MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GINO CAMILLERI

Seduta ta' l-24 ta' April, 2009

Citazzjoni Numru. 2172/2000/1

Benedict u Rita konjugi Galea

vs

Joseph u Anna konjugi Zammit

Il-Qorti

Rat ic-citazzjoni fejn l-atturi ippremettew:

Illi l-partijiet huma proprjetarji ta’ fondi adjacenti gewwa Triq Mikelang Sapiano, Mqabba;

Illi l-attur kien bena l-proprjeta tieghu l-ewwel, illum maghrufa bhala Mandalay, gewwa t-triq Mikelang Sapiano, l-Imqabba, u l-konvenut bena sussegwentement;

Illi l-konvenut rabat mal-hajt tal-appogg tal-attur, biss sal-lum ghadu ma hallasx l-appogg dovut, li skond stima tal-Perit Renato La Ferla, u debitament komunikata lill-konvenut diversi drabi, tammonta ghall-sitt mija tnejn u erbghin liri maltin u sitta u hamsin centezmi (Lm642.56) (dok BG2);

Illi fil-fond attrici wara li l-konvenut kien bena l-fond tieghu, liema fond hallieh fi stat ta’ gebel u saqaf sal-lum, kien beda jiskula l-ilma ghal-gewwa l-fond attrici;

Illi wara li dan kien komunikat lill-konvenut, l-attur inghata permess mill-istess konvenut sabiex jaccedi ghal fuq il-bejt tal-konvenut u jaghmel dawk ix-xogholijiet rimedjali sabiex jwaqqaf dan l-iskular, liema xohgolijiet gew jammontaw ghas-somma ta’ mitejn erba u ghoxrin liri maltin u seba u erbghin centezmi (Lm224.47) (dok BG7);

Illi dan l-ammont kellu jithallas mill-konvenut imma minkejja li interpellat sabiex jhallas dan l-ammont baqa inadempjenti;

Illi, inoltre ghas-suespost, l-konvenut bena dorga fis-sular livell tat-triq, gewwa l-fond tieghu, liema dorga inbniet adjacenti mal-hajt tal-appogg tal-fond attrici, u liema dorga tivvjola l-ligijiet u regoli tal-bini u ippjanar, u interpellati sabiex jirrimuovu d-dorga, l-konvenuti baqghu inadempjenti;

Ghalhekk l-atturi talbu li l-konvenuti jghidu ghaliex m’ghandiex din il-Qorti ghar-ragunijiet imsemmija: -

Tiddikjara u tiddeciedi li d-dorga mibnija fil-fond tal-konvenuti gewwa Triq Mikelang Sapiano l-Mqabba hija mibnija illegalment kontra r-regoli tal-bini esistenti;

Tordna lill-konvenuti jirrimuovu din id-dorga fi zmien qasir u perentorju u fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi jirrimuovu din id-dorga a spejjes tal-konvnuti u taht id-direzzjoni ta’

perit arkitett u inginier civili sabiex jissorvelja dawn ix-xogholijiet;

Tillikwida l-appogg dovut lill-atturi fis-somma ta' sitt mija tnejn u erbghin lira sitta u hamsin centezmi jew somma ohra verjuri, okkorendo bin-nomina ta' perit tekniku;

Tikkundanna lill-konvenuti jhallsu l-appogg hekk likwidat mill-Qorti;

Tillikwida x-xogholijiet effettwati mill-atturi fil-fond tal-konvenut fl-ammont ta' mitejn erba u ghoxrin liri seba u erbghin centezmi maltin, jew somma ohra verjuri, okkorendo bin-nomina ta' perit tekniku;

Tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi s-somma hekk likwidata mill-Onorabbli Qorti ghax-xogholijiet effettwati minnhom fil-fond tal-konvenut;

Bl-imghax legali u bl-ispejjez, inkluz dawk tal-ittra interpellatorja datata 7 ta' Awwissu 2000, u ta' sekwestru enumerat 2501/00 kontra l-konvenuti li gew ngunti ghas-subizzoni;

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

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

Illi l-ewwel u t-tieni talba ta' l-atturi huma infondati u ghandhom jigu michuda stante li d-dorga in kwistjoni hi mibnija skond il-ligi u kif ukoll skond is-sengha u l-arti u skond il-pjanti u permessi approvati mill-awtoritajiet kompetenti;.

Illi s-somma ta’ sitt mija tnejn u erbghin lira maltin u sitta u hamsin centezmu (Lm642.56) pretiza mill-atturi bhala kumpens ta’ appogg hi ezagerata u ma tirriflettix is-somma verament dovuta skond il-ligi. Illi l-konvenuti dejjem kienu u fil-fatt ghadhom lesti jhallsu lill-atturi il-kumpens ta’ appogg verament dovut skond il-ligi;

Illi l-hames u s-sitt talbiet tal-atturi huma infondati u ghandhom jigu michuda stante li l-konvenuti qatt ma awtorizzaw lill-atturi biex jesegwixxu xi xogholijiet fil-fond tal-konvenuti;

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

Rat id-digriet taghha tas-27 ta’ Frar 2001 li bih gie nominat l-AIC Alan Saliba bhala perit tekniku u l-Avukat Dottor Claire Bonello bhala perit legali biex tassisti lill-perit tekniku u dana kollu bil-fakoltajiet kollha soliti;

Rat l-affidavit tal-attur, dak tal-attrici u dak ta’ Joe Galea presentat mill-atturi;

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-atturi;

Rat in-nota responsiva tal-konvenuti;

Rat ir-relazzjoni kongunta tal-imsemmija periti gudizzjarji debitament konfermata bil-gurament fil-kors tas-seduta tad-29 ta’ Jannar 2004;

Rat il-verbali tas-seduti u tal-access mizmuma mill-periti gudizzjarji;

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

Semghet t-trattazzjoni orali tal-abbli difensuri tal-partijiet;

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

Ikkonsidrat:

L-atturi huma proprjetarji tal-fond Mandalay, Triq Mikelang Sapiano, Imqabba. Il-konvenuti bnew fond adjacenti ghall-immsemmi fond tal-atturi u dana wara li l-atturi kienu gia bnew l-imsemmi fond taghhom. Il-fond ta' l-atturi jikkonsiti f'dar b'zewg sulari u garage li l-atturi akkwistaw minnghand l-istess konvenuti wara li bnew l-imsemmija dar, filwaqt li l-fond tal-konvenuti jikkonisti f'garaxxijiet mibnija fil-livell tas-sotterran u zewg 'maisonettes' fl-ewwel sular.

L-atturi qed jallegaw li l-konvenuti rabtu l-bini taghhom mal-hajt tal-appogg, pero' l-konvenuti qed jirrifjutaw li jhallsu ghall-appogg li skond stima tal-perit taghhom jammonta ghall-sitt mija tnejn u erbghin liri maltin u sitta u hamsin centezmi (Lm642.56). Dwar din il-pretensjoni l-konvenuti jeccepixxu li l-ammont pretiz mill-atturi hu esagerat.

L-atturi jallegaw ukoll li l-fond tal-konvenuti kien thalla ghal certu zmien gebel u saqaf u bhala konsegwenza skula l-ilma ghal-gewwa il-fond taghhom. Huma jkomplu jallegaw li l-konvenuti kienu tawhom permess biex jmorru fuq il-bejt taghhom (tal-konvenuti) u jghamlu ir-riparazzjonijiet necessarji a spejjez tal-istess konvenuti. L-atturi jsostnu li dawn ix-xohgolijiet swew mitejn erba u ghoxrin liri maltin u seba u erbghin centezmi (Lm224.47) u l-konvenuti ukoll qed jirrifjutaw li jhallsu dan l-ammont. Da parti taghhom dwar din il-pretensjoni l-konvenuti jeccepixxu li huma qatt ma awtorizzaw lill-atturi biex jesegwixxu x-xogholijiet in kwestjoni;

Finalment l-atturi jallegaw li l-konvenuti bnew dorga fil-fond taghhom fil-livell tat-triq u mal-hajt tal-appogg tal-fond tal-atturi. Skond l-atturi din id-dorga nbniet mhux skond il-ligijiet tal-bini u inoltre l-konvenuti qed jirrifjutaw li jnehhu l-

imsemmija dorga. Dwar din il-pretensjoni tal-atturi, l-konvenuti jeccepixxu li d-dorga nbniet skond il-ligi u skond il-pjanti u permessi approvati mill-awtorita’ kompetenti;

A bazi tal-imsemmija allegazzjonijiet taghhom l-atturi, fic-citazzjoni, qed jitolbu li jigi dikjarat li l-imsemmija dorga nbniet irregolarment u kwindi li jigi ordnat li l-konvenuti jirrimuovu din id-dorga. Qed jitolbu ukoll li jigu likwidati l-ispejjes tal-appogg u li konsegwentement il-konvenuti jigi kondannati jhallsu s-somma hekk likwidata. Finalment l-atturi qed jitolbu li jigu likwidati l-ispejjes tax-xogholijiet li huma ghamlu fuq il-bejt tal-konvenuti u li l-istess konvenuti jigu kundannati jhallsu s-somma hekk likwidata;

F’dawn il-proceduri gew nominati l-AIC Alan Saliba bhala perit tekniku u l-Avukat Dottor Claire Bonello bhala perit legali biex tassisti lill-imsemmi perit tekniku u dana bil-fakoltajiet kollha soliti;

L-imsemmija periti gudizzjarji ppresentaw ir-relazzjoni kongunta taghhom fejn huma kkonstataw li d-dorga in kwestjoni hi miftuha u ghalhekk tista facilment tintela bil-hmieg u konsegwentement tista taqbez il-livell tal-qatran tal-atturi b’mod specjali jekk id-dorga ma titnaddafx regolarment. Il-periti inoltre rrilevaw li sabiex din id-dorga tkun skond kif jirrikjedi l-artiklu 441 tal-Kodici Civili trid tintela u ssir mill-gdid f’distanza ta’ metru l-boghod mill-hajt ta’ l-appogg jew alternattivament isiru katusi kbar li jistghu jlahqu mal-ammont ta’ ilma li jiskula minn din id-dorga.

Dwar il-hajt tal-appogg il-periti gudizzjarji rrilevaw li l-konvenuti jaccettaw li ghandhom ihallsu tal-appogg pero’ mhux l-ammont kollu li qed jitolbu l-atturi u f’dan ir-rigward il-konvenuti jsostnu li ghandhom ihallsu s-somma ta’ Lm512.43. Inoltre l-periti gudizzjari ddikjaraw li huma jaqblu mar-rati u mal-kriterji addottati mill-perit tal-atturi u mhux ma dawk addottati mill-perit tal-konvenuti. L-istess periti gudizzjarji pero’, innotaw li kella tigi mnaqsa mill-

kont tal-atturi d-differenza fl-gholi tal-hajt ghar-rigward ta' dak li gie mibni mill-konvenuti sabiex l-istess hajt sar fl-gholi li tirrikjedi l-ligi.

Dwar ix-xogholijiet li saru mill-atturi fil-bejt tal-konvenuti, l-stess periti rrilevaw li jirrizulta li l-konvenuti naqsu li jlestu il-kontrabejt u dana ukoll fix-xhur tax-xitwa u li jirrizulta ukoll li l-ilma li jaqa fuq is-soqfa tal-konvenuti jaqleb lejn il-hajt tal-appogg u fejn in effett instab li kien hemm il-moffa u dana minn gewwa min-naha ta' l-atturi u dan jindika li l-moffa kienet ikkawzata peress li ma sarx il-kontrabejt fil-fond tal-konvenuti. L-intervent tal-atturi fuq il-bejt tal-konvenuti kien rikjest peress li permezz tal-istess intervent gie evitat li l-istess atturi jsofru aktar danni u inoltre, skond il-periti gudizzjarji, jirrizulta li l-konvenuti kienu awtorizzaw lill-atturi biex jghamlu ix-xogholijiet in kwestjoni. Il-periti innotaw ukoll li mhux ix-xogholijiet kollha li ghamlu l-atturi f'dan ir-rigward kienu jirrigwardaw esklusivament il-bejt tal-konvenuti. Skond il-periti gudizzjarji l-atturi ghamlu ukoll xogholijiet li kienu jibbenefikaw lilhom biss. Il-periti gudizzjarji kkonkludew li l-ispejjez li jirrigwardaw il-bejt tal-konvenuti kienu jammontaw ghal Lm100.

In vista ta' dan kollu l-periti kkonkludew li l-ewwel zewg talbiet tal-atturi jimmeritaw li jigu akkolti u konsegwentement l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti ghandha tigi respinta. Ghar-rigward tat-tielet u r-raba talbiet tal-atturi, skond il-periti, dawn ghandhom jigi milqugha pero' l-ammont li l-konvenuti ghandhom ihallsu tal-appogg ghandu jigi likwidat fis-somma ta' Lm609.51 u kwindi t-tieni eccezzjoni tal-konvenuti ghandha tigi respinta. Il-hames talba tal-atturi ghandha tigi ukoll akkolkta pero' limitatament ghall-ammont ta' Lm100.

Il-Qorti esaminat bir-reqqa r-relazzjoni tal-periti gudizzjarji u tikkonkludi li taqbel kemm mal-konstatazzjonijiet li ghamlu u mal-konkluzjonijiet li wasslu ghalihom l-istess periti. Konsegwentement dawn qed jigi addottati. Ma jirrizulta xejn li jista jgieghel li dawn l-istess konkluzjonijiet jigu skartati jew b'xi mod varjati.

Ghal dawn il-motivi:

Tiddecidi dwar it-talbiet attici billi tilqa l-istess talbiet u kwindi tiddikjara u tiddeciedi li d-dorga mibnija fil-fond tal-konvenuti gewwa Triq Mikelang Sapiano l-Mqabba hija mibnija illegalment kontra r-regoli tal-bini esistenti u b'hekk tordna lill-konvenuti jirrimuovu din id-dorga fi zmien xahar mid-data ta' din is-sentenza u dana taht is-supervizjoni u direzzjoni tal-AIC Alan Saliba li qed jigi nominat ghal dan l-iskop u jekk l-konvenuti jonqsu li jghamlu dawn ix-xogholijiet fit-terminu lilhom mghoti, l-atturi qed jigu awtiroizzati li jirrimuovu d-dorga in kwestjoni u dana a spejjes tal-konvenuti dejjem taht id-direzzjoni tal-imsemmi perit, tillikwida l-ispejjez tal-appogg dovuti lill-atturi fis-somma ta' Lm609.51 ekwivalenti ghal elf erba mija u dsatax il-euro u tmienja u sebghin centezmi (€1419.78) u konsegwentement tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lil-atturi l-imsemmija somma ta' €1419.78 ghall-isppejjez tal-appogg in kwestjoni, u dana bl-imghaxxijiet kollha legali mid-data tsa' din is-sentenmza sad-data tal-effettiv pagament, tillikwida l-ispejjez ghar-rigward tax-xogholijiet effettwati mill-atturi fil-fond tal-konvenuti fl-ammont ta' Lm100 ekwivalenti ghal mitejn u tnejn u tletin euro u erba u disghin centezmi (€232.94) u tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi l-imsemmija somma ta €232.94 ghall-ispejjes tax-xogholijiet effettwati mill-atturi fil-fond tal-konvenuti, u dana bl-imghaxxijiet kollha l.egali mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament;

Spejjez kollha kontra l-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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