja tal-atturi u illi s-suletta qeghda in ogni kaz tinvadi dan l-ispazju. Il-perit tekniku pero ikkonstata minn zewg accessi li saru u minn nuqqas ta' prova mod iehor mill-atturi illi l-filata ta' fuq qabel saret is-suletta mhix tisporgi fuq l-arja tal-atturi u ghalhekk ebda vjolazzjoni ma giet riskontrata. Dwar dan l-atturi ma resqu ebda prova li tikkontradici dak li ra b'ghajnejh il-perit tekniku u kif kkonfermah anki fl-eskussjoni li saritlu. Del resto l-atturi anqas talbu n-nomina ta' periti perizjuri biex jirribattu dak li ra l-perit tekniku.

Il-Qorti rinfaccjata b'dawn l-aspetti ma ssibx raguni valida ghaliex ghandha tmur kontra l-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku li apparti l-esperjenza teknika tieghu kellu l-opportunita mhix biss li jifli l-provi izda wkoll li jara b'ghajnejh l-istat fattwali tal-hajt in kwistjoni.

Ghalhekk il-Qorti tqis li l-atturi ma ppruvawx it-talba tagghom li s-suletta tal-konkos b'xi mod ivvjolat xi dritt taghhom, u per konsegwenza ebda wahda mit-talbiet attrici ma jistghu jigu milqugha.

Decide

Ghalhekk il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, u tichad it-talbiet atttrici, bl-ispejjez kontra taghhom.

< Sentenza Finali >

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