# TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR (GHAWDEX)

## GUDIKATUR Dr. Grazio Mercieca LL.D.

## Seduta ta' nhar iT-Tlieta 5 ta' Dicembru, 2000

**Avviz numru : 15/00GT (GM)**

**Joseph u Antonia konjugi Parnis**
**VS**
**Joseph u Mary Rose konjugi Camilleri .**

**It-Tribunal :**

**Ra l-avviz tat-talba li permezz tieghu l-atturi ippremettew :**

**Illi huma l-proprjetarji tal-fond numr 2, Triq il-Profs. Guze' Aquilina, Munxar, Ghawdex, li jikkonfina mill-majjistral mal-fond numru 3, ta' l-istess triq appartenenti lill-konvenuti .**

**Illi parti mill-hajt divizorju ta' bejn dawn iz-zewg fondi u cioe' dik il-parti li hija msaqqfa minn naha ta' l-atturi u fejn l-konvenuti kellhom gargina inbniet interament mill-atturi a spejjez taghhom .**

**Illi l-konvenuti recentement bdew xoghol ta' bini fil-proprjeta' taghhom konsistenti fit-tisqif ta' dik il-parti fejn qabel kien hemm il-gardina u ghalhekk gie akkumunat il-hajt divizorju mibni mill-atturi.**

**Illi inoltre f'dawn l-ahhar xhur giet ikkagunata hsara fil-hajt divizorju minn naha tal-konvenuti .**

**Ghalhekk talbu illi jigi likwidat il-kumpens gust dovut lilhom rapprezentanti l-hlas ghall-appogg u kif ukoll l-kumpens minhabba l-hsara fl-istess hejt divizorju .**

**Ra l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u cioe :**

1. **Illi fl-ewwel lok l-atturi jridu jippruvaw li huma l-proprjetarji tal-fond numru 2, Triq il-Professur Guze' Aquilina, Munxar, u cioe' tal-bini li qed jappoggja mal-hajt divizorju in kwistjoni ;**

2. **Illi fil-meritu u minghajr pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni t-talbiet huma nfondati fid-dritt u fil-fatt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-attur ;**
3. **Illi l-hajt divizorju in kwistjoni huwa gia' komuni bejn il-partijiet billi dan il-hajt originarjament kien jifred l-art proprjeta' tal-konvenut mill-art tal-attur u meta l-attur gie sabiex jizviluppa l-art tieghu u ried jinalza l-hajt komuni, kien hu li qala' parti mill-hajt ezistenti u rega;bnieh b'mod li l-hajt gie jerfa' l-piz li kien ser jizdied bit-titligh tal-hajt li l-attur ried jgholli ;**
4. **Illi mhu dovut ebda hlas ta' l-appogg lill-attur mill-konvnut billi kien l-attur li ghamel ix-xoghlijiet fil-hajt divizorju ezistenti proprju sabiex isahhah il-hajt ezistenti biex ikun jista' jghollih aktar ;**
5. **Illi mhuwiex minnu li l-konvenut ikkaguna xi hsara jew danni fil-proprjeta' tal-attur billi t-tixrib u l-umdita' fil-hajt divizorju kienu gia' ezistenti minn qabel ma l-konvenut bena l-bini tieghu u dan it-tixrib u l-umdita' hija konsegwenza tax-xoghol strutturali hazin tal-attur li mhuwiex mibni skond kif titlob l-arti u s-sengha;**

**Salvi eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt .**

**Sema' l-provi inkluzi d-depozizzjonijiet tal-attur u tal-konvenut kif ukoll tal-periti rispettivi tal-partijiet kif ukoll acceda fuq il-post fil-prezenza tal-istess partijiet u l-periti u l-avukati difensuri taghhom ;**

**Ikkunsidra :**

**L-ewwel eccezzjoni giet irtirata .**

**It-tieni eccezzjoni hija generika u zejda, ghax kompriza u involuta fl-eccezzjonijiet l-ohrajn .**

**Dwar it-tielet u r-raba' eccezzjonijiet, il-partijiet jaqblu li kien hemm hajt komuni, jifred zewg mandri, bla qatran, u li tnehha mill-atturi meta bnew id-dar taghhom . L-attur – mhux kontradett mill-konvenut – isostni li dan il-hajt kien iddeterjora billi kien mikxuf ghall-elementi ghal zmien twil . Inbidel bil-kunsens tal-gar, allura missier il-mara tal-konvenut . Ghalhekk il-konvenuti, issa li huma wkoll bnew u saqqfu man-naha taghhom tal-hajt, qeghdin huma wkoll jibbenefikaw kemm mill-hajt iktar sod li ghamlu l-atturi, kif ukoll mill-qatran li ovvjament jipprotegi l-hajt mill-umdita' . Ghalhekk dawn l-eccezzjonijiet qeghdin jigu respinti ;**

