MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTONIO MICALLEF TRIGONA

Seduta tat-8 ta' Marzu, 2006

Citazzjoni Numru. 131/2000/1

John Xuereb ghan-nom u n-rappresentanza ta' Giorgia Formosa u b'digriet tas-16 ta' Frar 2001 il-gudizzju gie trasfuz f'isem John, Vincent u Mario Xuereb stante l-mewt ta' l-attrici Giorgia Formosa fil-mori tal-kawza

vs

Emmanuel u Connie konjugi Spiteri

Il-Qorti,

Permezz tac-citazzjoni taghha l-attrici tghid:

Illi l-konvenuti jikru minghandha l-fond 32, Triq Xuxa, Kercem, Ghawdex;

Illi recentement l-inkwilini konvenuti wrew l-intenzjoni illi jaghmlu xi bdil strutturali fil-fond lilhom lokat konsistenti fil-bini tat-tieni sular tal-fond u xi kostruzzjonijiet fuq wara;

Illi l-konvenuti applikaw ma’ l-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar sabiex taghtihom permess jaghmlu dawn il-bidliet strutturali u sabiex jissanzjonaw kostruzzjonijiet li gja saru fuq wara tal-fond;

Illi x-xoghlijiet proposti kienu ser isiru minghajr il-kunsens ta’ sid il-kera, filwaqt illi dawk li diga saru, saru wkoll minghajr dak il-kunsens anzi kuntrarjament ghax-xewqat ta’ sid il-kera;

Illi sid il-kera l-attrici Giorgia Formosa ma tridx illi jsiru bidliet strutturali fil-fond taghha, filwaqt illi trid illi l-kostruzzjonijiet li saru jitnehhew b’mod illi l-fond jirriverti ghal l-istatus quo ante;

Illi l-attrici otteniet l-ispedizzjoni ta’ l-opportun mandat t’inibizzjoni kontra l-konvenuti (mandat numru 73/00 fl-ismijiet John Xuereb noe vs Emmanuel Spiteri et) sabiex tikkawtela l-pretensjonijiet taghha u l-konvenuti ma jaghmlu l-ebda kostruzzjoni jew bdil strutturali jekk ma jkunux muniti bil-kunsens taghha;

Talbet ghaliex m’ghandhiex din il-Qorti:

1. tiddikjara illi l-konvenuti ma huma permessi jaghmlu l-ebda bdil strutturali ossija kostruzzjoni fil-fond lilhom lokat mill-attrici fl-indirizz fuq indikat, jekk tali bdil strutturali jew kostruzzjoni ma jkunx sancit bil-kunsens ta’ l-attrici Giorgia Formosa;

2. tikkundanna konsegwentement lill-konvenuti sabiex ma jaghmlu ebda bdil strutturali jew kostruzzjoni fil-fond 32, Triq Xuxa, Kercem, Ghawdex;

3. tordna lill-konvenuti sabiex inehhu kull struttura li saret fl-imsemmi fond minghajr il-kunsens ta’ l-attrici Giorgia Formosa;

Bl-ispejjez kollha inkluzi dawk tal-mandat t'inibizzjoni fuq imsemmi u bl-ingunzjoni tal-konvenuti n-subizzjoni;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-attrici annessa l-lista tax-xhieda u l-lista tad-dokumenti esebiti.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti Emanuel u Connie konjugi Spiteri li eccepew:

1. li preliminarjament l-attur John Xuereb ghandu jipprova li huwa mandatarju ta' Giorgia Formosa;

2. li minghajr pregudizzju ghas-suespost it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda u dan stante illi dawn huma nfondati fid-dritt u fil-fatt peress illi Giorgia Formosa permezz ta' skrittura privata datata 20 ta' Jannar 1989 tat il-permess lill-konvenuti sabiex ikunu jistghu jaghmlu xoghol ta' kostruzzjoni fil-fond mikri lilhom;

3. li t-talbiet attrici ghandhom ukoll jigu respinti stante illi l-kostruzzjoni li ser issir mill-konvenuti hija necessarja u permessa mil-ligi stante illi illum li ghandhom it-tfal huwa impossibbli ghalihom li jghixu f'fond li fih kamra tas-sodda wahda u li huwa nieqes minn hafna kumditajiet;

4. li l-istess alterazzjonijiet ser isiru minghajr id-dritt tal-konvenuti li jitolbu xi kumpens minghand l-attrici u ghalhekk m'hemm l-ebda skop li huma ma jithallewx jaghmlu dawn ix-xoghlijiet illi permezz taghhom ser jizdied il-valur tal-fond proprjeta' ta' l-attrici u mhux ser jonqos;

Salvi eccezzjonijiet ohra fid-dritt u fil-fatt.

