



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO**

Seduta ta' l-10 ta' Lulju, 2008

Citazzjoni Numru. 6/2005

Frederick u Mary konjuġi Chatland

Versus

Guido Attard u Carmen Attard

Din il-kawża hija dwar self ta' proprjetà immobbli u dwar il-proprjetà tas-saff li jiffirma l-art tal-gallerija.

lċ-citazzjoni tgħid illi l-atturi huma s-sidien tal-fond numru 34, Triq Cuschieri, il-Gżira, li għandu bitħa fuq wara, u l-konvenuti huma s-sidien tal-fond *Andromeda*, numru 32, Triq Cuschieri, il-Gżira, li jigi fuq il-fond ta' l-atturi.

Il-konvenut għamel xogħlijiet fil-fond tiegħu, fosthom xogħlijiet strutturali fuq wara fejn bena gallerija tagħti għal fuq il-bitħa ta' l-atturi fejn qabel kellu tieqa, u hekk kabbar u għamel aktar oneruża servitù li kien hemm qabel. Barra minn hekk, sabiex igawdi din il-gallerija, il-konvenut għamel ukoll vjolazzjoni ta' l-arja proprjetà ta' l-atturi billi

waħħal vireg u *perspex* li jisporġu 'l barra mill-fond tal-konvenuti u jokkupaw l-arja ta' l-atturi.

Il-konvenut ukoll kaħħal u bajjad il-bordura jew *frieze* fuq il-faċċata proprjetà ta' l-atturi mingħajr il-kunsens tagħhom u bi ksur tal-liġi.

L-atturi għalhekk fetħu din il-kawża u qegħdin jitolbu illi l-qorti:

1. tgħid illi x-xogħlijiet li saru fil-fond tal-konvenuti joħolqu u jagħmlu aktar onerużi survitujiet fuq il-fond ta' l-atturi, barra milli huma bi ksur tal-liġi u tar-regolamenti tal-bini;
2. tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi żmien qasir u perentorju ineħħu jew isewwu x-xogħlijiet kollha li l-qorti tgħid illi huma bi ksur tal-liġi;
3. tagħti lill-atturi s-setgħa illi jagħmlu huma stess ix-xogħlijiet ordnati mill-qorti, bi flus il-konvenuti, jekk il-konvenuti ma jagħmlux dawk ix-xogħlijiet fiż-żmien li jingħatalhom; u
4. tagħti kull provvediment ieħor li jidhrilha xieraq.

Talbu wkoll l-ispejjeż, fosthom dawk ta' żewġ ittri ufficjali.

Il-konvenut Guido Attard ressaq dawn l-eċċezzjonijiet:

1. iċ-ċitazzjoni ma saritx sew u l-ġudizzju ma huwiex integru għax ma hijiex imħarrka wkoll mart il-konvenut, li kellha tkun parti fil-kawża; barra minn hekk il-konvenut ma kienx notifikat bl-ittra ufficjali;
2. il-konvenut ma għamel xejn kontra l-liġi jew kontra r-regolamenti, jew mingħajr ftehim ma' l-awtriċi ta' l-atturi;
3. ma nħolqux servitujiet ġodda; u
4. *se mai* huma x-xogħlijiet li għamlu fil-bitħa l-atturi li huma kontra l-liġi u bi ksur tal-jeddijiet tal-konvenut.

Wara li, b'dikriet tat-28 ta' Marzu 2006, żdied l-isem ta' Carmen Attard, mart il-konvenut, bħala konvenuta wkoll, ma hux meħtieġ li nqisu aktar l-eċċezzjoni li ċ-ċitazzjoni saret ħażin minħabba nuqqas ta' integrità tal-ġudizzju.

Din il-kawża, essenzjalment, hija dwar żewġ kwistjonijiet bejn il-partijiet, li huma ġirien: l-ewwel kwistjoni hija dwar gallarija li l-konvenuti fetħu flok tieqa li tħares fuq il-bitħa ta' wara tal-fond ta' l-atturi, u t-tieni waħda hija dwar il-faxx ta' taħt tal-gallarija tal-konvenuti fuq il-faċċata. Nibdew bil-kwistjoni tal-gallarija li tħares fuq il-bitħa.

Il-fatti seħħew hekk:

Il-proprjetajiet tal-partijiet qegħdin fuq xulxin: ta' l-atturi isfel u tal-konvenuti fuq.

Għandu jingħad illi xi żmien ilu fil-fond ta' l-atturi kienu joqogħdu l-ġenituri ta' l-attriċi b'titolu ta' kiri mingħand terzi. L-atturi mbagħad xtraw il-fond u ħallew lill-ġenituri ta' l-attriċi joqogħdu hemm sa ma mietu.

