MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tad-29 ta' Ottubru, 2012

Citazzjoni Numru. 1995/1999/1

Carmel *sive* Charles Fenech

-vs-

Maria Galea

Il-Qorti;

Rat iċ-ċitazzjoni ppreżentata fis-16 ta’ Settembru 1999 fejn ġie premess illi:

Illi l-attur huwa l-proprjetarju tal-fond ‘Dar mal-Ġiebja’, f’Bieb ir-Ruwa, limiti tar-Rabat;

Illi l-konvenuta għadha kemm bniet kamra kbira mingħajr il-permessi tal-awtoritajiet konċernati appoġġ mal-fond proprjeta’ tal-attur;

Illi fil-faċċata tal-imsemmija kamra l-konvenuta fetħet apertura pjuttost imdaqqsa biex isservi preżumibilment ta' tieqa (*stante* illi tali apertura hija ta' daqs ikbar mid-daqs solitu ta' ventilatur) f'distanza inqas minn dik rikjesta mil-liġi mill-ħajt diviżorju;

Illi l-imsemmija kamra li nbniet appoġġ mal-fond proprjeta' tal-attur għandha l-faċċata tagħha għal fuq triq privata illi l-attur għandu aċċess minnha sabiex jasal mit-triq pubblika għall-entratura tal-fond tiegħu, fejn huwa jirrisjedi;

Illi fl-imsemmija kamra kbira li bniet il-konvenuta mal-opramorta, għamlet apertura u waħħlet aġġeġġ sabiex l-ilma tax-xita kollu li jinġabar fuq il-bejt tal-istess kamra jaqa' għal fuq l-imsemmija triq privata eżattament mal-entratura tal-fond tal-attur fejn l-attur għandu x-xatba u l-*'intercom'*;

Illi b'riżultat ta' dawn ix-xogħlijiet se taqa' kwantita' kbira ta' ilma tax-xita għal fuq jew biswit il-faċċata, kompriża x-xatba u l-*'intercom'*, tal-fond tal-attur;

Illi għalhekk l-attur se jsofri molestja gravi u intollerabbli fil-pussess u fl-eżerċizzju tal-proprjeta' tiegħu u dan b'riżultat tal-aġir kappriċċjuż, illegali u abbużiv tal-konvenuta;

Illi l-konvenuta għandha u talleva madwar erbgħin par ħamiem, u *di piu'* fuq il-bejt tal-kamra li l-konvenuta għadha kemm bniet mingħajr permess, liema hija adjaċenti għall-fond residenzjali tal-attur, l-istess konvenuta għamlet kostruzzjonijiet intiżi għall-allevament tal-ħamiem;

Illi l-attur qiegħed isofri danni kbar u nġenti konsistenti kemm fid-deprezzament tal-valur tal-fond tiegħu u kif ukoll minħabba l-fatt li, għar-raġinijiet fuq imsemmija, huwa qed jiġi mċaħħad mill-użu tal-ilma tal-bir tiegħu *stante* illi l-istess ilma qed jirriżulta kontaminat mill-ħmieġ tal-ħamiem proprjeta' tal-konventa;

Illi bl-allevament ta' din il-kwantita' kbira ta' ħamiem u bil-bini riċenti da parti tal-konvenuta ta' kostruzzjonijiet intiżi

għall-allevament ta' ħamiem fuq bejt li huwa kontigwu għall-bejt tad-dar tal-attur, minn liema bejt jiskula u jinżel l-ilma tax-xita għal ġol-bir tal-attur, u liema bejt huwa utilizżat ukoll mill-attur għall-iskop li jonxor fuqu l-ħwejjeġ, il-konvenuta qiegħda ttellef lill-attur mill-użu u l-godiment liberu tal-proprjeta' tiegħu, u prettament tad-dar residenzjali tiegħu u b'hekk, għal din ir-raġuni wkoll, qed tarrekalu molestja gravi u intollerabbli;

