MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTONIO MICALLEF TRIGONA

Seduta ta' l-14 ta' Dicembru, 2005

Citazzjoni Numru. 31/1997/1

Angelo u Maria konjugi Portelli

vs

Carmel u Rose konjugi Gauci

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni ta’ l-atturi li taqra:

Illi huma proprjetarji tal-fond “Valley View House” fi Triq il-Bahhara, Ghajnsielem, Ghawdex, u l-konvenuti huma l-proprjetarji tal-fond li l-gjardina tieghu tmiss mal-fond ta’ l-atturi minn naha tal-majjistral;

Illi madwar ghaxar snin ilu meta l-atturi kienu qed jibnu l-fond taghhom dawn bnew hajt divizorju mal-proprjeta’ tal-

konvenuti, liema hajt gie mibni fl-intier tieghu fil-proprjeta' ta' l-atturi;

Illi fil-15 ta' Dicembru tal-1996, jew f'xi gurnata ohra qrib dik id-data, il-konvenuti jew xi hadd inkarigat minnhom bnew diversi filati fuq il-hajt divizorju in kwistjoni li huwa mibni fl-intier tieghu fil-proprjeta' ta' l-atturi u dan minghajr pre-avviz jew kunsens ta' l-atturi jew xi wiehed minnhom;

Illi l-bini ta' dawn il-filati mizjuda sar minghajr ma saru d-dniefel necessarji kif titlob is-sengha tal-bini u b'tali mod u manjiera li qed jigi kagunat perikolu lill-atturi u l-proprjeta' taghhom;

Illi minkejja [interpellazjonijiet sabiex jitnehhew dawn il-filati mizjuda l-konvenuti baqghu inadempjenti];

Talbu ghaliex din l-Qorti m'ghandhiex:

1. tiddikjara illi l-hajt divizorju de quo huwa interament proprjeta' ta' l-atturi u li l-konvenuti m'ghandhomx dritt jghollu jew jibnu fuq l-istess hajt;

2. konsegwentement tikkundanna lill-konvenuti jnehhu d-diversi filati li bnew u dan fi zmien qasir u perentorju illi jigi lilhom prefiss u taht id-direzzjoni ta' perit nominand;

3. fin-nuqqas tal-konvenuti li jwettqu x-xoghlijiet ordnati tawtorizza lill-atturi illi jaghmlu x-xoghlijiet huma a spejjez tal-konvenuti;

4. b'mod sussidjarju u f'kaz li jigi deciz li l-konvenuti ghandhom dritt jikkumunaw dan il-hajt tiddikjara li l-atturi ghandhom dritt ghall- hlas ta' nofs il-valur ta' l-art li fuqha huwa mibni l-hajt u ta' l-appogg ghall-uzu maghmul mill-konvenuti fuq il-hajt divizorju li rrendew komuni;

5. konsegwentement tillikwida l-ammont dovut mill-konvenuti, jekk hemm bzonn permezz ta' perit nominad;

6. tordnalhom ihalsu dan l-ammont lill-atturi.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta’ l-atturi flimkien mal-lista tax-xhieda;

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuti li eccepew:

1. l-intempestivita’ tal-kawza attrici in kwantu l-atturi s’issa qatt ma ppretendew li l-hajt inbena mhux skond is-sengha izda merament li l-estensjoni tal-hajt kienet saret bi ksur tal-jeddijiet ta’ l-atturi ghaliex il-hajt kien jappartjeni kollu lilhom. Sa qabel ma’ saret ic-citazzjoni l-atturi sostnew li ma seta’ jsir ebda xoghol mal-hajt ‘taghhom’ waqt li issa pprocedew bic-citazzjoni proprju biex isiru xoghlijiet ulterjuri. Ghal kull bon fini qed jigu prodotti l-ittri mibghuta mill-atturi (dokti. CG1 u CG2);

2. li kulma ghamlu l-konvenuti kien li ziedu b’zewg filati l-livell tal-hajt divizorju u dan kif kellhom kull jedd li jaghmlu skond il-ligi;

3. li x-xoghol kollu maghmul mill-konvenuti sar skond is-sengha u l-arti iktar u iktar meta jitlesta x-xoghol kollu minnhom progettat.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti debitament guramentata, l-lista tax-xhieda u l-lista ta’ dokumenti.

Rat a folio 13 id-digriet ta’ din l-Qorti, diversament preseduta, fejn gie nominat l-AIC Richard Aquilina;

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Arkitett nominat, debitament mahlufa, folio 39;

Ezaminat ix-xhieda;

Rat l-atti u d-dokumenti kollha;

Ikkunsidrat:

Il-kawza titratta hajt li jaqsam proprjeta' rispettiva tal-kontendenti li skond l-atturi huwa proprjeta' taghhom stante li jsostnu li bnewh huma u nterament fuq l-art taghhom. Bhala segwitu ghal dan l-atturi qeghdin f'din il-kawza jagixxu kontra l-konvenuti minhabba li dawn ziedu filati fuq il-hajt. Qeghdin konsegwentement jitolbu li l-konvenuti jigu kkundannati jirrimwovu dawn il-filati mizjuda minnhom, jew, '*in subsidium'*, li jhallsu lill-atturi talli rrendew komuni l-hajt.

