MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. PAUL COPPINI

Seduta ta' l-4 ta' Novembru, 2003

Citazzjoni Numru. 201/1997/1

Joseph u Josephine konjugi Galea .

vs

Mario Bugeja .

Il-Qorti,

Rat ic-Citazzjoni li permezz taghha l-atturi, wara li ppremettew :

Illi huma l-proprjetarji ta' porzjon art fi Triq Gorg Borg Olivier, Victoria, Ghawdex, b'faccata ohra fi Triq l-Arcisqof Pietru Pace, li tmiss mill-lvant ma' blokk bini minghajr numru u bl-isem "Bellusa Buildings" fl-istess Triq Gorg Borg Olivier proprjeta' tal-konvenut .

Illi l-hajt ta' dan il-blokk li huwa divizorju mal-proprjeta' tal-atturi nbena in parti b'gebel tal-kantun dobblu u in parti u cioe' dik fil-livell tal-'ground floor" u "first floor" minn naha

ta' Triq l-Arcisqof Pietru Pace (second u third floor minn naha ta' Triq Gorg Borg Olivier) inbena b'gebel singlu li tpogga fuq in-naha tal-atturi tal-hajt dobblu .

Illi permezz ta' kitba privata tat-tlieta (3) ta' Frar tal-elf disa' mija u sebgha u disghin (1997) il-konvenut obbliga ruhu li jibni qoxra ohra kull fejn il-hajt kien singlu sabiex b'hekk il-hajt kollu jkun dobblu fl-interezza tieghu (Dok A) .

Illi dan ix-xoghol kellu jitlesta sa mhux aktar tard mill-ahhar ta' Settembru tal-elf disa' mija u sebgha u disghin (1997) .

Illi minkejja li skada dak it-terminu u minkejja diversi nterpellazzjonijiet da parti tal-attur l-konvenut naqas li jesegwixxi dan ix-xoghol .

Talbu lill-konvenut jghid ghaliex m'ghandhiex din il-Qorti :

1. Tiddikjara li l-konvenut huwa tenut li, a tenur mal-kitba imsemmija huwa jibni qoxra ohra biswit il-hajt divizorju ezistenti fil-proprjeta' tieghu fil-livell tal-ground floor u first floor minn naha ta' Triq l-Arcisqof Pietru Pace .

2. Konsegwentement tikkundanna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat lilu minn din l-Onorabbli Qorti huwa jibni din il-qoxra .

3. Tawtorizza lill-atturi sabiex fin-nuqqas da parti tal-konvenut huma jaghmlu l-istess xoghlijiet a spejjez tal-konvenut .

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra interpellatorja spedita fil-21 ta' Awissu 1997 u tal-ittra ufficjali spedita f'Settembru, 1997 .

Bl-ingunzjoni tal-konvenut ghas-subizzjoni .

Rat id-Dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-atturi debitament ikkonfermata bil-gurament ta' Joseph Galea .

Rat in-Nota ta' l-Eccezzjonijiet tal-konvenut li eccepixxa :

1. Illi preliminarjament huwa ma hux il-legittimu kuntradittur stante illi l-korp ta' bini imsemmi u cioe' Bellusa Buildings Triq Gorg Borg Olivier, Victoria, Ghawdex, ma jappartjenix lilu .

2. Illi sussegwentement u minghajr pregudizzju ghal premess l-obbligazzjoni minn l-atturi referita hi nulla u bla effett stante li ma saritx bil-forma rikjesta mil-ligi, u ghaldaqstant ma taghti l-ebda drittijiet lill-atturi .

3. Illi minghajr pregudizzju ghal premess tali obbligazzjoni ma taghmilx stat fil-konfront tas-sid tal-korp Bellusa Buildings Triq Gorg Borg Olivier Victoria, Ghawdex .

4. Illi senza pregudizzju ghas-suespost id-domandi attrici huma infondati fid-dritt u fil-fatt .

5. Illi fi kwalunkwe kaz l-eccipjenti jgawdi dritt t'appogg ai termini ta' l-artikoli 417 et sequitur tal-Kodici Civili (Kap 16) .

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri .

Rat id-Dikjarazzjoni tal-fatti tal-konvenut minnu mahlufa .

Rat in-nota ta' l-osservazzjonijiet ta' l-atturi .

