QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)
ĠURISDIZZJONI SUPERJURI
SEZZJONI ĠENERALI

MAĠISTRAT DOTTOR PAUL COPPINI LL.D.

Illum l-Erbgħa, 14 ta' Ottubru 2015

Ċitazzjoni Numru: 106/1995

Saviour sive Sammy Attard u b'digriet tat-3 ta' Frar 2015 il-ġudizzju ġie trasfuż f'isem Sergio Attard għan-nom ta' uliedu l-minuri Shaun Attard u Amy Attard, u ta' Leslin Camilleri għan-nom ta' uliedha l-minuri Jacob Camilleri u Andre Camilleri, minflok Saviour sive Sammy Attard stante l-mewt tiegħu fil-mori tal-kawża

vs

Victor u Vincenza konjuġi Cassar

Il-Qorti,

Rat iċ-Ċitazzjoni li permezz tagħha l-attur, wara li ppremetta:

Illi l-attur huwa proprejtarju ta' garage u flat internament markat bin-numru wieħed (1), f' Belvedere Court 'A', Triq Ħondoq ir-Rummien, Qala, Għawdex, minnhu akkwistat in forza ta' kuntratt tas-sitta u għoxrin (26) ta' Jannar 1994 (atti nutar Paul George Pisani), hawn anness u markat bħala Dokument "A", liema garage u flat gaħndu in komun mal-flats l-oħra, fost affarijiet oħra, l-entrata u l-kaxxa tat-taraġ;

Illi l-konvenuti huma proprjetaji ta' żewġ garages bl-isem "Daniel" fil-ground floor level, formanti parti minn korp ta' bini bla numru magħruf bl-isem "Belvedere View", Block "A" fi Triq Ħondoq ir-Rummien, Qala, Għawdex, minnhom akkwistat b'kuntratt tat-tmienja u għoxrin (28) ta' Marzu 1994 (atti Nutar Paul George Pisani), hawn esebiti u mmarkat bħala Dokument "B", liema żewġ garages ma'

għandhom l-ebda dritt ta' kommunjoni tal-entratura u tal-kaxxa tat-taraġ, kif jirriżulta ċar mil-istess kuntratt;

Illi l-konvenuti mingħajr l-ebda dritt u bi vjolazzjoni tad-drittijiet ta' komproprjeta' tal-istess attur, qabdu u daħħlu l-kommunikazzjonjiet tal-ilma tagħhom u installaw anki l-meter tal-ilma tagħhom fil-kaxxa tat-taraġ tal-blokk tal-flats hawn fuq imsemmi;

Illi wkoll l-istess konvenuti fix-xogħolijiet ta' kostruzzjoni tagħhom fil-proprjeta' tagħhom hawn fuq imsemmija akkomunaw mal-ħajt diviżorju, proprjeta' tal-istess attur;

Illi l-istess konvenuti nonostanti li ġew interpellati sabiex jneħħu l-istess installazzjoni tal-ilma u l-meter relattiv mill-parti kommuni tal-flats f'Block "A", Belvedere View, Fi Triq Ħondoq ir-Rummien, Qala, Għawdex kif ukoll sabiex jersqu għal-likwidazzjoni u ħlas tal-istess appoġġ minnhom dovut, dawna baqgħu indaempjenti.

Talab lill-konvenuti jgħidu għaliex m'għandhiex din il-Qorti:

1. Tiddikjara illi l-istess konvenuti bit-twaħħil tal-meter tal-ilma u bl-installazzjoni tal-kommunikazzjoni tal-ilma fil-kaxxa tat-taraġ tal-Block "A", Belvedere View, fi Triq Ħondoq ir-Rummien, Qala, Għawdex qegħdin jilledu d-drittijiet ta' komproprjeta' tal-istess attur;

2. Konsegwentement tikkundanna lill-istess konvenuti sabiex fiż-żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom prefiss jneħħu l-istess meter u kwalunkwe komunikazzjoni ta' ilma li huma għamlu fil-kaxxa tat-taraġ hawn fuq imsemmija;

3. U jekk l-istess żmien jgħaddi inutilment għaliex l-istess attur m'għandux jiġi awtorizzat li jagħmel l-istess xogħol huwa stess għas-spejjeż tal-istess konvenuti u taħt id-direzzjoni ta' perit nominat għall-istess fini;