Rat il-kontro-citazzjoni taghhom li fiha jghidu:

Illi l-konvenuti jikru minghand l-attrici l-fond 32, Triq Xuxa, Kercem, Ghawdex,

Illi l-attrici stess awtorizzat lill-konvenuti sabiex jaghmlu zieda ta’ xi kmamar mal-istess fond u dana permezz ta’ skrittura datata 20 ta’ Jannar 1989;

Illi l-konvenuti illum ghandhom tifla ta’ erba’ snin u sar impossibbli ghalihom li jghixu f’fond li ghandu biss kamra wahda tas-sodda, kcina u kamra tal-banju;

Illi l-konvenuti ddikjaraw kemm-il darba li minkejja li ser jaghmlu diversi xoghlijiet li permezz taghhom ser izidu l-valur tal-fond ta’ l-attrici huma mhu ser jippretendu l-ebda kumpens la issa u lanqas fil-futur ghal tali ziedet;

Illi l-konvenuti m’ghandhomx proprjeta’ ohra fejn jistghu jmorru joqghodu;

Talbu ghaliex din il-Qorti m’ghandhiex:

1. tiddikjara illi l-konvenuti ghandhom id-dritt li jaghmlu xoghlijiet fil-fond mikri ghandhom sabiex huma jkunu jistghu jabitaw fih bil-familja taghhom;

2. konsegwentement tawtorizza lill-konvenuti sabiex jaghmlu dawk ix-xoghlijiet necessarji biex il-fond 32, Triq Xuxa, Kercem, jkun adattat biex jghixu fih huma u l-familja taghhom;

Bl-ispejjez kollha inkluzi dawk tal-Mandat ta’ Inibizzjoni 73/00 u bl-ingunzjoni ta’ l-attrici ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata taghom annessa l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ta’ l-attur John Xuereb nomine ghal kontro-citazzjoni tal-konvenuti:

1. li preliminarjament l-kontro-talba hija nulla peress illi n-nota ta’ l-eccezzjonijiet li maghha giet prezentata hija wkoll nulla u ghalhekk dan jimporta n-nullita’ wkoll fir-rigward tal-kontro-talba;

2. li minghajr pregudizzju ghas-suespost l-konvenuti m'ghandhom l-ebda dritt jaghmlu xoghlijiet ta' kostruzzjoni fil-fond lilhom lokat;

3. li fil-fatt l-iskrittura imsemmija ta' l-20 ta' Jannar 1989 tat biss dritt lill-konvenuti li jibnu fuq ir-remissa tal-fond u mhux fuq il-bqija tal-fond. L-eccipjenti m'ghandu l-ebda oggezzjoni li ssir kostruzzjoni fuq ir-remissa tal-fond;

4. li fil-fatt dan l-argument ta' l-iskrittura imsemmija prova jqajmu l-konvenut fil-mandat t'inibizzjoni intavolat mill-attur nomine (73/00) u anke prima facie gie rigettat;

5. li gjaladarba l-attrici Giorgia Formosa s-sid tal-fond ma tridx taghti l-kunsens taghha sabiex isiru xoghlijiet strutturali fil-fond lokat l-anqas il-ligi vigenti ma tista' tobbligha taghmel dan u ftit fiha fundament guridiku l-ewwel talba tal-konvenut;

6. li l-ebda ligi ma taghti dritt lill-konvenuti minhabba xi necessita taghhom li jaghmlu kostruzzjoni fil-fond ta' l-attrici meta hi ma hix taghti l-kunsens taghha dwar dan;

7. li ghalhekk t-talbiet tal-konvenuti fil-kontro-talba taghhom ghandhom jigu michuda bhala infondati fid-dritt u fil-fatt.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata taghhom annessa l-lista tax-xhieda.

Rat id-digriet tas-16 ta' Frar fejn il-gudizzju gie trasfuz f'isem John, Vincent u Mario Xuereb stante l-mewt tal-attrici Giorgia Formosa fit-12 ta' Ottubru 2000, cioe' fil-mori tal-kawza.

Semghet il-provi;

Rat l-atti u d-dokumenti kollha kompriza n-nota ta' osservazzjonijiet li pprezentaw il-konvenuti.

Ikkunsidrat:

Il-materja trattata f'din il-kawza tirrigwarda l-Artikolu 1564 inciz (1) tal-Kodici Civili li jipprovdi illi "il-kerrej, matul il-kiri, ma' jista' jaghmel ebda tibdil fil-haga mikrija minghajr il-kunsens ta' sid il-kera, u m'ghandux jedd jitlob il-hlas lura tal-valur, ikun kemm ikun, tal-miljoramenti maghmula minghajr dak il-kunsens". Fic-citazzjoni taghha l-attrici Giorgia Formosa, li fiz-zmien meta esperit l-azzjoni kienet fiz-zgur u ghal kull effett u bon fini, l-usufruttwarja tal-fond meritu l-kawza, ossija l-fond 32 Triq Xuxa, Kercem, Ghawdex, talbet appuntu li jigi projbit kull bdil strutturali jew kostruzzjoni li l-konvenut kien talvolta gia ghamel jew kien behsiebu li jaghmel.

