MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GINO CAMILLERI

Seduta ta' l-24 ta' Ottubru, 2008

Citazzjoni Numru. 571/1998/1

Thomas u Cettina konjugi Zahra, l-istess Thomas Zahra ghan-nom tal-assenti Mary mart Sam Kookulanos bhala mandatarju tahha u Carmel Busuttil u Joseph Zahra

vs

Raymond u Doreen konjugi Parnis

Il-Qorti

Rat ic-citazzjoni fejn l-atturi ppremettew:-

Illi huma kopropjetarji tal-fond 39 Farsons Street Hamrun (abitat mill-attur Thomas Zahra), u l-konvenuti huma l-possessuri jew proprjetari tal-fond adjacenti 41 Farsons

Street Hamrun, li ghandhu bitha sottostanti ghal fond fuq imsemmi proprjeta' tal-atturi;

Illi l-konvenuti tellghu bini ta' zewg sulari fl-istess bitha minghajr ma zammew id-distanza mehtiega skond il-ligi, kontra r-regolamenti edilizji u anke b'mod li illimita serjament id-dritt ta' prospett tal-attur u l-istess fond tal-atturi gie sottomess ghal dritt ta' introspezzjoni ghall-fond tal-konvenuti u illida d-drittijiet tal-atturi;

Ghalhekk l-atturi talbu li l-konvenuti jghidu ghaliex m'ghandhiex din il-Qorti:

tiddikjara l-bini imsemmi lesiv ghad drittijiet tal-atturi u kontra l-ligijiet civili u edilizji;

tordna lill-konvenuti jwaqqghu l-istess bini fi zmien qasir u perontorju minnha iffissat u fin-nuqqas li jaghmlu dan a spejjez tal-konvenuti u dejjem taht supervizjoni ta' perit nominandi;

alternattivament ghat-tieni talba tinibixxi lill-konvenuti milli jitilghu fuq il-bejt fuq l-istess bini (hlief ghal skop ta' manutenzjoni) u biss ghal dan il-ghan;
tordna lill-konvenuti li jaghmlu dak ix-xoghol necessarju biex dan ma jsirx kompriz li l-apertura ghall istess bejt tinghalaq fi zmien perentorju minnha iffissat u tawtorizza lill-atturi jaghmlu dan ix-xoghol a spejjes tal-konvenuti;

Rat id-dikjarazzjoni tal-atturi debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda taghhom;

Rat in-nota tal-eccezzjoniiet tal-konvenuti fejn gie eccepit:-

It-talbiet ta' l-atturi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhomm jigu michuda bl-ispejjez billi:-

1. preliminarjament l-atturi jridu jippruvaw t-titolu taghhom ghad-dritt ta' prospett minnhom pretiz;

2. bla hsara ghal-ewwel eccezzjioni, l-atturi m'ghandhomox titolu ghall-arja mnejn qedghin jippretendu

dritt ta’access, u kienu qedghin juzawha biss b’semplici tolleranza tal-konvenuti, li huma s-sidien;

3. il-konvenuti bnew kamra gdida ta’ sular wiehed biss fuq il-propjeta’ taghhom stess u dan skond il-pjanta u skond il-permess mahrug mill-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar hawn mehmuza u mmarkati Dok. A u Dok. B rispettivament;

4. barra minn hekk il-konvenuti ghandhom id-dritt kollu li taghtihom il-ligi li juzaw il-tarag li jaghti ghal fuq il-bejt ta’ din il-kamra, kif ukoll li juzaw l-istess bejt;

5. il-konvenuti tellghu opramorta ghal-livell li titlob il-ligi;

Rat il-kontro-talba tal-konvenuti fejn ippremettew li:-

Illi huma ghandhom il-fond numru wiehed u erbghin (41) fi Triq Farsons il-Hamrun, waqt li l-atturi ghandhom il-fond kontigwu numru disgha u tletin (39) fl-istess triq;

Illi l-atturi qeghdin jokkupaw terazzin li jigi fuq kamra tal-fond tal-konvenuti, b’mod li l-art tat-terazzin tigi s-saqaf tal-kamra tal-konvenuti;

Illi l-atturi qedghin jokkupaw dan it-terrazzin bla titolu u biss b’mera tolleranza tal-konvenuti;

Illi l-konvenuti ma jridux ikomplu jittolleraw lill-atturi jokkupaw u jinqdew bi hwejjighom, u ghalhekkk qeghdin jinqdew b’dawn il-proceduri mibdija mill-atturi stess sabiex jiehdu lura hwejjighom;

