QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)
ĠURISDIZZJONI SUPERJURI
SEZZJONI ĠENERALI

MAĠISTRAT DOTTOR BRIGITTE SULTANA LL.D., LL.M (CARDIFF) ADV. TRIB. ECCL. MELIT.

Illum, il-Ġimgħa, 27 ta' Mejju 2022

Rikors Ġuramentat numru: 85/2018 BS

Carmen German,
Martin Vella u Silvana Vella

-vs-

Dr Ramon Tonna u Dr Roberta Tonna

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat tal-atturi Carmen German, Martin Vella u Silvana Vella illi ppremettew:

1. Illi l-esponenti Martin u Silvana konjuġi Vella huma il-proprjetàrji tal-fond internament numerat 6, tal-blokk ta' appartamenti Bella Vista, Triq is-Sruġ, Ix-Xagħra, liema fond huma kienu akkwistaw permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni tat-3 ta' Jannar 2007 fl-Atti tan-Nutar Roland Wadge li kopja tiegħu qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata Dok. A;

2. Illi Carmen German hija l-użufruttwarja tal-proprjetà in kwistjoni kif jirriżulta mill-istess kuntratt, Dok. A fil-proċess;

3. Illi l-intimati Ramon u Roberta konjuġi Tonna huwa l-proprjetarji tal-fond Flat 2, Unique Court, Triq is-Sruġ, Ix-Xagħra, liema fond jinsab sovrapost għall-proprjetà tal-esponenti. Illi mal-fond in kwistjoni l-intimati għandhom gallarija illi tesporġi għal fuq l-arja tal-esponenti;

4. Illi l-intimati b'mod abbużiv u illegali estenda il-gallarija tiegħu għal fuq l-arja tal-esponenti b'struttura tal-injam u ħadid, u b'dan huwa użurpa l-arja proprjetà tal-esponenti kif ukoll huwa żied u aggrava is-servitù li tgawdi il-gallarija u dan b'abbuż tal-Artikolu 403(3) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

5. Illi l-esponenti meta saret taf li kienu ser isiru dawn ix-xogħlijiet kienet talbet lill-intimat sabiex jiddesisti imma huwa xorta waħda baqa' għaddej qisu xejn mhu xejn;

6. Illi din l-estensjoni saret b'mod abbużiv u illegali u qiegħda ttellef lill-esponenti mill-arja u dawl illi hija kienet tgawdi fil-proprjetà tagħha u dan kif jirriżulta mir-rapport tal-Perit Hector Zammit li kopja tiegħu qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata Dok. B u C;

7. Illi mhux talli hekk, talli din l-estensjoni saret illegalmentt għaliex l-intimat lanqas biss ottjena permessi mill-PA għaliha, tant illi ai termini tal-kundizzjonijiet tal-permess RG 1406/17 l-intimat, sabiex jissanzjona illegalitajiet oħra li kellu fl-appartament tiegħu, ġie ordnat illi jneħħi din l-istruttura;

8. Illi mhux talli hekk, talli din l-istruttura ta' ħadid u injam irqiq hija perikoluża u teżisti l-possibilità serja li din l-istruttura jew tinqala' mar-riħ jew inkella agħar minn hekk, ma tkunx tiflaħ lin-nies li jkunu qegħdin fuqha;

9. Illi għalhekk din l-estenjoni għandha tiġi mneħħija u l-gallarija tal-intimat għandha tiġi ripristinata għall-istat li hija kienet fih qabel;

10. Illi minkejja li l-intimat kien ġie debitament interpellat sabiex ineħħi din l-estenzjoni permezz ta' ittra uffiċjali tat-12 ta' Ottubru 2017 li kopja tagħha qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata Dok. D, huwa xorta waħda kien baqa' inadempjenti;

11. Illi l-esponenti jafu b'dawn il-fatti personalment u qiegħda tikkonfermahom bil-gurament tagħha Carmen German.

Talbu lil din l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikjara illi l-estensjoni magħmula mill-intimati mal-gallarija tal-fond Flat 2, Unique Court, Triq is-Sruġ, ix-Xagħra, Għawdex hija abbużiva, illegali u li qiegħda tużurpa l-arja tal-esponenti u qiegħda ukoll taggrava s-servitù li tgawdi l-gallarija tal-istess fond;

2. Tordna lill-intimati sabiex a spejjeż tagħhom ineħħu l-istruttura u/jew estensjoni ta' injam u ħadid li installaw b'mod abbużiv u illegali fil-gallarija tal-fond tagħhom ossija Flat 2, Unique Court, Triq Sruġ, ix-Xagħra, u dan fi żmien qasir u perentorju ordnat minn din l-Onorabbli Qorti u jekk jenħtieg anki bl-għajnuna ta' Perit Nominandi;

