



MALTA

**QORTI TAL-MAGISTRATI
(GHAWDEX)
(GURISDIZZJONI SUPERJURI)
(SEZZJONI GENERALI)
MAGISTRAT DR.
PAUL COPPINI**

Seduta ta' l-14 ta' Ottubru, 2014

Citazzjoni Numru. 85/2006

Regina Farrugia

vs

**Baron Group Limited, u
Joseph u Janet konjuġi Schembri**

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat li permezz tiegħu l-attriċi wara li ppremettiet:

1. Illi hija proprjetarja tal-lok tad-djar numru sitta u hamsin (56), Triq il-Knisja, Għarb, Għawdex, minnha akkwistata in forza ta' kuntratt tas-27 ta' Lulju 2002 (atti Nutar Joanne Cauchi), hawn anness u mmarkat bħala Dokument "A";
2. Illi l-konvenuti Baron Group Limited kienu akkwistaw id-djar attigwa bin-numru sitta u sittin (66) illum sitta u sittin ittra A fi Triq Dun Alwiġ Mizzi, Għarb, Għawdex in forza ta' kuntratt tal-14 ta' Ġunju 2002, atti Nutar Paul George Pisani, hawn esebit u markat bħala Dokument "B";
3. Illi sussegwentement il-konvenuti Joseph u Janet konjuġi Schembri xtraw din il-proprjeta' b'kuntratt bid-data tal-ħmistax (15) ta' Diċembru 2004, atti Nutar Victor John Bizazza, hawn esebit bħala Dokument "C";
4. Illi waqt ix-xogħolijiet ta' thammili u skavar u kostruzzjoni li għamlu fil-fond tagħhom, il-konvenuti jew min minhom qalghu l-ħajt li kien mibni intermanet kollu kemm hu ġol-proprjeta' tal-istess rikorrenti u kien il-parti t'isfel tas-sejjieħ u l-parti ta' fuq tal-kantun u minflok ma nbena ħajt ieħor kif suppost skont il-liġi sabiex jissegrega l-proprjeta' tal-istess rikorrenti, min dik tal-konvenuti, saret ringiela ħwat u oltre dan f'parti minn dan il-ħajt saru skavazzjonijiet u tqattieġħ tal-blat aktar il-ġewwa biex sar barbecue area;
5. Illi l-konvenut għalkemm ġew interpellati biex jerggħu jpoġġu kollox fl-istat prestinu tagħhom, dawn baqgħu inadempjenti.

Talbet lil din il-Qorti:

1. Tiddikjara illi l-istess ħajt li nqala' mill-konvenuti jew min min minhom kien mibni interament fil-proprjeta' tal-istess rikorrenti;
2. Konsegwentament tiddikjara illi l-konvenuti jew min minhom ma kellhom l-ebda dritt li jaqalghu dan il-ħajt mingħajr il-permess tal-attriċi;
3. Tikkundanhom lilhom jew lil min minhom sabiex fiż-żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom prefiss jneħħu kwalunkwe ostakolu (ħwat) u materjali ieħor li ġew impoġġija u mqegħda fejn qabel kien dan il-ħajt u

Kopja Informali ta' Sentenza

jerġgħu jibnu l-istess ħajt għas-spejjeż tagħhom bil-ħxuna u sal-ġholi li kien, qabel dan ġie maqluġh;

4. Fin-nuqqas tawtorizza lill-istess rikorrenti li tagħmel ix-xogħolijiet kollha hija għas-spejje' tal-istess intimati u taħt id-direzzjoni ta' perit arkitett li jiġi nominat għal istess fini.

Bl-ispejjeż kompriżi dawk tal-ittra bonarja tal-20 ta' Lulju 2006 u bl-ingunzjoni tal-istess konvneuti għas-subizzjoni, li għaliha minn issa huma mħarrka.