**Dwar il-hames eccezzjoni, minn imkien ma jirrizulta li l-hajt mhux mibni skond l-arti u s-sengha; ghall-kuntrarju, jirrizulta mill-provi li l-umdita' u tixrib gew kagunati minn hawt li l-konvenut kellu**

**mwahhal mal-hajt minghajr ma kien hemm id-debita insulazzjoni kontra l-umdita' u l-penetrazzjoni tal-ilma . Difatti l-umdita' hija lokalizzata ghal dik il-parti (zghira) tal-hajt li tikkorrispondi mal-pozizzjoni tal-hawt . Mhux kredibbli l-verzjoni tal-konvenut li l-hawt ilu mwahhal hemm mitt sena; fi kwalunkwe kaz, l-umdita' ma bdietx hmistax-il sena ilu, meta nbena l-hajt, imma biss sentejn ilu ;**

**L-atturi qeghdin jitolbu hlas ghal dak li qeghdin isejjhu appogg . Dan mhux il-kaz . L-appogg huwa dik l-esproprijazzjoni forzata maghmula mill-gar ta' nofs indiviz tal-hajt u nofs is-sottoswol – u cioe' meta l-hajt ikun mibni kollu kemm hu fil-proprjeta' tal-kontro-parti . Dan igib mieghu l-obbligu li jithallas nofs il-valur tal-hajt kif ukoll nofs il-valur tas-sottoswol . Il-valur tal-hajt jitkejjel skond l-istat attwali tal-hajt partikolari fl-epoka tal-akkomunament tieghu. Fil-kaz prezenti, il-hajt huwa diga' nofsu tal-atturi u nofsu tal-konvenuti, ghax kull ma huwa mibni fuq proprjeta' immobbli isir tas-sid ta' dak l-immobbli, bil-principju tal-accessjoni . Meta hajt jinbena bil-kunsens tal-gar, b'nofs il-hxuna tieghu fil-proprjeta' tal-istess gar ggandu jitqies li jkun hemm ftehim implicitu (dan skond id-drawwa prevalenti fi zminijiet tallum f'dawn il-gzejjer) li meta l-parti li ma bnietx il-hajt tibda taghmel uzu minnu, allura thallas il-valur tieghu kif ikun dakinhar tal-bidu tal-uzu tal-hajt – fil-kaz prezenti ovvjament permezz tat-tisqifa .**

**Ghalkemm fiz-zewg kazijiet – kemm fil-kaz tal-akkomunament fil-kaz tal-appogg kif ukoll fil-kaz ta' hajt mibni nofs fi proprjieta u nofs f'dik kontigwa – irid jithallas il-valur tal-hajt fl-istat attwali li jkun, dan it-Tribunal ihoss li hemm differenza bejn iz-zewg kazi : fil-kaz tal-appogg veru u proprju, is-sid li jkun bena l-hajt m'ghandu ebda obbligu li jibni l-hajt b'mod li jkun mhux biss tajjeb ghall-iskopijiet tieghu, imma wkoll ghall-gar . Huwa jkun bena fil-proprjeta' tieghu u ghalhekk jibni kif irid u kif jghogbu . Il-gar mhux obbligat jezercita d-dritt tal-appogg . Izda jekk jezercitah, ikollu jhallas ghall-valur tal-hajt fl-istat li hu, u ma jistax jippretendi la li jhallas in-normal jekk ghall-hajt is-sid ikun nefaq iktar min-normal ghax uza teknika u/jew materjal ta' kwalita' superjuri u l-anqas jippretendi, min-na]h l-oha, xi kumpens biex igb il-hajt ghall-istat partikolari kif iridu hu jekk kemm-il darba l-hajt ma jkunx addattat ghall-iskop tieghu . Min-naha l-ohra, meta hajt ikun inbena nofsu fi proprjeta' u nofsu f'ohra, bil-kunsens tal-gar, allura hemm obbligu li l-hajt jinbena sabiex ikun fi stat sodisfacenti ghaz-zewg girien . Wiehed jippretendi ghalhekk illi hajt bhal ma hu dak in kwistjoni, kostruwit ma' proprjeta' li fl-ahhar mill-ahh hija intiza ghall-bini ta' dar t'abitazzjoni, ikun mibni b'mod li jakkonsentixxi lill-gar li juzah ghal dan l-iskop . Ghalhekk, biex jitqies il-kumpens dovut, irid jittiehed,**

**mhux il-valur tal-hajt kif attwalment hu, imma l-valur tal-hajt kif ghandu jkun skond is-sengha u l-arti, mibni bejn (fil-kaz prezenti) zewgt idjar residenzjali .**

(ft) Grazio Mercieca
Gudikatur .
(ft) Francis Attard
Deputat Registratur .

Vera Kopja

Ghar-Registratur .
S1500GtGm
1116