3. Tawtorizza lill-esponenti sabiex tneħħi l-istruttura u/jew estensjoni ta' injam u ħadid li l-intimati installaw b'mod abbużiv u illegali fil-gallarija tal-fond Flat 2, Unique Court, Triq Sruġ, ix-Xagħra a spejjeż tal-intimati u dan f'każ li l-intimati jiqbgħu inadmpjenti u ma jobdux l-ordnijiet ta' din il-Qorti.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li minn issa inġunti għas-subizzjoni u b'riżerva għal kull azzjoni ta' danni li talvolta tista' tkun spettanti lill-esponenti.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti Dr Ramon Tonna u Dr Roberta Tonna illi eċċepixxew:

1. Illi filwaqt li l-esponenti jaqblu mal-ewwel, it-tieni u t-tielet premessa tar-rikors ġuramentat tal-atturi, huma ma jaqblu xejn mar-raba', il-ħames, is-sitt, is-seba', it-tmien, id-disa', l-għaxar u l-ħdax-il premessa tar-rikors ġuramentat ippreżentat mill-atturi;

2. Illi l-estensjoni tal-gallarija saret fil-propjetà tal-konvenuti u ma ġie aggravat jew miżjud l-ebda servitù għaliex din il-gallarija kienet hemm tagħti għal fuq propjetà tal-atturi sa minn meta nbena l-fond mis-sid oriġinali tal-blokka ta' appartamenti;

3. Illi l-konvenuti bl-ebda mod ma użurpaw xi arja propjetà tal-atturi għaliex fejn hemm din il-gallarija mhux propjetà tagħhom kif ukoll illi mhux minnu li b'xi mod l-gallarija tal-konvenuti qiegħda ttellef lill-atturi mill-arja u dawl li jgawdu fil-propjetà tagħhom u dan kif jiġi dettaljatament ippruvat waqt il-kors ta' dan ir-rikors ġuramentat jekk hemm bżonn bil-ħatra ta' perit tekniku;

4. Illi mhux minnu wkoll illi din l-gallarija b'xi mod hija perikoluża jew tista' tinqala' mar-riħ jew li ma tiflaħx in-nies li jkunu fuqha. Anke dan li hu allegat mill-atturi jista' jiġi ppruvat fil-kors ta' dan ir-rikors ġuramentat jekk hemm bżonn ukoll mill-istess Perit Tekniku li jiġi nominat għal dan l-iskop;

5. Salvi eċċezzjonijiet oħra fid-dritt u fil-fatt.

Bl-ispejjeż.

Bl-inġunzjoni għas-subizzjoni li għaliha minn issa l-atturi Carmen German, Martin Vella u Silvana Vella huma inġunti.

Il-Qorti;

Rat li din il-kawża ġiet assenjata lil din il-Qorti kif preseduta fil-5 ta' Marzu, 2021[1];

[1] A fol 78 sa fol 79.

Rat l-atti;

Fliet ix-xhieda u l-provi kollha miġjuba mill-partijiet;

Rat ir-rapport tal-perit arkitett minnha nominat;

Rat illi l-kawża tħalliet għas-sentenza għas-seduta tas-27 ta' Mejju, 2022;

Ikkunsidrat:

Sinteżi tal- Provi

Fil-15 ta' Marzu, 2019 xehdet l-attriċi Carmen German[2]. Hija kkonfermat illi l-indirizz fejn hija għandha l-proprjetà b'użufrutt huwa numru 6, Bella Vista, Triq is-Sruġ, ix-Xagħra, Għawdex. Tgħid li l-konvenuti għandhom appartament fil-blokka biswit tagħha u li dawn iż-żewġ appartamenti jiffurmaw parti mill-istess kumpless. L-appartament tagħha qiegħed fis-sular ta' isfel.

Tgħid li l-konvenuti estendew il-gallarija tagħhom b'tali mod li l-estensjoni ġiet tisporġi għal fuq il-kamra tas-sodda tagħha kif ukoll għal fuq l-arja tagħha ta' barra. Tgħid li sitt snin qabel kien anke daħal l-ilma riżultat ta' din l-estensjoni, kif ukoll tinsisti li l-estensjoni waqqgħet il-valur tal-fond. Hija tgħid li rrapurtat lill-MEPA u tgħid ukoll li l-MEPA qalu lill-konvenuti sabiex ineħħu l-estensjoni li kienu għamlu.

