PRIM'AWLA QORTI CIVILI
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 04 ta' Mejju, 2016

Citazzjoni Nru: 577/2005 AF

Albert Schembri

vs

Joe u Helena konjugi Ellul

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni mressqa minn Albert Schembri li permezz taghha wara li gie premess illi:

L-attur jghix u huwa proprjetarju tal-fond "Teresa House" fi Triq San Guzepp, Luqa, liema residenza tinsab appogg u kontigwa mar-residenza tal-konvenuti u cioè dik bl-isem ta' "Elena House", fi Triq Mikelang Sapiano, Luqa.

Fl-opramorta fuq il-hajt tal-appogg bejn iz-zewg proprjetajiet il-konvenuti hallew l-istess hajt minn naha tal-attur fi stat dilapidat ferm u inoltre l-istess opramorta ma gietx mibnija mill-konvenuti skond l-arti u s-sengha.

L-istess konvenuti fuq il-binja taghhom ghamlu materjal konsistenti f’”membrane” liema materjal tpogga anke fuq in-naha tal-attur kif ser jirrizulta waqt il-kawza.

L-atturi poggew diversi strutturi konsistenti fi travu b’tank tal-ilma fuqu u anke katusa mal-hajt tal-appogg b’mod u manjiera li l-attur ma jistax jizviluppa il-bini tieghu u dana peress li l-imsemmija strutturi tpoggew direttament fuq l-appogg bejn iz-zewg proprjetajiet. Illi konsegwentement minhabba f’hekk l-attur ma jistax u qed ikun prekluz milli jibni sular iehor fuq il-binja tieghu.

Minkejja li interpellati sabiex jottempraw rwiehom, il-konvenuti baqghu inadempjenti.

Intalbet din il-Qorti biex:

1. Tiddikjara illi l-hajt tal-appogg u opromorta li jifred il-proprjetà imsemmija tal-attur minn dik tal-konvenut, jinsab u thalla mill-konvenuti fi stat dilapidat u li inoltre l-istess hajt tal-apromorta ma nbeniex skond l-arti u s-sengha.

2. Tordna lill-kovenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju jaghmlu, taht is-sorveljanza ta’ perit arkitett, dawk ix-xogholijiet mehtiega fuq l-istess hajt tal-opromorta minn naha tal-attur, sabiex l-istess hajt jsir skond l-arti u s-sengha u ma jibqax dilapidat u fi stat hazin kif inhu bhalissa.

3. Tawtorizza lill-attur sabiex f’kaz illi tali xogholijiet ma jsirux mill-konvenuti kif ordnat, jaghmel huwa x-xogholijiet mehtiega a spejjez tal-konvenuti.

4. Tiddikjara illi l-istrutturi konsistenti f’materjal ta’ “membrane” travu tal-hadid, tank tal-ilma u katusa ma jistghux jibqghu ezattament fuq il-hajt tal-appogg li jifred il-proprjetajiet tal-attur minn dik tal-konvenut kif inghad.

5. Tordna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju, inehhu minn fuq il-hajt tal-appogg il-“membrane”, tank

tal-ilma, travu tal-hadid u katusa u fin-nuqqas tawtorizza lill-istess attur sabiex huwa jnehhi l-istess strutturi msemmija a spejjez tal-konvenuti.

Bl-ispejjez u b’hekk il-konvenuti jibqghu minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni.

Rat in-nota ta’ eccezzjonijiet tal-konvenuti li in forza taghha gie eccepit illi:

Fl-ewwel lok sa fejn jirrigwardja l-ewwel talba u senjatament dik dwar l-istat tal-hajt ta’ appogg u opramorta din hija ghal kollox infondata fil-fatt u fid-dritt stante li dawn jinsabu fi stat tajjeb skond il-ligi u kif del resto digà informat l-attur anke permezz ta’ rapport peritali. Kwindi din it-talba ghandha tigi respinta.

Safejn jirrigwarda t-travu tal-hadid u t-tank tal-ilma dawn digà tnehhew u di più l-attur qatt ma interpella lill-konvenuti biex inehhuhom. Kwindi l-konvenuti ma ghandhomx jissapportu l-ispejjez ta’ din it-talba safejn jirrigwarda t-tnehhija ta’ dawn l-oggetti.