Fuq wara tal-fond ta' l-atturi hemm bitħa u ma huwiex kontestat illi l-arja ta' din il-bitħa hija proprjetà ta' l-atturi. Xi snin ilu, meta fil-fond ta' l-atturi kienu għadhom joqogħdu l-ġenituri ta' l-attriċi, dawn kabbru kamra fuq wara tal-fond ta' l-atturi u hekk okkupaw tul ta' xi metru mill-bitħa. Hekk inħoloq saqaf ġdid li joħroġ 'il barra xi metru mill-linja tal-ħajt, taħt tieqa tal-fond tal-konvenuti li tħares fuq il-bitħa. Il-konvenuti mbagħad ċarrtu din it-tieqa biex fetħu bieb, għamlu poġġaman faċċata tal-fetħa, u hekk ħolqu gallarija miftuħa li l-art tagħha hija s-saqaf il-ġdid. Xi żmien wara saqqfu din il-gallarija bi pjanċa ta' *perspex* imserriha fuq vireg imdaħħla ġol-ħajt.

Il-konvenuti jgħidu illi meta sar ix-xogħol ta' tkabbir tal-kamra ta' wara tal-fond ta' l-atturi kien sar ftehim ma' omm l-attriċi fis-sens li l-konvenuti ma jopponux għax-xogħlijiet u omm l-attriċi tħalli illi l-konvenuti jinqdew bis-saqaf il-ġdid bħala l-art ta' gallarija. L-atturi jiċċdu illi tassew sar dan il-ftehim, iżda jekk il-ftehim sar ma' l-omm, li kienet toqgħod fil-fond u għalhekk tqisu bħala d-dar tagħha, l-atturi mhux bilfors ikunu jafu b'kull ma għamlet omm l-attriċi. Il-qorti ma tarax għala ma għandhiex temmen lill-konvenuti, aktar u aktar meta tqis illi x-xogħol ta' tkabbir tal-kamra kien joħolqilhom ċertu inkonvenjent u għalhekk ma tkunx xi ħaġa kbira illi sar il-ftehim imsemmi mill-konvenuti biex ipatti għal dan.

Fil-fehma tal-qorti għalhekk sar ftehim ta' kommodat bejn omm l-attriċi u l-konvenuti. Dan il-kommodat jorbot ukoll lill-atturi għax l-attriċi għall-inqas hija suċċeditriċi universali ta' ommha u għalhekk marbuta bl-obbligazzjonijiet tagħha¹.

Dwar kemm idum il-kommodat l-art. 1835 tal-Kodiċi Ċivili jgħid hekk:

1835. (1) Il-kommodant ma jistax jieħu l-ħaġa lura ħlief wara li jkun għadda ż-żmien miftiehem, inkella, fin-nuqqas ta' ftehim, wara li tkun serviet għall-użu li għalih ġiet mislufa.

¹ Art. 1826, Kod. Ċiv.

(2) Iżda, jekk matul iż-żmien miftiehem, jew qabel ma jkun spiċċa l-bżonn tal-kommodatarju, jinqala' lill-kommodant il-bżonn bil-għaġla u bla ħsieb, tal-ħaġa, il-qorti tista', skond iċ-ċirkostanzi, iġġiegħel lill-kommodatarju li jroddha, taħt l-obbligu tal-kommodant li jħallsu ta' l-ispejjeż li huwa jkun għamel sabiex jinqeda biha.

Ma jidherx li sar ftehim dwar żmien, u għalhekk id-durata tal-ftehim tiddependi fuq il-ħtieġa ta' l-użu, u dwar dan ma jidher li sar ebda bdil bejn meta nħoloq il-kommodat sallum. Lanqas ma jidher li nħolqu ċirkostanzi straordinarji bħal dawk imsemmija fit-tieni subartikolu.

Fil-fehma tal-qorti, għalhekk, billi l-konvenuti għandhom titolu ta' kommodat biex igawdu l-gallerija, it-talbiet ta' l-atturi biex din titneħħa ma jistgħux jintlaqgħu.

Ngħaddu issa għall-kwistjoni tal-gallerija ta' quddiem. L-ilment ta' l-atturi hu illi l-konvenuti kañħlu u bajdu l-faxx ta' taħt tal-gallerija – dak li jistrieħ fuq is-saljaturi – meta dak il-faxx huwa proprjetà tagħhom, *i.e.* ta' l-atturi.

Dan is-saff iservi bħala l-art tal-gallerija, u ma huwiex parti mis-saqaf ta' l-atturi. Billi, għalhekk, dan is-saff ma hux meħtieġ għall-istruttura tas-saqaf ta' l-atturi iżda huwa meħtieġ għall-art tal-gallerija tal-konvenuti, huwa *eius cui servit*, proprjetà tal-konvenuti.

Għal din ir-raġuni, lanqas dwar dan ma jistgħu jintlaqgħu t-talbiet ta' l-atturi.

Il-qorti għalhekk taqta' l-kawża billi tiċħad it-talbiet ta' l-atturi u tikkundannahom iħallsu l-ispejjeż kollha tal-kawża.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----