Rat is-sentenza preliminari taghha tat-23 ta' Gunju 2000 .

Rat l-atti l-ohra tal-kawza .

Ikkunsidrat :

Illi din il-kawza tirrigwarda hajt divizorju ta' blokk ta' bini bl-isem "Bellusa Buildings" fi Triq George Borg Olivier, Victoria, Ghawdex, b'access ukoll minn Triq l-Arcisqof Pietru Pace u li jmiss minn naha tal-punent ma' bicca art proprjeta' ta' l-atturi fl-istess toroq . Dan il-hajt inbena in parti b'gebel tal-kantun dobblu u in parti b'gebel singlu . Ghalkemm il-kontendenti ma kienux ser jizviluppaw il-

proprjetajiet rispettivi taghhom fl-istess hin, gie miftiehem illi dan il-hajt jitla’ fuq il-linja divizorja, b’nofs il-hxuna tieghu fuq ta’ l-atturi u n-nofs l-iehor fuq tal-konvenut . Gara pero’ illi, ghalkemm fl-ewwel zewg sulari fejn il-konvenut kellu ambjenti kummercjali, il-hajt divizorju gie mibni b’dan il-mod, fis-sulari l-ohra gie mibni biss bis-singlu u kollu fuq l-art ta’ l-atturi . Meta nduna b’dan l-attur oggezzjona mal-konvenut u insegwitu l-konvenut accetta li jtella’ hajt iehor singlu fuq in-naha tieghu biex b’hekk il-hajt jitla sa fuq nett bid-dobblu u bil-hxuna rikjesta mill-ligi . Infatti saret ukoll skrittura f’dan is-sens fejn il-konvenut intrabat li jtella dan il-hajt sa l-ahhar ta’ Settembru 1997[1] . L-atturi ghalhekk ipprocedew bil-kawza prezenti sabiex il-konvenut jigi mgieghel jonora l-ftehim raggunt bejn il-kontendenti skond l-istess skrittura .

Il-konvenut pero’ qajjem diversi oggezzjonijiet preliminari, ewlenin fosthom li l-proprjeta’ adjacenti ghal dik ta’ l-atturi ma kienitx tieghu imma tal-kumpanija “Bellusa Corporation” u li ghalhekk dak il-ftehim ma kienx validu ghax kien impossibbli ghalieh li jwettaq l-obbligazzjoni minnu assunta . Dawn l-eccezzjonijiet pero’ gia gew trattati f’sentenza preliminari ta’ din il-Qorti,[2] fejn iddecidiet hekk :

“Sa fejn ghalhekk jirrizulta illi l-konvenut huwa marbut bi ftehim validu skond il-ligi, ma hemm xejn x’jista’ jzomm lill-parti l-ohra ghall-istess ftehim milli titlob li l-konvenut jigi mgieghel iwettaq l-obbligazzjoni li liberament dahal ghaliha permezz ta’ dik l-iskrittura . Jekk imbaghad jirrizulta fi proceduri ohra, separati u distinti, li l-konvenut ma setghax iwettaq dawn l-obbligazzjonijiet ghax ikun gie ostakolat mit-terzi (f’dan il-kaz il-Bellusa Corporation Limited, li allegatament hija l-proprjetarja tal-fondi fejn irid isir ix-xoghol miftiehem), ikun biss f’tali cirkostanzi li l-Qorti tkun trid tara jekk ghandhiex tapplika l-art. 999(2) u zzomm lill-konvenut responsabbli ghad-danni fil-konfront tal-parti l-ohra ghall-ftehim.”

---

[1] ara Dok. A a fol. 5 tal-process .
[2] ara sentenza preliminari tat-23.6.2000 f’din il-kawza .