Rat ir-risposta ġuramentata tas-soċjeta' konvenuta fejn eċċepiet:

1. Illi t-talbiet attriċi huma nfondati fid-dritt u fil-fatt;
2. Illi fl-ewwel lok ir-rikorrenti trid tipprova li l-ħajt in kwistjoni huwa verament proprjeta' esklussiva tagħha;
3. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, huwa kkontestat li l-esponenti jew il-konvenuti l-oħra qalġhu l-ħajt divizorju ta' bejn il-partijiet, jew xi parti minnu. Kif se jiġi ppruvat, il-ħajt għadu shih u inatt bħalma kien qabel ma bdew ix-xogħolijiet fil-proprjeta' tagħhom;
4. Illi, anzi, l-esponenti għamlu xogħol ta' manutenzjoni ta' l-istess ħajt, partikolarment fil-partijiet tal-ħajt li kienu ddeterjoraw;
5. Illi inoltre bl-ebda mod ma saru skavazzjonijiet jew tqattieġh ta' blat taħt il-ħajt divizorju jew iktar 'il ġewwa minnu kif qed tikkontendi r-rikorrenti;
6. Illi l-ħwat u'jew barbecue areq ġew iffurmanti nterament fil-proprjeta' tal-konvenuti;
7. Illi din ir-risposta qed tiġi kkonfermata minn Anthony Ellis bil-karta' ta' identita' numru 3968G li għandu konoxxenza proprja tal-fatti mertu tal-kawża.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat ir-risposta g'uramentata tal-konvenuti l-oħra konjuġi Schembri li eċċepew:

1. Illi t-talbiet attriċi, in kwantu huma diretti kontra l-esponenti, huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u g'andhom jiġu riġettati bl-ispejjeż stante ilil huma ma g'hamlu assolutament xejn minn dak allegat fir-rikors promotur. Huma xtraw il-proprjeta' in kwisjtoni mingħand is-soċjeta' Baron Group Limited u hallewha intatta kfi xtrawha u g'halhekk in kwantu d-domandi tar-rikorrenti huma diretti kontra tagħhom dawn huma insostenibbli u g'andhom jiġu miċħuda;
2. Savli eċċezzjonijiet oħra.

Rat l-atti u dokumenti kollha tal-kawża.

Rat in-Noti tal-Osservazzjonijiet rispettivi tal-attriċi u tas-soċjeta' konvenuta.

Rat li l-kawża tħalliet g'hal-lum g'has-sentenza.

Ikkunsidrat:

Illi permezz ta' din il-kawża l-attriċi qed titob li l-konvenuti jew min minnhom jerggħu jibnu hajt tas-sejjiġġ li jifred il-ġnien tad-dar tagħha mill-fond illum tal-konjuġi Schembri, g'hall-ħxuna u g'holi li kien qabel mas-soċjeta' konvenuta wettqet xogħolijet ta' bini fil-fond li minn naħa ta' wara jmiss ma' tagħha.

Is-soċjeta' konvenuta tiċhad li hija naqqset il-ħxuna jew g'holi ta' dan il-hajt, filwaqt li l-konjuġi Schembri jgħidu li huma ma g'hamlu ebda tibdiliet fuq l-istess hajt minn meta akkwistaw mingħand is-soċjeta' konvenuta il-proprjeta' tal-fond li jmiss ma' dak tal-attriċi.

Ġara illi ftit wara li akkwistat il-proprjeta' ta' fond fi Triq Dun Alwig Mizzi, l-Gharb,¹ is-soċjeta' konvenuta bdiet tagħmel modifikażzjoni fih biex jiġi konvertit f'żewġ fondi. Parti mix-xogħol kien jinvolvi l-iskavar tal-mandra retrostanti biex tingieb għall-livell tal-bitha tal-istess fond. L-attriċi qed tallega illi fil-kors ta' dan ix-xogħol is-soċjeta' konvenuta, permezz ta' haddiema inkarigati minnha, hattet is-saff ta' barra tal-ħajt diviżorju tas-sejjeħ biex giet li akkwistat id-differenza fil-ħxuna a detriment tagħha. Fuq dan l-ispazju tqegħdet iċ-ċangatura u hwat li jidhru fir-ritratti esebiti.² Issostni wkoll li saret skavazzjoni fil-blat ta' taħt il-ħajt biex inholqot *barbeque area*.