4. Tiddikjara wkoll illi l-istess konvenuti huma responsabbli għall-ħlas tal-appoġġ lill-atur minħabba akkomunament mal-ħajt diviżorju mibni mill-istess attur, u dana skont kfi hawn fuq spjegat;

5. Tillikwida l-ammont tal-appoġġ dovut lill-attur mill-istess konvenuti, u dana okkorrendo permezz ta' perit nominat għall-istess fini;

6. Tikkundanna lill-istess konvenuti sabiex iħallsu lill-attur l-appoġġ kollu jekk dovut u likwidat;

Bl-ispejjeż kompriżi dawk tal-ittra uffiċċjali tat-13 ta' Ġunju 1995 u bl-inġunzjoni tal-istess konvenuti għas-subizzjoni li għaliha minn issa huma mħarka.

Rat id-Dikjarazzjoni tal-fatti tal-attur debitament ikkonfermata minnu.

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet tal-konvenuti li eċċepew:

1. Illi n-nuqqas ta' interess ġuridiku fl-atturi li jsostnu l-ewwel tlett talbiet attriċi peress illi huma għandhom ebda jedd fuq il-partijiet komuni tal-korp imsemmi fiċ-ċitazzjoni għajr jedd ta' użu liema jedd ma ġiex ppreġudikat bix-xogħolijiet magħmula mill-konvenut;

2. Illi x-xogħolijiet magħmula mill-konvenut saru skond il-Liġi u bil-kunsens espress tas-sidie tal-partijiet komuni;

3. Illi għal dak li jirrigwarda t-talba għal-likwidazzjoni u ħlas tal-kumpens għall-appoġġ din it-talba hija intempestiva peress illi l-konvenuti disposti jħallsu dak il-kumpens ġust li jiġi stabbilit dovut, dejjem limitatament għal dik il-parti mill-ħajt diviżorju li jirriżulta li nbniet mill-attur.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat il-kontro-citazzjoni tal-konvenuti li permezz tagħha, wara li ppremettew:

Illi kif spjegat fiċ-ċitazzjoni l-kontendenti huma l-propjetarji ta' żewġt iflats attigwi għal xulxin formanti parti mill-istess korp ta' bini fi Triq Ħondoq ir-Rummien, Qala, Għawdex;

Illi l-attur għamel kostruzzjoni edilizja fuq parti mill-ġardina oriġinali tiegħu liema kostruzzjoni kienet tikkonsisti fil-bini ta' kamra jew kmamar fil-livell tal-pjan terran;

Illi l-ħajt diviżorju ma inbeniex fuq il-linja diviżorja u minnflok inbena iktar 'l ġewwa fil-proprjeta' tal-konvenut u għalhekk illum l-art hekk okkupata llum hija proprjeta' tal-attur kif dispost fl-artikolu 571 tal-Kap 16;

Illi għalhekk skond l-istess dispożizzjoni jispetta lill-konvenut mingħand l-attur kumpens ekwivalenti għall-valur tal-istess art u għall-ħsara li saret.

Illi inoltre fuq din il-konstruzzjoni ġie ffurmat bejt ossia bitħa regolarment aċċessibbli mill-proprjeta' tal-attu;

Illi l-attur qiegħed jirrifjuta li jgħolli l-ħajt diviżorju kif stabbilit mil-Liġi.

Talbu lill-attur jgħid għaliex m'għandiex din il-Qorti:

1. Tiddikjara illi l-attur fil-kostruzzjoni tiegħu okkupa parti mill-proprjeta' tal-konvenut u inkorporaha fil-proprjeta' tiegħu;

2. Konsegwentement tillikwida l-kumpens dovut mill-attur lill-konvenut kif stabbilit bl-artikolu 571 tal-Kodiċi Ċivili;

3. Tikkundanna lill-attur sabiex iħallas lill-konvenut l-ammont hekk likwidat;

4. Tistabilixxi l-għoli tal-ħajt diviżorju li bil-Liġi huwa tenut jibni l-attur;

5. Tikkundanna lill-attur sabiex bi żmien qasir u perentorju li jiġ lilu ffissat minn din il-Qorti huwa jibni dan il-ħajt;

6. Tawtorizza lill-konvenuti sabiex fin-nuqqas da parti tal-attur huma jibnu dan il-ħajt a spejjes tal-attur.

Bl-ispejjes.

