MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMĦALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta ta' l-10 ta' Mejju, 2004

Ċitazzjoni Numru. 917/2002

Nicholas u Marie Louise Camilleri.

-vs-

Peter u Nicole Claire Psaila.

Il-Qorti;

Rat l-att tac-citazzjoni pprezentat fit-3 ta' Awissu 2002 li permezz taghha l-atturi ppremettew:

Illi l-atturi huma proprjetarji ta' garaxx sottostanti l-proprjeta' tal-konvenuti jisimha The Willows, Triq il-Garrier, Mosta.

Illi l-atturi akkwistaw il-proprjeta’ b’kuntratt fl-atti tan-Nutar John Patrick Hayman tal-31 ta’ Dicembru 1994 hawn anness u mmarkat bhala Dokument A.

Illi l-konvenuti akkwistaw il-proprjeta’ sovrastanti l-garaxx imsemmi b’kuntratt tal-21 ta’ Marzu 1994 fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon hawn anness u mmarkat bhala Dokument B.

Illi l-konvenuti abbuzivament u illegalment u minghajr permess tal-Awtorita’ tal-Ippjanar u wisq inqas minghajr permess tal-atturi bnew kamra fit-terrazzin tal-fond taghhom u fethu tieqa fil-hajt divizorju li taghti ghal fuq il-bitha tal-garaxx sottostanti proprjeta’ tal-atturi bi ksur tal-Art 419 u 425 tal-Kodici Civili.

Illi s-sistema tad-dranagg u pajpijiet gew mghoddija mal-hajt divizorju u cioe’ fuq in-naha ta’ barra ta’ l-istess hajt ossia fuq il-bitha tal-garaxx proprjeta’ tal-atturi u ghalhekk fl-arja tal-atturi u dan bi ksur tal-ligijiet sanitarji fost l’ohrajn kif ukoll tal-Kodici Civili.

Illi l-hajt divizorju ossia t-terrazin mhuwiex mibni fil-livell rikjest mil-Ligi stante illi huwa inqas minn metru u tmenin centimetru kif stabbilit a tenur tal-Artikoli 427 tal-Kodici Civili.

Illi l-atturi interpellaw lill-konvenuti biex iwaqqghu din il-kamra li nbniet fit-terrazzin proprjeta’ taghhom u jaghlqu t-tieqa li nfethet fil-hajt divizorju kif ukoll biex inehhu l-pipes tad-dranagg ghaddejin mal-hajt divizorju fuq in-naha ta’ barra tal-istess hajt divizorju u biex itellghu l-istess hajt divorzju sa metru u tmenin centimetru kif rikjest mil-Ligi pero’ baqghu inadempjenti.

Ghalhekk jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti ghaliex m’ghandhiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-atturi huma proprjetarji tal-garaxx fi Triq il-Garrier, Mosta sottostanti ghal-fond The Willows, Triq il-Garrier, Mosta proprjeta’ tal-konvenuti.

2. Tordna li l-konvenuti jaghlqu fi zmien qasir u perentorju t-tieqa li fethu fil-hajt divizorju fil-fond taghhom The Willows, Triq il-Garrier, Mosta u dan a tenur tal-Art 419 u 425 tal-Kodici Civili.

3. Tordna li l-konvenuti fi zmien qasir u perentorju jaqilghu l-pipes u sistema ta' dranagg ghaddejja minn barra l-hajt divizorju fl-arja proprjeta' tal-atturi li qed iservu l-kamra tal-banju mibnija fit-terrazzin tal-konvenuti.

4. Tordna lill-konvenuti fi zmien qasir u perentorju itellghu l-hajt divizorju sa mhux inqas minn metru u tmenin centezmu (1.8m) u dan kif stabbilit fil-Ligi a tenur tal-Art 427 tal-Kodici Civili.

5. Fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi jaghmlu dawk ix-xogholijiet kollha rimedjali u neccessarji jekk hemm bzonn bl-opera' ta' periti nominandi u dan a spejjez tal-konvenuti.

Bl-ispejjez komprizi dawk ta' l-ittra legali tal-15 ta' Lulju 2002 u bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-atturi mahlufa minn Marie Louise Camilleri ID 238456 (M) u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota tal-eccezzjonijietipprezentata fit-18 ta' Novembru, 2002 li permezz taghha il-konvenuti eccepew:

1. Preliminarjament illi l-ewwel (1) talba ta' l-atturi la hi, u lanqas qatt kienet kontestata stante li l-esponenti qatt ma wrew interess fil-garaxx sottostanti l-fond taghhom gewwa l-Mosta, liema talba hija ghalhekk superfluwa.

2. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-tieni (2) talba ta' l-atturi hija infondata fil-fatt u fid-dritt stante illi l-apertura li thalliet mill-esponenti ma saritx f'hajt li huwa komuni a tenur ta' l-artikolu 419 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, izda f'hajt li jappartjeni unikament lill-esponenti.

3. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-tieni (2) talba ta' l-atturi hija infondata fil-fatt u fid-dritt stante illi l-

apertura li thalliet mill-esponenti hija konformi mal-ligi u senjatament ma' dan li jipprovdi l-artikolu 426 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

4. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-tielet (3) talba ta' l-atturi hija infondata fil-fatt u fid-dritt stante illi l-esponenti ghandhom kull jedd jghaddu pajpijiet ta' l-ilma u s-sistema tad-drenagg mall-hajt *de quo* kemm ghaliex bl-ebda mod ma jolqtu xi jedd ta' proprjeta' tal-atturi u wkoll ghaliex fi kwalunkwe kaz il-fond ta' l-esponenti jgawdi minn servitu' fuq dak tal-atturi a tenur tal-ligi u tal-atti ta' akkwist relattivi.

5. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-raba' (4) talba ta' l-atturi hija infondata fil-fatt u fid-dritt stante illi l-artikolu 427 tal-Kap. 16 invokat mill-istess atturi mhux applikabli ghat-terrazzin proprjeta' ta' l-esponenti.

6. Illi ghalhekk isegwi li l-hames (5) talba ta' l-atturi hija wkoll infondata fil-fatt u fid-dritt stante illi ma hemm ebda xoghlijiet rimedjali jew li huma mehtiega li jsiru.

7. Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti mahlufa minn Peter Psaila ID 639358 (M) u l-lista tax-xhieda.

Rat l-atti processwali u l-verbal tas-seduta tas-16 ta' Frar 2004 li permezz tieghu il-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat.

Illi hu car illi din hija azzjoni rivendikatorja. Kif gie spjegat tajjeb mill-Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet Giuseppe Buhagiar vs Giuseppi Borg deciza fis-17 ta’ Novembru 1958.

Issa kif huwa maghruf l-attur fl-azzjoni rivendikatorja jrid jipprova d-dominju ossija l-proprjeta’ fih tal-haga li jrid jivvendika. Mhux bizzejjed li hu talvolta jipprova li l-haga mhix tal-konvenut, imma jehtieg li juri pozittivament li hu tieghu nnifsu – melior est conditio possidentis. Gie dejjem ritenut mill-Qrati taghna fuq l-istregwa tal-principji ammessi universalment mid-duttrina u l-gurisprudenza bazati fuq ligijiet bhal taghna illi dik il-prova li hi esatta mir-rivendikant hemm bzonn li tkun kompleta u konkluziva, b’mod li kif intqal fis-sentenza Fenech vs Debono (PA 14 03 35) – fi kwalunkwe dubju anke l-icken, ghandhu jmur favur il-pussessur konvenut …

L-atturi f’din il-kawza qed jaghmlu hames talbiet illi ghalihom il-konvenuti qed jopponu sitt eccezzjonijiet. Fil-fehma tal-Qorti hu importanti illi jigu esaminati kemm it-talbiet u kemm l-eccezzjonijiet *seriatim.*

L-ewwelnett l-atturi qed jitolbu illi jigi dikjarat illi huma proprjetarji tal-garaxx fi Triq il-Garrier il-Mosta, li huma akkwistaw permezz ta’ att ippublikat mill-kompjant Nutar John Hayman fil-31 ta’ Dicembru 1994. Minn ezami tal-kuntratt ma hemm ebda dubbju li dan hu korrett; fil-verita’ l-konvenuti ma ressqu ebda eccezzjoni fir-rigward. Anzi qalu li t-talba hija superfluwa. L-atturi qed jallegaw ukoll li l-konvenuti illi huma proprjetarji tal-fond sovrastanti, bnew kamra fit-terrazzin tal-fond taghhom u fethu tieqa fil-hajt divisorju illi taghti ghall-fuq il-fond taghhom bi ksur tal-artikli 419 u 425 tal-Kodici Civili. Oltre dan qed jallegaw ukoll li l-konvenuti ghaddew pipes fl-arja taghhom bi ksur tal-ligi u li l-hajt divisorju (terrazzin) hu inqas mil-gholi stabbilit mill-artiklu 427 tal-Kodici Civili u talbu ghalhekk li jitnehhew it-tieqa u l-pipes u li l-hajt jghola ghal-livell rikjest mil-ligi.

