MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GINO CAMILLERI

Seduta tas-27 ta' Marzu, 2009

Citazzjoni Numru. 1612/2001/1

Anthony u Rita Vella

vs

Geraldu u Mary Farrugia

Il-Qorti

Rat ic-citazzjoni fejn l-atturi ppremettew:

1. Illi huma l-proprjetarji tal-fond numru 1 Alley 4 Gheriexem Street ir-Rabat, Malta filwaqt illi l-konvenuti huma il-proprjetarji tal-gnien ossia ghalqa adjacenti ghall-istess dar.

2. Illi l-hajt li jifred iz-zewg imsemmija proprjetarjiet huwa tal-atturi biss u minkejja dan il-konvenuti abbusivament u illegalment hawlu diversi dwieli ma l-istess hajt u xebbilkuhom mieghu permezz ta’ msiemer u anki vireg tal-hadid u dana apparti mill-bajtar tax-xewk illi ukoll thawwel mill-konvenuti magenb l-istess hajt u dana ukoll minghajr ma gew rispettati id-distanzi mehtiega skond il-ligi kif jirrizulta mill-pjanta u rapport peritali hawn annessi u mmarkati rispettivament bhala dokument ‘A’ u ‘B’ u ir-ritratti hawn annessi bhala dokument ‘C’, ‘D’ u ‘E’

3. Illi l-atturi nterpellaw lill-konvenuti kemm il-darba sabiex inehhu kull ma kien hemm ma l-imsemmi hajt taghhom u sabiex ituhom l-access mehtieg gewwa l-imsemmi gnien proprjeta’ taghhom sabiex ikunu jistghu jaghmlu ix-xogholijiet kollha ta’ manutenzjoni ta’ l-istess proprjeta’ attrici skond il-bzonn.

4. Illi il-konvenuti baqghu dejjem inadempjenti u minhabba l-agir taghhom il-proprjeta’ tal-atturi sofriet dannu minhabba l-umdita’ li qeghda tinfiltra fil-hajt in kwistjoni u mill-proprjeta’ tal-konvenuti u sahansitra il-kamra tal-banju tal-atturi, li tinstab wara parti mill-istess hajt, garbet hsarat kbar konsistenti fit-twaqqiegh tal-madum tal-hajt kif irrizulta mir-ritratt hawn anness bhala dokument ‘F’ u danni ohra li jigu ippruvati waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

5. Illi ghalhekk l-atturi ghamlu minn kollox sabiex jigu evitati passi gjudizzjarji u sahansitra offrew, minghajr pregudizzju, illi jaghmlu ix-xoghol kollu rikjest huma a spejjez taghhom basta pero’ il-konvenuti inehhu kull oggett li jinsab fuq il-hajt in kwistjoni u jippermettu lill-atturi illi jidhlu fil-proprjeta’ konvenuta sabiex jaghmlu ix-xogholijiet kollha mehtiega, pero’ kwalunkwe korrispondenza f’dan is-sens – anki lill-Konsulent Legali tal-konvenuti – (dokument ‘G’) baqghet minghajr risposta u

6. Illi l-atturi ma jistghux jibqghu fil-posizzjoni attwali taghhom minhabba d-dannu kontinwu li qeghdin isofru bl-agir abbuziv u illegali tal-konvenuti.

Ghalhekk l-atturi talbu li l-konvenuti jghidu ghaliex m'ghandiex dina l-Qorti: -

1. tordnahom sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat lihom minn dina l-Qorti, inehhu l-imsiemer u il-vireg tal-hadid li qabdu mal-hajt tal-atturi in kwistjoni kif ukoll jaqalghu id-dwieli kollha li hawlu ma l-istess hajt u qabdu mieghu u is-sigar tal-bajtar tax-xewk u kull pjanta u sigra ohra li thawlet illegalment u abbuzivament ma l-istess hajt.

2. tordnahom, ukoll fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat lilhom minn din l-Qorti sabiex isewwu a spejjez taghhom dawk il-hsarat u danni kollha li jirrizultaw anki bl-opra ta' periti nominandi, jekk ikun il-kaz, u li gew kagunati fil-proprjeta' tal-atturi – sia esternament kif ukoll internament minhabba is-suespost, liema xogholijiet ghndhom isiru taht is-sorveljanza ta' l-istess perit nominat.

3. f'kaz illi jiddekorri inutilment iz-zmien moghti lil konvenuti fiz-zewg talbiet precedenti jew wahda minnhom, jigu awtorizzati l-istess atturi sabiex jaghmlu kulma hemm indikat fl-istess talbiet huma stess a spejjez tal-konvenuti.