Ghalhekk il-konvenuti talbu li l-atturi jghidu ghaliex m’ghandhiex din il-Qorti:

1. tiddikjara li, issa li ma ghadx ghandhom it-tolleranza tal-konvenuti, l-atturi qeghdin jokkupaw bla titolu t-terazzin li qieghed fuq arja tal-konvenuti;

2. tikkundanna lill-atturi sabiex iroddu ill-konvenuti l-pussess materjali tal-arja ta’ fuq il-fond tal-istess konvenuti; u

3. tikkundanna lill-atturi sabiex jaghlqu b’mod permanenti l-bieb li jaghti access mill-fond ta’ l-atturi ghal dan it-terrazzin li l-arja tieghu ghandha tintradd lill-konvenuti;

Bl-ispejjez u b’riserva ta’ kull azzjoni ohra li tmiss lill-konvenuti kontra l-atturi, li gew ukoll mharrka ghas-subizzjoni;

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda taghhom;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-atturi ghall-kontro-talba tal-konvenuti fejn gie eccepit :

Preliminarjament in-nullita’ tal-kontro-talba stante li mhijiex akkumpanjata minn dikjarazzjoni guramentata tal-konvenuti separata minn dik akkumpjananti n-nota tal-eccezzjonijiet;

Illi l-kontro-talba lanqas hija ammissibbli ghaliex huma biss l-atturi konjugi Zahra illi jokkupaw il-fond illum li igib in-numru 39 Farsons Street il-Hamrun u mhix ammissibbli kontro talba ghal uhud mill-atturi u mhux kollha;

Illi l-azzjoni proposta mill-konvenuti hija preskritta bil-preskrizzjoni decennali;

Illi kull xoghol fit-terrazzin imsemmi sar bil-kunsens u approvazzjoni tal-konvenuti u addirittura gew kumpensati;

Rat id-dikjarazzjoni ta’ l-atturi debitament konfermata bil-gurament;

Rat s-sentenza ta’ din il-Qorti (diversaent presjeduta) tad-9 ta’ Frar 2000 li biha giet michuda l-ewwel eccezzjoni tal-atturi ghall-kontro-talba tal-konvenuti;

Rat id-digriet taghha tat-3 ta’ Lulju 2000 li bih giet nominata l-AIC Elizabeth Ellul bhala perit tekniku bil-fakoltajiet kollha soliti;

Rat ir-rapport tal-imsemmija perit tekniku presentat u debitament konfermat bil-gurament fil-kors tas-seduta tal-25 ta' Marzu 2002 u rat ukoll il-verbali tal-access u tas-seduti mizmuma mill-istess perit tekniku;

Semghet lill-istess perit tekniku msejjha mill-atturi;

Rat in-nota tal-osservazzjonijiet tal-atturi;

Rat in-nota tal-osservazzjonijiet responsiva tal-konvenuti;

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza u d-dokumenti esibiti;

Rat li l-kawza giet differita sabiex tinghata s-sentenza;

Ikkonsidrat:

Jirrizulta li l-atturi huma propjetarji tal-fond 39 Farsons Street Hamrun, liema fond hu abitat minn wiehed biss mill-atturi cioe' Thomas Zahra. Dan il-fond hu “maisonette” fl-ewwel sular. Il-konvenuti huma s-sidien tal-fond adjacenti 41 Farsons Street Hamrun, f'liema fond hemm bitha sottostanti ghal-imsemmi fond tal-atturi. Il-konvenuti zvilluppaw parti mill-imsemmija bitha taghhom u bnew kamra cioe' kcina. Dan jirrizulta li sehh ftit taz-zmien qabel il-presentata ta' din ic-citazzjoni u cioe' circa tmien snin qabel l-istess presentata. Sussegwentement l-atturi biddlu tieqa f'bieb li kien jghati ghal-fuq il-bejt tal-imsemmija karma li nbniet mill-konvenuti u l-atturi bdew juzaw is-saqaf tal-istess karma ossia kcina bhala terazzin. Jidher li dan kollu sar mill-atturi bil-permess tal-konvenuti. F'dan ir-rigward, pero', ma sar l-ebda att notarili jew skrittura privata. Jidher li kollox sar verbalment;

