MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GINO CAMILLERI

Seduta tal-15 ta' Dicembru, 2010

Citazzjoni Numru. 1241/1995/1

Maria Pace

vs

Carmelo u Maria Victoria konjugi Borg u ghal kull interess li jista' jkollu d-Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali

Il-Qorti

Rat ic-citazzjoni fejn l-attrici ppremettiet:-

Illi hija l-proprjetarja tal-fond numru 4 St. Joseph Street, Qormi, allokat lill-konvenut mill-allura Segretarju tad-Djar illum il-konvenut l-iehor Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali.

Illi l-konvenuti minghajr il-kunsens tal-attrici inter-komunikaw dan l-imsemmi fond numru erbgha (4) mal-fond adjacenti numru hamsa (5) fl-istess triq u inoltre fethu aperturi ohra fih u nehhew il-meters u l-istallazzjoni tal-elettriku u tal-ilma mill-istess fond numru erba' (4).

Illi dawn ix-xoghlijiet gew ezegwiti mill-konvenuti meta huma kienu kerrejja tal-fond numru hamsa (5) liema fond gie in segwitu mixtri minnhom b'kuntratt tas-6 ta' Marzu 1992 fl-atti tan-Nutar Dottor John Patrick Hayman.

Illi l-istanti ghandha drittijiet li tassikura li l-proprieta' taghha ma tkunx suggetta ghall-modifikazzjonijiet, li del resto lanqas ma huma parzjali, u li saru minghajr l-awtorizzazzjoni taghha u tal-konvenut l-iehor Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali.

Ghalhekk l-attrici qed titlob li:-

(1) jigi tiddikjara u deciz li l-konvenuti, jew min minnhom, ma kellhomx dritt jesegiwxxu xoghlijiet fil-fond numru erba' (4), St. Joseph Street, Qormi, u/jew li jaffettwaw dan il-fond, proprieta' tal-istanti, minghajr il-kunsens u l-awtorizazzjoni tal-attrici.

(2) jigi ordnat lill-konvenuti, jew min minnhom, biex fi zmien qasir u perentorju jaghlqu kull interkomunikazzjoni jew fetha ohra bejn l-imsemmi fond numru erbgha (4) u l-fond adjacenti numru hamsa (5), u biex inoltre jergghu jirripristinaw l-istallazzjonijiet tal-ilma u l-elettriku u l-meters relattivi fil-fond de quo.

(3) fil-kaz li l-konvenuti ma jottemperawx ruhhom ma' dak lilhom ordnat fiz-zmien prefiss, l-istanti tigi awtorizzata taghmel ix-xoghol ta' repristinar a spejjez tal-konvenuti.

Bl-ispejjez, komprizi dawk tal-ittra legali tal-1 ta' Ottubru 1987, u tal-ittra ufficcjali tal-5 ta' Novembru 1987 u tal-ittra ufficcjali tat-28 ta' Awissu 1995 kontra l-konvenuti li gew ngunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-attrici debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda taghha.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali fejn gie eccepit:-

1) Illi huwa jirrimetti ruhu ghad-decizjoni ta’ dina l-Qorti, izda ghal kull buon fini jigi rilevat li l-konvenuti l-ohrajn Borg qatt ma kellhom l-awtorizzazzjoni minghand l-esponent sabiex jaghmlu l-alterazzjonijiet strutturali in kwistjoni.

2) Illi ukoll, fic-cirkostanzi, l-esponent b’ebda mod ma ghandu jigi kkundannat ihallas xi spejjez.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenut Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali debitament konfermata bil-gurament u l-ista tax-xhieda tieghu.

Rat in-nota ta’ eccezzjonijiet tal-konvenuti l-ohra konjugi Borg fejn gie eccepit:-

1) Preliminarjament u bla pregudizzju t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-fond numru 4, St. Joseph Street, Qormi jinsab rekwizizzjonat u ghalhekk il-konvenut Direttur tal-Akkomodazzjoni Socjali ghandu l-pussess tieghu “uti dominus” ad eskluzzjoni tal-attrici li allura m’ghandiex “locus standi in iudicio” u ghalhekk l-eccipjenti ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju. Fil-fatt l-eccipjenti ihallsu l-kera lid-Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali (Dok A u B).

2) Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-allura Segretarju tad-Djar kien ta il-kunsens tieghu sabiex issir l-interkomunikazzjoni bejn il-fond numru 4 u dak numru 5. Fl-1987 l-eccipjenti kienu l-inkwilini tal-fond numru 5 li kien zghir wisq ghall-familja taghhom. Id-Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali kien avzhom li kien lest li jaghtihom il-fond numru 4 bhala “additional accomodation” sabiex jigi interkonness mal-fond numru 5, basta igibu il-kunsens tas-sidien tal-fond numru 5. Dan il-kunsens fil-fatt gie ottenut fl-14 ta’ April 1987 (Dok C) u

sussegwentement l-allura Segretarju tad-Djar sodisfatt minn dan il-kunsens alloka lill-eccipjenti il-fond numru 4 bhala additional accomodation sabiex jigi inter konness mal-fond numru 5.

3) Illi subordinatament u bla pregudizzju it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-konvenuti Borg ma kellhomx bzonn il-kuunsens tal-attrici. Il-fond numru 4 u 5 fuq indikati kienu originarjament fond wiehed. L-eccipjenti kull ma ghamlu kien li regghu fehtu zewg bibien gia ezistenti bejn iz-zewg fondi b'dan illi ix-xoghol lamentat mill-attrici huwa, fuq l-iskorta tal-gurisprudenza nostrali, parzjali u mhux ta' importanza kbira, ma biddilx id-destinazzjoni tal-fond, ma ippregudikax id-drittijiet tal-proprjetarju specjalment in kwantu ghas-solidita' tal-kostruzzjoni, din l-interkonnessjoni hija necessarja u utili ghat-tgawdija tal-fond, u meta tispicca il-lokazzjoni il-fond jista jigi facilment ripristinat kif kien qabel u dan skond ma jirrizulta mic-certifkat tal-Perit Paul Micallef kopja hawn annessa u markata Dok D. Inoltre il-bibien ta' barra taz-zewg fondi thallew kif kienu.

4) Illi l-attrici xtrat il-fond numru 4 fl-1986 meta kien diga rekwizizzjonat u ghalhekk it-talbiet attrici huma mhux biss infondati fil-fatt u fid-dritt izda wkoll manifestament vessatorji b' mod partikolari meta wiehed jikkonsidra illi qeghda sahansitra titlob li jitwahhal il-meter tad-dawl u l-ilma.

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

Rat il-verbali tal-varji seduti mizmuma mill-Assistent Gudizzjarju, debitament nominata minn din il-Qorti (diversament presjeduta), fil-kors ta' liema seduti nstemghu diversi xhieda.

Rat li l-atti kollha tal-avviz numru 1200/87 deciz mill-Qorti tal-Appell fit-2 ta' Mejju 1995 liema atti gew allegati mal-presenti kawza b'digriet ta din il-Qorti tat-22 ta' Mejju 2004.

Rat in-nota ta’ osservazzjonijiet tal-attrici.

Rat in-nota ta’ osservazzjonijiet tal-konvenut Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali.

Rat in-nota ta’ osservazzjonijiet tal-konvenuti konjugi Borg.

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

Semghet it-trattazzjoni orali tad-difensuri tal-attrici u tal-konvenut Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali.

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

Ikkonsidrat:-

L-attrici hi proprjetarja tal-fond numru 4, St. Joseph Street, Qormi, liema fond xi zmien ilu kien gie rekwizizzjonat u allokat mis-Segretarju tad-Djar (illum il-konvenut Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali) lill-konvenuti l-ohra konjugi Borg. L-imsemmija konvenuti Borg kienu ukoll jokkupaw b’titolu ta’ kera il-fond adjacenti u cioe’ l-fond numru 5 fl-istess triq, u ghalhekk huma ghamlu xi aperturi fil-fond tal-attrici sabiex ikkomunikaw ma xulxin l-imsemija zewg fondi. Inoltre l-konvenuti Borg nehhew il-meters u l-istallazzjoni tal-elettriku u tal-ilma mill-istess fond proprjeta tal-attrici. Dan ix-xoghol sar minnghajr ma l-konvenuti ottjenew l-awtorizzazzjoni u l-permess tal-attrici. Sussegwentement l-istess konvenuti akkwistaw l-imsemmi fond attigwu numru 5 minnghand terzi u dan b’kuntratt tas-6 ta’ Marzu 1992 fl-atti tan-Nutar Dottor John Patrick Hayman.

L-attrici, fic-citazzjoni, tippremetti li x-xogholijiet in kwestjoni mhumiex parzjali kif ukoll li x-xogholijiet saru minghajr l-awtorizzazzjoni tal-konvenut l-iehor Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali. Konsegwentement l-attrici qed titlob li jigi ordnat lill-konvenuti, jew min minnhom, biex fi zmien prefiss jaghlqu kull interkomunikazzjoni jew fetha ohra bejn il-fond tal-attrici u l-fond adjacenti u li l-

konvenuti jigu ordnati li jirripristinaw l-istallazzjonijiet tal-ilma u l-elettriku fl-istess fond kif ukoll il-meters relattivi.

Il-konvenut Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali, fin-nota ta’ ecccezzjonijiet tieghu, rrileva li huwa qatt ma awtorizza lill-konvenuti konjugi Borg sabiex jaghmlu l-alterazzjonijiet kollha in kwistjoni. L-istess konvenut issottometta li hu m’ghandu qatt jigi kkundannat ihallas xi spejjez.

Il-konvenuti l-ohra konjugi Borg qed jeccepixxu li la darba l-fond in kwestjoni hu rekwisizzjonat il-konvenut Direttur tal-Akkomodazzjoni Socjali ghandu l-pussess tal-fond “uti dominus” u dan ad eskluzzjoni tal-attrici, li kwindi m’ghandiex “locus standi in iudicio” u ghalhekk huma ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju u li fil-fatt huma ihallsu l-kera lill-konvenut Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali. L-istess konvenuti inoltre qed jissottomettu li l-predecessur tal-konvenut cioe’ s-Segretarju tad-Djar kien ta il-kunsens tieghu sabiex issir l-interkomunikazzjoni bejn l-imsemmija zewg fondi. Il-konvenuti Borg jissottomettu li huma ukoll kienu ottjenew il-kunsens minnghand is-sidien tal-fond attugwu numru 5 sabiex inifdu z-zewg fondi u wara li nghatat tali aworizzazzjoni d-Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali, jew ahjar il-predecessur tieghu, allokalhom il-fond tal-attrici bhala “additional accomodation” sabiex ukoll, dejjem skond il-konvenuti Borg, iz-zewg fondi jigu interkonnessi.

L-istess konvenuti jsostrnu li l-awtorizzazzzjoni tal-attrici ma kienitx necessarja u dan anke in vista tal-fatt li originarjament iz-zewg fondi kienu fond wiehed u x-xogholijiet in kwestjoni ma kienux ta’ importanza kbira, ma biddlux id-destinazzjoni tal-fond u lanqas ma ppregudikaw id-drittijiet tal-attrici. Skond il-konvenuti Borg it-tniffid kien necessarju ghat-tgawdija tal-fond, u inoltre fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni l-fond jista jigi facilment ripristinat kif kien u l-bibien ta’ barra taz-zewg fondi thallew kif kienu.