4. tordnahom sabiex jippermettu lill-atturi sabiex, fi zmien fissat lilhom minn dina l-Qorti jidhlu gewwa il-proprjeta' konvenuta in kwistjoni u jaghmlu dak ix-xoghol ta' manutenzjon "water-proofing" rikjest fil-hajt tal-proprjeta' taghhom u tordnahom sabiex ikomplu jippermettu lill-atturi sabiex jidhlu fil-proprjeta' tal-konvenuti annwalment u/jew skond il-bzonn sabiex jaghmlu dak ix-xoghol ta' manutenzjoni u xoghol iehor necessarju skond il-bzonn fil-hajt in kwistjoni.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tat-22 ta' Frar 2001, u tal-ittri interpellatorji datati rispettivament it-30 ta' Awissu 1999, is-16 ta' Ottubru 2000, l-14 ta' Marzu 2001, it-23 ta' April 2001 u it-30 ta' Lulju 2001 kontra il-konvenuti li gew ukoll mharrkin ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-atturi debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda taghhoms.

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

1. Illi l-ewwel talba attrici ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra l-atturi stante li l-hajt in kwistjoni m'huwiex proprjeta' esklussiva ta' l-atturi u fi kwlaunkwe kaz l-eccipjenti m' ghamel xejn abbusiv u illegali.

2. Illi t-tieni talba attrici ghandha wkoll tigi michuda stante li m'huwiex minnu li minhabba l-agir tal-konvenuti, il-proprjeta' tal-atturi sofriet hsarat u danni kif qed jigi allegat mill-atturi.

3. Illi t-tielet talba attrici ghandha wkoll tigi michuda stante li din hija sussegwenti u dipendenti fuq l-ewwel zewg talbiet attrici.

4. Illi r-raba' talba attrici hija legalment insostenibbli stante li din it-talba tammonta ghall-imposizzjoni fuq l-eccipjenti ta' obbligu perpetwu li ma jirrizulta minn ebda att kuntrattwali.

5. Illi meta twaqqa' l-hajt komun bejn iz-zewg proprjetajiet tal-partijiet floku ittella' wiehed mhux kif rikjest mil-ligi u ghal dan il-ghan il-konvenuti qed jirrizervaw kwalunkwe dritt kompetenti lihom skond il-ligi.

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

Semghet ix-xhieda prodotti mill-atturi.

Rat id-digriet taghha tas-27 ta' Gunju 2002 li bih gie nominat bhala perit tekniku l-AIC Godwin Abela bil-fakoltajiet kollha soliti.

Semghet lill-attrici.

Rat ir-rapport tal-perit tekniku debitament konfermat bil-gurament fil-kors tas-seduta tat-22 ta' Jannar 2004 u l-verbali tal-access u tas-seduti minnu mizmuma.

Rat ir-risposti bil-niktub tal-perit tekniku (fol.92) ghad-domandi tal-konvenuti.

Semghet lill-perit tekniku prodott mill-konvenuti.

Semghet it-trattazjoni orali tad-difensuri tal-partijiet.

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

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

Ikkonsidrat:

L-atturi huma l-proprjetarji tal-fond gewwa r-Rabat Malta numru 1 Alley 4 Gheriexem Street. Il-konvenuti huma l-proprjetarji tal-gnien ossia ghalqa adjacenti ghall-istess fond. L-atturi jippretendu li huma l-unici proprjetarji tal-hajt li jiddividi l-imsemija proprjeta' taghhom minn dik tal-konvenuti.

Mill-provi jirrizulta li l-konvenuti minnghajr il-kunsens tal-atturi hawlu d-dwieli ma l-imsemmi hajt u xebbilkuhom mieghu permezz ta' imsiemer u viregg tal-hadid li twahlu mal-hajt. Il-konvenuti hawlu ukoll bajtar tax-xewk vicin l-istess hajt minnghajr ma zammew id-distanza li trid il-ligi mill-istess hajt.

L-atturi jippretendu li l-konvenuti ghandhom jikkoncedulhom access mill-imsemmi gnien proprjeta' taghhom sabiex huma (l-atturi) ikunu jistghu jesegwixxu xogholijiet ta' manutenzjoni fil-proprjeta taghhom skond il-bzonn.

L-atturi jallegaw li l-imsemmi agir tal-konvenuti kkawzalhom danni fl-imsemmija proprjeta' taghhhom minhabba l-umdita' li qed tiffiltra fl-imsemmi hajt mill-gnien jew ghalqa tal-konvenuti, tant li fil-kamra tal-banju tal-atturi, li in parti tmiss mal-istess hajt, oltre danni ohra, waqa l-madum tal-hajt.

Fuq dawn il-premessi l-atturi qed jitolbu li l-konvenuti jigu ordnati jnehhu l-imsemmija msiemer u vireg tal-hadid u jnehhu ukoll l-imsemmija dwieli, bajtar tax-xewk u kull pjanta u sigra ohra li l-konvenuti hawlu abusivament fil-vicinanzi tal-istess hajt u li l-konvenuti jigu ordnati isewwu l-hsarat u danni kollha li gew ikkawzati fil-proprjeta' tal-atturi. L-atturi qed jitolbu ukoll li l-konvenuti jigu ordnati li jippermettulhom jidhlu fl-imsemmi gnien jew ghalqa sabiex jaghmlu l-manutenzjoni mehtiega ghar-rigward tal-prprjeta' tal-atturi u dana annwalment jew skond il-bzonn.

Il-konvenuti qed jeccepixxu li l-imsemmi hajt m'huwiex proprjeta' esklussiva ta' l-atturi, li huma ma ghamlu xejn abbusiv u kontra l-ligi u li huma ma kkawzawx hsarat u danni fil-proprjeta' tal-atturi. Jeccepixxu ukoll li l-ahhar talba tal-atturi timplika imposizzjoni ta' obbligu perpetwu fuqhom liema obb;igu ma jirrizulta minn ebda att kontrattwali. Il-konvenuti, inoltre, jallegaw li meta l-hajt komun twaqqa, floku ttella' wiehed mhux kif trid il-ligi u f'dan ir-rigward il-konvenuti rriservaw id-drittijiet kollha lilhom spettanti.

Fil-kors ta'dawn il-proceduri gie nominat l-AIC Godwin Abela bhala perit tekniku. Il-perit tekniku ppresenta r-rapport tieghu fejn huwa kkonsidra li jirrizulta li l-hajt in kwestjoni hu mibni bil-bricks u li l-istess hajt mhux miksi u mhux mbajjad. Inoltre rrizulta lill-istess perit tekniku li hemm dwieli u pal tal-bajtar mhawwlin u jmissu mal-istess hajt, li fil-kamra tal-banju tal-atturi waqa l-madum tal-hajt u li hemm l-umdita mal-istess hajt u dana minn naha tal-fond tal-atturi. Jirrizulta ukoll li l-konvenuti qatt ma hallew lill-atturi jidhlu mill-gnien jew ghalqa taghhom sabiex isir il-kisi u sabiex issir il-manutenzjoni mehtiega tal-istess hajt. L-istess perit tekniku kkonsidra ukoll li l-konvenuti ammettew li wahhlu xi vireg u xi msiemer mal-istess hajt. Il-perit tekniku rrimarka li l-perit tal-atturi kkonferma li fl-imsemmi hajt tal-briks sar il-qatran fil-livell tal-hamrija u kien miksi taht dan il-livell.

Fuq dawn il-konsiderazzjonijiet il-perit tekniku kkonkluda (a) li d-dhul tal-ilma fil-fond tal-atturi u sussegwentement it-trabbija tal-umdita' sija fl-ewwel u fit-tieni sular fl-istess

fond huma konsegwenza tan-nuqqas ta' tikhil, tibjid u manutenzjoni tal-hajt tal-bricks minn naha tal-fond tal-konvenuti., (b) li l-konvenuti, skond l-artikolu 446 tal-Kodici Civili, huma obbligati li jaghtu access lill-atturi sabiex il-hajt in kwistjoni jinkesa u jigi mantnut u ghalhekk dan id-dritt ghandu jigi infurzat, (c) li l-konvenuti ma setghux jhawwlu sigra ta' pal tal-bajtar f'distanza anqas minn metru u ghoxrin (1.20) centimetru mill-hajt in kwistjoni u dan skond artikolu 437(1) tal-Kodici Civili u ghalhekk din is-sigra trid tigi maqluha u mhawwla skond id-distanzi stipulati fil-ligi, (d) li l-konvenuti ma setghux jhawwlu dwieli f'distanza ta' anqas minn hamsa w erbghajn (45) centimetru mill-hajt in kwistjoni u dan skond artikolu 437(2) tal-Kodici Civili u ghalhekk dawn id-dwieli ghandhom jigu maqlughin u mhawwlin skond id-distanza stipulata fil-ligi, (e) li l-madum tal-hajt fil-kamra tal-banju tal-atturi waqa b'rizultat ta' tismir mal-hajt in kwistjoni minn naha tal-konvenuti u ghalhekk it-tiswijiet necessarji li jinkludu it-tnehhija tal-madum li baqa mal-hajt, it-tnehhija tal-kisja ta' ramel u siment ta' wara l-madum, it-tqeghid mill-gdid tal-madum tul il-hajt kollu tal-kamra tal-banju u l-fornitura ta' madum flok dak miksur jekk ikun il-kaz, ghandhom ikunu a spejjez tal-konvenuti u (f) li t-tibjid u kisi, jekk ikun hemm bzonn, fil-fond tal-atturi tul il-hajt in kwistjoni fl-ewwel u t-tieni sular ghandu jsir a spejjez tal-konvenuti.