Fic-citazzjoni l-atturi jallegaw li l-konvenuti bnew zewg sulari fl-imsemija bitha u dan minghajr ma zammew id-distanza regolamentari li trid il-ligi u ghalhekk illimitaw id-dritt ta' prospett tal-atturi u inoltre l-fond tal-atturi gie sottomess ghad-dritt ta' introspezzjoni fir-rigward tal-fond tal-konvenuti u ghalhekk, skond l-atturi, gew lezi d-drittijiet tal-atturi. Fuq dawn il-premessi l-atturi qed jitolbu li jigi dikjarat li l-imsemmi bini hu lesiv tad-drittijiet taghhom u

jmur kontra l-ligijiet civili u edilizji. Qed jitolbu ukoll li l-konvenuti jigu ordnati jwaqqghu l-istess bini jew in alternattiva li l-konvenuti jigu inibiti milli jitilghu fuq il-bejt tal-istess bini hlief sabiex issir il-manutenzjoni. Fl-ahhar nett qed jitolbu li l-konvenuti jigu ordnati jghalqu l-apertura li ghamlu ghall istess bejt;

Il-konvenuti qed jeccepixxu li preliminarjament l-atturi jridu jippruvaw t-titolu taghhom u d-drittijiet taghhom, li skondhom, gew lesi mill-konvenuti. Jeccepixxu ukoll li l-atturi m’ghandhom l-ebda titolu ghar-rigward tas-saqaf li l-istess atturi qed juzaw bhala terrazin u ghall-access ghall-istess saqaf. Skond il-konvenuti, l-atturi kienu qed juzaw l-arja fuq is-saqaf taghhom, cioe’ tal-konvenuti, b’tolleranza tal-istess konvenuti, li huma s-sidien. Il-konvenuti jkompli jeccepixxu li huma fl-imsemmija bitha bnew biss kamra gholja sular u kwindi ghandhom kull dritt li juzaw il-bejt tal-imsemmija kamra u li jitillghu fuq il-bejt tal-istess kamra u dan permezz ta’ tarag li inbena fl-istess hin li nbniet il-kamra. In effett il-konvenuti tellghu l-opramorta fuq is-saqaf tal-imsemmija kamra u dana skond kif trid il-ligi;

Il-konvenuti ppresentaw kontro-talba fejn ppremettew li l-atturi qed jokkupaw bla titolu validu fil-ligi u b’mera tolleranza biss l-imsemmi saqaf. Jippremettu ukoll li issa huma mhux ser ikomplu jittolleraw li l-atturi ikomplu jokkupaw l-imsemmija proprjeta taghhom. Kwindi l-konvenuti talbu dikjarazzjoni fis-sens li huma mhux ser ikomplu jittolleraw li l-atturi jokkupaw l-imsemmi terazzin u konsegwentement li l-atturi jigu kundannati jroddu lura l-pussess materjali ta’ l-arja fuq il-fond taghhom. Qed jitobu ukoll li l-atturi jigu kundannati jaghlqu b’mod permanenti l-bieb li jaghti access ghal fuq it-terrazin in kwestjoni;

L-atturi eccipew ghal kntro-talba tal-konvenuti li l-kontro-talba hi nulla peress li mhux akkumpanjata minn dikjarazzjoni guramentata. Din l-eccezzjoni giet michuda permezz tal-imsemija sentenza tad-9 ta’ Frar 2000. L-atturi jeccepixxu inoltre li l-kontro-talba mhux ammissibbli peress il-fond in kwestjoni hu biss okkupat mill-atturi Zahra u mhux mill-atturi kollha u kwindi l-kontro-talba ma tirrigwardax atturi kollha. Jeccepixxu ukoll li l-azzjoni hi

preskritta bil-preskrizzjoni decennali u li kull xoghol li ghamlu l-atturi fit-terrazzin sar bil-kunsens tal-konvenuti u f'dan ir-rigward l-istess konvenuti kienu ukoll gew kumpensati;