Minn access li zammet il-Qorti dawn it-talbiet jidhru li anke icto oculi huma fondati u l-bini li sar mill-konvenuti sar bi ksur car tal-ligi. Fil-fehma tal-Qorti l-unika difiza li seta' kellhom il-konvenuti kien li kellhom dritt skond il-kuntratti tal-akkwist tal-partijiet li jaghmlu dawn ix-xoghlijiet.

L-ewwel eccezzjoni tal-konvenut kif gia inghad hija li ma jikkonstestawx li l-garage sottostanti l-proprjeta' taghhom hu tal-atturi.

It-tieni eccezzjoni hija li l-apertura ma saritx f'hajt divizorju kif jghid l-Artiklu 419 tal-Kap. 16. Dan incidentalment jghid:

Ebda wiehed mill-girien ma jista':

a. jaghmel, minghajr il-kunsens tal-gar l-iehor hofor fil-korp tal-hajt komuni;

b. iwahhal jew ipoggi mal-hajt komuni minghajr il-kunsens tal-gar l-iehor, xi bicca xoghol gdida.

Il-Qorti ma tistax tifhem kif tieqa li taghti ghal fuq il-proprjeta' tal-atturi kif setghet tikkonstata l-istess Qorti fl-access ma tkunx saret f'hajt divisorju. Kwindi din l-eccezzjoni mhijiex fondata. Inoltre l-artiklu 425 citat mill-atturi jghid:

Ebda wiehed mill-girien ma jista' minghajr il-kunsens tal-gar l-iehor jaghmel twieqi jew aperturi ohra fil-hajt divisorju.

Il-konvenuti qed jivvantaw id-dritt li jaghmlu l-apertura ai termini tal-artiklu 426 izda dan assolutament mhux applikabbli ghaliex jitkellem fuq gallariji u twieqi miftuha fuq il-hajt ta' barra meta s-sulari ta' dar ikunu ta' diversi sidien.

Ir-raba’ eccezzjoni hija illi l-konvenuti ghandhom dritt jghaddu l-pajpijiet tal-ilma ghaliex ma jolqtu b’ebda mod xi jedd tal-

proprjeta' tal-atturi u ghaliex huma jgawdu servitu fuq il-fond tal-atturi bil-ligi u bl-att tal-akkwist. Il-Qorti ma tifhimx kif pajpijiet mghoddija fuq il-proprjeta' tal-atturi mhumiex jolqtuhom d-dritt tal-proprjeta'. Kif gia inghad il-Qorti thoss li l-unika difiza li seta' kellhom il-konvenuti setghet tigi mill-atti tal-akkwisti izda wara li fliet iz-zewg kuntratti bir-reqqa ma ssib xejn f'dan is-sens. Lanqas il-konvenuti ma jistghu jivvantaw xi dritt moghti mill-ligi u fil-fatt, eccetto ghall-artiklu 426 fuq imsemmi ma semmew xejn.

Fir-rigward tat-terrazzin din il-Qorti hija tal-fehma, wara li spezzjonat il-fond tal-atturi, illi huma ghandhom dritt jitolbu li dan isir ta' gholi li trid il-ligi billi hu palesament inqas minn hekk u certament l-artiklu 427 hu applikabbli ghaliex il-konvenuti certament ghandhom access ghalih kif jirrikjedi l-istess artikolu.

Fir-rigward tal-fatt li in effetti il-konvenuti kellhom il-permessi tal-Awtorita' tal-Ippjanar, dan ma jaffetwa xejn l-esitu ta' din il-kawza stante li l-proceduri civili ma jigux b'ebda mod effetwati anke ghaliex il-permessi relattivi johorgu b'salv kull dritt ta' terzi.

Ghaldaqstant il-Qorti tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, u tilqa' t-talbiet attrici billi:

1. tiddikjarahom proprjetarji tal-garaxx imsemmi,

2. tordna lill-konvenuti biex fi zmien xahrejn jaghlqu t-tieqa li fethu fil-hajt divisorju fil-fond taghhom The Willows, Triq il-Garrier, Mosta,

3. tordna lill-konvenuti biex fi zmien xahrejn jaqilghu il-pipes u sistema tad-drenagg ghaddejja minn fuq il-hajt divisorju, fl-arja proprjeta' tal-atturi,

4. tordna lill-konvenuti biex fi zmien xahrejn itellghu il-hajt divisorju ghall-gholi ta' metru tmenin centimetru skond il-ligi, u

5. fin-nuqqas tawtorizza lil-atturi jaghmlu dawn ix-xoghlijiet huma spejjes tal-konvenuti; ix-xoghlijiet ghandhom isiru dejjem taht is-supervizjoni tal-perit Arkittet Rene Buttigieg.

Spejjes jithallsu mill-konvenuti.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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