Il-Qorti esaminat bir-reqqa l-imsemmi rapport tal-perit legali u taqbel mal-konsiderazzjonijiet li ghamel u mal-konkluzjonijiet li wasal ghalihom l-abbli perit legali. Ghalhekk dawn l-istess konsiderazzjonijiet u konkluzjonijiet qed jigu addottati u l-Qorti taghmilhom taghha. Ma jirrizulta xejn li jista jgieghel il-Qorti tbiddel jew tvarja dawn il-konkluzjonijiet.

Kwantu ghall-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti rigwardanti li l-hajt li jiddividi z-zewg proprjetajiet mhux esklusivament tal-atturi, ghandu jinghad li din il-kwestjoni, fic-cirkostanzi kollha partikolari tal-kaz, hi ta' importanza marginali. Hu marginali jekk il-hajt in kwestjoni hu prorjeta' tal-atturi jew tal-konvenuti jew hajt komuni jew jappartjeni lill terzi. Li hu importanti, ghal finijiet tas-soluzjoni ta' din il-vertenza, hu li

l-istess hajt jiddividi il-proprjeta tal-atturi minn dik tal-konvenuti u cioe'jikkostitwixxi l-linja li taqsam l-imsemmija zewg proprjetajiet.

L-artikoli tal-Kodici Civili li rrefera ghalihom il-perit legali jipprovdu li ghandu jinghata access lill-gar jekk tali access hu mehtieg sabiex jissewwa hajt jew sabiex issir xi bicca xoghol necessarja fil-proprjeta tal-istess gar anke jekk il-hajt ikun ta' proprjrta' tal-gar in komun ma haddiehor. Jipprovdu inoltre li ma jistghux jithawlu sigar u pjanti f'certu distanza mill-linja li taqsam izewg fondi. F'dan ir-rigward jirrizulta li l-konvenuti hawlu l-pala tal-bajtar, id-dwieli u pjanti ohra mal-hajt li jiddividi z-zewg proprjetajiet u kwindi mhux fid-distanzi li trid il-ligi. Jirrizulta ukoll li l-konvenuti wahlu mal-istess hajt imsiemer u vireg tal-hadid appuntu biex id-dwieli u possibilment pjanti ohra jxebilku mal-istess hajt u li l-konvenuti kkawzaw il-hsarat u d-danni, indikati mill-perit tekniku, fil-proprjeta' tal-atturi. In vista ta dan kollu t-talbiet attrici jisthoqqilhom li jigu akkolti filwaqt li l-eccezzjonijiet tal-konvenuti ghandhom jigu rigettati.

Ghal dawn il-motivi:

Tiddeciedi billi fl-ewwel lok tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti u billi fit-tieni lok tilqa t-talbiet tal-atturi u tordna l-konvenuti sabiex fi zmien tlett (3) xhur mid-data ta' din is-sentenza jnehhu l-imsiemer u il-vireg tal-hadid li qabdu mal-hajt in kwistjoni kif ukoll jaqalghu id-dwieli kollha li hawlu ma l-istess hajt u qabdu mieghu u s-sigar tal-bajtar tax-xewk u kull pjanta u sigra ohra li thawlet ma l-istess hajt, tordna l-konvenuti sabiex ukoll fi zmien tlett (3) xhur mid-data ta' din is-sentenza jsewwu a spejjez taghhom dawk il-hsarat u danni kollha li gew kagunati minnhom fil-proprjeta' tal-atturi u dana kif specifikat mill-perit tekniku fir-rapport tieghu u liema xogholijiet ghndhom isiru taht is-sorveljanza tal-AIC Godwin Abela li qed jigi nominat appuntu ghal dan l-iskop. F'kaz li jghaddu inutilment it-terminu hekk iffissati l-atturi huma awtorizzati li jaghmlu huma x-xopgholijiet relattivi a spejjez tal-konvenuti dejjem taht is-soprveljanza tal-AIC godwin Abela. Tordna l-konvenuti sabiex, skond il-ligi, jippermettu

lill-atturi sabiex jidhlu mill-proprjeta’ taghhom (tal-konvenuti) u jaghmlu dawk ix-xogholijiet kollha ghall-manutenzjoni tal-hajt in kwestjoni u inoltre tordna l-konvenuti sabiex jippermettu lill-atturi jidhlu mil-proprjeta’ tal-konvenuti mhux anqas minn darba fis-sena jew kull meta jkun necessarju sabiex isir ix-xoghol ta’ manutenzjoni u xoghol iehor necessarju fil-hajt in kwistjoni. F’dan il-kaz l-atturi ghandhom jaghtu pre-avviz ta’ xahar lill-konvenuti.

Spejjez kollha kontra l-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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