Illi huwa fatt mhux kontestat li l-konvenut kien u ghadu d-detentur tal-fond de quo li huwa akkwista minghand l-attrici b'titolu ta' kera, u li sussegwentement, u precizament permezz ta' skrittura privata bid-data tal-20 ta' Jannar 1989 (folio 75), waqt li giet konfermata l-kirja tal-fond, gie miftiehem espressament kif isegwi: "illi (l-attrici) qed taghti u tikkoncedi b'titolu ta' lokazzjoni a favur tal-(konvenut) li jaccetta remissa bla numru attigwa ghall-imsemmi lok tad-djar <u>li ser tigi konverita f'parti mid-dar fuq imsemmija</u>" (sottolinjear tal-Qorti), u fil-waqt li zdiedet il-kera tal-'fond intier', zdied jinghad u miftiehem illi l-attrici kienet qeghdha taghti l-fakolta' lill-konvenut "li jibni fuq l-arja ta' l-imsemmija remissa…".

Issa minn verbal registrat folio 53, d-difensur ta' l-attrici ddikjara illi l-meritu ta' din il-kawza jikkoncerna biss il-bini li sar jew li ghalih intalab permess li ma jigix fuq l-arja tar-remissa peress illi bl-iskrittura tal-20 ta' Jannar 1989 (l-attrici) kienet kriet r-remissa li tmiss mal-post, zdied il-lokazzjoni tal-post ghax saret lokazzjoni wahda, u (l-attrici) tat il-permess lill-konvenuti li jibnu l-arja tar-remissa. U hawn qieghed il-*punctis saliens* tal-kawza.

Ikkunsidrat:

Illi f'materja ta' bdil strutturali l-gurisprudenza hija konformi fil-hsieb li l-kerrej jista' jaghmel alterazzjonijiet purche' ikunu parzjali, mhux ta' importanza kbira, ma jbiddlux id-destinazzjoni tal-fond, ma jippregudikawx id-drittijiet tal-proprjetarju, specjalment in kwantu ghas-solidita' tal-fabrikat, u meta dawna l-alterazzjonijiet ikunu necessarji jew utili ghat-tgawdija tal-post, u jista' l-fond jigi ripristinat kif kien qabel meta tispicca l-lokazzjoni (ara per ezempju sentenza tal-*Qorti tal-Appell* riportata *Vol. XXXVII.i.156*).

Issa mill-provi u d-dokumenti in atti din il-Qorti ma riskontrat xejn fil-permessi tal-bini jew anke mix-xhieda prodotta mill-attrici li l-konvenut sejjer jestendi bil-bini fl-ewwl sular 'il hemm mir-remissa, u assolutament, u f'kull kaz, ma jirrizultax li l-konvenut qua kerrej kiser jew sejjer jikser l-obbligi legali imposti fuqu bl-Artikolu 1545 tal-Kodici Civili "li jgawdi u jinqeda bil-haga mikrija bhala missier tajjeb tal-familja u skond l-uzu miftiehem jew prezunt".

Fil-kaz in disamina huwa fatt li l-konvenut inghata espressament d-dritt li jikkonverti r-remissa u jaghmilha parti mid-dar gja mikrija lilu u aktar li jibni fuq l-istess remissa. Minn xhieda ta' certu Mario Mizzi, Planning Technician fi hdan l-Awtorita ta' l-Ippjanar, jirrizulta li l-konvenut talab li jaghmel alterazzjonijiet interni fis-sular t'isfel konsistenti li tinfetah hnejja minn kamra ghall-ohra u jittella' tarag ghall-ambjenti ta' fuq, jibni zewg kmamar tas-sodda fuq dawn l-ambjenti ta' fuq u jibni zewg filati fil-faccata sabiex jigi jaqbel mas-sular ta' fuq. Modifikazjonijiet li certament huma kemm necessarji u utili ghat-tgawdija mill-konvenut tal-fond u li ma jidhirx li ser jaffettwaw s-solidita tieghu jew b'xi mod ibiddlu d-destinazzjoni tieghu, jew wkoll ikunu ta' pregudizzju lis-sid.

Fid-dawl ta' dan it-talbiet ta' l-attrici jew tas-subentrati fil-kawza qed jigi michuda u konsegwetement qeghdin jigu milqugha t-talbiet fil-kontro-talba.

Ghal dawk li huma spejjez tal-kawza qieghed jigi deciz li dawk tac-citazzjoni ghandhom ikunu a karigu ta' l-atturi

subentrati waqt li dawk tal-kontro-talba ghandhom ikunu a karigu tal-konvenut stante s-superflwalita' taghha fic-cirkostanzi tal-kaz.

< Sentenza Finali >

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