Tgħid għalhekk il-konvenuta għaliex m'għandhiex din l-Onorabbli Qorti:-

1) Tiddikjara illi l-konvenuta fetħet apertura ossija tieqa f'distanza ta' inqas minn sitta u sebgħin ċentimetru (76cm) mill-ħajt diviżorju li jifred il-fond tal-attur u tal-konvenuta;

2) Tikkundanna lill-konvenuta sabiex fi żmien qasir u perentorju tagħlaq l-imsemmija apertura ossija tieqa;

3) Tiddikjara li bil-kostruzzjonijiet li għamlet il-konvenuta, kemm tal-apertura fl-opramorta u tal-aġġeġġ sabiex l-ilma tax-xita jaqa' minn fuq il-bejt tal-kamra kostruwita mill-konvenuta għal fuq it-triq privata u l-faċċata tal-fond tal-attur, u kemm bil-kostruzzjonijiet intiżi għall-allevament tal-ħamiem u kif ukoll bl-istess allevament ta' kwantita' kbira ta' ħamiem, il-konvenuta qed tirreka molestja gravi u intollerabbli lill-attur;

4) Tikkundanna lill-konvenuta biex tagħlaq l-apertura fl-opramorta u tneħħi l-aġġeġġ stallat minnha fl-istess opramorta sabiex l-ilma tax-xita jaqa' għal fuq it-triq privata fuq imsemmija u għal fuq l-entratura tal-fond tal-attur u biex tneħħi l-kostruzzjonijiet li saru mill-konvenuta fuq il-bejt tal-kamra li hija bniet u li huma ntiżi għall-allevament tal-ħamiem, okkorrendo s-sorveljanza ta' perit nominandi.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-attur u l-lista tax-xhieda.

Rat nota tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuta ppreżentata fl-14 ta' Frar 2000, li permezz tagħha eċċepiet:

1. Illi t-talbiet attriċi huma għal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt billi msejsa fuq premessi żbaljati u fatti ineżistenti;

2. Illi x-xogħlijiet magħmulin mill-eċċipjenti huma kollha koperti bil-permessi relattivi, konformi mad-dispożizzjonijiet tal-liġi u skond il-jeddijiet l-eċċipjenti għandha fuq il-ġid tagħha;

3. Illi l-ilmenti tal-attur dwar it-trobbija ta' ħamiem da parti tal-eċċipjenti huma wkoll infondati, għax tali attivita' fil-qalba tal-kampanja, ilha tiġi żvolta b'mod li jidher sa minn qabel mal-attur innifsu ġie joqgħod biswit l-eċċipjenti;

4. Salvi eċċezzjonijiet oħrajn.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenuta u l-lista tax-xhieda.

Rat id-digriet mogħti fit-18 ta' Ottubru 2000 fejn ġie nominat l-A.I.C. David Pace bħala espert tekniku biex jirrelata dwar it-talbiet attriċi. Sussegwentement rat ukoll ir-rapport tiegħu a fol 87 debitament maħluf;

Rat l-atti proċesswali;

Rat il-verbal tas-seduta tad-29 ta' Mejju 2012 fejn il-kawża ġiet differita għas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi kif ġja' msemmi, l-attur ippreżenta din il-kawża biex jitlob dikjarazzjoni li l-konvenuta bniet kamra kbira mingħajr permessi u din tmiss ma' proprjeta' tal-attur. L-attur jgħid ukoll illi l-konvenuta fetħet tieqa fl-istess kamra illi qegħda f'distanza anqas milli tippermetti l-liġi mill-ħajt diviżorju ta' bejniethom; li minħabba f'dan il-bini l-ilma tax-xita qed jaqa' minn fuq il-bejt tal-kamra għal ġo triq privata

u faċċata tal-fond tal-attur u li billi l-kostruzzjoni hija ntiża għat-trobbija tal-ħamiem dan qed jikkawża molestja kbira lill-attur. Huwa talab għalhekk li l-konvenuta tiġi kkundannata tagħmel ix-xogħlijiet neċessarji biex dan jieqaf, fosthom li jingħalqu ż-żewġ aperturi.

