

Kopja Informali ta' Sentenza



**QORTI CIVILI  
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF  
GEOFFREY VALENZIA**

Seduta tat-28 ta' Frar, 2007

Citazzjoni Numru. 686/2004

**Dr. Carmel Vella  
vs  
Carmel Vella u martu Antoinette Vella**

**Il-Qorti**

**Preliminari**

Rat l-**att tac-citazzjoni** li permezz taghha l-attur  
ippremetta illi:

Premess illi l-attur huwa l-propjetarju tal-fond 21, Zurrieq  
Road, Birzebbugia, liema fond imiss mal-fond bin-numru  
19, Zurrieq Road, Birzebbugia, propjeta' tal-konvenut;

Kopja Informali ta' Sentenza

U billi l-konvenut fetah tieqa fil-hajt divizorju ta' bejn iz-zewg fondi liema tieqa thares ghall-go 'l-propjeta' tal-atturi u cioe fil-*front garden* tal-fond numru 21, Zurrieq Road, Birzebbugia u inoltre bena sporgimenti li jaghtu ghal fuq il-fond tal-attur fil-hajt divizorju.

U billi dawn ix-xoghlijiet saru minghajr il-kunsens u anzi kontra l-volonta' tal-attur;

U billi x-xoghlijiet imsemmija huma tali juzurpaw id-drittijiet ta' l-attur u jnaqqaslu it-tgawdija tal-propjeta' tieghu;

U billi l-attur interpella lill-konvenut diversi drabi biex inehhi din it-tieqa u jregga kollox fl-istat originali u dan anke permezz ta' ittra ufficjali, l-konvenut baqa' inadempjenti;

U billi ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Jghid il-konvenut ghaliex din il-Qorti ma ghandiex:

1. tiddikjara li l-apertura ossia tieqa u x-xoghlijiet l-ohra premessi li saru fil-hajt divizorju ta' bejn il-fond 21, Zurrieq Road, Birzebbugia, u l-fond numru 19, Zurrieq Road, Birzebbugia u li jaghtu fuq il-propjeta' tal-attur u cioe il-*front garden* tal-fond 21, Zurrieq Road, Birzebbugia saret b'mod abbuziv u illegali, tuzurpa d-drittijiet tal-attur u tnaqqaslu t-tgawdija tal-propjeta' tieghu u tikkostitwixxi servitu fuq il-propjeta' tal-atturi;

2. Tordna lill-konvenut sabiex fit-terminu qasir u perentorju li din il-Qorti joghghobha tiffissa jaghlaq l-apertura ossia tieqa u jnehhi x-xoghlijiet l-ohra premessi li saru fil-hajt divizorju ta' bejn il-fond 21, Zurrieq Road, Birzebbugia, u l-fond bin-numru 19, Zurrieq Road, Birzebbugia u li jaghtu fuq il-propjeta' tal-attur u cioe il-*front garden* tal-fond 21, Zurrieq Road, Birzebbugia u jippristina l-hajt divizorju u dan taht id-direzzjoni ta' perit nominandi u fin-nuqqas tawtorizza lill-attur iwettaq huwa stess ix-xoghlijiet mehtiega a spejjez tal-konvenut.

Kopja Informali ta' Sentenza

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tal-11 ta' Frar 2004 u b'riserva ta' kull azzjoni spettanti lill-attur ghal danni jew kumpens mod iehor skond il-ligi.

Il-konvenut huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Rat id-Dikjarazzjoni tal-attur a fol. 3 tal-process.

Rat in-**Nota tal-Eccezzjonijiet tal-konvenuti** a fol. 24 tal-process fejn eccepew:

1. Illi preliminarjament l-attur ghandu jipprova t-titolu ta' propjeta' tieghu fuq il-*front garden* tal-fond numerat 21, Zurrieq Road, B'Bugia.
2. Illi di piu' u minghajr pregudizzju ghal premess it-talbiet ta' l-attur fil-konfront ta' l-esponenti elenkati fic-citazzjoni promotrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, u dan kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.
3. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.
4. Bl-ispejjez kollha kontra l-attur.