Fl-ewwel lok ghandu jigi rilevat li l-kawza precedenti li l-attrici ghamlet kontra l-konvenuti quddiem il-Qorti tal--

Magistrati (Malta) giet finalment deciza mill-Qorti tal-Appell Inferjuri fejn gie dikjarat li l-imsemmija Qorti tal-Magistrati ma kienitx kompetenti “rationae materiae” li tittratta u li tiddeciedi l-kawza. Fl-imsemmija proceduri precedenti l-istess attrici talbet li jigi ordnat li l-interkomunikazzjoni in kwestjoni tinghalaq u li ukoll jigi ordnat li l-meter tal-ilma u tad-dawl li tnehhew mill-fond proprjeta’ tal-attrici jergghu jigi ripristinati. Ghalhekk hu ovvju li l-meritu tal-presenti proceduri hu l-istess bhal meritu tal-proceduri precedenti. Hu ovvju ukoll li bil-proceduri precedenti ma giex deciz il-meritu u kwindi ma jistax jinghad li hemm gudikat ghar-rigward tal-vertenza li hemm bejn il-partijiet.

L-allegazzjoni tal-konvenuti li huma kienu ottjenew l-awtorizzazzjoni tal-konvenut Kummissarju tad-Djar jew tal-predeccessur tieghu bl-ebda mod ma tirrizulta pruvata, anzi gew esibiti kopji ta’ ittri li jindikaw li tali awtorizzazzjoni giet dejjem rifjutata. In effett l-awtorizzazzjoni li seta ta l-konvenut Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali qatt ma setghet tippregudika id-drittijiet tal-attrici qua sid. Kwantu ghall-ewwel eccezzjoni tal-konjugi Borg ghandu jinghad li l-effett ta’ Ordni ta’ Rekwizizzjoni hu t-tehid tal-pussess ta fond minnghand is-sid jew il-pussessur u kwindi dan ifisser li s-sid ma jigix svestit mid-drittijiet kollha tieghu ta’ sid u ghalhekk bhala konsegwenza tar-rekwisizzjoni s-sid ikun tilef biss il-pussess tal-fond. Bhala konsegwenza tal-hrug tal-Ordni ta’ Rekwizizzjoni u fil-kazijiet fejn is-sid ma jirrikonoxxix bhala l-inkwilin lill-persuna li lilha gie allokat il-fond tinholoqq relazzjoni guridika bejn l-konvenut Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali u l-istess persuna li lilha jkun gie allokat il-fond u tinholoq ukoll relazzjoni bejn l-imsemmi konvenut u s-sid. M’hemmx relazzjoni bejn is-sid u l-persuna li lilha gie allokat il-fond. Inoltre r-relazzjoni bejn il-konvenut Direttur u bejn il-persuna li lilha gie allokat mhux wahda ta’ lokazzjoni izda hi relazzjoni li ghandha tigi kkonsidrat li hi “sui generis.”

Hu zgur ghalhekk lid-Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali ma jippossedix “uti dominus,” kif jallegaw il-konvenuti Borg, izda l-istess Direttur ghandu jitqies li

huwa l-amministratur tal-fond. Ghalhekk jista jinghad li id-drittijiet tas-sid, bhala effett tal-ordni ta' rekwisizzjoni, gew limitati pero' l-istess drittijiet tieghu qua sid ma jigux totalment eskluzi u dan in partikolari meta l-istess sid ikun qed jippretendi li bhala sid hu qed isofri xi pregudizzju in konsegwenza tal-Ordni ta' Rekwizizzjoni. Meta s-sid ma jirrikonoxxix lill-persuna, li lilha jkun gie allokat il-fond, bhala l-inkwilin hu ovvju li ma jkunx hemm bejnithom ir-rapport ta' sid u l-inkwilin u ghalhekk f'dan il-kaz u ghar-rigward tal-hlas tal-kera il-konvenut Direttur ghall-Akkomodazzjoi Socjali jassumi l-vesti tal-inkwilin. Kwindi l-imsemmi konvenut jircievi l-hlas tal-kera minnghand il-persuna li lilha jkun gie allokat il-fond u sussegwentement jghaddiha lis-sid.

Il-konvenuti Borg jaghmlu enfasi fuq il-fatt li l-fond in kwestjoni gie lilhom allokat bhala "additional accommodation." Din il-frasi tfisser li l-persuna li lilha gie allokat il-fond gia tipposjedi akkomodazzjoni ohra. Wiehed ma jistghax jiddeduci li l-konvenuti Borg kienu qed jinghataw permess jew l-awtorizzazzjoni sabiex inifdu z-zewg fondi in kwestjoni. Konsegwentement il-kunsens tal-attrici kien necessarju sabiex ikun jistghu jigi esegwiti x-xogholijiet li saru sabiex iz-zewg fondi isiru fond wiehed. Ma giex pruvat li iz-zewg fondi originarjament kienu fond wiehed u ma hemmx dubju li dawn il-fondi ghandhom jitqiesu bhala zewg fondi separati u f'dan ir-rigward il-hrug tal-Ordni ta' Rekwisizzjoni ma tbiddel xejn minn dan l-istat ta' fatt.

Ix-xogholijiet li saru mill-konvenuti Borg, pero', jidhru li huma tali li meta l-istess konvenuti ma jibqghux jokkupaw il-proprjeta' tal-attrici kollox jista facilment jigi repristinat kif kien originarjament u dan kif jirrizulta ukoll mic-certifkat tal-perit Dok D. Hu minnu ukoll li diversi drabi gie deciz mill-Qrati tghana li hemm kazijiet rigwardanti xi alterazzjonijiet partikolari li jistghu jsiru minghajr il-kunsens tas-sid. Fil-kaz in esami ma tesistix bejn l-attrici u l-konvenuti Borg ir-relazzjoni ta' sid u inkwilin u konsegwentement dak li gie deciz precedentement m'ghandux strettament jigi applikat ghall-presenti kaz. Pero' peress li hemm certu anologiji xi pricipji li gew decizi

precedentement jistghu jkun applikabbli ghal-kaz in esami. Ghalhekk peress li, kif gia gie rilevat, ix-xogholijiet li ghamlu l-konvenuti jidhru li huma parzjali u l-innovazzjonijiet li ghamlu l-konvenuti ma biddlux id-destinazzjoni tal-fond u bihom d-drittijiet tal-attrici ma gewx irrimedjabilment lesi, jista jigi applikat l-principju li tali xogholijiet jistghu ukoll isiru minnghajr il-permess tal-attrici qua sid u inoltre jidher li finalment kollox jista jerga jitqieghed fl-istat originali tieghu. Ovvjament biex sar it-tinfid kellhom isiru xogholijiet ohra strutturali bhal ir-rimozzjoni ta’ hitan. Ghandu jigi enfasizzat li hu l-obbligu tal-konvenuti Borg li fl-ahhar huma jirripristinaw il-fond fl-istat originali tieghu.

Ghalhekk l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti Borg ghandhom jigu respinti ad eccezzjoni tal-eccezzjoni rigwardanti li l-permess tal-attrici ma kienx mehtieg peress li x-xogholijiet in kwestjoni huma parzjali u mhux ta’ importanza kbira, li ma biddlux id-destinazzjoni tal-fond, ma ippregudikax id-drittijiet tal-arttrici u li finalment il-fond jista jigi facilment ripristinat kif kien qabel u konsegwentement it-talbiet kollha tal-attrici ghandhom jigu rigettati. Ma tirrizulta ebda responsabilita’ minn naha tal-konvenut Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali u ghalhekk l-istess konvenut ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju u lanqas m’ghandu jigi kundannat ihallas xi spejjez hlief l-ispejjez tieghu stess.

Ghal dawn il-motivi kollha :-

Tiddeciedi billi fl-ewwel lok tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti Borg ad eccezzjoni tal-eccezzjoni rigwardanti li l-permess tal-attrici ma kienx mehtieg peress li x-xogholijiet in kwestjoni huma parzjali, mhux ta’ importanza kbira, ma biddlux id-destinazzjoni tal-fond, ma ippregudikawx id-drittijiet tal-arttrici u peress li finalment il-fond jista jigi facilment ripristinat kif kien qabel u fit-tieni lok billi konsegwentement trichad it-talbiet kollha tal-attrici.

Ma tirrizulta ebda responsabilita’ minn naha tal-konvenut Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali u ghalhekk l-istess konvenut qed jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju.

In vista tac-cirkostanzi partikolari l-ispejjez jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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