Fl-istess ġurnata xehdet ukoll l-attriċi l-oħra Silvana Vella[3]. Filwaqt li tikkonferma illi l-proprjetà numru 6 , Bella Vista, Triq is-Sruġ, ix-Xagħra hija proprjetà tagħha u ta' żewġha, tgħid ukoll li ommha għandha l-użufrutt. Tgħid li l-konvenuti għamlu estensjoni tat-terrazzin tagħhom. Tgħid illi l-estensjoni saret tal-ħadid u li din l-estensjoni toħroġ 'il barra sewwa. Tgħid li b'din l-estensjoni il-valur tal-proprjetà ġie affetwat ħażin u li minbarra li qed iddallam il-kamra tas-sodda qed issir ħsara billi qed tikkawża ingress tal-ilma. Skont din l-attriċi il-perit imqabbad minnhom

[2] A fol 27 sa fol.33.
[3] A fol 34 sa fol 38.

ikkonkluda li l-ilma dieħel fil-proprjetà wara li jiskula minn mal-estensjoni li saret mill-konvenuti.

Xehed ukoll Stefan Farrugia[4]. Dan ikkonferma li l-konvenuti għamlu l-estensjoni tal-gallarija. Xehed illi din l-estensjoni hija ta' madwar żewġ metri u għaxar ċentimetri 'l barra.

L-atturi esebew rapport tal-Perit *ex parte* Ray Agius liema rapport jinkludi fih ritratti[5]. Huwa jgħid li fis-saqaf tal-kamra tas-sodda hemm roqgħa ta' umdità tant li z-zebgħa tqaxxret. Skont hu din hija riżultat li l-ilma kien qed jiskula man-naħa ta' taħt tal-konkos li jifforma l-gallarija billi dan huwa *projection* tas-saqaf tal-kamra tas-sodda. Jgħid li l-ilma kien qed jiġi assorbit mill-konkos tal-gallarija tal-appartament sovrastanti u jiġi assorbit mis-saqaf tal-kamra tas-sodda. Intant ir-ritratti esebiti mar-rapport tal-perit juru wkoll skular ta' ilma max-xifer tal-konkos tal-gallarija.

Fl-10 ta' Mejju, 2019 l-atturi permezz ta' nota[6] pprezentaw sensiela ta' ritratti sabiex juru l-ilma jċarċar minn taħt l-estensjoni tal-gallarija li dwarha hemm l-ilment tagħhom.

Ikkunsidrat:

F'din il-kawża l-konvenuti ma ressqu l-ebda prova, però mill-verbal tal-5 ta' Novembru, 2021 jirriżulta li l-abbli difensur tal-konvenuti informa l-Qorti li bi qbil mad-difensur tal-atturi kien ser jitlob għal ħatra ta' espert tekniku. Dan inħatar fl-istess seduta u nghata l-inkarigu sabiex jirrelata dwar jekk kienx hemm ħsarat fil-fond tal-atturi u jekk jirriżulta fl-affermattiv, jidentifika is-sors ta dik il-ħsara.

L-espert tal-Qorti ppreżenta r-rapport tiegħu fl-1 ta' Diċembru, 2021. Wara li ha konjizzjoni tal-provi miġbura u l-atti fl-intier tagħhom huwa kkonkluda illi l-konvenuti kienu żiedu l-gallarija billi estendewha bl-użu

[4] A fol.39 sa fol.40.
[5] A fol 47 sa fol.57.
[6] A fol 59 sa fol.66.

ta' struttura tal-ħadid u *decking*. Però wara li saret applikazzjoni mill-konvenuti għal regolarizzazzjoni tal-proprjetà ossija Unique Court Flat 2, huma ġew imgħarrfa illi huma kellhom ineħħu l-estensjoni li għamlu. Jgħid illi oriġinarjament il-gallarija kienet fonda metru u nofs però dan żdied bil-pjattaforma li għamlu l-konvenuti.

Jgħid ukoll li waqt l-aċċess l-attriċi Carmen German wrietu l-parti tas-saqaf fil-kamra tas-sodda fejn kien jidher li z-zebgħa qed tfarfar. Jgħid ukoll li ma kienx hemm rqajja' mxarrba. Ta' min jgħid li l-aċċess sar f'Novembru, 2021, xahar li fih għamelt xita mhux ħażin. Jgħid li jekk qabel kien hemm xi problema ta' ingress ta' ilma din illum ma għadhiex teżisti.

Jikkonferma li llum il-gallarija tal-konvenuti ma hix bl-estensjoni li dwarha kien hemm il-lanjanza da parti tal-atturi billi din tneħħiet. Il-Perit jgħid ukoll li l-gallarija tal-konvenuti ma għandhiex filata tal-ġebel b'pajp li jidderieġi l-ilma tax-xita lil hinn mill-faċċata u għalhekk l-ilma tax-xita jispiċċa sabiex iċarċar mal-qiegħ tal-gallarija minn taħt lejn il-faċċata tal-atturi. Din it-tip ta' ċarċir iwassal biex il-konkos jassorbi l-ilma u jikkawża ħsara[7].

Il-Perit jgħid illi din il-filata kienet tneħħiet mill-konvenuti meta għamlu l-estensjoni u allura fir-rapport tiegħu huwa jirrakkomanda li l-konvenuti jagħmlu *drip stripping* sabiex l-ilma ma jitħalliex iċarċar mall-faċċata tal-atturi.

Il-Qorti tinnota li l-partijiet qablu mall-konklużjonijiet tal-Perit Tekniku[8].

Jirriżulta mill-provi li l-gallarija tneħħiet mill-konvenuti a spejjeż tagħhom fil-mori tal-kawża. Għalhekk minn qari tat-talbiet tal-atturi jirriżulta li l-mertu ġie eżawrit fil-mument li l-konvenuti neħħew l-istruttura addizzjonali li kienu għamlu mall-gallarija. Irid jingħad illi "*Dwar dak li jrid ikun deciz, il-Qorti tirrileva li hija obbligata tiddeciedi l-kawża fuq il-premessi, il-kawżali u t-talbiet kif jirriżultaw fir-rikors ġuramentat, u fuq*

[7] Paġna 7 tar-rapport.

[8] Il-konvenuti rrimettew ruħhom għar-rapport tal-perit fis-seduta tal-1 ta' Frar, 2022 u l-atturi ddikjaraw li qed jaqblu mall-konklużjonijiet tal-perit tekniku permezz ta' nota pprezentata fit-8 ta' Frar, 2022

xejn izjed (Appell Civili – "Farrell vs Kummissarju dwar it-Taxxa Fuq il-Valur Miżjud" – 24 ta' Gunju 2011). Li kieku l-Qorti kellha tmur oltre t-talbiet attriċi kif dedotti, tkun qiegħda tmur ultra petita".[9]

Jibqa' biss għalhekk il-kwistjoni tal-ispejjeż.

Wara li semgħet it-trattazzjoni tal-partijiet il-Qorti fliet il-kronoloġija tal-fatti kif żviluppaw fil-każ odjern.

L-atturi intavolaw il-kawża fis-17 ta' Settembru, 2018. Qabel ma intavloaw il-kawża l-attriċi Carmen German interpellat lill-konvenuti b'ittra uffiċjali datata 13 ta' Ottubru, 2017 sabiex ineħħu l-estensjoni li kienu għamlu fil-gallarija.

Il-Qorti tinnota li mill-atti jirriżulta li minkejja li r-rappreżentant tal-Awtorità tal-Ippjanar obbliga ruħu li jippreżenta nota b'dokumenti fis-seduta tal-10 ta' Mejju, 2019[10], l-ebda nota ma ġietipprezentata però mill-atti wkoll jirriżulta li fil-5 talulju, 2017 l-attriċi tramite il-Perit ta' fiducja tagħha Hector Zammit[11] kitbet lill-Awtorità tal-Ippjanar sabiex toggezzjona għal applikazzjoni li saret mill-konvenuti sabiex jirregolarizzaw il-fond Unique Court, Flat 2, Triq is-Sruġ, ix-Xagħra u f'din l-oġġezzjoni ssemmi l-estensjoni tal-gallarija. Dan ifisser li qabel Lulju, 2017 il-konvenuti kienu qed jippruvaw jissanzjonaw l-estensjoni. Dan ifisser li meta l-atturi pproċedew ġudizzjarjament bil-kawża odjerna l-konvenuti kienu għadhom bit-tir li jirregolarizzaw ix-xogħol li għamlu fil-gallarija.

Barra minn hekk il-Perit Ray Agius mar-rapport tiegħu data 18 ta' Frar, 2019[12] ippreżenta wkoll ritratti liema ritratti juru il-gallarija tal-konvenuti bl-estensjoni. Hu jikkonferma li aċċeda fil-fond tal-atturi fis-16 ta' Frar, 2019.

[9] Vincent Vella vs Margaret Falzon , Prim'Awla, deċiża 2 ta' Ġunju, 2015
[10] A fol 58 tal-proċess
[11] A fol 8 tal-proċess
[12] A fol 60 tal-proċess

Tinnota li l-kawża kienet differita għall-ewwel darba għall-provi tal-konvenuti fl-10 ta' Mejju, 2019. Minkejja d-diversi differiment sabiex il-konvenuti jipproduċi l-provi tagħhom huma naqsu li jagħmlu dan.

Fid-dawl ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet kollha din il-Qorti tqis li l-ispejjeż ta din l-kawża għandhom ikunu sopportati unikament mill-konvenuti.

Decide

Għaldaqstant in vista tal-premess u għal motivi ġa espressi din il-Qorti tiddeciedi din il-kawża billi filwaqt li tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-talbiet attriċi stante li l-mertu ġie eżawrit, tordna li l-ispejjeż ta' din il-kawża għandhom jiġu sopportati kollha mill-konvenuti.

(ft) Dr Brigitte Sultana
Maġistrat

(ft) John Vella
D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur