# QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)
# ĠURISDIZZJONI SUPERJURI
# SEZZJONI ĠENERALI

## MAĠISTRAT DOTTOR PAUL COPPINI LL.D.

**Illum l-Erbgħa, 14 ta' Ottubru 2015**

**Rikors Ġuramentat Numru: 124/1995**

**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 proprjetarju ta' garage u flat internament markat bin-numru wieħed (1) A, 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);

Illi l-konvenuti huma proprjetarji 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;

Illi l-konvenuti mingħajr l-ebda dritt u bi vjolazzjoni tad-drittijiet ta' proprjeta' tal-istess atturi, qabdu u waħħlu pjanċa taż-żingu mal-ħajt li, kif intqal huwa proprjeta' tiegħu;

Illi wkoll l-attur sabiex jipproteġi d-drittijiet tiegħu kien kostrett li jitlob il-ħruġ tal-opportun mandat ta' Inibizzjoni kontra l-istess konvenuti fl-ismijiet: "Saviour sive Sammy Attard vs Victor u Vincenza Cassar", Mandat ta' Inibizzjoni numru 480/95, liema mandat ta' Inibizzjoni ġie milqugħ bid-digriet ta' din l-Onorabbli Qorti tal-ewwel (1) ta' Awwissu 1995;

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

1. Tinibihom mili jerġgħu jagħmlu jew iwaħħlu xi ostaklu, bħal pjanċa jew oġġetti oħra mal jew fuq l-istess ħajt diviżorju, proprjeta' tal-istess attur.

Bl-ispejjeż kompriżi dawk tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru: 480/95 fl-ismijiet: "Saviour sive Sammy Attard vs Victor u Vincenza Cassar" u bl-inġunzjoni tal-istess konvenuti għas-subizzjoni li għaliha minn issa huma imħarka.

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

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

1. Illi dini l-kawża hija intempestiva u saret inutilment u dan peress li hekk kif inħolqot il-vertenza bejn il-partijiet, l-esponenti kineu pronti neħħew il-pjanċa li minnha qiegħed jilmenta l-attur minn fuq il-ħajt diviżorju;

2. Illi t-talba għall-inibizzjoni kif ifformulata hija nulla u mingħajr ebda effett legali billi tmur kontra li l-Liġi tippreskrivi espressament u tagħti l-jedd lill-konvenuti li jagħmlu mal jew fuq il-ħajt diviżorju;

3. Infatt din iċ-ċitazzjoni tikkontradiċi ċitazzjoni oħra istitwita mill-atturi fejn mhux biss qegħdin jammettu li l-ħajt huwa komuni, talli qed jitolbu l-ħlas għall-appoġġ għall-istess ħajt (Ċitaz numru 106/1995).

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

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. 141/1995 fl-ismijiet "Saviour Attard vs Victor Cassar", u ċitaz. nru. 106/1995 fl-ismijiet "Saviour sive Sammy Attard vs Victor Cassar et." 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 talab li l-konvenuti jinżammu milli jwaħħlu xi pjanċa jew oġġetti oħra mal-ħajt diviżorju proprjeta' tiegħu. Din it-talba saret in segwitu għall-Mandat ta' Inibizzjoni li kien inħareġ u ntlaqa' fuq talba tiegħu biex il-konvenuti jinżammu milli jagħmlu ħwejjeġ simili.[1] Il-konvenuti jinsistu li dak li għamlu kien permess mil-liġi li tawtorizza lil min ikun irid jappoġġja ma' ħajt diviżorju komuni biex jagħmel hekk mingħajr il-ħtieġa ta' ebda formalita' u anke jekk ma jkollux il-kunsens tal-ġar tiegħu.

Fil-każ in eżami l-konvenut kien qiegħed pjanċa taż-żingu fuq il-ħajt li kien għadu kemm bena l-attur wara l-bini tiegħu biex ħoloq terazzin jagħti għal fuq il-mandra tiegħu, imma wkoll għal fuq dik tal-konvenuti lejn il-lvant.[2] Il-konvenuti ma riedux introspezzjoni u għalhekk qabdu u poġġew din il-pjanċa fuq il-ħajt imsemmi. Din il-pjanċa tneħħiet ftit wara mill-attur stess, u għalhekk talab li l-konvenuti ma jitħallewx jerġgħu jagħmlu ostakoli bħal dawn fuq il-ħajt tiegħu.

Imma kif intqal mill-Qorti tal-Appell fir-rigward ta' xogħolijiet fuq ħitan diviżorji:

*"Jekk wieħed għalhekk janalizza l-provi kollha biex jara l-vertenza verament x'inhija, jsib li din tikkonsisti biss fil-kwistjoni dwar jekk persuna li tkun trid tirrendi ħajt komuni għandhiex qabel ma tirrendih komuni billi tappoġġja*

[1] Ara atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni Nru.480/1995fl-istess ismijiet, degretat minn din il-Qorti fl-1 ta' Awwissu 1995

[2] Ara ritratti relattivi esebiti fl-atti ta-Mandat ta' Inibizzjoni msemmi.