L-attur imħarrek għas-subizzjoni li għaliha minn issa qiegħed jiġi nġunt.

Rat id-Dikjarazzjoni tal-fatti tal-istess konvenuti kkonfermata bil-ġurament ta' Victor Cassar.

Rat in-Nota tal-Osservazzjonijiet tal-konvenuti.

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża, inklużi l-verbali tax-xhieda prodotti, l-affidavits u d-dokumenti oħra esebiti, kemm f'din il-kawża kif ukoll

f'dawk konnessi, u ċioe' ċ-ċitaz. Nru.153/1995 fl-ismijiet: "Saviour Attard vs. Victor Cassar et.", iċ-ċitaz. nru. 124/1995 fl-ismijiet "Saviour Attard vs Victor u Vincenza konjuġi Cassar", u ċitaz. Nru. 141/1995 fl-ismijiet "Saviour sive Sammy Attard vs Victor Cassar" li kienu qegħdin jinstemgħu kontestwalment minn din il-Qorti kif ippresjeduta, u l-Mandat ta' Inibizzjoni nru. 480/1995 fl-ismijiet "Saviour sive Sammy Cassar vs Victor u Vincenza konjuġi Cassar."

Rat id-digriet tagħha tat-23 ta' Ġunju 2015 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidrat:

Illi permezz ta' din il-kawża l-attur qed jitlob żewġ affarijiet, u ċioe':

(i) li l-konvenuti jiġu ordnati jaqalgħu meter tal-ilma u l-installazzjoni tal-komunikazzjoni tas-servizz tal-ilma fil-kaxxa tat-taraġ tal-blokk ta' appartamenti li dak tal-attur jifforma parti minnu; u

(ii) l-ħlas tal-appoġġ minħabba akkomunament tal-ħajt diviżorju mibnu minnu.

Il-konvenuti da parti tagħhom qegħdin fil-kontro-ċitazzjoni tagħhom jitolbu li l-attur:

(i) iħallashom tal-ispazju użurpat minnu bil-bini tal-ħajt imsemmi; u

(ii) jinalza l-istess ħajt, li jagħti għal fuq il-mandra tiegħu, sal-għoli rikjest mil-liġi.

Fir-rigward tal-ewwel talba tal-attur, jidher li dan kien qed jippretendi li bħala komproprjetarju tal-partijiet komuni fil-blokk ta' appartamenti li l-fond tiegħu jifforma parti minnu, kellu dritt jopponi għall-installazzjoni tal-meter tal-ilma u l-komunikazzjoni tiegħu mal-fond tal-konvenut li ma kellu ebda aċċess għal dawn il-partijet komuni. Iżda qari akkurat tal-kuntratt ta' akkwist tal-fond tal-attur jindika inekwivokament li l-attur għandu biss l-użu tal-partijiet komuni f'dan il-blokk ta' appartamenti, u l-partijiet komuni baqgħu proprjeta' tal-vendituri.[1] Terġa', jirriżulta li b'att korrettorju tat-23 ta' Ġunju 1995, il-proprjetarji ta' dawn il-partijiet komuni, l-konjuġi Michael u Maria

[1] Ara klawsoli (4), (5) u (6) ta' dan il-kuntratt a fol.7 tal-process

Zammit, taw il-kunsens tagħhom lill-konvenuti sabiex jinstallaw hemmhekk il-meters tad-dawl u l-ilma meħtieġa għal dawn is-servizzi fil-fond tagħhom adjaċenti għal dak tal-attur.[2]
Fir-rigward tat-tieni talba tal-attur, jirriżulta li dan kien bena terrazzin jagħti għal fuq il-mandra tiegħu fin-naħa ta' wara tal-fond li kien xtara mingħand l-imsemmija konjuġi Zammit. Sussegwentement il-konvenuti qabbdu taraġ li jikkonduċi għall-mandra tagħhom mal-ħajt ta' dan it-terrazzin li jħares għal fuq l-istess mandra.[3] Irriżulta pero' fil-kors tas-smiegħ ta' din il-kawża u dawk relatati, li mill-konstatazzjonijiet tal-periti tekniċi li ġew nominati, fil-bini ta' dan il-ħajt, l-attur inkonxjament użurpa parti mill-art proprjeta' tal-konvenuti.[4] Imma, tenut kont ta' dak li ser jingħad hawn taħt, mhux ser jiġi likwidat kumpens għal dan l-appoġġ.

