



**QORTI CIVILI  
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF  
RAYMOND C. PACE**

Seduta tat-30 ta' Ottubru, 2008

Citazzjoni Numru. 26/2004

**Anthony Grima.**

**vs**

**Salvatore Micallef.**

**Il-Qorti,**

**I. PRELIMINARI.**

Rat ic-citazzjoni attrici datata 15 ta' Jannar 2004 fejn gie premess:-

Illi l-attur ghandu l-pussess u tgawdija tal-fond 181, Ghajn Dwieli Road, Paola, liema fond ghandu l-hajt jaghti ghal fuq il-bitha tal-fond 11 Alley 1 Ghajn Dwieli Road, Paola, okkapat minn u / jew proprjeta` tal-konvenut.

Illi f'dan l-istess imsemmi hajt hemm zewg (2) twieqi li jaghtu direttament ghal fuq il-fond tal-konvenut, liema twieqi ilhom hekk ifformati wahda (cioe` dik l-aktar fil-baxx) ghal aktar minn mitt (100) sena u l-ohra (cioe` dik l-aktar fl-gholi) ghal aktar minn tletin (30) sena u kienet twessghet daqs erbatax-il sena ilu bl-accettazzjoni tal-konvenut;

Illi l-attur ilu joqghod fil-fond imsemmi ghal ghomru, u cioe` ghal dawn l-ahhar tnejn u erbghin (42) sena, minghajr ma ghamel ebda tibdiliet strutturali jew aggravazzjonijiet ta' servitujiet li kien igawdi l-fond tieghu fuq dak tal-konvenut, b'dan illi s-sitwazzjoni relattiva ilha immutata certament ghal din l-ahhar sena;

Illi recentement il-konvenut ghamel xi xoghlijiet strutturali fil-fond 11 Alley 1 Ghajn Dwieli Road, Paola, rizultanti ta' liema telf il-godiment ta' servitujiet li kien igawdi l-fond ta' l-attur, 181, Ghajn Dwieli Road, Paola, fuq il-fond tal-konvenut gewwa 11, Alley 1 Ghajn Dwieli Road, Paola, kif ukoll telf il-godiment tal-pussess u tgawdija ta' dawk it-twieqi imsemmija, li kellu l-attur;

Illi b'tali xoghlijiet, il-konvenut fid-19 ta' Novembru 2003, ghalq it-tieqa tal-pjan ta' isfel tal-fond ta' l-attur, 181, Ghajn Dwieli Road, Paola, b'gebel zghir minghajr il-kunsens ta' l-attur, b'liema gebel waqqaf lill-attur milli jgawdi mill-introspezzjoni fuq il-fond tal-konvenut u b'hekk spoljah mit-tgawdija u pussess tal-istess;

Illi sussegwentement, fil-bidu ta' Dicembru 2003, il-konvenut bena hajt tal-*bricks* mhux iktar minn ghaxar pulzieri (10") 'l boghod mill-hajt tal-fond ta' l-attur, 181, Ghajn Dwieli Road, Paola, minghajr il-kunsens ta' l-attur, b'liema hajt waqqaf l-introspezzjoni wkoll tat-tieqa ta' l-ewwel pian tal-fond ta' l-attur, 181, Ghajn Dwieli Road, Paola fuq il-fond tal-konvenut, li gie wkoll b'hekk ulterjorment spoljat mit-tgawdija u pussess tal-istess;

Illi bhala konsegwenza diretta ta' dawn ix-xoghlijiet, il-konvenut b'att recenti, vjolenti, klandestin u illegali, qabad u ha l-Ligi f'idejh, ikkommetta spoll fil-konfront ta' l-attur

Kopja Informali ta' Sentenza

b'dan illi tnehhietlu kompletament l-introspezzjoni li kellu mill-imsemmija twieqi ghal fuq il-fond tal-konvenut, u imblokkatlu u nehietlu kull uzu tat-twieqi imsemmija u ghalhekk nehhielu t-tgawdija u l-pussess tal-istess.

Illi ghalhekk l-istess attur talab lill-konvenut jghid ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:-

1. Tiddikjara illi l-konvenut ikkommetta spoll fil-konfront ta' l-atturi kif hawn fuq imsemmi;
2. Tikkundannah sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi ffixsat minn din il-Qorti ghal dan l-iskop, jaghmel dawk ix-xoghlijiet kollha mehtiega sabiex iregga' lura l-istat tal-fond in kwistjoni ghal li kien qabel ma kkommetta tali spoll, u b'hekk jirrijentegra lill-attur fil-pussess pien u tgawdija tat-twieqi msemmija, u dan taht is-sorveljanza ta' perit arkitett minnha nnominat ghal dan l-iskop;
3. Tawtorizza lill-attur biex fin-nuqqas jiprocedi hu ghal tali xoghlijiet taht is-sorveljanza ta' perit arkitett minnha nnominat, a spejjez tal-konvenut.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti li jibqghu minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-atturi a fol. 2 u 3 tal-process;

Rat il-lista tax-xhieda a fol. 3 u 4 tal-process;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut Salvatore Micallef datata 24 ta' Frar 2004 a fol. 11 tal-process fejn gie except:-

1. Illi fl-ewwel lok l-konvenut bena fi hwejgu.
2. Illi fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghas-suespost kull xoghol li wettaq il-konvenut, sar bil-permess tal-Awtorita` ta' Malta Dwar l-Ambjent u l-Ippjanar u d-debitu avviz kien twahhal quddiem il-proprjeta` b'tali mod li l-attur seta' jara l-avviz li kien jaqra "*to raise back wall of yard for privacy from illegal aperture of third parties*" u kellu l-

opportunita` jilmenta ma' l-istess awtorita`. Illi ghaldaqstant ix-xoghiljiet ma sarux klandestinament kif qed jallega l-attur (Dok. "SM1-9").

3. Illi fl-ewwel lok huwa *inveritier* li t-tieqa tat-tieni sular ilha miftuha iktar minn tletin sena, u meta nfethet l-apertura fis-sular ta' fuq, din infethet minn missier l-attur li dak iz-zmien kien jokkupa l-fond u nfethet biss bhala rewwieha, bl-intiza cara li dan il-permess kienet purament u esklussivament fuq mera tolleranza u l-konvenut seta' jitlob li din tinghalaq. *Inoltre* meta ftit snin ilu l-attur talab il-konvenut biex iwessa' din it-tieqa l-permess inghata biss fuq bazi ta' mera tolleranza u ghalhekk ma giet kostitwita ebda servitu`. Il-konvenut talab lill-attur biex jaghlaq din l-apertura permezz ta' l-avukat tieghu, din ir-rikjesta giet injorata.

4. Illi f'dak illi jirrigwarda t-tieqa li qieghda fil-baxx il-pozizzjoni stess tat-tieqa u l-piz gravi kemm fuq is-sigurta` kif ukoll ghal privatezza taz-zewg fondi, jindika b'mod car illi l-presenza taghha kienet biss qed tigi tollerata u dan minhabba li ghal diversi snin l-okkupanti taz-zewg fondi in kwistjoni kellhom rapport sod ta' hbiberija.

5. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni, il-lista tax-xhieda, u dokument esebit u mmarkat bhala Dok. "SM1-9" tal-konvenut kif jidher minn fol. 12 sa fol. 22 tal-process.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallel Noel Cuschieri.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Joseph Ellul Vincenti datat 11 ta' Jannar 2005 u mahluf f' *seduta stante* fis-seduta tat-18 ta' Marzu 2005, (49 sa fol. 72 tal-process).

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem il-Qorti u li l-kawza giet differita ghas-sentenza ghat-30 ta' Ottubru 2008.

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat ix-xhieda moghtija u d-dokumenti eseblti quddiem l-Assistent Gudizzjarju Dr. Josette Demicoli.

Rat ix-xhieda kollha hemm moghtija.

Rat l-atti kollha pprezentati mill-partijiet.

Rat id-dokumenti eseblti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

## **II. KONSIDERAZZJONIJIET.**

Illi din hija kawza ta' spoll fejn l-attur qed jallega li bhala pussessur tal-fond 181, Ghajn Dwieli Road, Paola, huwa kellu zewg twieqi fil-hajt li jaghti ghall-bitha tal-fond 11, Alley 1, Ghajn Dwieli Road, Paola, izda fid-19 ta' Novembru 2003 l-konvenut ghalag it-tieqa tal-pjan t'isfel b'gebel zghir, mentri f'Dicembru 2003 bena hajt tal-*bricks* mhux aktar minn 10 pulzieri l-boghod mill-istess hajt, b'dan ghalhekk li huwa spolja lill-istess attur mit-tgawdija tal-istess twieqi li jaghtu ghall-fuq il-proprjeta tal-konvenut.

Illi d-difiza tal-konvenut hija fis-sens li l-konvenut bena fi hwejgu u li x-xoghol sar skond il-permessi tal-MEPA u ghalhekk l-istess xogholijiet ma' sarux b'mod klandestin; u f'dak li hija t-tieqa ta' fuq din kienet infethet minn missier l-attur bhala rewwieha u biss b'mera tolleranza; dwar it-tieni tieqa din ukoll kienet biss tollerata u dan huwa indikat anke mill-posizzjoni taghha li tikkostitwixxi piz fuq is-sigurta' u l-privatezza taz-zewg fondi.

Illi la darba din hija azzjoni ta' spoll il-principju li jirregola azzjoni ta' dan it-tip huwa li hija ghandha tezamina biss il-fatt tal-pussess jew tad-detenzjoni u l-fatt tal-ispoll tant li kif inghad fil-kawza "**Joseph Cilia et vs Loreto Camilleri et**" (P.A. FGC – Citazzjoni Numru 1163/93/FGC) tat-12 ta' Gunju 1998 gie deciz li:-

*"Il-Ligi taghna fl-azzjoni ta' spoll ma tghatix lok ghall-ebda indagini ohra barra minn dik li tistabilixxi (a) il-fatt ta'*

*pussess/detenzjoni u (b) il-fatt ta' spoll. Indagini limitatissima, rigoruza u skarna li ma tinsab f' ebda legislazzjoni ohra, u ghalhekk, bir-rispett kollu ghal decizionijiet li ppermettew indagnijiet bazati fuq x' jghidu u x' ma jghidux guristi u awturi Francizi u Taljani, huma ghal kollox irrelevanti u inapplikabbli fil-kuntest tal-ordinament guridiku taghna" (Carlo sive Charles Cardona et vs Francesco Tabone – Appell 9.3.1992).*

Illi dan ghaliex kif inghad fis-sentenza “**Mariano Farrugia et nomine vs Peter Paul Cutajar**” (Citazzjoni Numru 1441/97/FGC tat-23 ta' Ottubru 1998) l-azzjoni ta' spoll hija koncepita bhala azzjoni rapida u effikaci ghall-iskop li ma thalli lil hadd jiddisturba 'stat ta' fatt' arbitrarjament u hija intiza unikament biex igieghel lill-konvenut li jerga' iqieghed il-haga fl-istat li kienet qabel ma ddisturbaha u daqshekk biss” kif jghid bl-aktar mod car l-**artikolu 791 (1) tal-Kap 12** li sfortunatament jigi hafna drabi injorat.

Illi mill-provi prodotti jirrizulta li l-attur kellu l-istess zewg twieqi jaghtu ghall-fond tal-konvenut sakemm dawn l-istess twieqi gew imbarrata permezz ta' blokks tal-*concrete* u dan ghaliex il-konvenut bena hajt tal-*bricks* mhux aktar minn 10 pulzieri l-boghod mill-istess twieqi kif indikat kemm mix-xhieda ta' l-attur, ta' Mary Aquilina (15 ta' Novembru 2004) u mir-rapport tal-Perit Franco Montesin (datat 14 ta' Dicembru 2003 - Dok. “AG 9”) u fejn jirrizulta li bil-bini ta' hajt li sar mill-konvenut l-istess twieqi gew imblukkati kompletament mid-dawl u mill-arja (16 ta' Novembru 2004).

Illi dan l-istat ta' fatt gie ikkonfermat mill-Perit Tekniku Joseph Ellul Vincenti fir-rapport tieghu peritali fejn jinghad li mill-access jirrizulta li “*l-konvenut bena hajt tal-bricks fil-bitha tieghu izda bnieh vicin il-hajt tal-attur, liema hajt hemm fih zewg twieqi li jieghdu d-dawl mill-bitha tal-konvenut.....*”.

Illi dwar l-istat attwali tal-istess twieqi l-istess rapport jghid li it-tieqa li hemm fil-pjan terran taghti dawl u ventilazzjoni lill-kamra ta' l-ikel (Dok. “JEV/10”), hija mbarrata b'vireg tal-hadid u tinghalaq b'tieqa tal-aluminium u hgieg, u hija

rikjesta mill-ligijiet sanitarji, izda *“illum la dawl u lanqas ventilazzjoni ma jezistu fil-kamra tal-ikel tal-attur”*; dwar it-tieqa fl-ewwel sular din taghti dawl u ventilazzjoni lill-kamra imdaqqa li fi zmien qiet maqsuma b'*partition* tal-injam biex isservi ta' *bedroom* u parti ohra sservi ta' tromba tat-tarag (Dok. “JEV/B”). *“Illum din it-tieqa hija mblukkata bil-hajt mibni mill-konvenut tant li t-tieqa tal-ghieg u aluminium ma tistghax tinfetah (Dok. “JEV/11”)*.