*miegħu jew billi tibni fuqu, tinforma lill-persna l-oħra li sa dak iż-żmien kellha l-proprjeta' ta' l-istess ħajt fl-intier tiegħu, jew inkella tistax taqbad u tappoġġja u tirrendih komuni mingħajr ebda preavviz.*

*Fil-Petizzjoni tal-Appell, l-appellanti għamlu referenza għal sentenza mogħtija mill-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili in re Saċerdot Carmelo Gauci vs Michele Zerafa,(vol.XXIV.ii.451), fejn intqal dan li ġej: 'nel fatto il convenuto ha elevato il detto muro divisorio commune senza il consenso e malgrado il rifiuto dell'attore: ma anche qui, per le stesse ragioni sopra espresse, il convenuto non ha con cio' commesso spoglio in modo da intitolare l'attore a chiedere la demolizione del sovralzamento poiche' gli stessi diritti che l'attore aveva per la comunione del muro sono rimasti illesi, e la legge gli concede il diritto tanto di chiedere il risarcimento dei danni che nel fatto dell'inalzamento egli venisse a sofrire, come pure quello di acqusitare la comunione della porzione sovra elevata.'*

*Din il-Qorti jidrilha li din iċ-ċitazzjoni minn din is-sentenza appena msemmija tikkristalizża proprju l-posizzjoni legali. Il-liġi ma tirrikjedix proċedura partikolari biex ħajt li jkun diġa' mibni u li huwa possibbli li jiġi reż in komun, jiġi effettivament reż komun. Hija forsi l-korteżija, l-kostumi salutari ta' buon viċinat u raġunijiet oħra li jagħmlu rakkomandabbli li qabel ma persuna tirrendi ħajt in komun tinforma lill-proprjetarji b'din l-intenzjoni, pero' dana m'huwiex rikjest ad hoc mill-liġi, li anqas, s'intendi, għalhekk, ma tirrikjedi xi formalita' partikolari jew illi qabel il-bini għandu jiġi ottenut il-permess jew il-kunsens tas-sid. Ir-raġuni għal dan hija ovvja, u ċioe' li meta persuna tibni ħajt li minnu nnifsu jista' jiġi reż in komun eventwalment, dan huwa stat ta' fatt illi dak li jkun jidħol fih konsapevolment. Isegwi wkoll għalhekk illi l-proprjetarju tal-art adjaċenti li jkun irid jirrendi dak il-ħajt in komun u li għandu dritt jirrendih in komun, kull ma għandu jagħmel huwa li proprju jagħmel dak l-att fiżiku illi permezz tiegħu jirrendih in komun. Ma jkun qiegħed ineħħi xejn mill-pussess – għaliex hawnhekk qegħdin in materja ta' pussess wara kollox – tal-proprjetarju ta' dak li kien sa dak iż-żmien proprjetarju assolut u uniku tal-imsemmi ħajt, il-għaliex il-pussess hemm kien u hemm jibqa' ħlief li issa se jkun hemm ko-possessur. Pero' ċertament m'hemmx dak l-ispossessament li jikkaratterizza ċirkostanzi li jwasslu biex tista' ssir l-actio spolii. Il-posizzjoni għalhekk kif taraha din il-Qorti hija waħda sempliċi, u ċioe', illi <u>l-fatt li persuna mingħajr ma tkun avżat lill-proprejtarju ta' ħajt, iżda li jkollha dritt legali li tirrendi dak il-ħajt komuni, taqbad u jew tappoġġja jew tibni fuq dak il-ħajt biex tirrendih komuni, ma jwassal qatt għall-konsegwenzi ta' spoll kif qed jippetendi l-attur</u>, iżda semai jista' jagħti biss drittijet lil dak li jkun li jittutela dak li għandu dritt għalih bhal ma ġie osservat fil-bran ċitat mis-sentenza msemmija u li jisgura li ma jkunx hemm ħsara. Pero', din il-Qorti*

*ma tarax li jista' jikkonfigura l-ispussessament li hu rekwiżit prinċipali fil-każijiet ta' spoll.*[3]

Fid-dawl ta' dan it-tagħlim, il-Qorti għalhekk ma tistax timpedixxi lil ġar milli jappoġġja jew jibni fuq ħajt diviżorju. Huma minnu illi fil-każ in eżami l-konvenuti ma alzawx il-ħajt in kwistjoni bil-mod konswetudinali, u ċioe' bl-użu tal-ġebel jew materjal ieħor iżjed permanenti, imma għażlu li jużaw pjanċa taż-żingu biex immedjatament jilħqu l-għan tagħhom li jevitaw l-introspezzjoni. Fi kwalunkwe każ pero' għandhom xorta waħda japplikaw il-prinċipji hawn fuq elaborati, li jippermettu l-akkomunament ta' ħajt diviżorju, salv il-kumpens dovut lil min ikun bnieh, fil-każ tagħna lill-attur. Infatti l-attur stess proprju talab dan il-kumpens f'kawża oħra stitwita minnu, *inter alia*, għal dan il-fini.[4]

Għal dawn il-motivi, filwaqt illi tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, tiċħad it-talbiet attriċi, bl-ispejjeż kontra l-atturi presenti.

(ft) Paul Coppini
Maġistrat

(ft) Silvio Xerri
D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur

14.10.2015 – Sup124.1995 - Attard Saviour vs Cassar Victor et
1357

[3] Emmanuel Refalo vs John u Rita konjugi Rapa: 20.03.1995; sottolinear ta' din il-Qorti
[4] Citaz. Nru.106/1995 fl-istess ismijiet