

Kopja Informali ta' Sentenza



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA**

Seduta tat-30 ta' Mejju, 2008

Citazzjoni Numru. 103/2006

**Angelo Incorvaja ID137749(M) ghan-nom u in
rapprezentanza ta' l-assenti Joseph Vassallo u Mary
Vassallo u b'nota tal-5 ta' Gunju, 2006, Joseph
Vassallo u Mary Vassallo assumew l-atti tal-kawza
personalment**

vs

**Mark Cassar ID49979(M) u Marlene Cassar
ID125480(M)**

Il-Qorti

Preliminari

Rat **I-atti tar-rikors** li permezz tieghu r-rikorrent nomine ssottometta:

1. Illi huwa mandatarju tal-assenti konjugi Joseph u Mary Vassallo skond prokura specjali (Kopja Dok. A), liema prokura tapplika ghal dak kollu li ghandu x'jaqsam mal-fond 123, Triq Melqart, Marsaxlokk;
2. Illi l-fond in kwistjoni huwa adjacenti mal-fond tal-konvenuti li jgib l-isem Emanuela Flats, numru 2, Triq Melqart, Marsaxlokk;
3. Illi parti mill-bejt tal-assenti konjugi Vassallo jmiss mal-proprjeta' tal-konvenuti konjugi Cassar.
4. Illi minn Lulju 2005 l'hawn il-konvenuti Cassar fethu bieb mill-fond taghom li jaghti ghal fuq parti mill-bejt tal-konjugi Vassallo. Illi apparti minn hekk il-konvenuti Cassar bdew jaghmlu uzu mill-bejt tal-konjugi Vassallo billi dendlu l-hbula tal-inxir, installaw satellita u geyser, poggew qsari, nizlu katusa mal-hajt divizorju fuq in-naha tal-konjugi Vassallo u ghamlu skalapiza fuq il-bejt tal-konjugi Vassallo sabiex meta johorgu mill-bieb li tellghu jkunu jistghu jtilghu mill-iskalapiza ghal go terrazzin illi ghandhom fi pjan iktar gholi;
5. Illi dan huwa agir abuziv u llegali da parti tal-konvenuti Cassar;
6. Illi ghalkemm il-konvenuti Cassar gew interpellati sabiex jirripristinaw kollox fl-istat li kien qabel, huma baqghu nadempjenti;
7. Illi l-attur nomine jaf b'dawn il-fatti personalment;
8. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

Ghaldaqstant l-esponenti jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti joghghobha:

1. Tiddikjara illi l-konvenuti ghamlu x-xoghlijiet u cioe' fethu bieb fil-hajt divizorju u jaghti ghal fuq il-bejt tal-

mandanti konjugi Vassallo, dendlu l-hbula ta' l-inxir, installaw satellita u geyser, poggew qsari, nizlu katusa mal-hajt divizorju fuq in-naha tal-konjugi Vassallo u ghamlu skalapiza fuq il-bejt tal-konjugi Vassallo b'mod abbuziv u illegali;

2. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju jirripristinaw ghal kollox il-fond tal-konjugi Vassallo fl-istat li kien qabel ma' saru dawn ix-xogholijiet u dawn ghas-spejjez tal-konvenuti konjugi Cassar u tawtorizza lill-attur nomine sabiex jekk il-konvenuti Cassar jonqsu milli jaghmlu x-xogholijiet fit-terminu moghti lilhom, jaghmel ix-xogholijiet okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi ghas-spejjez tal-istess konvenuti.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti u b'riserva ghal kull azzjoni ohra spettanti lill-attur nomine skond il-ligi.

Rat **ir-risposta tal-intimati** a fol. 25 tal-process fejn eccepew:

1. Illi preliminarjament (a) l-inadmissibilita' tal-prokura annessa stante li mhiex awtentikata skond il-ligi u (b) ghalhekk, in-nullita' ta' l-atti tal-kawza stante li l-attur m'ghandu la l-interess legali rikjest mill-ligi sabiex iressaq dawn il-proceduri, la l-mandat sabiex jagixxi f'isem haddiehor u lanqas mhux l-proprjetarju tal-fond per se.

2. Illi sekondarjament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante illi:

(i) L-atturi ghandhom primarjament jindikaw, permezz ta' pjanta, liema hu l-bejt proprjeta' taghhom li l-konvenuti allegatament invadew stante illi meta l-konvenuti xtraw u akkwistaw permezz tal-kuntratt esebit u mmarkat Dok C il-flat internament immarkat bin-numru tnejn (2) *second floor level* kif hemm indikat u stipulat, huma xtraw u akkwistaw l-*area* kollha ndikata fuq il-kopja tal-pjanta hawn annessa u mmarkata bhala JMS 1, u ghalhekk, jekk l-atturi qeghdin jirreferu ghat-terrazzin immarkat bil-kulur roza allura jsegwi, u dan kif jirrizulta mill-istess pjanta li

m'ghandha l-ebda bzonn ta' spjegazzjoni, li l-konvenuti fl-ebda hin ma fethu xi bieb jew apertura ohra ghal fuq xi bejt proprjeta' ta' l-atturi peress li t-terrazzin immarkat bil-kulur roza kien gie assenjat lilhom u kien diga' jiffirma parti mill-flat numru tnejn tant illi sa mis-sena 2000 l-atturi Vassallo qatt m'accedew fuq dan it-terrazzin u kull meta nqala' l-kaz ta' manutenzjoni dejjem talbu lill-konvenuti jiehu hsieb u qatt m'ezercitaw xi dritt jew pretenzjoni la li jaffettwaw l-istess reparazzjonijiet huma u lanqas xi dritt ta' proprjeta' fuq l-istess.

(ii) Illi kull benefikat li l-konvenuti wettqu, ghamluh jew fuq it-terrazzin proprjeta' taghhom jew jaghti ghal fuq bejt proprjeta' taghhom.

(iii) Illi mhux il-kaz li l-konvenuti jirripristinaw xi parti mill-fond tal-konjugi Vassallo ghax huma fl-ebda hin ma dahlu f'xi parti minnu.

3. Fil-mertu, ssir referenza ghall-kuntratt esebit mill-atturi mmarrat bhala Dok B b'mod partikolari ghat-tieni pagna ta' l-istess fejn fl-ewwel paragrafu, s-seba' linja mill-ahhar, jinghad car u tond li l-konjugi Vassallo kienu qeghdin jixtru l-fond ossija mezzanin bla isem u bla numru, sovrappost ghal seba' *garages*, u t-tromba bla isem u bla numru li minnha l-mezzanin hu accessibbli, fi Triq Melqart, Marsaxlokk... 'strettament 'fl-istat li hu llum, kif rah u accettah il-kompratur, ...' u ghalhekk il-konvenuti ma jistghux jifmhu li issa l-atturi qeghdin jallegaw li meta, xtraw, akkwistaw it-terrazzin immarkat bil-kulur roza meta dan la qatt kellu u lanqas ghandu xi access jew apertura mill-fond minnhom akkwistat li taghti ghal fuq l-istess terrazzin u ghalhekk l-atturi fl-ebda hin ma setghu jaccedu ghal fuqu u 'rah u accettah' ghal liema raguni jigi sottomess bir-rispett li l-atturi qatt ma gew promessi jew gie assenjat lilhom dak l-istess terrazzin permezz ta' l-istess kuntratt minnhom indikat.

Salv eccezzjonijiet ohra.

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

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat in-nota a fol 44;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat in-noti tal-partijiet;

Fatti

F'dina l-kawza l-atturi qed jitolbu li dina l-Qorti tiddikjara li l-konvenuti dahlu fil-proprjeta' taghhom u ghamlu xogholijiet b'mod abuziv u illegali u ghalhekk talbu li jigu kkundannati li jirripristinaw kollox ghal l-istat li kien qabel saru dawn ix-xogholijiet.

Kontestazzjoni

L-atturi qed jissottomettu li huma akkistaw l-mezzanin taghhom (Dok B kuntratt a fol 5) li qieghed fuq seba' *garages* bl-arja libera tieghu kif jidher mid Dok D1 a fol 18. Meta xtraw il-post fil-1994, hafna qabel ma xtraw il-konvenuti fit-2000, it-terrazzin kien vojt u l-arja tieghu kienet taghhom. L-atturi jirritjenu li l-konvenut ghamel ix-xogholijiet fuq parti mill-arja taghhom li tigi fuq l-ahhar zewg *garages* fuq il-lemin kif jidher mir-ritratt a fol 18. Il-kamra li tidher fir-ritratti D3 u D4 a fol 19 ma kienitx hemm meta inxtara l-post mill-konvenuti, imma dina nbriet fit-2005.

Eccezzjonijiet

Dwar l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti fuq in-nullita' tal-prokura, il-Qorti tirrileva li kienet saret prokura bil-miktub Dok JV (ara fol 4 u 42) u in segwitu Joseph u Mary Vassallo assumew l-atti tal-kawza (ara nota fol 44). Illi meta giet prezentata l-kawza l-attur nomine kellu mandat validu u illum dan il-mandat m'ghadux aktar necessarju.

Fil-mertu l-konvenuti qed jeccepixxu li:

- Skond il-pjanta JMSI a fol 28 il-parti mmarkata roza hija taghhom u mhux ta' l-atturi kif huma qed jippretendu.

- Ghalhekk kull xoghol li sar, il-konvenuti ghamluh fuq proprjeta' taghhom
- Illi l-atturi qatt ma kellhom access jew apertura mill-fond taghhom li taghti ghal fuq it-terrazzin.

Konsiderazzjonijiet

Illi minn dawn l-eccezzjonijiet jidher li l-kontestazzjoni principali hija dwar ta' min hu t-terrazzin. Jirrizulta preliminarjament mill-provi li dan it-terrazzin kien parti mill-bejt maqtuh ghalih imdawwar b'opramorta, u la l-atturi u lanqas il-konvenuti ma kellhom access ghalih. Il-fatt li l-atturi ma kienux regolarment jaccedu fuq dik il-parti tal-bejt ma jfissirx li ma kienitx taghhom. Wara kollox lanqas il-konvenut ma kellu access ghalih tant li fetah bieb. Ghalhekk il-kwistoni mhiex dwar access imma dwar min ghandu l-arja tat-terrazzin.

Il-Qorti tirrileva li la fil-kuntratt ta' l-atturi u lanqas fil-kuntratt tal-konvenuti ma hemm pjanta ezibita jew li giet iffirmata mill-partijiet. Lanqas ma ssir referenza ghal xi pjanta fil-kuntratt, ghalkemm kull parti, fil-mori tal-kawza, ezibit pjanta.

Il-konvenuti qed jippretendu li l-parti mmarkata bir-roza fil-pjanta Dok JMSI a fol 28 hija proprjeta' taghhom billi meta xtraw l-appartament taghhom huma xtrawh inkluz il-bejt intier tal-flat in vendita (fol 15).

Illi min naha l-ohra l-atturi xtraw (ara kuntratt a fol 5) il-maisonette taghhom li qeghda fuq seba' *garages* bl-arja libera kif jidher mid Dok D1 a fol 18 u mmarkata bi strixxa hamra. Infatti taht it-terrazzin l-atturi hemm il-kcina taghhom. It-terrazzin jigu fuq il-maisonette ta' l-atturi u mhux fuq l-appartament tal-konvenuti. L-atturi kienu xtraw il-post bl-arja kollha fuq il-maisonette sitt snin qabel ma l-konvenuti xtraw il-post taghhom. Ghalhekk jekk l-atturi kienu xtraw l-arja fuq is-seba' *garages* il-konvenut ma setghax xtara bil-kuntratt tieghu dik il-porzjon tat-terrazzin li kienet ta' l-atturi u fuqhom.

Fid-Dok JMS1 a fol 28 il-bieb ta' barra li jidher huwa ta' l-atturi u fuq in-naha tal-lemin tal-bieb hemm *garage* u tieqa li ma jidhrux fuq il-pjanta. Dan jidher car invece fil-pjanata JV2 a fol 43. *Fil-front elevation* jidher li hemm **garage** u tieqa nieqsa li fuqhom hemm l-arja ta' l-atturi. Ghalkemm dawn il-pjanta ma kienux fil-kuntratt huma suppost saru wara biex jirrispekkjaw ir-realta' ta' x'hemm u x'ma hemmx.

Jirrizulta mill-provi (ara Dok D3 u D4 a fol 19) li l-kamra u l-fetha li saru fuq it-terrazzin mill-konvenut ma kienux hemm meta l-konvenuti xtraw l-appartament taghhom imma dan ix-xoghol sar wara, recentement. Kull ma kien hemm kienet opramorta, imbaghad l-konvenut ghamel kamra u qatgha bicca mill-opramorta biex ikollu access ghat-terrazzin.

Decizjoni

Ghal dawn il-motivi

Il-Qorti tiddeciedi

Prevja li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti;

Tilqa t-talbiet attrici

Tiddikjara li l-konvenuti ghamlu x-xoghlijiet u cioe' fethu bieb fil-hajt divizorju u jaghti ghal fuq il-bejt ta' l-atturi, dendlu l-hbula ta' l-inxir, installaw satellita u *geyser*, poggew qsari, nizlu katusa mal-hajt divizorju u ghamlu skalapiza fuq il-bejt ta' l-atturi b'mod abbuziv u llegali;

Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien xahar improrogabbili jirripristinaw ghal kollox il-fond ta' l-atturi fl-istat li kien qabel ma' saru dawn ix-xoghlijiet u dawn ghas-spejjez tal-konvenuti u tawtorizza lill-atturi sabiex, jekk il-konvenuti jonqsu milli jaghmlu x-xoghlijiet fit-terminu moghti lilhom, jaghmlu x-xoghlijiet, taht is-sorveljanza tal-Perit Mario Cassar li qed jigi nominat ghal dana l-iskop, ghas-spejjez tal-istess konvenuti.

Bl-ispejjez kollha kontra l-konvenuti u b'riserva ghal kullazzjoni ohra spettanti lill-atturi skond il-ligi.

Kopja Informali ta' Sentenza

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----