Bit-tieni eċċezzjoni tagħha s-soċjeta' konvenuta tissotometti li l-attriċi kellha qabel xejn tipprova li dan il-ħajt tas-sejjeħ kien proprjeta' esklussiva tagħha. L-artikolu 410 tal-Kodiċi Ċivili jistipula illi:

“(1) Il-ħajt li qiegħed biex jaqsam btieħi, gonna jew għelieqi, jitqies ukoll komuni, fin-nuqqas ta' sinjali jew ta' prova oħra li turi l-kuntrarju.

(2) Jekk il-ħajt jaqsam btieħi, gonna jew għelieqi, li qegħidn waħda f'livell akar għoli mnn dak ta' l-oħra, il-biċċa tal-ħajt li, meta jittieħed b'qies il-fond aktar baxx, taqbeż il-għoli rispettivament imsemmi fl-artikolu 408 titqies li hija ta' sid il-fond aktar għoli.”

Ma jidher li kien hemm ebda sinjali fil-ħajt li jistgħu jindikaw li kien proprjeta' esklusiva tal-attriċi. L-attriċi tistriħ ħafna għat-teżi tagħha fuq iċ-ċertifikat rilaxxjat mill-perit tagħha l-A.I.C. Joseph Dimech fejn *inter alia* jgħid illi:

“...billi l-ħajt huwa kontinwazzjoni ma' dak li jifred iż-żewġ binjiet u kif ġie allegat minn Farrugia illi fuq in-naħa tagħhom f'dan il-ħajt hemm imxatar u fuq

¹ Ara kopja tal-kuntratt relattiv esebit bhala Dok.B a fol. 17 – 20 tal-process

² Ara ritratti esebiti bhala Dokti. ST 1 sa ST4 a fol. 102 - 102

*in-naħa l'oħra m'hemmx, dan huwa sinjal evidenti ili l-ħajt huwa mibni fil-proprjeta' ta' Farrugia, pero' rrid nara jiena stess illi l-fatti huma kif qaltli Farrugia."*³

Imma apparti l-fatt li ma nafux għal-liema ħajt kien qed jirreferi l-perit Dimech meta rrilaxxa dan iċ-ċertifikat fl-1979, u għalhekk bosta snin qabel ma nqalgħet il-kwistjoni presenti, kif tajjeb tinnota s-soċjeta' konvenuta fin-Nota tal-Osservazzjonijiet tagħha, il-perit kien għad irid jikkonferma fuq il-post il-veracita' ta' dak li kienet qaltli Farrugia, ħaġa li ma jirrizultax li qatt saret.

Nafu illi l-mandra fil-fond akkwistat mis-soċjeta' konvenuta kienet xi tliet piedi iżjed baxxa mill-ġnien tal-attriċi qabel ma sar l-invellar,⁴ u allura japplika is-sub-inċiż (2) ta' dan l-artikolu biex, peress illi hawnhekk għandna żewġ ġonna, jiġi illi mil-livell originali tal-mandra sa għoli ta' żewġ metri u erbghin ċentimetru l-ħajt huwa komuni, bil-bqija jkun esklussivament tal-attriċi. Allura kien ikollha kull dritt is-soċjeta' konvenuta tagħmel alterazzjonijiet fih biex tirbaħ l-ispazju tad-differenza fil-ħxuna sa' l-għoli msemmi, dejjem sakemm jittieħdu l-prekawzjonijiet meħtieġa għall-istabilita' tal-ħajt. Ma nafux pero' kemm kien għoli dan il-ħajt. Mir-ritratti esebiti ma jidhirx li kien jaqbeż dan l-għoli. Imma anke jekk kien hemm xi parti min-naħa ta' fuq tal-ħajt li kienet tappartjeni biss lill-attriċi, ma jirrizultax li s-soċjeta' konvenuta għamlet xi ħaġa minn dak allegat mill-attriċi. Id-diretturi tagħha jsostu li kull ma sar f'dan il-ħajt kien ir-riparazzjoni tiegħu billi kien fi stat dilapidat ħafna, biz-zkuk tal-bajtar tax-xewk li kien hemm fil-ġnien tal-attriċi jimbotta l-gebel għan-naħa tagħhom.

