MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. PAUL COPPINI

Seduta ta' l-4 ta' Novembru, 2010

Citazzjoni Numru. 82/2002

Maria mart l-Professur, Prim'Imħallef Emeritus
Giuseppe Mifsud Bonnici,
u l-istess Professur Mifsud Bonnici.

vs

Victor,
Vincent sive Censu
u
Anna aħwa Attard.

Il-Qorti,

Rat iċ-ċitazzjoni li permezz tagħha l-atturi, wara li ppremettew illi:

Illi huma proprjetarji tal-fond numru tal-fond numru 2 Triq il-Marina, Marsalforn, indikat bl-ittra 'A' fir-ritratt annessa Dok "X", liema fond għandha parapett li jintuża wkoll mill-atturi bħala parkeġġ għall-karrozza tagħhom;

Illi l-konvenuti huma proprjetarji tal-fond kontigwu (markat bl-ittra K fuq ir-ritratt esebit) liema fond, li huwa wkoll restaurant, għandha parapett kbir f'livell għola minn dak ta' l-atturi li jikkonfina in parti mal-parapett tal-atturi;

Illi l-konvenuti kienu oriġinarjament bnew ħajt diviżorju baxx bejn iż-żewġ parapetti u fuqu poġġew ringiela balavostri;
Illi xi żmien ilu l-konvenuti abbużivament u llegalment, qalgħu dik il-parti tal-balavostri li tmiss mal-art tal-atturi u minflok għamlu taraġ għal fuq l-art tal-atturi, kif jidher mir-ritratt anness;

Illi dan l-aġir tal-konvenuti huwa abbużiv u llegali u nonostanti l-fatt li l-konvenuti ġew interpellati ripetutament, anki b'ittra uffiċċjali tad-9 ta' Frar 1999, biex jaqilgħu dan it-taraġ u jerġgħu jibnu l-ħajt diviżorju għandhom sal-lum ma għamlu xejn.

Talbu lill-konvenuti jgħidu għaliex m'għandhiex din il-Qorti:

1. tikkundannahom li jneħħu t-taraġ li għamlu għal fuq l-art tal-atturi;

2. jibnu l-ħajt divizorju bejn il-parapett tagħhom u dak tal-atturi sa l-għoli li titlob il-liġi b'mod illi ma jkun hemm ebda aċċess u introspezzjoni mill-fond tagħhom għal dak tal-atturi u dana fi żmien qasir u perentorju li jiġi ffissat minn din l-istess Qorti u taħt is-sorveljanza u direzzjoni ta' Perit Arkitett nominandi;

3. fin-nuqqas tawtorizża lill-atturi li jagħmlu x-xogħlijiet neċessarji biex isir dan taħt id-direzzjoni tal-istess Perit nominandi u a spejjeż tal-konvenuti.

Bl-ispejjeż inklużi dawk tal-ittra uffiċjali tad-9 ta' Frar 1999 u bil-VAT u bl-inġunzjoni tal-konvenuti għas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-atturi kkonfermata bil-ġurament ta' Maria Mifsud Bonnici.

Rat in-nota ta’ l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti Victor Attard u Anna Borg li eċċepew illi:

1. Illi l-esponenti qed jikkontestaw it-titolu li qed jippretendu li għandhom l-atturi fuq l-ispazju antestanti għall-proprjeta' tagħhom. Dan għaliex dak li qed jissejjah "parapett" fil-fatt ma huwa xejn għajr spazju pubbliku.

2. Illi għalhekk jeħtieġ li qabel xejn tiġi determinata u definita l-proprjeta' ta' dan l-ispazju peress illi l-Kummissarju ta' l-Art isostni li l-ispazju pretiż mill-atturi u dak li jiġi quddiem il-proprjeta' tal-konvenuti jappartjeni lilu; għalhekk fl-ewwel lok dan għandu jiġi msejjaħ f'dan il-ġudizzju.

3. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, l-esponenti minn dejjem gawdew aċċess minn fuq l-ispazju li l-atturi qed jippretendi li hu tagħhom.

4. Illi x-xogħlijiet li dwarhom qed jilmentaw l-atturi saru bil-permess tal-Kummissarju ta' l-Art u ta' l-Awtorita' ta' l-ippjanar.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta’ l-istess konvenuti maħlufa minn Victor Attard.

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut l-ieħor Vincent Attard li eċċepixxa:

1. illi fl-ewwel lok l-atturi jridu jippruvaw li huma l-proprjetarji tal-ispazju minnhom imsejjah parapett, fronteġġjanti l-fond proprjeta' tagħhom u għaliex mhux formanti parti mit-triq pubblika, u fin-nuqqas ta' tali prova l-eċċipjenti jeċċepixxi n-nuqqas ta' interess ġuridiku tal-atturi li jippromwovu din il-kawża;

2. illi bla preġudizzju għall-ewwel eċċezzjoni, fil-meritu x-xogħlijiet lamentati mill-atturi konsistenti fil-formazzjoni tat-taraġ indikat fiċ-ċitazzjoni, ma sarux mill-eċċipjent, anzi għar-raġunijiet differenti minn tal-attturi,

kien l-istess eċċipjent li meta kien ser jinbeda x-xogħol huwa pprova jirreżisti li jsir dan it-taraġ anke billi għamel mandat ta' inibizzjoni kif ser jiġi ppruvat fil-kors tal-kawża, u għaldaqstant it-talbiet attriċi in kwantu diretti kontra tiegħu għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-atturi;

3. salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-istess konvenut minnu maħlufa.

Rat is-sentenza tagħha tat-30 ta' Jannar 2007.

Rat is-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell tat-30 ta' April 2009 li rrrevokat is-sentenza msemmija, u rrimettiet l-atti lil din il-Qorti għad-deċiżoni fuq il-mertu.

Rat il-verbal tagħha ta' l-1 ta’ Lulju 2010 fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Rat in-noti ta’ l-Osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti.

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Illi permezz ta’ din il-kawża l-atturi qed jitolbu li l-konvenuti jiġu ordnati jneħħu xi xogħlijiet li kienu għamlu fuq ispazju fronteġġjanti l-proprjeta' tagħhom, u dan sabiex jiffaċilitaw l-aċċess għall-fondi tagħhom fuq in-naħa ta' Ivant ta' l-istess proprjeta' ta' l-atturi. Filwaqt illi l-atturi jippretendu illi dan l-ispjazju huwa proprjeta' esklussiva tagħhom, il-konvenuti jiċħdu li l-atturi għandhom il-proprjeta' ta' dan l-ispazju. Anzi Victor Attard u Anna Borg jinsistu illi huma dejjem gawdew aċċess għall-proprjeta' tagħhom minn fuq dan l-ispazju, mentri l-konvenut l-ieħor Vincent Attard jiċħad li kellu x'jaqsam max-xogħlijiet in kwistjoni.

L-atturi qed jilmentaw mill-fatt illi xi żmien qabel ma ġiet intavolata din il-kawża, l-atturi qalgħu ċint baxx b'xi balavosti fuqu, li kien jissepara passaġġ pubbliku li hemm quddiem il-proprjeta' tal-konvenuti minn dan l-ispazju, u

għamlu minflok tliet tarġiet biex ikunu jistgħu jaċċedu għal din il-proprjeta' tagħhom minn fuq dan l-ispazju.[1] Huma għalhekk qed jitolbu li l-konvenuti jiġu mġegħla jneħħu dan it-taraġ u jtellgħu minfloku ħajt sa l-għoli rikjest mill-liġi.

Kif stabiliet il-Qorti ta' l-Appell fis-sentenza tagħha tat-30 ta' April 2009, din hija kawża ta' **molestja ta' dritt.** Dwar azzjoni ta' dan it-tip ġie mfisser mill-qrati tagħna illi: "*Pothier jiddefinixxi l-proprjeta' - 'Il diritto di disporre di una cosa come meglio pare, senza attentare ai diritti altrui, ne' alle leggi' (Introduction Generale contumes, n. 100. Traite' du droit de domaine de propriete' n. 4) : u malajr jittraskrivi massima meħuda mid-Dritt Ruman 'il vicinato obbliga i vicini ad usare ciascuno del suo fondo in modo che non nuoca al suo vicino.' Dan ifissier li ħadd ma jista' jagħmel xejn fuq il-fond tiegħu li minnu jista' jiġri xi ħaġa fuq il-fond viċin li tkun nociva għal dan il-fond. Pero', mill-kelma 'nociva' - li tagħmel id-deni, il-ħsara - użata mill-Pothier, fil-ħsieb tiegħu, kif jidher mill-applikazzjoni li jġib tal-prinċipju minnu enunċjat, ma għandhiex tinġibed il-konsegwenza illi, meta l-proprjetarju jsofri preġudizzjju minn xi att kwalsiasi tal-viċin tiegħu, huwa għandu d-dritt għar-riparazzjoni, imma, inveci, il-konsegwenza li d-dritt tal-proprjetarju hu limitat biss meta jiġi in konflitt mad-dritt ugwali tal-proprjetarju l-ieħor. Dan hu l-limiti li tirċievi l-proprjeta'. Kwindi mhux biżżejjed li l-proprjetarju jikkaġuna preġudizzju bl-eżerċizzju tad-dritt tiegħu, biex ikun tenut għar-riparazzjoni, imma jeħtieġ illi l-eżerċizzju ta' dak id-dritt ikun illeda dritt tal-viċin. Mhux biżżejjed preġudizzju; hemm bżonn li jkun ġie mimsus b'deni jew ħsara xi dritt. Jekk ma jkunx ġie leż dritt tal-viċin, ma hemmx lok għal ebda riparazzjoni. F'dan il-każ ikunu jistgħu jiġu invokati l-kliem magħrufin 'min juża minn dritt tiegħu ma jagħmel tort lil ħadd'.*

Skond ir-rigur ta' dawn il-prinċipji, id-dritt tal-proprjeta' huwa leż, jiġifieri mimsus bi ħsara, meta jiġi alterat, jiġifieri meta jiġi diminwit, sija jekk il-proprjetarju jsofri f'saħtu jew fil-kumditajiet tiegħu, sija jekk il-mobbli jew l-immobbli

---

[1] Ara ritratt esebit a fol. 5 tal-process .

tiegħu jiġi deterjorat; fi ftit kliem, meta jsir attentat għas-setgħa li l-proprjetarju għandu fuq il-ħaġa. Pero' mhux possibbli li dan il-prinċipju assolut jiġi applikat fir-rapporti tal-viċinanza fondarja; il-ko-eżistenza tal-bniedem iġġib inkonvenjenti li huma inevitabbli, u li per konsegwenza kull wieħed għandu jissaporti; u allura ġie riċerkat kriterju suprem li, barra u 'l hemm minn kull limitazzjoni speċifika, jistabilixxi limiti ġenerali għall-eżerċizzju tal-proprjeta', u reċiprokament limiti ġenerali ta' tolleranza li tippermetti lill-proprjetarju jippenetra b'ċerti riperkussjonijiet oltre l-fond tiegħu nnifsu fl-istess sfera interna tal-viċin;…

Il-lum id-dottrina tistabilixxi l-limiti avut rigward għall-gravita' tal-leżjoni. Dina għandha tkun ta' ċerta gravita', biex tirrestrinġi d-dritt tal-proprjetarju l-ieħor. Fi kliem ieħor, il-viċin ma jistax jilmenta minn inkonvenjenti abitwali, inevitabbli, minn inkomodi żgħar, inseparabbli minn rapporti ta' viċinanza, sakemm ma jissorpassawx il-miżura normali u abitwali ta' l-inkomodi inerenti għall-viċinat; u t-tribunali għandhom, għalhekk, jivvalutaw jekk il-preġudizzju jkunx eċċessiv, superjuri għall-inkonvenjent ordinarju kreat mill-obbligi tal-ħajja: u għal dak ir-rigward jistgħu jieħdu in konsiderazzjoni ċ-ċirkostanzi - varjabbli minn każ għall-ieħor u jżommu kont, sa ċertu pont, u mhux in massima, ta' l-abitudnijiet lokali…". [2]

Sentenzi oħra jagħmluha ċara illi biex jiġi stabilit saritx molestja ta' dritt, irid inoltre jsir paragun bejn l-istat anterjuri għall-allegata molestja, u l-istat sussegwenti.[3] Dawn kienu qed jirribadixxu dak li kien ġie sostnut mill-Qorti ta' l-Appell fis-sens illi: "*Per misurare la gravita' della molestia devesi riguardare non solamente alla natura, ma anche alla posizione e situazione dei fondi ad all' anteriorita' del possesso*." [4]

Minn dan l-insenjament jidher illi sabiex l-atturi jirnexxu f'kawża bħal din irid jiġi ppruvat illi:

---

[2] Appell : Pio Bezzina vs Giacomo Galea : kollez vol. XXXIX. i. 412 .

[3] ara per ez. Etienne Jeanne Formosa vs Anton Piscopo et.: Prim.Awla : 29.04.2010 ; u Joseph Scerri vs Anthony Carunana et. : Prim'Awla : 24.10.2003 .

[4] Bugeja vs Washington : kollez. Vol. XVI. i. 38 .

(i) huma s-sidien ta' l-oġġett li ġarrab il-molestja' lamentata;

(ii) dan l-inkomodu kien avveniment ġdid li ma kienx jeżisti qabel ma' l-atturi daħlu fix-xena; u

(iii) l-istess inkomodu huwa wieħed gravi u inġust, u mhux faċilment tollerabbli.

Dwar it-titolu li l-atturi jallegaw li għandhom fuq l-ispazju fejn seħħet il-molestja lamentata, ġie spjegat b'mod dettaljat u dokumentat fin-nota tagħhom ta' l-1 ta' Frar 2006,[5] kif il-bużnannu ta' l-attriċi, l-Maġistrat Paolo Cremona, kien xtara mingħand ħutu sehemhom minn fond fi Triq Marina Marsalforn, permezz ta' kuntratt in atti Nutar Giuseppe Camilleri tat-12 ta' Frar 1914,[6] fejn l-istess fond ġie deskritt bħala: "*una stalla ossia rimessa sita in Marsalforno, nei limiti di Casale Caccia e nella Strada Marina, segnata col numero uno B, consistente in una stanza con una piccola grotta scavata nella roccia* ***e con una porzione di terreno al lato di tramontana e precizamente allo ingresso della stanza.*** *Confinata da tramontana, levante e mezzodi' con un spazio pubblico e da ponente con una scala pubblica*…" [7] Fil-kuntratt ġiet ikkupjata l-istess deskrizzjoni mogħtija mill-perit inkarigat biex jagħmel valutazzjoni ta' dan il-fond.[8] Fil-kuntratti suċċesivi li ġew indikati fl-istess Nota ta' l-atturi, jingħataw irjiħat xi ftit jew wisq difffereni għall-fond li spiċċa f'idejn l-attriċi permezz ta' diversi akkwisti ta' isħma u diviżjonijiet kif hemmhekk spjegati, u nfatti l-legali ta' l-atturi jgħid illi x'aktrax l-irjiħat indikati fil-kuntratt tal-1914 kienu żbaljati. Fi kwalunkwe każ pero' rriżulta ampjament mix-xhieda ta' l-attriċi[9] illi din il-kamra bl-għar (imsejjħa wkoll '*kantina*') kienet tiġi fuq in-naħa li tmiss mal-proprjeta' llum tal-konvenuti, u oriġinarjament kienet aċċessibbli minn bieb li tidħol għalieh minn fuq dan l-ispazju, imma li

[5] a fol. 291- 293 .
[6] ara kopja a fol 71 - 74 tal-process .
[7] a fol. 72 .
[8] a fol. 75 .
[9] a fol. 17 - 37 .

sussegwentement ġie konvertit f'tieqa minn ommha. Allura jiġi illi l-ispazju fronteġġjati din il-kamra, msemmi fil-kuntratt tal-1914, huwa proprju l-ispazju in kontestazzjoni. L-ewwel rekwiżit tal-proprjeta' huwa għalhekk sodisfaċentement ippruvat.

Dwar it-tieni rekwiżit jirriżulta b'mod inekwivoku minn ritratt li ġie esebit mill-konvenut Vincent Attard,[10] li qabel ma dan bena l-pjattaforma li għandu quddiem ir-*restaurant* tiegħu, fuq spazju li ha mingħand il-Gvern *on an encroachment basis,*[11] minn quddiem il-proprjeta' tal-familja tiegħu kien jgħaddi passaġġ pubbliku li, permezz ta' diversi rampi u turġien, kien jikkonduċi minn Triq Marina għal Triq Għar Qawqla. Dan il-passaġġ minn naħa ta' Triq Marina kien jispiċċa permezz ta' tarġa għal fuq speċi ta' bankina li kien hemm quddiem il-fond ta' l-atturi. Kien biss meta għall-bidu tas-snin disgħin huwa bena din il-pjattaforma, li dawwarha bil-balavosti, u wassalhom sal-ħajt tal-proprjeta' ta' l-aħwa Attard, li ħadd iżjed ma seta' jinżel minn fuq dan il-passaġġ għal fuq l-ispazju quddiem il-fond ta' l-atturi.[12] Minħabba f'hekk inqala' disgwid bejn l-aħwa Attard għax il-konvenuti Victor Attard u Anna Borg, biex jidħlu fl-appartamenti tagħhom, ma' ġemb ir-*restaurant* ta' ħuhom, issa kellhom neċessarjament jibdew jgħaddu minn ġo nofs l-imwejjed tal-klijenti tiegħu, ħaġa li kienet qed tirritahom. Wara diversi proċeduri legali, inkluż Mandat ta' Inibizzjoni,[13] intlaħaq ftehim bejn l-aħwa Attard illi jerġa' jinfetaħ l-aċċess pre-eżistenti li kien jagħti għal fuq l-ispazju in kwistjoni. Kien proprju kif sar dan ix-xogħol ta' l-aħħar, billi tneħħew il-balavosti u saru tliet turġien minflokhom, li l-atturi ntimaw lill-konvenuti li kienu ser jipproċedu bil-Qorti, kif fil-fatt għamlu, jekk il-konvenuti jonqsu milli jneħħu dawn it-turġien u jtellgħu ħajt minflokhom.[14]

Jirriżulta għalhekk illi l-konvenuti kull ma għamlu kien illi reġġgħu lura kollox għall-istat **preċedenti** meta, skond ma

---

[10] ara Dok. CA a fol. 339 .
[11] ara ritratt a fol. 5 .
[12] ara affidavit tieghu a fol. 337 - 338 .
[13] ara kopji ta' l-atti relattivi esebiti a fol. 345 - 384 .
[14] ara affidavit ta' Anna Borg a fol. 342 - 343 u dokumenti annessi mieghu .

jidher fir-ritratt hawn fuq indikat,[15] kien hemm aċċess liberu għal kulħadd mit-tarf tal-passaġġ li kien jikkonduċi minn Triq Għar Qawqla għal Triq Marina, minn fuq l-ispazju in kwistjoni. Għaldaqstant, billi l-molestja lamentata mill-atturi kienet tikkonsiti biss f'dan, bid-differenza biss illi issa saru tliet tarġiet minflok it-tarġa waħda li kien hemm oriġinarjament, naturalment meħtieġa sabiex jagħmlu tajjeb għad-differenza fil-għoli, peress illi l-atturi fix-xogħlijiet tagħhom meta għamlu ristrutturazzjoni tal-fond tagħhom, neħħew il-bankina li kien hemm f'dan l-ispazju, ġabuh livell mat-triq fronteġġjanti u ksewħ bil-madum, it-tieni rekwiżit stabilit mil-ġurisprudenza hawn iċċitata ma ġiex ippruvat.

Lanqas ma ġie ppruvat it-tielet rekwiżit, u dan għaliex il-molestja lamentata ma jistgħax jingħad illi kienet waħda **gravi**. Qabel ma saru ix-xogħlijiet hawn fuq deskritti mill-konvenuti, ma kien hemm xejn xi jżomm lil kull min ried sabiex jgħaddi minn fuq l-ispazju in kwistjoni, ħalli jaċċedi għal ġewwa l-proprjeta' tal-konvenuti, jew biex jibqa' tiela minn hemm biex imur fi Triq Għar Qawqla. L-atturi jgħidu illi meta ġew biex jibnu l-appartamenti ġodda tagħhom fuq is-sit okkupat mill-fond tagħhom, dan l-ispazju ma bnewħx proprju biex ikollhom fejn jipparkjaw il-vettura tagħhom. Imma dan l-użu ma ġie bl-ebda mod imxekkel bix-xogħlijiet tal-konvenuti, u anke jekk jgħaddu n-nies minn fuq dan l-ispazju, il-vettura tagħhom xorta waħda tista' tiġi liberament ipparkjata fuqu.

Għal dawn il-motivi u peress illi l-atturi ma rnexxielhomx jippruvaw sodisfaċentement li jeżistu r-rekwiżiti kollha meħtieġa sabiex tirnexxi kawża bħal din, it-talbiet tagħhom ma jistgħux jiġu milqugħa. Tiddeċidi għalhekk il-kawża billi tiċħad l-istess talbiet attriċi, bl-ispejjeż, apparti dawk ġia deċiżi bis-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell tat-30 ta' April 2009, ikunu a karigu ta' l-atturi.

[15] Dok. CA a fol. 339

< Sentenza Finali >

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