F'dawn il-proceduri giet nominata l-AIC Elizabeth Ellul bhala perit tekniku bil-fakoltajiet kollha soliti. L-imsemmija perit tekniku ppresentat ir-rapport taghha fil-kors tas-seduta tal-25 ta' Marzu 2002. F'dan ir-rapport l-isemmija perit tekniku rrilevat li l-atturi kellhom kull dritt li jkollhom arja adegwata mit-tieqa li sussegwentemennt saret bieb li jghati ghall-imsemmi terazzin. Irrimrkat ukoll li, skond il-ligi, l-konvenuti ma setghux jibnu, fil-livell tal-ewwel sular, inqas minn tlett metri (3m) il-boghod mitt-tieqa tal-kcina fl-ewwel sular tal-fond tal-atturi u dan sabiex ikun hemm l-arja fl-istess kcina tal-atturi. Li hu importanti, pero', hu li l-perit tekniku kkonkludiet li t-terazzin li qed jghamlu uzu minnu l-atturi hu in effett propjeta' tal-konvenuti. Ikkonkludiet ukoll li l-hajt ta' seba filati ma setax jinbena f'distanza ta' inqas minn tlett metri (3m) mit-trieqa, liema tieqa sussegwentement saret bieb, li jghati ghal fuq it-terrazin;

Skond il-perit tekniku din id-distanza nzammet u l-istess hajt hu aktar minn tlett metri (3m) mill-imsemmija tieqa jew bieb. Ghalhekk il-bini li ghamlu l-konvenuti jirrizulta li sar bil-permessi kollha li trid il-ligi u inoltre l-istess bini ma jtellef l-ebda dritt tal-atturi. Finalment il-perit tekniku rrimarkat li l-atturi setghu biss jifthu il-bieb ghal fuq it-terrazin in vista tal-fatt li l-konvenuti bnew il-kamra, ossia kcina, fil-bitha taghhom;

Il-perit tekniku giet imsejjha mill-atturi biex tixhed. Fil-kors ta din id-deposizzjoni l-perit tekniku ikkonfermat li jirrizulta li l-konvenuti huma l-propjetarji tat-terrazzin in kwestjoni, u li l-konvenuti bnew skond il-ligi. Hi qalet ukoll li t-tarag ma giex mibni skond il-pjanta u dan billi minflokk ma nbena dritt inbena mdawwar. Xorta wahda, pero', ma kien hemm xejn irreogolari jew kontra l-ligi fir-rigward ta' dan it-tarag;

Il-Qorti esaminat bir-reqqa l-konstatazzjonijiet li ghamlet u l-konkluzjonijiet li waslet ghalihom l-istess perit tekniku fir-

rapport taghha. Esaminat ukoll dak li qalet l-istess perit tekniku meta xehedet. Tenut kont tal-provi prodotti u tal-cirkostanzi specjali tal-kaz, Il-Qorti taqbel ma l-imsemmija konkluzjonijiet u qed tadotthom u qed tghamilhom taghha. Dan jinkludi l-konkluzjonijiet tal-perit tekniku meta xehedet f’dawn il-proceduri;

Ghalhekk jista jinghad li jirrizulta li l-konvenuti bnew fil-bitha taghhom u ghalhekk fl-arja tal-istess bitha liema arja in konsegwenza hi ukoll taghhom. Il-konvenuti fl-imsemmija bitha bnew kamra ta’ sular wiehed u liema kamra tintuza bhala kcina. Hu ovvju li l-bejt ta’ din il-kamra jappartjeni lill-istess konvenuti, li ghandhom kull dritt li jititlghu fuq l-istess bejt permezz ta’ tarag li l-konvenuti bnew fl-istess hin li nbniet l-imsemmija kcina. Jirrizulta ukoll li l-konvenuti tellghu din il-kamra bil-permessi kollha necessarji u skond kif trid il-ligi. Kwindi l-ebda dritt appartenenti lill-atturi ma gie lez meta sar il-bini in kwestjoni. Jirrizulta ukoll li l-atturi fethu bieb, fejn kellhom tieqa, sabiex ikunu jistghu jaccedu fuq il-bejt tal-imsemmija kamra tal-konvenuti u b’hekk l-istess konvenuti bdew juzaw bhala terrazin il-bejt tal-binja tal-konvenuti. Jirrizulta inoltre li l-atturi kienu tollerati mill-konvenuti li juzaw is-saqaf tal-binja taghhom (tal-konvenuti) bhala terrazin. Issa l-konvenuti ma jridux li l-atturi jibqghu jokkupaw bhala terrazin il-proprjeta taghhom. Kwindi l-atturi issa qed jokkupaw l-istess proprjeta tal-konvenuti bla titolu validu fil-ligi. F’dan ir-rigward l-atturi ma pproducew l-ebda att notarili jew skrittura privata li jistghu jindikaw li huma ghandhom titolu validu fil-ligi ghar-rigward tal-imsemmija proprjeta tal-konvenuti. L-atturi allegaw biss li huma kienu kkompensaw lill-konvenuti ghall-uzu tal-bejt tal-kamra tal-konvenuti bhala terrazin. Dan, pero’, zgur li ma giex pruvat b’mod sufficjenti;

