Fil-Prim Awla tal-Qorti Civili

Onorevoli Imhallef Albert J. Magri B.A., LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tnejn 1 ta' Ottubru 2001

Citazzjoni numru 121/98 AJM

Kawza numru 7

Maria Stella Aquilina

Vs

Alex Bonello u Carmel Grima u b'digriet tas-6 ta' Ottubru 1999 u martu Mary Grima

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni presentata fil-21 ta' Jannar 1998 li permezz taghha l-attrici wara li ppremettiet illi hija sid il-fond numru 16, Triq il-Professur Anton Tabone, B'Bugia, u z-zewg konvenuti huma s-sidien tal-fondi ta' magenbu, u cioe Alex Bonello sid il-fond numru 15, u Carmel Grima sid il-fond numru 17; illi taht it-tlett fondi imsemmija hemm giebja; illi a tenur ta' l-artikolu 442 tal-Kap 16 l-attrici trid tifred il-parti tal-gibja taht id-dar taghha minn dik taht iz-zewg fondi girien,porprjeta' tal-konvenuti; illi hija interpellat lill-konvenuti jersqu jaghmlu dan ix-xoghol izda dawn

qed jirrifjutaw li jidhlu ghal sehemhom mill-ispejjes billi jidhrilhom li x-xoghol ghandha taghmlu l-attrici wahedha; talbet li din il-Qorti:-

1. tordna li l-parti tal-giebja taht il-fond ta' l-attrici – f'numru 16, Triq il-Prof Anton Tabone, B'Bugia – tkun mifruda minn dik il-parti li qeghda taht iz-zewg fondi adjacenti, dak numru 15 proprjeta' tal-konvenut Alex Bonello, u l-iehor numru 17, proprjeta' tal-konvenut Carmel Grima, bi spejjes tat-tlieta li huma;
2. fin-nuqqas li l-konvenut jersqu biex jaghmlu x-xoghol mal-attrici, tawtorizza lill-istess attrici taghmel ix-xoghol hi, dejjem a spejjes tat-tlieta.

Bl-ispejjes, komprizi dawk (LM2) ta' ittra bonarja tat-13 ta' Ottubru 1997, kontra l-konvenuti ngunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni, l-lista tax-xiehda u d-dokument ezebit mill-attrici.

Rat in-nota tal-konvenuti presentata fit-18 ta' Dicembru 1998 li permezz taghha eccepew:-

1. Illi l-konvenut Carmelo Grima huwa mizzeweg lil Mary nee Vella u l-fond, numru 17 Triq Anton Tabone, Birzebbugia gie akkwistat matul iz-zwieg tieghu, b'mod li ssegwi li din l-azzjoni kellha tigi istitwita kontra z-zewg konjugi Grima u fl-assenza ta' l-imsemmija Mary Grima, il-gudizzju m'huwiex integru u ghalhekk il-konvenuti ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju.
2. Fit-tieni lok l-interess rispettiv taz-zewg konvenuti f'din il-kawza ghandu jigi identifikat u ghandu, b'mod partikolari, jig stabbilit jekk l-imsemmija giebja hiex verament komuni ghallkontendenti

kollha u f'kaz affermattiv jigi stabbilit ukoll, l-ihsma rispettivi tal-kontendenti fl-imsemmija giebja.

3. Illi l-ispejjes pagabbli ghall-eventwali ezekuzzjoni tax-xogholijiet fil-giebja huma pagabbli mill-attrici billi d-dispozizzjoni tal-ligi citata mill-istess attrici ma hiex applikabbli ghall-kawza odjerna.

4. Illi f'kull kaz ix-xogholijiet eventwalment ordnati minn din l-Qorti ghandhom jigu ristretti ghall-minimu necesssarju ghall-firda fisika tal-giebja.

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xiehda tal-konvenuti.
Noel Debattista.

Rat ir-rapport tal-perit inkarigat mahluf fl-udjenza tad-29 ta' Novembru 2000.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti u tas-sottomissjonijiet maghmula.

Ittrattat il-kawza.

Ikkunsidrat:-

Il-kontendenti huma proprjetarji ta' tlett fondi adjacenti go triq Prof Anton Tabone, f'Birzebbugia bin-numri rispettivi 15,16 u 17. L-attrici hija sid il-fond fin-nofs, filwaqt li l-konvenut Bonello ghandu l-fond numru 15 u l-konjugi Grima l-fond fuq in-naha l-ohra ta' l-attrici. Taht dawn il-fondi tezisti giebja b'disgha hnejjiet. Din il-gibja hija komuni billi ma hemmx hitan divizorji li jaqsmuha bejn id-diversi sidien tal-proprjetajiet sovrastanti. L-attrici ghalhekk a termini ta' l-artikolu 442

tal-Kap 16 qedha titlob li ssir id-divizjoni materjali tal-giebja biex b'hekk kull proprjeta' sovraastanti jkollha s-sehem li hemm taht.

L-artikolu citat u cioe l-artikolu 442 tal-Kap 16 jghid hekk:-

"(1) jekk giebja tibqa' diehla sa taht il-fond tal-garr, dan jisa' jaghmel toqba u jinqeda bl-ilma, izda bl-obbligu li jhallas lis-sid tal-fond li fih it-thaffir tal-giebja jkun inbeda, nofs l-ispejjes li jkun ghamel.

(2) Kull wiehed miz-zewg girien jista' jitlob li dik il-bicca tal-giebja li tkun taht il-fond tieghu tigi mifruda minn dik li tkun taht il-fond ta' l-iehor b'hajt li ghandu jinbena, u, meta jinhtieg, jissewwa, bi spejjes tat-tnejn.

(3) Izda, jekk il-bicca tal-giebja li tkun tinsab taht il-fond ta' wiehed mill-girien tkun wisq akbar minn dik li tkun tinsab taht il-fond ta' l-iehor, il-qorti tista' skond ic-cirkostanzi, meta tordna il-firda, tikkundanna lill-ewwel wiehed ihallas lill-iehor sehem, skond ma jmissu, mis-somma li dan ta' l-ahhar ikun nefaq ghat-thaffir ta' dik il-giebja."

Dan l-artikolu jikkontempla mhux biss d-drittijiet tad-diversi sidien sovrastanti giebja taht il-proprjeta' taghhom, bhal per ezempju li jaghmlu toqba biex jinqdew bl-ilma kif ukoll id-dritt li tintalab il-qasma tal-istess giebja, izda jirregola ukoll l-obbligi reciproci tad-diversi sidien sovrastanti li jikkontribwixxu ghall-ispiza tat-thaffir, tal-qasma, u manutenzjoni tal-istess bjar u f'kaz li jkun hemm disproporzjoni bejn sehem u iehor, l-obbligu ta' kontribuzzjoni rispettiva.

Minn dan l-artikolu ghalhekk johrog id-dritt ta' l-attrici li tistwixxi din il-kawza u titlob il-qasma a spejjes komuni. Ma jirrizultax li hemm xi differenza kbira bejn id-diversi sezzjonijiet u konsegwentement mhux il-kaz li din il-Qorti tapplika dak li jipprovdi s-subinciz (3) ta' l-istess artikolu citat.

Il-konvenuti qed isostnu li dan l-artikolu mhux applikabbli ghall-kaz sottoezami u ghalhekk,skond huma, l-ispejjes ghandha tbaghtihom l-attrici. Il-konvenuti izda ma specifikawx ir-raguni ghal din l-eccezzjoni. Jidher pero' mill-andament tal-mistoqsijiet tad-difensur taghhom meta ittella l-perit in eskussjoni, illi din l-oggezzjoni taghhom hija bazata fuq l-fatt li l-fondi taghhom ma ghandhomx access ghall-istess giebja. Dan pero' mhux relevanti billi l-istess ligi ma tirrikjedix tali access sabiex jkun hemm l-obbligu ta' kontribuzzjoni u dan stante li l-girien dejjem jistghu, f'kull stadju, jottjenu tali access.

Ikkunsidrat:-

L-attrici resqet rapport ta' perit ex parte u cioe l-Perit Joseph Mangion, li jelenka x-xogholijiet mehtiega ghall-qasma effettiva. Il-Qorti hatret espert tekniku li ukoll ghamel dan l-ezercizzju f'rapport minnu presentat u mahluf. Il-Qorti pero' tosserva li filwaqt li r-rapport tal-Perit Mangion jikkontempla biss il-qasam bejn il-proprjeta' ta' l-attrici u dik tal-konvenut Alex Bonello, l-perit tal-Qorti, kif inkarigat jaghmel, ikkunsidra l-qasma bejn il-proprjeta' ta' l-attrici u z-zewg fondi adjacenti tal-konvenuti. Inoltre filwaqt li l-proposta tal-Perit Mangion tissugerixxi li l-qasma ssir skond id-delimitazzjoni tal-proprjetajiet b'mod li l-hajt li ghandu jigi kostruwit jinbena fuq il-linja medjana ta' bejn il-prorpjetajiet, il-perit inkarigat mill-Qorti, ghar-ragunijiet ta' espedjenza, ssugerixxa li l-maggor parti tal-hxuna tal-hitan jinbnew fil-parti tal-attrici. Skond l-espert mahtur mill-Qorti, iz-zewg alternattivi ta' kostruzzjoni huma accettabbli ghalkemm dik suggerita minnu tirrendi l-ezekuzzjoni aktar facli.

Illi fil-fehma ta' din il-Qorti l-qasma tal-giebja trid tkun tali li ma tippregudikax d-drittijiet ta' proprjeta' tad-diversi sidien sovrastanti. Ghalhekk mhux korrett li, kif suggerit mill-espert inkarigat mill-Qorti, l-attrici tbati diminuzzjoni fl-arja tal-proprjeta taghha u konsegwentement l-hitan divizorji ghandhom jinbew skond il-linja divizorja tal-proprjetajiet rispettivi anke jekk din l-alternattiva, indikata bhala "Option A" fir-rapport tal-perit inkarigat mill-Qorti, tirrikjedi xogholijiet addizzjonali.

Illi fic-cirkostanzi a tenur ta' l-artikolu 442 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta l-Qorti tipprovdi minn din il-vertenza billi tilqa' it-talbiet attrici, tordna li l-giebja taht il-fondi 15, 16 u 17 Triq Prof Anton Tabone, B'Bugia, tinqasam b'hitan divizorji li jimxu mal-linji medjani tad-diversi proprjetajiet u dan a spejjes tat-tlett sidien fi kwoti ugwali bejniethom. F'kaz li l-konvenuti ma jersqux biex jaghmlu dawn ix-xogholijiet flimkien ma' l-attrici, tawtorizza lill-istess attrici taghmel l-istess xogholijiet hija stess bid-dritt li tigbor zewg terzi mill-ispiza minghand iz-zewg konvenuti l-ohra, terz kull wiehed; u liema xogholijiet ghandhom isiru fi zmien tlett xhur mil-lum, taht is-sorveljanza tal-AIC Noel Debattista li qed jigi mahtur ghal dan l-iskop.

L-ispejjes, inkluzi dawk tal-perit AIC Noel Debattista, jkunu a kariku tat-tlett kontendenti, cioe l-attrici, l-konvenut Alex Bonello u l-konvenuti konjugi Grima, fi kwoti ugwali bejniethom.