Minn eżami tal-provi prodotti nsibu illi:

³ Ara kopja tiegħu esebita bhala Dok.RF 1 a fol. 54

⁴ Ara xhieda ta' Joseph Vella, prokuratur tas-sid originali tal-fond mibjugħ lis-soċjeta' konvenuta, a fol.130

Kopja Informali ta' Sentenza

1. il-kuntrattur imqabbad biex jiskava l-mandra fil-fond tas-soċjeta' konvenuta stqarr illi huwa ma messux il-ħajt il-kwistjoni, u lanqas qatta' xi blat minn tahtu;⁵
2. id-diretturi tas-soċjeta' konvenuta, t-tnejn ikkonfemaw dak li qal l-iskavatur tal-mandra;⁶
3. l-istess perit Dimech jgħid illi fil-fehma tiegħu is-soċjeta' konvenuta ma użurpat l-ebda parti mill-art tal-attriċi;⁷
4. fin-Nota tal-osservazjonijiet tagħha l-attriċi tagħti importanza kbira lir-ritratti esebiti bhala *primary evidence* li wiehed għandu joqgħod fuqhom, u hekk hu. Infatti mill-istess ritatti jirriżulta li dan il-ħajt tassew ma nhattx, u saru biss riparazzjonijiet fih; jekk wiehed iqabbel ir-ritatti ta' kif kien il-ħajt qabel u wara li saru dawn ir-riparazzjonijiet, jinduna li gebla tawwalija orizzonatli angolata 'l isfel u li tidher fuq in-naħa tal-lemm tar-ritratti, baqgħet dejjem fl-istess posizzjoni;⁸
5. ma hemmx għalfejn tkun perit jew bennej biex tifhem li diffiċli ferm thott saff minn ħajt tas-sejjieh mingħajr ma jikkrolla kollox;
6. l-għoli tal-ħajt (xi seba' filati) baqa' l-istess li kien qabel ma saru t-tiswijiet fih;
7. it-tqattiegħ fil-blat għall-hekk imsejja "barbeque area", li tidher fin-naħa tax-xellug tar-ritratt ST2 konsegwentement sar fi proprjeta' tas-soċjeta' konvenuta stess, għax f'dak il-livell żgur li dik il-parti tal-ħajt divizorju kienet tappartjeni lilha;
8. ma rriżultax li l-konvenuti konjuġi Schembri li xtraw parti diviża mill-fond tas-soċjeta' konvenuta⁹ għamlu xi xogħolijiet fuq dan il-ħajt, u dan tammettiegħ l-istess attriċi.¹⁰

F'tali ċirkostanzi l-attriċi ma tistax tingħata raġun fil-pretensjonijiet tagħha.

⁵ Ara deposizzjoni ta' Salvo Cauchi a fol. 141

⁶ Ara deposizzjoni ta' Francis Xavier Tabone a fol. 68 u dik ta' Anthony Ellis a fol. 107

⁷ Ara deposizzjoni tiegħu a fol.120

⁸ Ara ritratti a fol. 102 -103

⁹ Ara kopja tal-kuntratt relattiv esebit bhala Dok.C a fol. 25 - 31

¹⁰ Ara kontro-ezami ta' Regina Farrugia mil-legali tagħhom a fol. 198

Kopja Informali ta' Sentenza

Għal dawn il-motivi tiddecidi l-kawża billi, filwaqt illi tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, tiċhad it-talbiet tal-attriċi, bl-ispejjeż kontra tagħha.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----