Illi l-konvenuta qed teċċepixxi li t-talbiet attriċi huma msejsa fuq premessi żbaljati u fatti ineżistenti u l-bini kollu sar bil-permessi neċessarji.

Illi l-perit tekniku wasal għall-konklużjonijiet kif ġja' ngħad a fol 87 *et sequitur*, u kkonkluda illi:

1. L-ewwel talba għandha tiġi miċħuda;

2. Bħala konsegwenza t-tieni talba għandha tiġi miċħuda ukoll;

3. It-tielet talba għandha tiġi miċħuda in kwantu għall-kostruzzjoni tal-apertura u tal-parakkwa, waqt li in kwantu għall-kwistjoni tal-ħamiem diġa' jeżisti rimedju – jekk dan il-fatt jeżisti billi l-provi ma ġewx prodotti – għaliex jeżistu proċeduri oħra sabiex is-sentenzi msemmija jiġu esegwiti. **(**din hija riferenza għall-sentenzi tal-Qorti tal-Maġistrati fis-*sede* kriminali fir-rigward tal-ħamiem**) –** ***miżjuda mill-Qorti .***

4. Bħala konsegwenza r-raba' talba għandha tiġi miċħuda ukoll ħlief għar-rimedju dwar il-ħamiem kif imsemmi fil-paragrafu preċedenti.

Il-perit wasal għal dawn il-konklużjonijiet billi rrelata illi:

"09) <u>L-ilment dwar id-distanza tat-tieqa fil-ħajt tal-kamra tal-konvenuta</u>. L-esponent jagħmel riferenza għad-Dokument "AA1" esebit maċ-ċitazzjoni kif ukoll max-xhieda mogħtija mill-attur in kontro-eżami (Seduta tas-16 ta' Novembru 2001, paġna 6 tal-verbali) fejn huwa ndika illi l-pożizzjoni tal-qasma bejn il-proprjeta' tiegħu u dik tal-konvenuta tinsab fil-punt fejn l-esponent immarka bl-Ittra "X" fuq ir-ritratt Dokument "AA1".

10) Jidher ukoll illi dan il-punt huwa parti mill-faċċata tal-proprjeta' tal-attur illi tagħti għal fuq it-trejqa li tagħti aċċess għall-istess proprjeta'.

11) L-esponent irid jiċċara illi l-proprjeta' tal-attur tinsab delineata fil-pjanta Dokument "A4" annessa mal-kuntratt tal-akkwist tiegħu (esebit ukoll bħala Dokument "A3" - Dokumenti esebiti fis-seduta tal-20 ta' Frar, 2002, paġna 8 tal-verbali). F'dina l-pjanta ma jidhirx illi t-trejqa li tagħti aċċess hija nkluża bħala parti mill-proprjeta' mixtrija. Di piu' d-Dokument "A3", u ċjoe' l-kuntratt tal-akkwist isemmi fit-tieni paġna illi l-proprjeta' tikkonfina "mill-Punent mat-triq Bieb ir-Ruwa minn fejn hemm aċċess għall-art fuq imsemmija, min-nofsinhar … in partima sqaq bla numru u bla isem minn fejn ukoll hemm aċċess għall-proprjeta' in vendita". Dana jfisser għalhekk illi l-aċċess għall-proprjeta' tal-attur tittieħed minn fuq sqaq u mhux minn fuq triq privata kif imsemmi fiċ-ċitazzjoni u li kwindi għall-anqas li sqaq illi jagħti għall-aċċess huwa komuni ma' proprjetarji oħra.

12) L-attur semma wkoll ilmenti dwar l-allegat użurpazzjoni tal-ħajt tal-appoġġ bejn il-proprjeta' tiegħu u dik tal-konvenuta kif ukoll dwar l-allegat illegalita' tax-xogħlijiet tal-konvenuta. L-esponent jidhirlu illi dwar dawn iż-żewġ punti huwa m'għandux x'jirrelata, l-ewwelnett għaliex l-attur ma talabx għal deċiżjoni dwar il-punt tal-allegat użurpazzjoni tal-proprjeta' fil-kawża, u dwar it-tieni punt, ċjoe' l-allegata illegalita' din hija kwistjoni illi hija responsabbilta' tal-M.E.P.A. sabiex tieħu azzjoni kif u meta tkun infurmata permezz ta' rapport dwar dawn l-illegalitajiet. F'dan il-każ, fi kliem l-attur stess, saret il-korrispondenza dwar dan il-punt u għalhekk il-M.E.P.A. kienet avżata u nfurmata u setgħet tieħu l-passi kollha li dehrilha li kellha tieħu fiċ-ċirkostanzi, liema passi jidher illi ma ttieħdux.

13) Dwar il-pozizzjoni tat-tieqa f'distanza mill-proprjeta' tal-attur, b'riferenza partikolari għad-Dokument "AA1" li turi l-bini tal-konvenuta fi stat ta' kostruzzjoni avvanzata pero' mhux kompluta huwa ċar illi t-tieqa li ġiet iffurmata fil-faċċata illi tagħti għal fuq li sqaq tal-aċċess għall-

proprjeta' tal-konvenut qiegħdha f'distanza aktar mill-minimu previst mil-ligi. Biżżejjed wieħed jara dan ir-ritratt fejn jidher ċar illi d-distanza bejn it-tieqa u l-punt fejn hemm il-qasma "X" skont l-attur hija ta' tul ta' żewġ briksiet u żewġ nofsijiet oħra illi ż-żewġ briksiet waħedhom għandhom tul totali ta' tnejn u disgħin ċentimetru (92cm) illi huwa aktar mill-minimu previst mil-liġi. Għalhekk l-allegazzjoni tal-attur dwar il-pożizzjoni tat-tieqa vis-à-vis il-proprjeta' tiegħu ma tirriżultax ippruvata.

14) L-attur isemmi wkoll il-parakwa illi hemm imwaħħla fuq din it-tieqa illi f'xi żmien kienet twaħħlet dritta u wara ġiet mibdula għal waħda maqluba u dana kif jidher fir-ritratti Dokumenti "A1" u "A2" rispettivament. L-esponent jidhirlu illi dina l-parakwa sservi biex iżżomm l-ilma illi jċarċar mal-ħajt fix-xita, biex ma jidħolx madwar il-qafas tat-tieqa iżda jiġi devjat għal mal-ġnub tagħha. Dana pero' bl-ebda mod ma jikkawża xi inkonvenjent jew preġudizzju għall-attur peress illi t-tieqa, kif diġa' ngħad, qiegħdha 'l bogħod minnha.

15) <u>L-apertura viċin il-ħajt tal-qasma</u>. L-attur qiegħed jallega illi l-konvenuta fetħet apertura fl-opramorta viċin il-ħajt tiegħu, u ċjoe' anke fejn hemm l-entratura tal-post tiegħu. L-esponent jagħmel riferenza għad-Dokumenti "AA1" u "AA2" li huma żewġ ritratti illi juru l-faċċata tal-konvenuta fi stadju ta' kostruzzjoni u wara li tlestiet u kif tinsab illum rispettivament, mnejn jidher biċ-ċar illi l-apertura msemmija issa tgħattiet b'persjana fissa u li tinsab mgħottija bil-parakwa wkoll. Dina l-apertura kemm bid-daqs, sija bil-pożizzjoni turi ċar illi sservi bħala rewwieħa għall-kamra. Fl-opinjoni tal-esponent il-fatt illi l-pożizzjoni tagħha tinsab żewġ filati taħt il-livell tas-saqaf minflok taħt is-saqaf eżatt ma jbiddilx it-tifsila tagħha peress illi dina turi biċ-ċar illi hija rewwieħa u mhux tieqa. Għaldaqstant l-ilment tal-konvenut fil-konfront ta' dan ix-xogħol li wettqet il-konvenuta wkoll ma jirriżultax ġustifikat.

16) L-esponent jinnota wkoll illi dwar il-qlib tal-ilma l-konvenuta istallat katusa vertikali illi tidher fir-ritratt Dokument "A2" illi fit-tarf tagħha t'isfel tispiċċa b'minkeb illi jferra' l-ilma il barra għal lejn it-triq u b'hekk ma jħallix illi l-

ilma jaqa' għal fuq it-taraġ illi kkostruwixxa l-attur sabiex mit-triq jidħol għax-xatba tiegħu. Għalhekk hawn ukoll l-esponent ma jarax illi l-konvenuta ppreġudikat lill-attur b'xi mod b'dan ix-xogħol tagħha.

17) <u>Il-kostruzzjoni ta' fuq il-bejt tal-konvenuta</u>. B'dana l-ilment l-attur qiegħed jallega illi l-konvenuta wettqet kostruzzjoni biex fiha hija tkun tista' trabbi l-ħamiem fuq il-bejt tagħha u li bħala konsegwenza ta' dan huwa qed isofri preġudizzju bi ħmieġ u nuqqas ta' iġene u tniġġiż tal-ilma tal-bir tiegħu.

18) L-esponent jirrileva illi skont kif ivverbalizza l-attur (xhieda tal-attur fis-seduta 5 ta' Ottubru 2001, paġna 4 tal-verbali) huwa kellu jesebixxi l-kopja ta' tlett sentenzi tal-Qorti tal-Maġistrati fejn huwa jgħid illi l-konvenuta nstabet ħatja talli żammet aktar ħamiem minn kif kien ġie ordnat mill-Qorti, illi l-attur jgħid illi kienu massimu ta' ħmistax-il par.

19) Mill-provi ma jirriżultax lill-esponent kemm-il par ħamiem qed jitrabbew fuq il-bejt u allura fiċ-ċirkostanzi jista' jirrakkomanda biss jekk illi jekk verament hemm dina r-restrizzjoni da parte tal-Qorti tal-Maġistrati l-attur li għandu jagħmel hu li jieħu l-passi bil-liġi sabiex dina s-sentenza illi tillimita n-numru ta' ħamiem tiġi esegwita u osservata."

Illi għalhekk huwa ċar li kif eċċepiet il-konvenuta, il-kawża hija bbażata fuq fatti u allura premessi żbaljati u t-talbiet kif dedotti fiċ-ċitazzjoni għandhom jiġu miċħuda. Naturalment il-konvenuta għandha dejjem tobdi l-ordnijiet tal-Qorti, u hawn qed issir referenza għas-sentenzi tal-Qorti tal-Maġistati fir-rigward tal-ammont ta' ħamiem li trabbi u dan b'mod li ma tikkawżax inkonvenjenti lill-ġirien.

Illi l-Qorti waslet għal dawn il-konklużjonijiet għaliex kif jirriżulta minn diversi sentenzi hija ma jkollhiex għalfejn ma tadottax u ma tagħmilx tagħha l-konklużjonijiet tal-espert tekniku. Kif qalet il-Qorti tal-Appell fil-kawża deċiża fit-23 ta' Ġunju 1967 fl-ismijiet **"Giswarda Bugeja vs Emanuele Muscat et"**: *"għalkemm il-Qorti mhux marbuta*

li taċċetta l-konklużjonijiet peritali kontra l-konvinzjonijet tagħha nnifisha, u l-konklużjonijiet peritali bħal materjali struttorji oħrajn kontrollabbli mill-ġudikant, madankollu 'il giudizio del' arte' espress mit-tekniku ma jistgħux u m'għandux, aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta lilha mogħitja b'talba ta' nomina ta' periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke' ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma fil-kumpless kollu taċ-ċirkostanzi rraġonevoli." Bl-istess mod il-Qorti ppronunzjat ruħha fil-kawża fl-ismijiet **"Josephine Micallef vs Louis Zammit"**, deċiża fil-11 ta' Ottubru 2010 minn din il-Qorti).

DEĊIŻJONI

Għal dawn il-motivi, il-Qorti tiddeċiedi l-kawża billi tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta u tiċħad it-talbiet attriċi.

L-ispejjeż tal-kawża jiġu sopportati mill-attur.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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