In vena legali huwa pacifiku li treggi presunzjoni, ghalkemm ribattibbli, li hajt li jaqsam bini minn bini iehor jitqies komuni. Dan johrog skjettament mill-Artikolu 409 tal-Kap 16 li jghid, *'inter alia',* illi: "jekk ma jkunx hemm sinjal jew prova ohra li juru l-kuntrarju, il-hajt li qieghed biex jaqsam bini minn bini iehor, jitqies li huwa komuni sal-quccata". Din il-presunzjoni tapplika wkoll ghall-hajt li jaqsam btiehi, gonna jew ghelieqi b'varjazzjoni favur l-proprjeta' li hemm il-bini, jew favur sid il-fond l-aktar gholi. Hemm wkoll, marbut ma' din il-presunzjoni, li l-ligi taghti lill-komproprjetarju d-dritt li jappogga l-bini tieghu mal-hajt komuni (salv dak li jiddisponi l-Artikolu 435), u wkoll li jista' jgholli l-hajt komuni.

Fil-kawza in dizamina l-atturi jallegaw li l-hajt huwa proprjeta' esklussiva taghhom ghaliex jghidu li gie mibni interament fuq l-art taghhom. Din l-pretensjoni pero' mhix sorretta mill-provi u kien jispetta lilhom u lilhom biss li jippruvawha. Fir-relazzjoni tieghu l-perit tekniku skartaha u din il-Qorti hija pjenament konkordi wara li ezaminat il-provi. Bizzejjed tghid li meta bi ftehim bejn l-atturi u l-mandanti tal-konvenuti, il-hajt, li kien allura tas-sejjieh u mserrep, gie rimoss u ttella' minfloku hajt tal-kantun fid-dritt, il-bennej li bnieh spjega, nonostante dak li qal f'parti ohra tax-xhieda tieghu, illi fil-bini ta' dan il-hajt kienet "tqeghdet lenza u l-hajt inbena erba' pulzieri u nofs fuq kull naha", li jista' jfisser biss, li l-lenza tpoggiet fuq il-parti medjana tas-sejjieh, li, fin-nuqqas ta' indikazzjoni kuntrarja, kien ghalhekk presunt komuni, u nbena nofs fuq naha u nofs fuq in-naha l-ohra.

Illi stabbilit dan il-punt, li l-hajt gie mibni kemm fuq naha u kemm fuq ohra tal-proprjetajiet rispettivi, jirrizulta li x-xoghol ghat-tellar tal-hajt il-gdid thallas mill-atturi. Minn naha l-ohra m'hemmx kuntrast li l-konvenuti zdiedu filati ohra fuq dan il-hajt, u hu ndubitat li, salv li jhallsu l-ispejjez ghat-titligh tieghu, kellhom kull dritt jaghmlu dan, aktar u aktar meta ma rrizultax li l-hajt gie mdghajjef jew li x-xoghol sar mhux skond l-arti u s-sengha.

Illi dan li appena ntqal, fil-fehma tal-Qorti, ifisser li l-konvenuti fil-waqt li ezercitaw id-dritt li jghollu l-hajt gew issa passibbli, pero' limitatament biss, li jhalsu lill-atturi l-ispejjez minnhom inkorsi biex inhatt il-hajt qadim u t-tlugh tal-hajt il-gdid sal-gholi hemm ezistenti meta nbena, eskluz ta' nofs l-art li fuqha jinsab mibni, stante li jidher li dan inbena nofs naha u nofs ohra, kif gia fuq jinghad. Id-diffikulta hawnhekk hi li la hemm prova tan-nefqa nkorsa mill-atturi, u la hemm l-valur tal-hajt meta l-konvenuti ezercitaw id-dritt komproprjetarju taghhom. Wisq anqas hemm xi prova ta' xi perikolu li sar lill-hajt minhabba z-zieda tal-filati fuqu. Il-prova fir-rigward kienet tispetta lill-atturi.

Ghaldaqstant, taqta' u tiddeciedi l-kawza, billi:

- tichad l-ewwel, it-tieni u t-tielet talbiet ta' l-atturi;

- tilqa' r-raba talba taghhom fis-sens li tiddikjara li l-konvenuti ghandhom ihalsu lill-atturi l-valur tal-hajt pre-ezistenti x-xoghol taz-zieda fl-gholi tal-hajt mill-konvenuti, ossija l-ispejjez inkorsi u mnefqa mill-atturi ghar-rikostruzzjoni tieghu;

- tichad pero' il-hames u s-sitt talba ta' l-atturi stante li m'hemmx provi fir-rigward, izda thalli mpregudikati d-drittijiet kollha taghhom fil-konfront ta' l-istess talbiet.

L-ispejjez tal-kawza fic-cirkostanzi u gjaladarba qeghdin jigu michuda t-talbiet principali ta' l-atturi ghandhom ikunu a karigu taghhom.

< Sentenza Finali >

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