In vista ta’ dak kollu li gie premess jista jinghad li l-allegazzjonijiet kollha li ghamlu l-atturi fil-premessi taghhom fic-citazzjoni ma jirrizultawx pruvati. Ghalhekk ma jirrizultax li l-konvenuti bnew il-kamra fil-bitha taghhom stess minghajr ma zammew id-distanza li trid il-ligi u konsegwentement ma jirrizultax li gew lezi xi drittijiet tal-atturi. Kwindi l-eccezzjonijiet tal-konvenuti ghandhom jigu

akkolti u mill-banda l-ohra t-talbiet attrici jimmeritaw li jigu rigettati;

Kwantu ghal-kontro-talba tal-konvenuti jirrizulta li l-atturi qed jokkupaw it-terazzin in kwestjoni minghajr ebda titolu validu fil-ligi. Peress li issa l-konvenuti mhux lesti li jkomplu jittolleraw l-okkupazzjoni minn naha tal-atturi tal-bejt tal-kamra tal-konvenuti, l-istess atturi ghandhom jigu ordnati li jghalqu l-bieb li fethu u li jghati access ghall-istess bejt u inoltre ghandhom jigu ordnati li jergghu jghamlu kollox fl-istat pristinu tieghu u cioe kif kien qabel ma l-atturi fethu l-imsemmi bieb. Ghalhekk l-atturi ghandhom jghalqu l-imsemmi bieb u jekk iridu jergghu jaghmlu tieqa pero’ esatt kif kienet qabel ma sar l-istess bieb. Konsegwentement it-talbiet tal-konvenuti kif kontenuti fil-kontro-talba ghandhom jigu akkolti;

Kwantu ghall-eccezzjonijiet tal-atturi ghal kontro-talba tal-konvenuti ghandu jinghad li ma hemm xejn irregolari fil-kontro talba. Il-fatt li l-fond tal-atturi hu okkupat minn wiehed minnhom biss ma effettwax il-kontro-talba. Inoltre nullita’ trid tirrizulta espressament mill-ligi u ma jirrizultax li hemm tali nullita’ skond il-ligi u inoltre l-atturi naqsu li jindikaw a bazi ta’ liema artikolu tal-ligi qed jghamlu din is-sottomissjoni rigwardanti n-nullita’ tal-kontro talba. Dwar l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni fl-ewwel lok ma jirrizultax li ghaddew ghaxar (10) snin minn mindu il-konvenuti bnew il-kamra in kwestjoni sakhemm saret din il-kawza u sakhemm saret il-kontro-talba tal-konvenuti. Fit-tieni lok l-atturi naqsu li jindikaw a bazi ta’ liema artikolu tal-ligi huma ssollevaw din l-eccezzjoni dwar il-preskrizzjoni. Wiehed jista biss jassumi li r-referenza tal-atturi hi ghall-preskrizzjoni akkwisittiva. Ghalhekk l-eccezzjonijiet tal-atturi ghal kontro-talba tal-konvenuti ghandhom jigu michuda;

Ghal dawn il-motivi kollha:

Tiddeciedi billi fl-ewwel lok tilqa l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u konsegwentement billi fit-tieni lok tichad it-talbiet kollha attrici, billi fit-tielet lok tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-atturi ghall-kontro-talba tal-konvenuti u billi fir-

raba lok tilqa t-talbiet kollha tal-konvenuti kif kontenuti fil-kontro-talba taghhom u b'hekk tiddikjara li issa, la darba li m'ghadx hemmli t-tolleranza tal-konvenuti, l-atturi qed jokkupaw bla titolu t-terazzin li qieghed fuq arja tal-proprjeta tal-konvenuti, tikkundanna lill-atturi sabiex fi zmien xahar iroddu lill-konvenuti l-pussess materjali ta' l-arja ta' fuq il-fond ta' l-istess konvenuti u tikkundanna lill-atturi sabiex ukoll fi zmien xahar jaghlqu b'mod permanenti l-bieb li jaghti access mill-fond taghhom ghat-terrazzin cioe' ghall-arja ta' fuq il-bejt tal-imsemmija kamra li hi tal-konvenuti u liema arja ghandha tintradd lura lill-konvenuti;

L-ispejjez kollha kontra l-atturi.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------