Sa fejn jirrigwarda l-membrane u katusa l-eccipjenti jeccepixxu illi kwantu ghall-membrane l-attur ma huwiex qieghed isofri ebda pregudizzju, pjuttost qieghed jibbenefika, u kwantu ghall-katusa din tinsab fil-proprjetà tal-eccipjenti u li b’ebda mod ma hi ser tfixkel lill-attur li jinolza l-hajt tal-appogg jew jutilizzah skond kif ikun il-kaz. Ghalhekk huwa insostenibbli li tintalab ir-rimozzjoni taghha.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni.

Rat id-digriet ta’ din il-Qorti diversament presjeduta li permezz tieghu gie mahtur il-perit tekniku Alan Saliba biex jirrelata dwar il-kawza.

Rat l-affidavit prodott.

Rat ir-rapport tal-Perit tekniku u l-provi kollha prodotti quddiem l-istess perit.

Rat it-twegibiet in eskussjoni tal-perit tekniku.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din il-kawza l-attur qed jitlob lill-Qorti tiddikjara illi opramorta mibnija mill-gar m'hijiex skond is-sengha. Qieghed jitlob lill-Qorti tordna wkoll illi jitnehhew "membrane", travu u tank li tpoggew fuq l-istess opramorta.

Ghandu jigu enfasizzat li bhala principju, din il-Qorti m'ghandhiex tiskarta leggerment il-konkluzjonijiet purament teknici li jkun wasal ghalihom l-espert in materja minnha mahtur.

Il-Qorti tirreferi fil-kuntest ghas-sentenza fil-kawza Camilleri vs Debattista (Appell 09.02.2001).

Dan premess, il-perit tekniku jikkonkludi dwar il-hajt divizorju illi:

> *"L-ewwel talba ta' l-attur tirrizulta senjatament ghall-fatt li l-knatan imqieghda bic-catt taht it-tank ta' l-ilma ta' l-attur ghandhom jitqeghdu bil-wieqaf minflok u l-hajt divizorju fil-kwistjoni ghandu jigi unvjat/miksi minn naha tal-attur. Dan ix-xoghol ta' unvjar/kisi qed jigi stmat fl-ammont ta' mitejn Ewro (€200)."*

Ghar-rigward tal-membrane, travi u tank tal-ilma u katusa, il-perit jikkonkludi illi:

> *"Dwar ir-raba' talba, il-membrane dehret gja mnehhija u t-travi tal-hadid kienu gja regolamentari fl-ewwel access mizmum mill-esponent Perit Tekniku fit-22 ta' Marzu 2006, it-tank tal-ilma tressaq mill-konvenuti fil-mori tal-kawza filwaqt li t-talba dwar il-katusa tal-konvenuti ma tirrizultax."*

Jirrizulta illi fil-mori ta' dawn il-proceduri, l-ilmenti tal-attur rigwardanti l-membrane, it-travi, it-tank u l-katusa gew indirizzati mill-konvenuti. Minn dawn ghalhekk jirrizulta li l-uniku ilment li fadal x'jigi indirizzat huwa x-xoghol fuq l-opramorta.

Fic-cirkostanzi, ghaldaqstant il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi filwaqt li tichad l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti; tilqa' t-tieni eccezzjoni biss sa fejn din tolqot it-travi tal-hadid; tichad it-tielet eccezzjoni u ghalhekk tilqa' l-ewwel talba tal-attur, tilqa' t-tielet talba; tilqa' t-tieni talba u tordna lill-konvenuti biex fi zmien xahrejn jaghmlu x-xoghol rimedjali fuq l-opramorta taht is-sorveljanza tal-perit Alan Saliba li qieghed jigi mahtur ghal dan l-iskop u fin-nuqqas l-attur qieghed jigi awtorizzat jaghmel ix-xogholijiet hu a spejjez tal-konvenuti; tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tar-raba' u hames talba.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu mill-konvenuti.

IMHALLEF

DEP/REG