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezibiti;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat in-noti tal-partijiet

## **KONSIDERAZZJONIJIET**

F'dina l-kawza l-attur qed jitlob li l-konvenut jaghlaq it-tieqa li fetah fuq il-*front garden* tal-fond tieghu u li jirripristina l-hajt divizorju ma' l-istess *front garden*.

Fl-ewwel eccezzjoni, il-konvenut jghid li l-attur irid jipprova t-titolu tieghu fuq il-*front garden* tal-fond numru 21, Zurrieq Road, B'Bugia.

L-attur ipprezenta kuntratt ta' divizjoni (ara fol. 74 sa 83 tal-process) minn fejn jirrizulta li dana l-fond kien mess lilu permezz ta' divizjoni. Il-konvenut pero' qed jinsisti li l-attur irid jipprova li l-*front garden* ukoll huwa tieghu billi jippretendi li dan huwa parti mill-garaxx li hemm ma gemb il-post ta' l-attur li kien proprjeta' ta' Fortunato Said. Il-konvenut xehed li kellhu l-permess ta' Fortunato Said biex jiftah dina t-tieqa u li l-proprjeta' ta' l-attur tinsab f'livell ta' zewg targiet ghola mill-livell tat-triq u taht it-tarag ta' l-attur huwa parti mill-garaxx numru 23 ta' Fortunato Said.

L-attur xehed li l-konvenut fetah it-tieqa fil-hajt divizorju ta' bejnithom liema tieqa giet thares fuq il-proprjeta' tieghu, cjoe fil-*front garden* u l-konvenut ghamel *pregnant window* fil-hajt (ara fol. 30 Dok M). Ghalkemm hu kien qal lill-konvenut biex inehhi din it-tieqa, dan m'ghamel xejn (ara fol 17). L-attur jghid li l-konvenut lanqas kellu l-permessi mill-MEPA biex jaghmel dina l-kostruzzjoni (ara fol 9). L-attur qed joggezzjona ghal dawn ix-xogholijiet billi, barra li holqu servitu, ghamlu l-access ghal proprjeta' tieghu aktar difficili.

Il-Perit Rosanne Vella, prodotta mill-attur tghid li l-parti ta' quddiem il-bieb ta' barra tad-dar numru 21 fejn hemm it-tieqa tal fond 19 tiffirma parti mill-art tad-dar 21 (fol 34) dan ghaliex it-tarag li titla' bih ghal bieb tad-dar 21 huwa mibni antik, u jinsab f'dan il-*front garden*; hemm rixtelli tal-hadid quddiem il-garaxx ta' hdejn id-dar 21 sa l-istess linja tal-faccata tad-dar 19; u d-dar il-kbira fuq in-naha tal-lemin tal-garaxx ghandha ukoll tarag ghall-bieb ta' barra quddiem il-faccata taghha. It-21 u l-garage 23 huma mibnija bhala post wiehed imma mhux ghand l-istess sid. It-tarag jaghmel parti mill fond numru 21 biex tidhol fih. It-tarag mhux parti mill-garage numru 23 imma mill fond numru 21. Taht it-tarag pero huwa parti mill-garage u l-hajt komuni qieghed mal-garage.

### **Tikkunsidra**

Illi l-konvenut mhux qed jghid li legalment hu setgha jiftah tieqa fil-hajt divizorju, (ara artikolu 425 tal-Kap 16), izda li l-hajt kien jappartjeni lill Fortunato Said, u dan kien tah

permess biex jiftah dina t-tieqa. Hu jghid li Fortunato Said illum hu mejjet, izda anke ibnu kien jaqbel li hu jiftah dina t-tieqa. (Dan ta' l-ahhar ma giex prodott bhala xhud). L-allegat permess ta' Fortunato Said, jeskludi ghalhekk dak li issa qed jippretendi l-konvenut li hu ghandu xi dritt ta' servitu fuq spazju mhux mibni ta' haddiehor, li wara kollox jista' jkun xejn hlief sofferenza prekarja (ara App.Perini vs Buttigieg 28/12/1860; App Barbara vs Falzon 28/11/1890 u P.A. Stivala vs Field 29/6/1938).

Ghalhekk dak li trid tiddeciedi dina l-Qorti f'dan il-kaz huwa jekk il-hajt divizorju kienx ta' Fortunato Said kif qed jallega l-konvenut jew inkella hux ta' l-attur u jiddividi il-fond 19 tal-konvenut mit 21 ta' l-attur.

Skond l-artikolu 323 tal-Kodici Civili kull min ghandu l-proprijeta' ta' l-art, ghandu wkoll dik l-*area* ta' fuqha, u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taht wicc l-art. Dan hu principju gej mid-dritt Ruman u hu presunzjoni "*uiris tantum*" li tammetti prova kuntrarja.

L-attur messu dana l-fond permezz tad-divizjoni fuq imsemmija u ghalhekk meta akkwista l-fond in kwistjoni hu akkwistah bil-pertinenzi kollha tieghu, u l-*front garden* u l-entrata ghal fond ghandu jitqies bhala accessorju ghal fond ta' l-attur.

Jirrizulta mir-ritratti ezibiti li l-parti ta' quddiem il-bieb ta' barra tad-dar numru 21 fejn hemm il-hajt divizjoru (il-*front garden*) tiffirma parti mill-art tad-dar 21 ghaliex mill-bankina titla ghal bieb u ghat-tarag tad-dar 21 ( ara fol. 34).

Jidher mill-istess ritratti ezibiti li t-tarag mhux parti mill-*garage* numru 23 imma mill fond numru 21 ghalkemm taht it-tarag huwa parti mill-*garage*. Il-hajt komuni qieghed bejn il-fond 19 u 21. Il-hajt divizorju mhux parti mill-*garage*. It-tieqa li fethu l-konvenuti taghti ghal fuq il-bankina fejn hemm il-*front garden* u entrata ghal-fond numru 21, ghalhekk il-konvenut kien jehtieg il-kunsens ta' l-attur biex jiftah dina t-tieqa skond l-artikolu 425 tal-Kap 16.

Il-fatt li fid-divizjoni ma jissemmiex il-*front garden* mhux fattur determinanti. Fil-kawza "Nicola Borg vs Carmelo Parnis" (Vol. XXIX, P II, p.854 ) jinghad illi: "*l-vendita*' (f'dan il-kaz divizjoni) *tikkompreni d-drittijiet kollha ta' l-oggett mibjugh anke jekk dawna ma jkunux imsemmijin espressament fil- kuntratt.*"

Fil-kawza "Vella Haber vs Hector Borg" 23/11/62 il-Qorti ta' l-Appell estendiet dan il-principju ghall-korollarju illi: "*kuntratt jorbot mhux biss ghal dak li jinghad fih espressament izda wkoll ghall-konsegwenzi kollha li ggib maghha l-obbligazzjoni skond ix-xorta taghha bl-ekwita, bl-uzu jew bil-ligi (Art. 993 Kodici Civili).* Ghalhekk il-haga ghandha tigi konsenjata bl-accessorji kollha taghha w il-*front garden* u entratura ghall post jiformaw parti minn dawn l-accessorji (Art. 1398 Kodici Civili )."

## DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi

Il-Qorti tiddeciedi

Prevja li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti;

Tilqa' t-talbiet attrici u

tiddikjara li t-tieqa u x-xoghlijiet l-ohra li saru fil-hajt divizorju ta' bejn il-fond 21, Zurrieq Road, Birzebbugia, u l-fond numru 19, Zurrieq Road, Birzebbugia u li jaghtu fuq il-propjeta' tal-attur saru b'mod abuziv u illegali, u juzurpaw id-drittijiet ta' l-attur u jnaqqaslu t-tgawdija tal-propjeta' tieghu u jikkostitwixxi servitu fuq il-propjeta' tal-attur;

Tordna lill-konvenuti sabiex fi zmien hmistax mill-lum improrogabbili jaghlqu t-tieqa u jnehhu x-xoghlijiet l-ohra li saru fil-hajt divizorju imsemmi u jippristinaw il-hajt divizorju u dan taht id-direzzjoni ta' perit Joseph Ellul Vincenti li qed jigi nominat ghal dan l-iskop u fin-nuqqas tawtorizza lill-attur iwettaq huwa stess ix-xoghlijiet mehtiega a spejjez tal-konvenuti.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti.

Kopja Informali ta' Sentenza

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----