Illi din il-Qorti thoss li ghalhekk mill-provi prodotti certament li gie ppruvat li l-attur kellu pussess taz-zewg twieqi msemmija li kienu jaghtu ghal fuq il-fond tal-konvenut, u bil-hajt li sar mill-konvenut l-istess twieqi spickaw bla ebda arja u dawl; peress li din hija azzjoni ta' spoll din il-Qorti ghandha tillimita l-ezami taghha biss ghal kwistjonijiet ta' pussess u l-att ta' l-ispoll u ghall dan l-iskop pussess ta' liema xorta jkun, anke jekk biss ta' natura materjali huwa bizzejjed, u f'dan il-kaz dan gie ampjament ppruvat; l-eccezzjonijiet li tali twieqi saru biss b'titolu ta' tolleranza u anke li l-istess twieqi saru b'mod illegali ma jistax iservu sabiex iwaqqfu din l-azzjoni attrici – u dan peress li kwistjonijiet dwar titolu jistghu jigu kkunsidrati biss f'kawza peritorja; fil-fatt *r-raison d'etre* ta' l-azzjoni ta' spoll, li hija azzjoni ta' ordni pubbliku, hija intiza sabiex tevita li persuna li tippretendi li ghandha dritt tiehu l-ligi f'idejha u ghalhekk l-iskop ta' tali kawza hija sabiex tevita dak li ghamel il-konvenut, u dan peress li jippretendi li l-attur kellhu twieqi ghal fuqu b'tolleranza jew illegalment, huwa jagixxi uniletaralment minghajr l-intervent tal-Qorti. Ghalhekk din id-difiza tal-konvenut ma tistax tirnexxi f'azzjoni ta' dan it-tip.

Illi dwar l-osservazzjoni li l-hajt mibni mill-konvenut sar bil-permess tal-MEPA din ma tistax lanqas twaqqaf l-azzjoni ta' spoll, u dan ghaliex xorta jfisser li l-att ta' spoll fil-konfront tat-tgawdija ta' l-istess twieqi sehh mill-attur sehh u f'dan is-sens din il-Qorti thoss li la darba dan l-att spoljattiv sehh minghajr u kontra l-kunsens tal-attur, dan fih innifsu jammonta ghall-att ta' spoll. Fil-fatt mix-xhieda ta' l-istess konvenut (9 ta' Marzu 2006/26 ta' Marzu 2007) jirrizulta li huwa ammess li huwa bena l-istess hajt sabiex jimblokka jew jimbarra l-istess twieqi. Dan huwa wkoll

ikkonfermat mix-xhieda ta' Carmel Micallef u Mary Rose Lombardo.

Illi ghalhekk din il-Qorti t-talbiet attrici qed jigu milqugha peress li gew ippruvati l-elementi kollha ta' azzjoni ta' spill, u cjoé li l-azzjoni saret fi zmien xahrejn mill-att spoljattiv, gie ppruvat il-pussess ta' l-attur, u fl-ahharnett li seh l-att spoljattiv mill-konvenut dejjem fil-kuntest tal-istess twieqi mertu tal-kawza odjerna.

### **III. KONKLUZJONI.**

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut, **tilqa' t-talbiet attrici** b'dan illi:-

1. Tiddikjara illi l-konvenut ikkommetta spill fil-konfront ta' l-atturi kif hawn fuq imsemmi;
2. Tikkundanna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju ta' disghin (90) gurnata mid-data ta' din is-sentenza, jaghmel dawk ix-xoghlijiet kollha mehtiega sabiex jregga' lura l-istat tal-fond in kwistjoni ghal li kien qabel ma kkommetta tali spill u dan inkluz li jitnehha l-hajt mibni mill-konvenut li qed jimblokka l-istess twieqi, u b'hekk jirrientegra lill-attur fil-pussess pien u tgawdija tat-twieqi msemmija, u dan taht is-sorveljanza tal-Perit Joseph Ellul Vincenti, nnominat minn din il-Qorti a spejjez tal-istess konvenut.
3. Fin-nuqqas li l-konvenut jaghmel l-istess xogholijiet fit-terminu fuq indikat, tawtorizza lill-attur sabiex a spejjez tal-konvenut jaghmel l-istess xogholijiet huwa taht is-sorveljanza tal-Perit Joseph Ellul Vincenti, tali nomina peritali wkoll a spejjez tal-istess konvenut.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut.

**Moqrija.**



Kopja Informali ta' Sentenza

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----