Eccezzjoni ohra li ma gietx ittrattata f'din is-sentenza preliminari kienet tirrigwarda n-nullita' ta' l-istess skrittura minhabba li ma saritx fil-forma rikjesta mil-ligi . Il-konvenut fil-mori tas-smiegh tal-kawza quddiem din il-Qorti, ma qal xejn in sostenn ta' din l-eccezzjoni u l-unika hjiel ghal x'hiex qed jirriferi jirrizulta mir-Rikors ghall-appell mis-sentenza preliminari li kien intavola l-konvenut u li sussegwentement irtira[3] . Jidher illi l-konvenut b'din l-eccezzjoni qed isostni li l-attur permezz ta' dik l-iskrittura akkwista drittijiet reali fuq il-proprjeta' ta' haddiehor u haga bhal din kellha ssir b'kuntratt pubbliku *ad validitatem* u mhux b'semplici skrittura privata . Il-Qorti pero' ma taqbel xejn ma' dan ir-ragunar tal-konvenut, ghax hawn hekk ma ahniex nittrattaw l-akkwist ta' ebda servitu' da parti ta' l-atturi . Huma kienu qed jinsistu biss li l-konvenut josserva l-ligi li tesigi illi l-hajt divizorju bejn zewg binjiet jew li jifred bini minn fond ta' xorta ohra, m'ghandux ikun ta' hxuna inqas minn tmienja u tletin centimetru[4] .
Il-konvenut jeccepixxi wkoll illi huwa jgawdi dritt ta' appogg ai termini ta' l-artiklu 417 et sequitur tal-Kodici Civili . Il-Qorti ma tifhimx pero' x'sens jista' jkollha din l-eccezzjoni fic-cirkostanzi ezistenti f'dan il-kaz . Hawnhekk ghandna hajt divizorju li ttella unikament mill-konvenut . Skond il-ligi dan il-hajt kellu jitla' kollu kemm hu bil-hxuna ndikata fuq l-art proprjeta' tal-konvenut . Ma sarx hekk ghax l-atturi kienu accettaw li jinbena fuq il-linja divizorja . Imma b'daqshekk ma jfissirx li l-konvenut akkwista xi dritt li jappoggja fuq il-parti tal-hajt mibni minu stess fuq l-art ta' l-atturi, minghajr ma jinbena s-saff l-iehor li kellu jsir fuq in-naha tieghu, gialadarba ma rrizultax illi l-atturi qatt accettaw illi l-hajt in kwistjoni jkun biss tas-singlu . Anzi l-fatt stess li saret din il-kawza jindika bl-aktar mod qawwi l-kuntrarju.

Fil-mertu jibqa' biss li jigi nvestigat jekk il-pozizzjoni ghadhiex l-istess minn meta giet istitwita din il-kawza . Ma rrizultax illi l-konvenut ghadu wettaq l-obbligazzjoni minnu maghmula permezz ta' l-iskrittura privata li fuqha hija bbazata din il-kawza . Bis-sahha ta' din l-iskrittura l-konvenut intrabat li "a spejjez tieghu jibni hajt iehor singlu

[3] a fol. 49 tal-process .
[4] art. 407 tal-Kap. 16 .

fuq in-naha tal-binja tieghu u li jigi fuq il-bqija tal-hajt dobblu" . Ma jidher illi ghad baqa' ebda raguni valida ghaliex il-konvenut jibqa' jinsisti illi ma jtellax dan il-hajt singlu kif miftiehem u ghalhekk it-talbiet attrici jimmeritaw li jintlaqghu .

Ghal dawn il-motivi, filwaqt illi tichad il-bqija ta' l-eccezzonijiet tal-konvenut, tilqa' t-talbiet attrici u :

1. tiddikjara li l-konvenut huwa obbligat li, skond il-kitba msemmija fic-citazzjoni, huwa jibni hajt iehor singlu fil-proprjeta' tieghu, biswit il-hajt divizorju ezistenti, adjacenti ghall-proprjeta' ta' l-atturi, fil-livelli kollha tal-bini tieghu fejn dan ghadu mibni biss bis-singlu,

2. Konsegwentement tikkundanna lill-konvenut sabiex fi zmien tliet (3) xhur jibni din il-qoxra ta' hajt singlu kif inghad ; u

3. Tawtorizza lill-atturi sabiex fin-nuqqas da parti tal-konvenut li jaghmel hekk fiz-zmien hawn koncess, jaghmlu huma l-istess xoghlijiet a spejjez tal-konvenut, u dana taht id-direzzjoni ta' l-A.I.C. Joseph Mizzi li qed jigi nominat ghal dan il-fini.

Bl-ispejjez,inkluzi dawk ta' l-ittra nterpellatorja tal-21 ta' Awissu 1997, ta' l-ittra ufficcjali spedita f'Settembru 1997 u tas-sentenza preliminari taghha tat-23 ta' Gunju 2000 kontra l-istess konvenut.
S20197PcC

< Sentenza Finali >

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