PRIM'AWLA TAL-QORTI CIVILI
IMHALLEF
ONOR. JOSEPH A. FILLETTI B.A., LL.D., A R HIST S

Seduta tat-Tnejn, 30 ta' Ottubru, 2000

Numru: 6

Citazzjoni Numru: 218/95 JF

Emanuel Borg, Dennis Stellini u John Camilleri u Louis Camilleri ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta' Gaetano Camilleri Ltd.
vs
John Pavia u Charles Azzopardi.

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni ta' l-atturi nomine li biha premessi d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni.

Premess illi l-atturi huma l-proprjetarji taz-zewg blokki ta' appartamenti bl-isem "Villino Borg" u 'Villino Camilleri", Xemxija Hill, Xemxija.

U premess illi l-konvenut John Pavia huwa l-proprjetarju ta' Flat 1, Sea Haven Apartments, Triq is-Simar, Xemxija.

U premess illi l-konvenut Charles Azzopardi huwa l-proprjetarju ta' Flat 3, Sea Haven Apartments, Triq is-Simar, Xemxija.

U premess illi l-konvenuti, jew min minnhom, waqqghu abusivament u minghajr il-kunsens tal-atturi, parti mill-hajt divizorju illi jaqsam il-blokk ta' appartamenti bl-isem "Sea Haven Apartments", Triq is-Simar, Xemxija Hill, Xemxija, mill-proprjetajiet tal-atturi, u ssostitwew l-istess parti mill-hajt bi hgieg.

U premess illi nonostante interpellati diversi drabi sabiex iqeghdu l-hajt divizorju fuq imsemmi fl-istat pristinu tieghu, il-konvenuti baqghu indadempjenti.

Talab li dina l-Qorti ghar-ragunijiet fuq premessi u prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna:

1. Tiddikjara illi l-konvenuti, jew min minnhom, abuzivament u minghajr il-kunsens tal-atturi, waqqghu parti mill-hajt divizorju illi jaqsam il-proprjeta' rispettiva taghhom mill-proprjeta' tal-atturi u ssostitwew l-istess parti mill-hajt bi hgieg;

2. Tikkundanna lill-konvenuti, jew min minnhom, sabiex fi zmien qasir u perentorju illi joghgobha tiffissa dina l-Qorti, jezegwixxu x-xoghlijiet necessarji sabiex jirrendu l-hajt divizorju fl-istat prestinu tieghu b'mod permanenti okkorrendo taht id-direzzjoni ta' perit nominat ghal dan l-iskop;

3. Jew fin-nuqqas ghaliex ma ghandhomx l-atturi jigu minn issa awtorizzati jaghmlu x-xoghlijiet necessarji sabiex jitqieghed il-hajt divizorju fl-istat prestinu tieghu b'mod permanenti a spejjez tal-konvenuti okkorrendo taht id-direzzjoni ta' l-istess periti nominat mill-Qorti.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut John Pavia fejn eccepixxa:

1. Illi l-atturi kemm dawk personali kif ukoll dawk nomine m'ghandhomx interess gjuridiku fil-kawza odjerna peress li l-allegat hajt in kwistjoni la hu w lanqas qatt ma kien proprjeta' tal-istess atturi kemm dawk personali kif ukoll dawk nomine;

Salve eccezzjonijiet ohra;

Bl-ispejjez.

Rat id-dikjarazzjonijiet tal-kontendenti, il-listi tax-xhieda taghhom flimkien mad-dokumenti li gew esebiti;

Rat l-atti kollha tal-kawza u senjatament ir-relazzjoni peritali pprezentata mill-espert tekniku appuntat mill-Qorti;

Ikkunsidrat li din hija kawza li fiha l-atturi nomine qeghdin jallegaw li l-konvenuti jew min minnhom, waqqghu b'mod abbuziv u minghajr il-kunsens taghhom parti mill-hajt divizorju li jaqsam il-blokk ta' l-istess konvenuti mill-proprjetajiet taghhomm, u ssostitwew l-istess parti mill-hajt bi hgieg. Il-proprjeta' tal-atturi nomine tikkonsisti f'zewg blokki ta' appartamenti maghrufin bl-isem "Villino Borg" u 'Villino Camilleri" u jinsabu fit-Telgha tax-Xemxija, Xemxija, filwaqt li l-proprjeta' tal-konvenut John Pavia huwa Flat 1, Sea Haven Apartments, Triq is-Simar, Xemxija u dak tal-konvenut Charles Azzopardi huwa l-appartament numru 3 fl-istess blokk.

Ikkunsidrat li filwaqt li John Pavia ikkontesta t-talba attrici billi pprezenta nota ta' eccezzjonijiet, il-konvenut l-iehor Charles Azzopardi baqa' kontumaci. Osservat ukoll li fil-kors tal-gbir tal-provi l-ebda wiehed mill-konvenuti ma adduca jew ressaq xi provi biex jigu ribattuti t-talbiet u premessi attrici fil-konfront taghhom jew inkella biex, fil-kaz tal-konvenut Pavia, jigu b'xi mod sostnuti l-eccezzjonijiet sollevati. Minbarra dan, wara li l-istess konvenut Pavia talab, u ottjena, is-sospensjoni tal-prolazzjoni tas-sentenza biex jeskuti l-perit gudizzjarju huwa mhux biss baqa' ma deherx imma lanqas jidher li gie ingunt l-imsemmi xhud. Il-kawza ghalhekk thalliet ghas-sentenza in difett ta' ostakolu u mill-ahhar seduta baqa' kollox f'dan l-istat sal-lum, data tas-sentenza.

Ikkunsidrat li wara li sema' u gharbel il-provi prodotti quddiemu u zamm access fuq is-siti de quo, il-perit gudizzjarju kien tal-fehma li t-

talbiet attrici kienu gustifikati u jimmeritaw li jigu milqugha. Dan billi mil-provi attrici gie stabbilit li z-zewg konvenuti, minghajr il-kunsens tal-atturi waqqghu parti mill-hajt divizorju u ssostitwew l-istess parti bi hgieg u b'hekk gew li huma fethu aperturi ta' twieqi fil-hajt divizorju.

Illi din il-Qorti, wara li qieset il-provi u r-relazzjoni surreferita, jidhrilha li dak li gie kkostatat mill-perit tekniku nnominat minnha u dak li gie konkluz minnu huwa gust u korrett u ghalhekk hija tikkondividih in toto u taghmlu taghha. Illi ghalhekk ukoll u a skans ta' ripetizzjoni ssir referenza shiha ghal dik il-parti tar-relazzjoni illi tibda mill-intestatura. "08. Konsiderazzjonijiet ta' xhieda u dokumenti" (a fol 14 tar-rapport, a fol 46 tal-process) u tibqa' sejra xejn eskluz, sal-paragrafu bl-intestatura "10. Konkluzjonijiet tal-Perit Tekniku" (a fol 17 - 18 tar-rapport , a fol 49 - 50 tal-process) li ghandhom jitqiesu bhala formanti parti integrali mill-korp ta' din id-decizjoni.

"08). Konsiderazzjonijiet ta' xhieda u dokumenti.

Mill-provi prodotti mill-atturi jirrizulta li:-

1. *Il-hajt divizorju kien inbena mal-bini mibni minn l-awturi taghhom fis-sena 1964, fil-parti tieghu t'isfel.*

2. *Emanuel Borg wiret sehmu minn din il-proprjeta, li taghha saret id-divizjoni fis-sena 1985, bhala mibnija, wara li fis-fis-sena 1976, l-art wara l-istess bini giet ittrasferita lill-terzi.*

3. *Dennis stellini akkwista l-flat minghand l-attur l-iehor, fis-sena 1990.*

4. *L-art retroposta ghal dik tal-atturi giet fis-sena 1991 jew 1992, zviluppata fi blokk ta' appartamenti, u lill-atturi, thallas id-dritt ta' appogg, u fuq dal-hajt bnew gholi addizzjonali ta' 7 filati, li tieghu pero' ma thallasx appogg.*

5. *Skond Dok. DS 2, John Pavia akkwisti flat f'dan il-blokk fit-8 ta' Lulju 1994, ghalkemm kien gja ha pussess tieghu fil-15 ta' Dicembru 1993, u fil-frattemp kien, skond Dok. DS 3, waqqa' il-hajt tas-7 filati biex floku ghamel hgieg tal-istess gholi, u sussegwentement wara l-ilmenti tal-atturi bena hajt tal-bricks min-naha tieghu biex minn gewwa jitghatta l-istess hgieg.*

6. *Illi wara l-iffirmar tal-kuntratt, dal-hajt intern tal-bricks, apparentement inqala', u thalla biss il-hgieg li minnu l-atturi jilmentaw li gew issoggettati ghall-harsien mill-fond tal-konvenuti.*

9. *<u>Konstatazzjonijiet tal-Perit Tekniku</u>.*

L-esponent jirrileva illi huwa zamm tlitt accessi fl-4 ta' Gunju 1996, fl-4 ta' Lulju 1996 fu l-4 ta' Lulju 1997, li minnhom l-ewwel wiehed ma sehhx minhabba malintiz. Fit-tieni access l-esponent kkonstata li :-

Il-blokk tal-atturi jikkonsisti minn garages fil-livell tal-pjanterran, flat sovrappost ghalihom fl-ewwel sular appartenenti lill-attur Emanuel Borg u flat fuqu tal-attur l-iehor Dennis Stellini.

Illi dan il-blokk ghandu "side curtilage" fuq genb li minnu hu accessibbli tarag konducenti ghall-livell tal-bjut tal-blokk. Dan it-tarag mikxuf huwa addossat mal-hajt ta' wara nett li jinsab retropost ghall-bitha li hemm wara l-blokk tal-atturi.

Il-parti t'isfel tal-hajt divizorju hija ta' kostruzzjoni antika, waqt li l-parti ta' fuq hija mibnija ricentement bil-bricks.

Dan il-hajt jaqsam il-proprjeta tal-atturi minn dik tal-konvenuti, retroposta ghaliha.

Fit-tieni access gie kkonstatat illi dan il-hajt tal-bricks ghandu gholi ta' 7 filati, u fih infethu zewg aperturi, kull wahda ta' sittax-il pied u sitt pulzieri (16' 6"), fuq soll ta' 4 filati, u bil-hgieg fuqu. Kif wiehed ihares lejn dal-hajt, b'dahru lejn it-triq tat-Telgha tax-Xemxija, it-tieqa bil-hgieg fuq ix-xellug tinsab fil-fond tal-konvenut Pavia waqt li l-ohra qeghda fil-fond fuq il-lemin appartenenti lill-konvenut l-iehor Charles Azzopardi.

Fit-tielet access gie kkonstatat illi mill-access precedenti li kien inzamm sena qabel, kienet infethet tieqa ohra fil-fond ta' Azzopardi, b'mod li mill-wisgha tal-hajt tieghu ta' wara, ta' 26' 10" thalla biss pilastru soldidu ta' 2' 2" waqt li l-bqija tal-hajt tikkonsisti miz-zewg twieqi bil-hgieg, wahda tal-wisgha ta' 16' 6" u l-ohra ta' 8' 2".

10. <u>Konkluzjonijiet tal-Perit Tekniku</u>.

L-esponent jirrileva illi ghalkemm mhux korrett li wiehed precizament jghid li minflok hajt inbena hgieg, huwa minnu li l-fatt li fil-hajt li kien

hemm, gew imfassla aperturi bil-hgieg, u dan f'hajt divizorju, b'mod li l-proprjeta tal-atturi giet issoggettata ghall-vizwali tal-fondi tal-konvenuti, id-drittijiet tal-istess atturi gew mittiefsa, bi ksur tal-Artikolu tal-Ligi Civili, tal-Kapitlu 16, li fost ohrajn ma jippermettix li jsiru twieqi jew aperturi fil-hajt divizorju minn ebda wiehed mill-girien, minghajr il-kunsens tal-iehor. (Art. 425), waqt li Artikolu numru 419 sub inciz (a) jkompli jsostni li "Ebda wiehed mill-girien ma jista' jaghmel, minghajr il-kunsens tal-gar l-iehor, hofor fil-korp ta' hajt komuni".

Illi in vista tas-suespost, l-esponent huwa tal-opinjoni li t-talbiet attrici jimmeritaw li jigu milqugha billi gie stabbilit li z-zewg konvenuti, minghajr il-kunsens tal-atturi waqqghu parti mill-hajt divizorju u ssostitwew l-istess parti bi hgieg, u b'hekk fethu aperturi ta' twieqi fil-hajt divizorju.

Tant ghandu jissottometti l-esponent, in adempiment tal-inkariku lilu moghti, ghas-savju u superjuri gjudizzjarju ta' din l-Onorabbli Qorti".

Ghal dawn il-motivi;

Tiddeciedi billi fil-kontumacja tal-konvenut Charles Azzopardi u wara li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut John Pavia tilqa' d-domandi attrici kif dedotti, b'dan li ghall-fini tat-tieni talba qeghda tipprefiggi terminu perentorju ta' tlett (3) xhur mil-lum, okkorrendo taht id-direzzjoni tal-istess AIC Rene Buttigieg a spejjez tal-konvenuti, u fin-nuqqas li dan jigri tigi fis-sehh it-tielet domanda bl-istess perit surreferit u dejjem a spejjez tal-konvenuti.

Il-kap ta' l-ispejjez, inkluz dawk relativi ghall-perizja, jithallsu miz-zewg konvenuti in solidum.

ONOR. IMHALLEF JOSEPH A. FILLETTI

md