Niġu issa għall-kontro-talba tal-konvenuti. Fl-ewwel lok dawn qed jitolbu kumpens għall-użurpazzjoni ta' biċċa mill-art tagħhom da parti tal-attur. Kif ingħad hawn fuq irriżulta li dan tassew inkonxjament użurpalhom parti mill-art tagħhom bil-bini tal-ħajt tat-terrazzin tiegħu li jħares għal fuq il-mandra tagħhom. Il-periti tekniċi nominati baqgħu ma taw l-ebda valutazzjoni ta' din l-art, u lanqas tal-appoġġ dovut mill-konvenuti lill-attur tal-użu li għamlu mill-istess ħajt mibni minnu. A skans ta' spejjeż żejda u inutili biex jerġa' jiġi nominat perit tekniku għal dan il-fini, u tenut kont iċ-ċirkostanzi tal-każ u l-fatt tal-ispazju tassew limitat involut, il-Qorti qegħdha *arbitrio boni viri* tqis li l-valur tal-użurpazzjoni u l-apoġġ għandhom jikkumpensaw lil xulxin, biex b'hekk ma jkun dovut xejn mill-ebda parti lill-oħra.

It-tieni talba tal-konvenuti tikkonċerna l-introspezzjoni li jista' jsir minn dan it-terrazzin fil-fond tal-attur għal fuq il-mandra fil-fond tal-konvenuti. Fil-present dan ma jistax isir għax il-konvenuti kienu poġġew żewġ pjanċi biex jimblokkaw din l-introspezzjoni. Billi, pero' dawn għandhom jitneħħew a tenur ta' sentenza oħra ta' din il-Qorti,[5] dan il-ħajt irid jiġi inalzat sa l-għoli rikjest mil-liġi, u ċioe' sa l-għoli ta' metru u tmenin ċentimetru (1m.8)[6] u dan minkejja li hawnhekk si tratta minn terrazzin u mhux bejt.[7]

[2] Ara kopja ta' dan il-kuntratt, esebit bhala Dok.X a fol. 91 – 92
[3] Ara ritratt Dok.QLA 01 a fol.205 tal-process tal-kawza 153/1995
[4] Ara tieni relazzjoni tal-AIC Valerio Schembri a fol. 239-245 tal-process tal-kawza 153/1995 u dik tal-AIC Saviour Micallef a fol. 418 -421 tal-istess process. Ara wkoll il-pjanta Dok.SM 4 a fol.427 tal-kawza ndikata, minn fejn jirrizulta b'mod car li dan il-hajt, immarkat CD fuq dik il-pjanta, l-attur bniegħ kollu kemm hu fuq art tal-konvenuti
[5] Ara sentenza fil-kawza citaz. Nru. 153/1995 mogħtija llum ukoll
[6] Art 427 tal-Kap.16
[7] Ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti, kif ippresjeduta fil-kawza: Francesco Grima et. vs William C. Bromage et. tat-28.05.2013

Għal dawn il-motivi tiddeċidi:

A. Rigward il-kawża tal-attur billi (i) tiċħad l-ewwel talba u (ii) tilqa' t-tieni talba, b'dana pero' li mhux qed jiġi likwidat kumpens għall-appoġġ għar-raġunijiet indikati fil-korp tas-sentenza.

B. Rigward il-kontro-talba tal-konvenut billi (i) tilqa' l-ewwel talba, b'dan pero' li mhix qed tillikwida kumpens għall-użurpazzjoni tal-art għall-istess raġunijiet indikati fis-sentenza, u (ii) tilqa' t-tieni talba u tordna lill-atturi sabiex żmien xahrejn jgħollu l-ħajt tat-terrazin tagħhom li jagħti għal fuq il-mandra tal-konvenuti sal-għoli ta' metru u tmenin ċentimetru (1.8m) kif rikjest mil-liġi, u fin-nuqqas tawtorizza lill-konvenuti jagħmlu dan a spejjeż tal-atturi.

Bl-ispejjeż taċ-ċitazzjoni jinqasmu bin-nofs bejn l-atturi min-naħa u l-konvenuti min-naħa l-oħra, u dawk tal-kontro-ċitazzjoni jkunu a karigu tal-atturi.

(ft) Paul Coppini
Maġistrat

(ft) Silvio Xerri
D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur