QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 31 ta' Mejju, 2023.

Numru 41

Rikors numru 538/16/1 LM

Salvino Lungaro

v.

Paul Lungaro

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors ġuramentat li ppreżenta l-attur fil-5 ta' Lulju, 2016 u li jaqra hekk:

> *"1. Illi l-attur huwa proprjetarju tal-fond mhux uffiċjalment magħruf bħala 'Garage C', sitwat fil-livell tat-triq, formanti parti mill-blokka 'Dielja Flats', Triq Antonio Micallef, Żejtun, akkwistata mingħandu permezz tal-Att ta' Diviżjoni magħmul fl-atti tan-Nutar Annalise Micallef datat għoxrin (20) ta' Mejju tas-sena elfejn u ħmistax (2015), anness u mmarkat Dok. A, liema fond huwa mmarkat bil-kulur roża fil-pjanta hawn annessa u mmarkata Dok. B,*

filwaqt li l-intimat huwa l-proprjetarju tal-fond adjaċenti mhux uffiċjalment magħruf bħala 'Garage F' li huwa mmarkat bil-kulur aħdar fl-istess pjanta mmarkata Dok. B;

2. Illi l-intimat fl-aħħar xhur bena taraġ ġewwa x-shaft immarkat bil-kulur isfar fuq l-istess pjanta Dok. B, liema taraġ imblokka l-arja, il-ventilazzjoni u d-dawl naturali għall-proprjetà tal-attur u dana wara li ottjena permess mill-awtorità kompetenti kif jirriżulta mill-anness Dok. C, u dan mingħajr il-kunsens tar-rikorrenti;

3. Illi kawża tal-imsemmi aġir tal-intimat l-attur ġie mmolestat fil-pussess legali tal-fond tiegħu;

4. Illi dan l-aġir da parti tal-intimat jikkostitwixxi molestja ai termini tal-artikolu 534 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi u dawk kollha li jirriżultaw fil-kors tas-smigħ ta' din il-kawża, prevja kull dikjarazzjoni oħra li tista' tirriżulta meħtieġa u opportuna, l-esponenti jitolbu reverentement li din il-Qorti jogħġobha:

1. Tiddikjara li l-aġir tal-intimat huwa abbużiv u illegali u jikkostitwixxi molestja fil-pussess tal-fond suriferit tal-attur, u dan bi ksur tal-artikolu 534 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Tikkundanna lill-intimat sabiex, fi żmien qasir u perentorju li jiġi prefiss minn din l-Onorabbli Qorti, jirrimwovi kompletament it-taraġ erett fuq imsemmi;

3. Tawtorizza lill-attur sabiex fin-nuqqas da parti tal-intimat, jagħmel l-istess xogħlijiet neċessarji, u dan a spejjeż tal-intimat.

Bl-ispejjeż, kontra l-intimat li huwa minn issa inġunt in subizzjoni."

2. Rat ir-risposta tal-konvenut li in forza tagħha eċċepixxa:

> *"Illi t-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt kif ser jirriżulta fil-mori tal-kawża u kwindi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż;*
>
> *Illi l-attur irid jipprova li għandu r-rekwiżiti essenzjali kollha tal-actio manutentionis a tenur tal-artikoli 534 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u allura jinkombi fuq l-attur li jipprova l-elmenti kollha meħtieġa a tenur tal-istess artikolu;*
>
> *Illi fi kwalunkwe każ il-konvenut ma kkommetta ebda molestja ta' pussess u dan kif ser ikun ippruvat fil-mori tal-każ;*
>
> *Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri."*

3. Rat is-sentenza li tat il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-3 ta' Ottubru, 2018, li in forza tagħha ddeċidiet il-kawża fis-sens li ġej:

> "**1. Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenut u tilqa' l-ewwel talba tal-attur limitatament għar-rigward biss tal-*handrail* li twaħħlet mill-konvenut minn tarf sa tarf tat-tieqa tal-garaxx tal-attur immarkat bl-ittra 'C', sitwat fil-livell tat-triq, formanti parti mill-blokka 'Dielja Flats', fi Triq Antonio Micallef, iż-Żejtun, u li qed timpedixxi li tinfetaħ l-imsemmija tieqa fil-garaxx tal-attur;**
>
> **2. Tikkundanna lill-konvenut sabiex fi żmien xahar mil-lum jirrimwovi l- *handrail* fuq imsemmi;**
>
> **3. Fin-nuqqas li l-konvenut jagħmel dan fiż-żmien lilu mogħti, l-attur qiegħed jiġi awtorizzat jagħmel ix-xogħlijiet imsemmija a spejjeż tal-konvenut taħt is-superviżjoni tal-perit tekniku Valerio Schembri.**
>
> **L-ispejjeż tal-kawża għandhom jitħallsu nofs bin-nofs mill-partijiet.**"

4. Dik il-Qorti tat is-sentenza tagħha wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"L-azzjoni odjerna hija azzjoni possessorja istitwita mill-attur billi dan qiegħed jilmenta li safa mmolestat fit-tgawdija tal-arja u d-dawl naturali li kienu jidħlu fil-garaxx tiegħu minn bitħa interna fuq wara tal-garaxx proprjetà tiegħu, meta l-konvenut bena taraġ tal-konkos fl-istess bitħa interna u għamel *railing* tal-metall tittraversa tieqa fuq in-naħa ta' wara tal-garaxx tal-attur, b'tali mod li din it-tieqa, li kienet tinfetaħ fuq barra, ma tistax tinfetaħ iżjed. L-attur qiegħed jitlob illi din il-Qorti tiddikjara li hu safa mmolestat fit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu, u illi tordna lill-konvenut sabiex fi żmien prefiss minnha, ineħħi l-istruttura tat-taraġ mibnija minnu, u sabiex fin-nuqqas li l-konvenut jagħmel dan fiż-żmien prefiss, l-attur jiġi awtorizzat jagħmel ix-xogħlijiet neċessarji hu a spejjeż tal-konvenut.

Il-konvenut min-naħa tiegħu eċċepixxa li t-talbiet tal-attur huma infondati fil-fatt u fid-dritt u li l-attur ma sofra l-ebda molestja fil-pussess bil-kostruzzjoni tat-taraġ imsemmi.

<u>Provi u riżultanzi</u>

Il-Qorti ħadet konjizzjoni l-att ta' diviżjoni bid-data tal-20 ta' Mejju, 2015 fl-atti tan-Nutar Annalise Micallef[1], fejn il-partijiet f'din il-kawża kienu tnejn mill-komparenti fuq l-imsemmi kuntratt. Bis-saħħa ta' din id-diviżjoni l-attur ġie assenjat l-appartament internament markat numru erbgħa (4), formanti parti mill-blokka 'Dielja Flats', numru 66, Triq Antonio Micallef, iż-Żejtun, flimkien ma' sehem indiviż mill-partijiet komuni tal-blokka, il-garaxx mhux uffiċjalment magħruf bħala 'Garage C', fil-livell tat-triq, formanti parti mill-istess blokka, u l-garaxx mhux uffiċjalment magħruf bħala 'Garage E', sitwat fil-livell tat-triq, formanti parti mill-blokka 'Dielja Flats', Triq Antonio Micallef, Żejtun. Lill-konvenut messewh il-flat internament markat bin-numru tnejn (2), formanti parti mill-blokka 'Dielja Flats', numru 66, Triq Antonio Micallef, Żejtun, flimkien ma' sehem indiviż mill-partijiet komuni tal-blokka, u l-garaxx mhux uffiċjalment magħruf bħala 'Garage F', sitwat fil-livell tat-triq, formanti parti mill-blokka 'Dielja Flats', Triq Antonio Micallef, Żejtun. Mill-istess att ta' diviżjoni jirriżulta wkoll li l-partijiet f'din il-kawża huma aħwa.

Il-Qorti ħadet konjizzjoni wkoll ta' pjanta esebita mill-attur li turi l-garaxxijiet inkwistjoni kif inhuma sitwati.[2] Ġiet esebita wkoll kopja tal-applikazzjoni mal-Awtorità tal-Ippjanar bid-data tat-22 ta' Marzu, 2016[3], li permezz tagħha Paul Lungaro applika għal permess sabiex ikun jista' jagħmel alterazzjonijiet interni, konsistenti fil-bini ta' taraġ fil-bitħa interna tal-binja inkwistjoni, mill-pjan terran fejn hemm il-garaxxijiet kollha, sal-livell tal-appartament tiegħu.

[1] *A fol.* 4 tal-proċess.

[2] *A fol.* 25 tal-proċess.
[3] *A fol.* 27 tal-proċess.

L-attur għażel li jixhed bil-mezz tal-*affidavit*[4], fejn qal li hu l-proprjetarju tal-garaxx li jinsab fi blokka ta' appartamenti bl-isem 'Dielja Flats', Triq Antonio Micallef, iż-Żejtun, liema garaxx hu akkwistah permezz ta' att ta' diviżjoni tal-20 ta' Mejju, 2015, wara li hu u ħutu wirtu numru ta' proprjetajiet mingħand il-ġenituri tagħhom.

L-attur qal li fl-appartament li mess lilu bid-diviżjoni hemm joqgħod it-tifel tiegħu Terrence Lungaro, u li kien dan l-istess tifel tiegħu li kien infurmah li fix-*shaft* tal-blokka kien qiegħed jinbena taraġ tal-konkos. It-taraġ jagħti mill-pjan terran li hu l-livell li fih hemm il-garaxxijiet kollha, u jinfed direttament għall-appartament ta' Paul Lungaro, li jinsab fl-ewwel sular. L-attur qal li l-uniku persuna li għandha aċċess għal dan it-taraġ huwa Paul Lungaro, u li l-aċċess qiegħed mill-bieb tal-garaxx tiegħu (Garage F) li jagħti għax-*shaft,* jew inkella mill-appartament tiegħu fl-ewwel sular. L-attur kompla jgħid li fiż-żmien li fih ibnu Terrence Lungaro kien induna bix-xogħlijiet, l-istruttura kienet għadha mingħajr madum u mingħajr poġġaman, u kien għadu għaddej ix-xogħol biex jitlesta t-taraġ tal-*concrete.* L-attur qal li l-blokka inkwistjoni kienet ilha snin tappartjeni lill-familja Lungaro, u li qatt qabel Diċembru tal-2015 ma kien hemm xi tip ta' taraġ f'dan ix-*shaft.* L-attur qal ukoll li wieħed mill-garaxxijiet li jappartjenu lilu, dak immarkat 'C', għandu tieqa li tagħti għax-*shaft,* liema tieqa sfat imblukkata kompletament minħabba dan it-taraġ. Hu qal li għamel rapport mal-MEPA minnufih, u madwar xahrejn wara hu ġie mgħarraf li ma kien hemm l-ebda permess għall-bini tat-taraġ inkwistjoni, u li ma kien hemm l-ebda applikazzjoni għal dan. Sadanittant it-taraġ laħaq tlesta bil-madum u bil-poġġaman b'kollox. L-attur kompla jgħid li f'April tas-sena 2016, hu kien ġie infurmat li kien hemm *Development Notification Order* sabiex dan it-taraġ jiġi ssanat. Hu qal ukoll li ħuh Paul Lungaro qatt ma talab il-kunsens tiegħu sabiex ikun jista' jibni dan it-taraġ, u li t-tifel tiegħu skopra l-iżvilupp b'kumbinazzjoni. L-attur ikkonkluda x-xhieda tiegħu billi qal li dan it-taraġ qiegħed imiss direttament mal-ħajt tal-garaxx tiegħu, b'mod li l-unika tieqa li hemm ġewwa l-garaxx li kienet tinfetaħ direttament fuq ix-*shaft,* issa ma tistax tinfetaħ 'il barra u hija mblukkata kompletament. Dan wassal biex l-attur m'għandux ventilazzjoni fil-garaxx tiegħu, li hu l-aktar wieħed umduż fil-blokka. Huwa qal ukoll li apparti li m'għandux arja u ventilazzjoni fil-garaxx, naqaslu wkoll id-dawl naturali li kien jidħol fil-proprjetà tiegħu. L-attur spjega kif biswit il-binja inkwistjoni, ittella' żvilupp ta' madwar ħames sulari, u b'hekk il-ftit dawl naturali li kien jilħqu mix-*shaft,* issa ngħalaq għalkollox.

Il-Qorti semgħet lill-konvenut **Paul Lungaro** jixhed in subizzjoni fl-udjenza tas-7 ta' Novembru, 2016[5], li qal li hu beda jaħdem fuq it-taraġ inkwistjoni daqs erba' xhur qabel. Il-konvenut qal li t-taraġ jgħaddi

[4] *A fol.* 38 tal-proċess.
[5] *A fol.* 43 *et seq.* tal-proċess.

minn taħt it-tieqa tal-attur, u li hu għamel poġġaman kif ukoll *handles* min-naħa sa oħra tat-tieqa. Mitlub jiċċara, il-konvenut ikkonferma li hu għamel poġġaman minn tarf sa tarf tat-tieqa tal-attur biex ħadd ma jaqa' għal isfel, u għamel *handle* mal-ħajt.

Mistoqsi, "mela, jekk din hija t-tieqa u t-taraġ għadda minn taħt it-tieqa, dak li jkun biex jgħaddi jrid jgħaddi minn quddiem it-tieqa naqblu?", ix-xhud wieġeb fl-affermattiv. Hu kkonferma wkoll li kull min jitla' u jinżel minn dan it-taraġ irid jgħaddi minn quddiem it-tieqa tal-attur. Mistoqsi jekk hu kienx informa lill-attur li ser jagħmel taraġ taħt it-tieqa tiegħu, il-konvenut wieġeb, "le, imma taraġ kien hemm qabel." Aktar tard fix-xhieda tiegħu, il-konvenut qal li hu ma ħassx li kellu jinforma lill-attur li kien ser jibni taraġ, u lanqas li ser jagħmel ir-*railing* li tgħaddi minn quddiem it-tieqa tiegħu. Il-konvenut ikkonferma li r-*railing* ma sarx biss biex ikun jista' jżomm miegħu hu in vista tal-fatt li kif irriżulta waqt is-smigħ tal-kawża, il-konvenut għandu siequ amputata, iżda wkoll bħala forma ta' sigurtà biex ma jħallix lill-attur jaqbeż għal għandu. Mistoqsi jafx li dik it-tieqa kienet sors ta' dawl u ta' ventilazzjoni għall-proprjetà tal-attur, il-konvenut wieġeb li l-attur jista' jiftaħ il-bieb tal-*garage* bħala sors ta' dawl u arja. Il-konvenut qal li qabel bena t-taraġ hu, fil-blokka kien hemm garigor tal-ħadid, li wkoll kellu *railing.* Waqt il-kontroeżami, il-konvenut qal li l-garigor li kien hemm qabel kien ilu aktar minn tletin (30) sena fil-post, u li hu kien neħħieh biex jagħmlu tal-konkos. Aktar tard il-konvenut ikkonferma li l-garigor li tneħħa ma kienx ingaljat mal-ħajt, filwaqt li t-taraġ mibni minnu huwa ngaljat mal-ħajt. Ikkonferma wkoll li l-garigor li kien hemm qabel ma kien joffri l-ebda ostakolu għat-tieqa, u li din setgħet tinfetaħ liberament. Qal ukoll li bil-mod kif ġie mibni l-poġġaman issa, l-attur ma jistax jiftaħ it-tieqa għal ġol-bitħa li hi proprjetà tal-konvenut, u li l-poġġaman huwa ingastat mal-ħajt b'tali mod li t-tieqa ma tistax tinfetaħ. Il-konvenut spjega wkoll li fil-preżent it-tieqa inkwistjoni għandha l-fildiferru minn ġewwa, u li dan seta' jitneħħa mill-attur, filwaqt li l-attur jista' jikkunsidra li t-tieqa tiegħu jagħmilha *sliding* jekk irid li din tinfetaħ.

L-attur esebixxa wkoll kopja tar-rapport tal-**perit Tancred Mifsud**[6], fejn dan jgħid li huwa għamel spezzjoni fuq il-garaxx proprjetà tal-attur fit-23 ta' Novembru, 2016, u li seta' jikkonferma li dan hu garaxx ta' karozza waħda b'tieqa li tagħti għal fuq bitħa interna. Hu seta' jikkonstata wkoll li tieqa li tifforma parti mill-garaxx inkwistjoni qiegħda tiġi ostakolata minħabba t-taraġ tal-konkos, u li dan qed jikkawża nuqqas ta' dħul ta' dawl naturali u tnaqqis fil-ventilazzjoni naturali. Il-perit Mifsud ikkonferma wkoll li r-*railing* tal-metall li tpoġġa qiegħed jimblokka t-tieqa tal-garaxx u li dan wassal biex it-tieqa inkwistjoni ma tistax tinfetaħ aktar. Il-perit Mifsud ikkonferma wkoll li t-taraġ inkwistjoni nbena mingħajr il-permessi meħtieġa, u li kienet saret DNO sabiex dan l-iżvilupp jiġi ssanat. Il-perit Mifsud esebixxa wkoll għadd ta' ritratti li juru l-mod kif tpoġġa r-*railing* inkwistjoni u kif dan qiegħed joħloq ostakolu għat-tieqa tal-attur.

---

[6] *A fol.* 58 tal-proċess.

Il-Qorti semgħet lill-perit Mifsud jixhed fl-udjenza tas-16 ta' Diċembru, 2016[7], li spjega kif fil-bitħa interna tal-binja inbena taraġ u ssaqqfet parti mill-bitħa, kif ukoll ġiet ostakolata tieqa li fiżikament m'għadhiex tista' tinfetaħ, għalkemm qabel kienet tinfetaħ. Ix-xhud qal li t-taraġ ma kienx jeżisti qabel, u li dan il-fatt jirriżulta minn applikazzjoni li għamlet il-persuna li bniet it-taraġ.[8] L-applikazzjoni inkwistjoni ġiet sottomessa lill-MEPA fil-11 ta' April, 2016 u ġiet approvata fid-9 ta' Mejju, 2016, u l-applikazzjoni nnifisha hija konferma li l-iżvilupp sar mingħajr permess, u kien għalhekk li kien hemm il-ħtieġa ta' applikazzjoni biex dan jiġi ssanat. Il-perit Mifsud ikkonferma wkoll li l-attur qatt ma ġie nnotifikat b'din l-applikazzjoni li saret mal-Awtorità tal-Ippjanar, u dan minkejja li hu kien jikkwalifika bħala *an affected third party* li kellu jkun infurmat bl-iżvilupp propost, minħabba li nbidlu ċ-ċirkostanzi fil-bitħa interna għal dak li huwa dawl, arja u volum.

Fl-istess udjenza reġa' xehed Paul Lungaro[9], il-konvenut, li esebixxa sett ritratti meħudin minnu fil-ġranet ta' qabel, u spjega lill-Qorti li meta ttieħdu dawn ir-ritratti, l-attur kien diġà ħa ħsieb ineħħi l-fildiferru li kien hemm fuq ġewwa mat-tieqa tiegħu.

Permezz ta' digriet mogħti fis-16 ta' Diċembru, 2016, il-Qorti ħatret lill-**perit Valerio Schembri** bħala perit tekniku sabiex jirrelata dwar il-fondatezza tad-domandi attriċi.

Il-konvenut ukoll għażel li jixhed bil-mezz tal-*affidavit*[10], fejn qal li wara l-att ta' diviżjoni li sar bejn l-aħwa, hu sar proprjetarju tal-appartament numru 2, Dielja Flats, Triq Antonio Micallef, iż-Żejtun, fejn jgħix flimkien ma' martu. Hu qal li anki qabel sar l-att ta' diviżjoni, huwa kien jgħix fl-istess proprjetà u kien ilu jirrisjedi fiha għal sebgħa u tletin (37) sena. Hu spjega li fiżikament għandu d-diffikultajiet tiegħu, tant li saqajh tal-lemin ġiet amputata, u għandu problema biex jimxi kif ukoll biex jitla' u jinżel it-taraġ. Il-konvenut spjega li fil-Flat 2, Dielja Flats, ilu jeżisti garigor li jagħti mill-garaxx tiegħu għall-ewwel sular fejn jinsab l-appartament tiegħu għal madwar wieħed u tletin (31) sena, u li dan il-garigor kien tal-ħadid u kien jinsab f'nofs ix-*shaft.* Hu qal li dan il-garigor kien iservi tajjeb il-bżonnijiet tiegħu u ta' martu, u dan sakemm il-problemi ta' saqajh ma aggravawx. Il-konvenut qal ukoll li l-garaxx tal-attur kien ilu snin ma jintuża, u li dan kien mimli 'imbarazz'. Kien biss wara d-diviżjoni li saret bejn l-aħwa li l-attur beda jbattal il-garaxx inkwistjoni. Il-konvenut kompla li hu t-taraġ kien għamlu qabel ma l-attur beda jiżbarazza l-garaxx tiegħu, u li jekk l-attur ma setax jiftaħ it-tieqa li kellu fil-garaxx*,* dan kien minħabba fil-fildiferru li kellu fuq ġewwa tat-tieqa. Kien biss wara li xehed il-konvenut l-ewwel darba, li dan il-fildiferru tneħħa. Il-konvenut qal li mhux minnu li huwa t-taraġ tiegħu li qiegħed jostakola l-arja u d-dawl fil-garaxx tal-attur, billi t-taraġ

[7] *A fol.* 65 tal-proċess.
[8] Referenza tal-applikazzjoni DN584/2016.
[9] *A fol.* 70 tal-proċess.
[10] *A fol.* 86 tal-proċess.

ma jgħattix it-tieqa tal-attur. Barra minn hekk, kompla x-xhud, ix-xibka tal-fildiferru kienet ilha li saret mill-attur bosta snin, u lill-attur qatt ma interessah ineħħiha qabel żminijiet riċenti, fatt dan li jindika li l-attur ma tantx kien jinteressah id-dawl u l-arja tal-garaxx tiegħu qabel fetaħ din il-kawża. Il-konvenut allega li din il-kawża nfetħet kontrih bi tpattija għal kawża li hu kien fetaħ kontra l-attur sabiex jiġi kkumpensat rigward negozju tal-familja, liema kawża ġiet deċiża favur tiegħu. Il-konvenut qal li hu sab ruħu ffaċċjat bil-kawża odjerna mingħajr ebda preavviż da parti tal-attur, u li hu m'għandu l-ebda intenzjoni li joħloq problemi lill-attur jew li b'xi mod jostakolalu d-dawl u l-arja. Il-konvenut qal ukoll li l-attur kien qarrieqi meta pprova jagħti lill-Qorti x'tifhem li t-tieqa tal-garaxx tiegħu ġiet kompletament mgħottija bit-taraġ, u li għalhekk it-taraġ imblokka l-użu komplet tat-tieqa. Il-konvenut qal li l-unika ħaġa li hemm quddiem it-tieqa huwa r-*railing* irqiq tal-ħadid li hu juża sabiex ikun jista' jitla' t-taraġ, u li kieku hu ġie mgħarraf mill-attur li din kienet qiegħda ddejqu, hu kien faċilment jirrimedja s-sitwazzjoni billi jagħmel *sliding window* jew isib mod kif it-tieqa inkwistjoni tinfetaħ minn ġewwa.

Il-konvenut esebixxa kopji tar-rapport mediku li jagħti spjega dettaljata tal-problemi ta' saħħa li għadda minnhom fis-snin imgħoddija.[11] Ġiet esebita wkoll kopja ta' sentenza deċiża minn din il-Qorti kif preseduta fil-15 ta' Marzu, 2016 fl-ismijiet **Paul Lungaro *vs.* Salvino Lungaro**[12], fejn ġie deċiż li Paul Lungaro għandu jirċievi kumpens mingħand Salvino Lungaro fis-somma ta' €97,083.32 bħala sehmu mill-qligħ tan-negozju ġestit mill-*canteen* li l-familja Lungaro kellha fl-Isptar San Luqa u dan wara problemi li nqalgħu bejn il-partijiet.

Il-konvenut esebixxa wkoll kopja ta' rapport tekniku redatt mill-perit *ex parte* **Antoine Abdilla**[13], li qal li t-taraġ inkwistjoni nbena mill-konvenut minflok il-garigor tal-ħadid li kien hemm qabel, u dan wara li l-appartament numru 2 u l-garaxx immarkat 'F' ġew assenjati lill-konvenut Paul Lungaro bis-saħħa tal-att ta' diviżjoni li seħħ bejn il-partijiet. Il-perit Abdilla allega fir-rapport tiegħu li saret xi forma ta' pressjoni mis-sid tal-garaxx immarkat 'C', u li kien għalhekk li l-klijent tiegħu kellu japplika mal-Awtorità tal-Ippjanar sabiex jissana l-bini tat-taraġ li sar minnu. Il-perit tekniku Antoine Abdilla qal li mill-mod kif inbena t-taraġ mill-ġdid, dan mhux qiegħed jostakola d-dawl daqskemm kien jostakola d-dawl il-garigor li kien hemm qabel. Ix-xhud qal ukoll li r-*railing* sar sabiex Paul Lungaro jkun jista' jitla' t-taraġ b'aktar faċilità u dan minħabba d-diżabilità li għandu. Ix-xhud ikkonstata wkoll li dan ir-*railing* imblokka t-tieqa tal-garaxx milli tinfetaħ u milli tkun tista' titnaddaf, u li l-ventilazzjoni u d-dawl naturali li jistgħu jidħlu fil-garaxx ġew affettwati. Ix-xhud qal ukoll li kieku ma saritx din ir-*railing,* kien ikun hemm riskju għas-sigurtà tal-proprjetà tal-konvenut.

[11] *A fol.* 93 u 94 tal-proċess.
[12] *A fol.* 95 *et seq.* tal-proċess.
[13] *A fol.* 121 tal-proċess.

Il-kontenut tal-*affidavit* tal-konvenut ġie kkonfermat minn martu **Anna Lungaro** fl-*affidavit* tagħha[14], li qalet li m'għandha xejn x'iżżid ma' dak li qal żewġha.

Il-konvenut ippreżenta wkoll l-*affidavit* ta' ħuh **Michael Lungaro**[15], li kkonferma li ħuh Paul Lungaro kellu garigor tal-ħadid li kien jinsab fix-*shaft* li jagħti mill-garaxx tiegħu għall-appartament tiegħu, u li dan il-garigor kien ilu fil-post għal aktar minn tletin sena.

Fl-udjenza tal-24 ta' April, 2017 sar il-kontroeżami tal-attur Salvino Lungaro[16], li qal li hu talab l-assistenza teknika ta' żewġ periti *ex parte*, li t-tnejn li huma kienu tal-fehma li x-*shaft* qiegħed għall-katusi u mhux biex wieħed jagħmel taraġ fih. L-attur insista li sabiex tiġi eliminata l-problema tan-nuqqas ta' arja u dawl, għandu jitneħħa t-taraġ li nbena mill-konvenut. L-attur qal li l-problema ewlenija hi li l-binja inkwistjoni fiha erba' sulari, u li bit-taraġ fix-*shaft* ġiet imblukkata kemm l-arja, kif ukoll id-dawl tal-garaxx tiegħu. Mitlub jispeċifika b'liema mod it-taraġ qiegħed jimblokkalu l-arja u d-dawl, ix-xhud wieġeb illi:

> "It-taraġ qed jimblokka t-tieqa bil-poġġaman li hemm mat-tieqa. Issa, l-arja għax idur it-taraġ. Int qed turini ritratt wieħed biss imma tal-għoli mintix tarah. Jiena qiegħed ġo ħofra. Erba' sulari ġo xaft."

L-attur kompla jgħid li x-*shaft* inkwistjoni hu l-post li minnu suppost jieħu l-arja u d-dawl. Mistoqsi jekk fix-*shaft* inkwistjoni kienx hemm xi garigor fil-passat, ix-xhud qal li sa fejn jaf hu qatt ma kien hemm garigor. L-attur esebixxa wkoll kopja ta' dokument li allegatament ingħata lilu minn uffiċjal tal-Awtorità tal-Ippjanar li jindika li qatt ma kien hemm garigor fix-*shaft* inkwistjoni.[17]

Fl-udjenza tad-19 ta' Mejju, 2017 sar il-kontroeżami ta' Paul Lungaro[18], li kkonferma li t-taraġ inkwistjoni huwa kompletament viżibbli meta wieħed iħares direttament lejn it-tieqa, u li r-*railing* fuq in-naħa tal-lemin tat-taraġ, qiegħed imiss eżatt mat-tieqa tal-attur. Il-konvenut ikkonferma li t-taraġ hu maqsum fi tlieta, u li fuq naħa minnhom hemm poġġaman, u mal-ħajt l-ieħor hemm *railing* li jikkonsisti minn strixxa tal-*aluminium* imwaħħla mal-ħajt. Il-konvenut spjega li dan ir-*railing* sar sabiex ikun jista' jserraħ miegħu hu minħabba li għandu sieq amputata, kif ukoll sabiex l-attur ma jkunx jista' jaċċedi għall-proprjetà tiegħu. Lill-konvenut sarlu riferiment għall-fatt li hu xehed li l-kawża odjerna ġiet istitwita mill-attur bi tpattija għal kawża oħra li hu fetaħ kontra ħuh, fl-ambitu ta' liema kawża sabiex jikkawtela l-jeddijiet tiegħu kien għamel mandat ta' sekwestru. Il-konvenut ġie mistoqsi hux minnu li filwaqt li l-mandat ta' sekwestru kien ġie intavolat fit-13 ta' April, 2016, fil-verità l-applikazzjoni mal-

[14] *A fol.* 136 tal-proċess.
[15] *A fol.* 137 tal-proċess.
[16] *A fol.* 145 tal-proċess.
[17] Dok. C, *a fol.* 64 tal-proċess.
[18] *A fol.* 157 tal-proċess.

Awtorità tal-Ippjanar kien għamilha fit-22 ta' Marzu, 2016, u dan wara li l-attur kien diġà għamel ir-rapport mal-istess Awtorità. Ix-xhud wieġeb li l-attur kien ilu li induna bit-taraġ minn Diċembru, 2015. Id-difensur tal-attur irrimarka illi:

> "Irrappurtak lill-Planning Authority qabel ma għamiltlu l-mandat, jiġifieri diġà kien qed jurik biċ-ċar li għandu problema bit-taraġ, li qed toħloqlu inkonvenjent u mhux għamilhielek b'vendikazzjoni għax għamiltlu mandat. Hekk qed ngħidlek jiena."

Għal dan il-kumment, il-konvenut wieġeb, "jien hekk ħadtha li għamilha b'vendikazzjoni."

Mistoqsi x'inhi r-raġuni li għaliha ma jużax it-taraġ tal-komun meta jiġi biex jitla' t-taraġ sabiex jaċċedi l-appartament tiegħu, il-konvenut wieġeb li fil-komun m'hemmx *railing* fuq in-naħa tax-xellug, u li meta jkun irid jinżel fil-garaxx hu jkollu diffikultajiet. Madanakollu, aktar tard waqt il-kontroeżami, il-konvenut qal li bejn il-partijiet kien hemm problemi minħabba l-ħlas tal-kontijiet tad-dawl tal-komun, u li l-attur kien neħħa l-arloġġ tad-dawl tal-komun minħabba li l-konvenut ma kienx qiegħed iħallas sehmu. Id-difensur tal-attur issuġġerixxa li t-taraġ fix-*shaft* inbena mill-konvenut sabiex dan ikollu taraġ li minnu jaċċedi għall-proprjetà tiegħu u ma jagħmilx użu mit-taraġ tal-komun. Il-konvenut madanakollu qal li jkun hemm drabi li fihom hu juża t-taraġ tal-komun, u li biex jagħmel hekk hu jitla' bit-*torch* minħabba li fil-komun m'hemmx dawl. Il-konvenut qal ukoll li mill-komun m'hemmx aċċess għall-bitħa interna ossija *shaft,* u li biex wieħed imur fil-bitħa interna jista' jidħol biss mill-garaxx tiegħu. Ħadd aktar ma jista' jidħol, filwaqt li l-garaxxijiet inkwistjoni huma aċċessibbli biss minn barra, u m'hemm l-ebda aċċess għalihom mill-komun. Il-konvenut ġie muri l-pjanta *a fol.* 131 tal-proċess li kienet annessa mar-rapport redatt mill-perit *ex parte* Antoine Abdilla, u ntalab jikkonferma li dik il-pjanta tirrifletti s-sitwazzjoni kif inhi llum il-ġurnata, bit-taraġ u bil-bieb eżistenti. Il-konvenut ġie muri wkoll il-pjanta *a fol.* 25 tal-proċess, li hi pjanta li kienet saret fl-2015 qabel inbena t-taraġ li hemm illum, u ntalab jgħid għaliex f'dik il-pjanta m'hemm l-ebda indikazzjoni ta' garigor li kien hemm qabel. Il-konvenut wieġeb li ma jafx x'inhi r-raġuni għal dan. Il-konvenut baqa' jinsisti li l-garigor u l-bieb li jagħti għall-garaxx tiegħu kienu ilhom hemm snin twal. Il-konvenut kompla jixhed li hu applika għall-permess sabiex jissana l-iżvilupp imwettaq minnu wara li uffiċjali tal-Awtorità tal-Ippjanar marru fuq is-sit u infurmawh li kien hemm rapport li bix-xogħol li għamel il-konvenut kien qiegħed jimblokka l-arja. Il-konvenut qal ukoll li l-garigor li kien hemm qabel kien jagħti mill-kċina tiegħu għal isfel, u li hu dan il-garigor kien għamlu daqs wieħed u tletin sena qabel għall-konvenjenza tiegħu sabiex ma joqgħodx jgħaddi mill-komun kull darba li jkun irid jinżel fil-garaxx. Hu qal ukoll li hekk kif saret id-diviżjoni, hu ddeċieda li jagħmel taraġ minflok il-garigor li kien sar perikoluż għalih.

Fl-udjenza tad-9 ta' Ġunju, 2017, reġa' xehed il-perit Tancred Mifsud in kontroeżami[19], li kkonferma li l-ewwel u l-unika darba li hu aċċeda fuq is-sit kien fit-23 ta' Novembru, 2016. Il-perit Mifsud qal li waqt l-aċċess li għamel fuq il-post, hu ma setax jaċċedi għall-bitħa interna, u li hu seta' jasal għal ċertu konklużjonijiet biss wara li kkonsulta l-pjanti annessi mal-applikazzjoni DN 584/16 li kienet saret mal-Awtorità tal-Ippjanar. Ix-xhud kompla jispjega li t-tieqa fil-garaxx tal-attur ma tistax tinfetaħ bl-ebda mod:

> "it-tieqa lanqas tista' tinfetaħ pulzier, jiġifieri hawn fir-ritratt hawnhekk li ħadt jiena meta għamilt l-aċċess fuq il-proprjetà li bis-saħħa tal-poġġaman li tpoġġa fuq barra, it-tieqa m'għandhiex possibilità li tinfetaħ. Jiġifieri apparti li parti mill-bitħa interna ġiet imblukkata kemm mill-arja u kemm mid-dawl minħabba l-wisgħa tat-taraġ, hemm raġuni oħra jiġifieri hemm ostakolu ieħor li huwa l-istess poġġaman tal-istess taraġ. Il-poġġaman jidher *a fol.* 60 hawnhekk. Huwa ċar illi l-funzjoni tat-tieqa biex isservi ta' ventilazzjoni għall-garaxx ma tistax tiġi esegwita, jiġifieri l-garaxx apparti li naqaslu d-dawl naturali ma jistax ikollu ventilazzjoni li hu kien iddisinjat għalih b'mod oriġinali."

Il-perit Mifsud kompla jispjega kif il-fatt li hemm tliet sulari bini fil-blokka, minnu nnifsu diġà qiegħed inaqqas mid-dawl u l-arja fil-bitħa interna. Il-bini tat-taraġ kompla jillimita iżjed id-dawl u l-arja li jistgħu jaslu għall-bitħa:

> "L-area tal-bitħa ċkienet minħabba li nbena t-taraġ. It-taraġ normalment ikun wiesa' 90 ċm, tliet piedi. Mela inti għandek tliet piedi fuq naħa u tliet piedi fuq naħa oħra. Mela jekk inti għandek wisgħa ta' bitħa li jiena ma kejjilthiex, però bejn wieħed u ieħor fuq għajnejja disgħa jew għaxar piedi. Minn dawk id-disgħa, għaxar piedi hemm sitt piedi minnhom neqsin. Mela jekk inti quddiem it-tieqa kellek għaxar piedi dawl, minn għaxar piedi tnaqqas sitt piedi żewġ wisgħat tat-turġein għax għandek taraġ fuq naħa u taraġ fuq naħa oħra. Mela jekk inti kellek bitħa li fiha għaxar piedi, issa l-bitħa interna ġiet wiesgħa tliet piedi għaliex tliet piedi naħa u tliet piedi oħra, dawk huma mnaqqsin minħabba t-taraġ tas-saqaf."

Il-perit Mifsud qal ukoll li t-taraġ kif twaħħal qiegħed jimblokka l-arja li tasal għall-bitħa interna aktar mill-bini ta' tliet sulari li hemm fuq il-blokka, u dan minħabba li parti mill-volum tal-arja tal-bitħa ttieħdet mit-taraġ tal-konkos.

Il-Qorti ħadet konjizzjoni wkoll tar-relazzjoni tal-perit tekniku **Valerio Schembri**[20], li żamm aċċess fuq il-post mertu tal-kawża fl-24 ta' Jannar, 2017 u fit-28 ta' Frar, 2017. Il-perit Schembri indirizza l-ewwel il-kwistjoni dwar jekk fil-bitħa interna inkwistjoni kienx hemm garigor jew le qabel inbena t-taraġ tal-konkos mill-konvenut, u għamel

[19] *A fol.* 178 tal-proċess.

[20] *A fol.* 193 tal-proċess.

riferiment għax-xhieda ta' Michael Lungaro u tal-perit Antoine Abdilla, li t-tnejn li huma kkonfermaw li dan il-garigor kien jeżisti qabel. Il-perit tekniku Valerio Schembri kkonstata minn dak li ra fuq il-post, illi kien hemm xi forma ta' twaħħil ta' ħadid mal-art tal-bitħa u mit-tbajja' tas-sadid li ra fuq il-post, seta' jikkonferma li dan it-twaħħil dam hemm għal żmien twil. Il-perit tekniku maħtur mill-Qorti madanakollu ma riedx jidħol fil-kwistjoni dwar liema waħda mill-verżjonijiet konfliġġenti mogħtija mill-partijiet hi l-aktar waħda attendibbli.

Il-perit Valerio Schembri daħal ukoll fil-kwistjoni dwar jekk it-taraġ mertu tal-kawża hux qiegħed inaqqas id-dawl naturali li jirċievi l-attur. Hawnhekk il-perit Schembri għamel riferiment kemm għal dak li rrelata l-perit Tancred Mifsud, li qal illi "*due to the constructed stairs, the garage in caption is suffering from a reduced natural lighting and a reduction in natural ventilation",* kif ukoll għal dak li rrelata l-perit Antoine Abdilla, li wkoll ikkonferma li hemm nuqqas ta' dawl, billi qal, "*one such rail has blocked the garage window ... thus affecting both ventilation and natural light entering the garage."* Il-perit Valerio Schembri madanakollu rrimarka illi li kieku t-tnaqqis fid-dawl u l-ventilazzjoni kien wieħed sinifikanti, l-Awtorità tal-Ippjanar ma kinitx ser tagħti l-permessi tagħha minħabba nuqqas ta' konformità mar-regolamenti sanitarji. Il-perit Schembri kkonstata illi t-taraġ inkwistjoni mhux inaqqas l-ammont ta' dawl fil-bitħa inkwistjoni b'mod sinifikanti, speċjalment meta wieħed iqis li l-proprjetà tal-attur mertu tal-kawża hija garaxx u mhux spazju abitabbli. F'dan il-kuntest, l-espert maħtur mill-Qorti kkonkluda li m'hemm l-ebda preġudizzju għall-attur minħabba li qed jonqos id-dawl fil-bitħa.

Rigward l-allegazzjoni li l-bini tat-taraġ ikkawża nuqqas ta' ventilazzjoni fil-garaxx inkwistjoni, b'riferiment wkoll għal dak allegat mill-perit Tancred Mifsud li l-kostruzzjoni tat-taraġ kif inhu qiegħed jimblokka l-arja fil-garaxx, l-espert maħtur mill-Qorti kkonstata li l-Awtorità tal-Ippjanar ħarġet il-permessi relattivi u kkunsidrat li t-taraġ inkwistjoni huwa konformi mar-regolamenti sanitarji tal-pajjiż. Fid-dawl ta' dak li seta' josserva meta mar fuq il-post, l-espert tekniku wasal għall-konklużjoni li l-kostruzzjoni tat-taraġ kif inhi mhix tikkontribwixxi għal xi nuqqas sostanzjali ta' ventilazzjoni fil-garaxx tal-attur. Madanakollu l-perit Schembri seta' jikkonferma li kawża tar-*railing* li tqiegħed mill-konvenut mal-ħajt fejn hemm it-tieqa tal-garaxx tal-attur, din it-tieqa ma tistax tinfetaħ, u konsegwenza ta' dan, ma jistax ikun hemm ventilazzjoni xierqa fil-garaxx. Il-perit Schembri kkunsidra l-fatt li r-*railings* huma mwaħħlin mat-taraġ kollu u mhux biss mal-parti fejn hemm it-tieqa tal-attur, u kkonferma li dan probabbilment sar sabiex il-konvenut ikun jista' jitla' t-taraġ b'aktar faċilità minħabba d-diżabilità tiegħu. Iżda l-perit Schembri kkonkluda wkoll li ċertament li jista' jkun hemm modi oħra kif il-konvenut jiffaċilita t-tlugħ u l-inżul tiegħu mit-taraġ, mingħajr il-ħtieġa li jostakola t-tieqa tal-attur. Il-konklużjonijiet li wasal għalihom il-perit tekniku maħtur mill-Qorti huma li:

> "... l-istruttura nnifisha tat-taraġ tal-konvenut mhix qed tippreġudika l-ventilazzjoni u d-dawl li jidħol fil-garaxx tal-attur. Għal dak li jirrigwarda l-*handrail* li qed jimpedixxi l-ftuħ tal-purtelli tal-apertura li hemm fit-tieqa tal-garaxx tal-attur, liema tieqa tagħti għall-bitħa tal-konvenut, l-esponent iħoss li l-istess *handrail* qed joħloq preġudizzju serju għall-ventilazzjoni tal-garaxx inkwistjoni, iżda mhux għad-dawl li jidħol mill-istess tieqa. ... l-esponent huwa tal-umli opinjoni illi ai finijiet tekniċi, mhux il-każ li titwaqqa' l-istruttura tat-taraġ fil-bitħa tal-konvenut iżda li titneħħa l-parti tal-*handrail* li qed timpedixxi li tinfetaħ l-apertura tat-tieqa fil-garaxx tal-attur."

L-eskussjoni tal-perit Valerio Schembri saret fid-9 ta' Marzu, 2018[21], u għall-mistoqsija jekk binja ta' tliet sulari titlobx li jkun hemm bitħa interna ta' metru punt ħamsa (1.5m) bi tliet metri (3m), bħala minimu, il-perit tekniku wieġeb li dan mhux neċessarjament huwa l-każ f'sitwazzjonijiet fejn il-binja mhix kollha għal skopijiet ta' abitazzjoni. Mistoqsi jekk il-bitħa interna mertu ta' din il-kawża hix intiża sabiex isservi ta' dawl u ventilazzjoni mhux biss għar-residenti iżda wkoll għall-garaxx, il-perit Schembri qal li hu mhux tal-istess fehma u dan minħabba li l-garaxx inkwistjoni hu livell mat-triq u mhux fond ħafna, u għalhekk m'hemmx il-ħtieġa li jkun hemm bitħa warajh għal skopijiet ta' ventilazzjoni. Il-perit Schembri kkonferma waqt l-eskussjoni li fir-rigward tad-dawl naturali għall-garaxx mhux qed jara preġudizzju għall-attur bil-bini tat-taraġ, filwaqt li bħala arja, jekk jitneħħa r-*railing* u tkun tista' tinfetaħ it-tieqa, lanqas m'għandu jkun hemm preġudizzju.

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

L-ewwel talba li għandha quddiemha din il-Qorti hi sabiex tapplika id-dispost tal-artikolu 534 tal-Kodiċi Ċivili u tiddikjara li l-attur safa mmolestat fit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu meta l-konvenut bena t-taraġ tal-konkos fil-bitħa interna tal-blokka li fiha hemm proprjetajiet kemm tal-attur kif ukoll tal-konvenut, u li minħabba f'dak it-taraġ, il-proprjetà tal-attur m'għadhiex tgawdi minn dħul ta' dawl u ventilazzjoni naturali bħalma kienet qabel.

L-artikolu 534 tal-Kapitolu 16 jipprovdi illi:

> "Kull min, waqt li jinsab fil-pussess, ta' liema xorta jkun, ta' ħaġa immobbli, jew ta' universalità ta' ħwejjeġ mobbli, jiġi mmolestat f'dak il-pussess, jista', fi żmien sena mill-molestja, jitlob li jinżamm f'dak il-pussess, basta li ma jkunx ħa b'idejh dak il-pussess mingħand il-konvenut bi vjolenza jew bil-moħbi, jew ma jkunx kiseb mingħandu dak il-pussess b'titolu prekarju."

[21] *A fol.* 229 tal-proċess.

Il-Qorti tqis li jkun ta' siwi li tagħmel riferiment għal dak li ntqal mill-Qrati tagħna tul is-snin f'ċirkostanzi simili, fejn ġew istitwiti kawżi possessorji ta' din ix-xorta għall-protezzjoni tad-drittijiet vantati mill-attur fil-kawża. Hekk fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Mifsud Bonnici et *vs.* Victor Attard et**[22], il-Qorti għamlet riferiment għal dak li jgħid il-ġurista **Ricci** dwar jekk kawża ta' din ix-xorta, l-*actio manutentionis,* tistax titressaq sabiex l-attur jitlob reintegrazzjoni, kif isir f'kawżi ta' spoll. Hawnhekk insibu li Ricci jgħid is-segwenti:

> "*Coll'azione in manutenzione si chiede la conservazione o il mantenimento dello stato di fatto in cui il possessore si trova; e poiché la condizione attuale di cose non può mantenersi se non a patto che la turbativa cessi, quindi è che nella domanda di manutenzione in possesso si contiene implicita e come conseguenziale l'altra d'inibizione al turbatore di proseguire nell'opera o nel fatto molesto da lui intrapreso …*
>
> *E si fatta inibizione può riuscire qualche volta insufficiente a raggiungere lo scopo; imperocché supposto che il fatto turbativo abbia prodotto variazione nello stato materiale della cosa o nel modo con cui si possedeva, è evidente che il mantenimento della condizione di fatto in cui il possessore si trova non si ottiene se non restituendo le cose nel primiero loro stato."*

Il-Qorti tal-Appell f'din is-sentenza tagħha għamlet riferiment ukoll għas-sentenza fl-ismijiet **Michele Calleja *vs.* Emanuela Cassar et**,[23] fejn il-Qorti laqgħet it-talbiet tal-attur sabiex il-konvenuti jiġu kkundannati jagħmlu dak li hu neċessarju sabiex jirripristinaw passaġġ lura fl-istat oriġinali tiegħu. Il-Qorti kkunsidrat illi:

> "Huwa evidenti għalhekk illi anke f'kawża bħal dik ittentata mill-atturi, it-talba għar-reintegrazzjoni fl-istat oriġinali hija permessa, anzi kif qal ir-Ricci fil-bran ċitat, xi kultant anke indispensabbli biex l-attur jerġa' jiġi fit-tgawdija li kien fiha oriġinarjament."

Madanakollu, u minkejja deċiżjonijiet li jistabbilixxu li l-*actio manutentionis* tista' tintuża sabiex kull min jisfa mmolestat fit-tgawdija tal-proprjetà li tkun fil-pussess tiegħu, jitlob reintegrazzjoni u t-tneħħija ta' dak li jkun qiegħed jikkawża l-molestja, u minkejja li ma tressqet l-ebda eċċezzjoni f'dan is-sens, il-Qorti ma tistax ma tirrimarkax li l-*actio manutentionis* kif proposta mill-attur ma kinitx l-aktar waħda idoneja fiċ-ċirkostanzi, speċjalment meta wieħed jikkunsidra li l-attur mhux sempliċi possessur, iżda huwa sid tal-proprjetà immobbli inkwistjoni. Il-Qrati tagħna ripetutament jagħmlu distinzjoni bejn l-hekk imsejħa *molestia di fatto* u *molestia di diritto,* u filwaqt li kwalunkwe possessur ta' proprjetà immobbli jista' jressaq l-*actio manutentionis* sabiex jipproteġi l-pussess tiegħu minn kwalsiasi molestja fil-fatt, is-sid ta' proprjetà li jsofri molestja fid-drittijiet tiegħu, partikolarment bil-ħolqien ta' servitujiet u drittijiet li terzi jivvantaw li jista' għandhom fuq il-

[22] Q.A., 30.04.2009.
[23] Q.A., 13.05.1991.

proprjetà tal-persuna aggravata, għandu għad-dispożizzjoni tiegħu firxa ta' azzjonijiet oħra, l-aktar komuni fosthom l-*actio negatoria.*

Madanakollu, in vista tal-fatt li ma tressqu ebda eċċezzjonijiet f'dan is-sens, il-Qorti tħoss li jikkonkorru elementi biżżejjed sabiex jiġi applikat l-insenjament illi:

> "F'każ li mill-fatti tal-kawża tirriżulta kawżali diversa minn dik dedotta fiċ-ċitazzjoni l-Qorti hija fakoltizzata li fejn jidhrilha tipprovdi fuq il-bażi tal-ekwipollenza fejn jistab li hemm ekwivalenza loġika u bastanti biex wieħed ma jinkorrix f'nullità **(Vol. XXIX – 111 – 698 u Vol. XLVIII – 11- 777)**. Dan in omaġġ għall-ħsieb ispiratur traċċjat f'ħafna deċiżjonijiet li jevita kemm jista' jkun il-moltiplikazzjoni u d-dilazzjoni tal-liti u jiskoraġixxi l-formaliżmu riġidu li *'si attaccava con troppa severità e poco riguardo all'amministrazione della giustizia'* (**Design Elements Limited vs Michael Camilleri pro et noe**, Appell Inferjuri, 20.10.2004).

> Il-Qorti qiegħda għalhekk tapplika dan il-prinċipju in vista tal-fatt li l-fatti rilevanti għat-talba attriċi jirriżultaw b'mod ċar mir-rikors promutur, u in applikazzjoni tal-prinċipju li *il più comprende il meno* u għalhekk ċertament li min hu sid ta' proprjetà jista' jagħmel użu minn azzjonijiet intiżi għall-użu minn min hu sempliċiment possessur ta' proprjetà, speċjalment meta dak il-"*pussess, hu ta' liema xorta jkun".*

Il-Qorti kkunsidrat li huma erbgħa l-elementi tal-*actio manutentionis:*

1. Il-pussess ta' ħaġa immobbli jew ta' universalità ta' ħwejjeġ mobbli;

2. Il-molestja f'dak il-pussess;

3. L-azzjoni trid tiġi dedotta fi żmien sena mill-molestja;

4. Li l-attur ma jkunx ħa l-oġġett bi vjolenza jew bil-moħbi mingħand il-konvenut,

u kkunsidrat li l-attur huwa sid u jirriżulta li għandu pussess sħiħ tal-garaxx mertu ta' din il-kawża, filwaqt li l-bitħa interna hija proprjetà esklussiva tal-konvenut.

Minn dak li semgħet il-Qorti u minn dak li jirriżulta mill-provi, ma jirriżultax li l-attur safa mmolestat fit-tgawdija ta' dħul ta' dawl fil-garaxx

tiegħu, iżda l-molestja sofferta minnu tirriżulta mill-fatt li ma jistax jiftaħ it-tieqa tiegħu kif kien jagħmel qabel ma l-konvenut waħħal ir-*railing* mat-tieqa tal-garaxx tal-attur. Huwa biss inkwantu l-konvenut waħħal *railing* mat-tieqa tal-attur b'tali mod li din ma tistax tinfetaħ iżjed, li jwassal għall-konvinċiment li l-attur safa mmolestat fit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu, u mhux inkwantu li nbena t-taraġ tal-konkos fil-bitħa interna, li wara kollox jirriżulta li lanqas biss hija proprjetà tal-attur u lanqas qatt ma kienet fil-pussess tiegħu, stante li kif jirriżulta mill-provi, din ilha fil-pussess effettiv tal-konvenut għal madwar sebgħa u tletin sena. *Di più* jirriżulta li t-taraġ tal-konkos inbena minflok garigor tal-ħadid li diġà kien jeżisti fil-bitħa interna inkwistjoni[24] u għalhekk ma jirriżultax li bil-bini tat-taraġ tal-konkos mill-konvenut, ġiet okkupata parti mill-bitħa li ma kinitx okkupata qabel, b'mod li d-dawl li kienet tgawdi l-proprjetà tal-attur ġie ostakolat.

Il-Qorti kkunsidrat fit-tul il-konklużjonijiet tal-espert tekniku maħtur minnha, u tikkondividi fil-ħsieb tiegħu li t-taraġ tal-konkos mibni mill-konvenut u ssanat għall-fini ta' regolamenti tas-sanità mill-Awtorità tal-Ippjanar, mhux qiegħed iservi ta' ostakolu għad-dħul ta' dawl u ventilazzjoni fil-proprjetà tal-attur, u għalhekk m'għandux jitneħħa. Dak li għandu jitneħħa, anki sabiex tiġi rimedjata s-sitwazzjoni li tinsab fiha l-proprjetà tal-attur, li għandha tieqa li ma tistax tinfetaħ, huwa l-*handrail* li twaħħal fuq in-naħa ta' barra tat-tieqa tal-garaxx tal-attur b'mod tali li din it-tieqa ma tistax tinfetaħ u b'hekk qed joħloq preġudizzju serju għall-ventilazzjoni tal-garaxx inkwistjoni."

5. Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenut li in forza tiegħu għar-raġunijiet:

"jogħġobha tħassar, tirrevoka u tannulla s-sentenza mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża fl-ismijiet premessi mgħotija fit-3 ta' Ottubru, 2018 u tgħaddi biex filwaqt li tiċħad it-talbiet kollha tal-attur qua appellat, tilqa' l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenut qua appellant, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-istes attur qua appellat"

6. Rat ir-risposta tal-attur li in forza tagħha, għar-raġunijiet minnu premessi, issottometta li l-appell tal-appellant għandu jiġi miċħud bl-ispejjeż kontra tiegħu;

[24] Ara xhieda Michael Lungaro u tal-perit Antoine Abdilla. Min-naħa tiegħu il-perit tekniku Valerio Schembri fir-relazzjoni tiegħu seta' jikkonstata marki fl-art li jindikaw li kien hemm struttura tal-ħadid, li kif xehed il-konvenut, kienet tikkonsisti f'garigor li ma kienx ingastat mal-ħajt.

7. Semgħet lid-difensuri tal-partijiet;

8. Rat l-atti kollha tal-kawża u d-dokumenti esebiti;

Ikkunsidrat:

9. Illi l-partijiet għandhom proprjetà adjaċenti u l-attur qed jilmenta illi fl-aħħar żminijiet il-konvenut bena taraġ fil-bitħa tal-fond tiegħu b'mod li għalaqlu kemm l-arja u d-dawl li kien jieħu minn tieqa tal-*garage* tiegħu. Ma hux kontestat li l-konvenut bena t-taraġ, iżda dan qed jiċħad li t-taraġ qed jimmolestja lill-attur fit-tgawdija tal-arja u dawl.

10. L-Ewwel Qorti, wara li ħatret perit tekniku biex jassistiha fl-indaġini tagħha, u wara li qieset il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku li anke għamel aċċess fuq il-proprjetà, sabet li fil-fatt, it-taraġ ma hu ta' ebda ostakolu għad-dritt ta' arja u dawl tal-attur, però sabet li l-konvenut qiegħed poġġaman mat-tieqa tal-attur b'mod li dan tal-aħħar ma jistax jiftaħ il-purtelli tal-apertura tiegħu, u kkundannat lill-konvenut ineħħi dan il-poġġaman peress illi qed joħloq preġudizzju serju għall-ventilazzjoni tal-*garage* tal-attur.

11. Il-konvenut appella mis-sentenza bl-aggravju jkun li l-Ewwel Qorti marret "*extra petita*" għax il-kawża saret fuq it-taraġ - li l-Ewwel Qorti

sabet li ma jostakolax l-arja u d-dawl tal-*garage* tal-attur - u ma kellhiex tiddeċiedi fuq il-poġġaman ukoll li *del resto* tqiegħed fejn hu fil-mori tal-kawża.

12. Trattat l-appell, din il-Qorti tara li, forsi, l-appellant, jista' għandu raġun li l-kawża saret fuq it-taraġ li l-attur jgħid li mblokka l-arja. Il-poġġaman però huwa parti mit-taraġ u huwa ċar mix-xhieda u mir-ritratti esebiti li effetti ta' dan il-poġġaman huwa li jimblokka l-arja tal-fond tal-attur. Il-konvenut għamel żewġ poġġamani wieħed kull naħa tat-taraġ, u wieħed minnhom *cuts across* it-tieqa tal-attur b'mod li din ma tistax tinfetaħ aktar. Jista' jkun li l-poġġaman tqiegħed fil-mori tal-kawża, iżda dan huwa kompriż fit-tifsira ta' taraġ. Il-partijiet trattaw din il-materja tal-poġġaman. L-Ewwel Qorti kienet anke ħatret perit tekniku biex jirrelata fuq il-każ, u filwaqt li dan sab li mill-indaġini li wettaq, il-ġebel tat-taraġ ma jnaqqasx b'mod sinifikattiv jew ppreġudika serjament id-dawl li jidħol fil-*garage* tal-attur u lanqas ma jikkontribwixxi għal xi nuqqas sostanzjali ta' ventilazzjoni fl-istess *garage*, jgħid ċar u tond li l-*handrail* li tpoġġa mat-taraġ ma jippermettix li t-tieqa fil-*garage* tal-attur tinfetaħ u dan bi preġudizzju għalih.

13. Il-konvenut jgħid li waħda mir-raġunijiet għala għamel il-poġġaman kien il-fatt li ried jimpedixxi l-ftuħ tal-istess apertura biex iħossu sigur. Il-

partijiet, li huma aħwa, ma jitkellmux u l-konvenut ma riedx li xi darba l-attur jaqbiżlu għat-taraġ tiegħu. Dan però ma jagħtix dritt lill-konvenut jaġixxi unilateralment u jagħlaq it-tieqa tal-attur.

14. Lanqas il-fatt li l-konvenut għandu xi diżabilità f'waħda minn saqajh ma tinneċessita li jitqiegħed il-poġġaman fejn tqiegħed. Il-Perit tekniku ppropona mezz kif il-konvenut jista' jsib għajnuna alternattiva u dan sabiex ma jċaħħadx lill-attur milli jiftaħ it-tieqa tal-*garage* tiegħu.

15. Kif ingħad, il-kawża hija bażata fuq allegazzjoni ta' għeluq ta' arja u dawl fil-garage tal-attur mit-taraġ li għamel il-konvenut. Il-fatt li parti mit-taraġ joħloq dan l-ostakolu hu biżżejjed biex tintlaqa' t-talba attriċi fis-sens limitat li sabet l-Ewwel Qorti. Dan l-ostakolu jista' jkun il-fatt li jiġġustifika l-*actio manutentionis* minkejja l-fatt li t-tieqa ma tmissitx u baqgħet eżattament fl-istess stat li kienet qabel. Din l-azzjoni timmira biex tassigura l-godiment paċifiku tal-pussess u biex tinibixxi kull att li jittraduċi ruħu f'ostakolu għall-iżvolġiment tal-eżerċizzju tad-dritt sostantiv tal-pussess – ara s-sentenza fil-kawża fl-ismijiet "**Vella v. Mifsud**", deċiża minn din il-Qorti fit-30 ta' Mejju, 2014.

Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-konvenut Paul Lungaro billi tiċħad l-istess u tikkonferma għal kollox is-sentenza tal-Ewwel Qorti, b'dan li t-terminu ta' xahar minnha mpost għat-tneħħija tal-*handrail* in kwistjoni għandu jibda jiddekorri mil-lum.

L-ispejjeż tal-kawża in prim istanza jitħallsu kif iddeċidiet l-Ewwel Qorti, filwaqt li dawk marbuta ma' din it-tieni istanza jitħallsu mill-konvenut appellant.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Joseph R. Micallef Imħallef	Tonio Mallia Imħallef

Deputat Reġistratur
da