MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta tas-6 ta' Dicembru, 2012

Citazzjoni Numru. 706/2008

PL Giuliana Scerri Ferrante ID395770M bhala mandatarja specjali ghan-nom u in rapprezentanza ta` Anna Rossi residenti Ruma, l-Italja, detentrici tal-Passaport Taljan bin-numru 830503T u b`nota prezentata fis-7 ta` Frar 2012 Anna Rossi assumiet personalment l-atti tal-kawza bhala attrici

kontra

Emanuel Cilia detentur tal-karta ta` l-identita` bin-numru 414664M u Elizabeth Cilia detentrici tal-karta ta` l-identita` bin-numru 138471M ghal kull interess li jista` jkollha

Il-Qorti :

I. <u>Preliminari</u>

Rat ir-rikors guramentat prezentat fil-<u>15 ta` Lulju 2008</u> li jaqra hekk –

1. Illi r-rikorrenti nomine akkwistat il-fond li qieghed fit-tieni sular (first floor) sovrastanti l-fond fil-pjan terran bin-numru 4, Triq San Lawrenz, Vittoriosa, permezz ta` kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Remigio Zammit Pace tas-16 ta` Mejju 2002, li kopja tieghu hija hawn annessa u mmarkata bhala Dok. "AR1" ;

2. Illi din il-proprjeta` tappartjeni esklussivament lir-rikorrenti nomine ;

3. Illi cio nonostante l-intimati, ottjenew il-hrug ta` permess bin-numru PA01220/07 ghad-demolizzjoni tal-fond bin-numru 4, Triq San Lawrenz, Vittoriosa u ghall-kostruzzjoni mill-gdid ta` store fil-pjan terran u appartament sovrastanti fit-tieni sular (first floor) bhala zvilupp wiehed mal-fond fil-pjan terran, kif jirrizulta minn kopja ta` l-istess permess hawn anness u mmarkat bhala Dok. "AR3" u mir-rapport tal-Perit Godwin Abela hawn anness u mmarkat bhala Dok. "AR2" ;

4. Illi minn access li sar mill-istess Perit Godwin Abela fid-19 ta` Gunju 2008 jirrizulta illi l-intimati wettqu xoghol ta` tkissir u demolizzjoni fuq il-fond, proprjeta` tar-rikorrenti nomine, fit-tieni sular (first floor) sovrastanti l-fond fil-pjan terran bin-numru 4, Triq San Lawrenz, Birgu bil-hsieb illi jintegraw zvilupp gdid fuq dan is-sular ma` l-izvilupp propost fil-pjan terran kif indikat fir-rapport tal-istess Perit Godwin Abela tad-19 ta` Gunju 2008 hawn anness u mmarkat Dok. "AR2" ;

5. Illi bhala konsegwenza tax-xoghol ta` tkissir u demolizzjoni mwettaq mill-intimati, is-saqaf li kien jifred il-fond sottostanti mill-fond fit-tieni sular (first floor), proprjeta` tar-rikorrenti nomine, twaqqa` abbuzivament u llegalment biex prezentement jezisti biss spazju fejn qabel kienu jezistu zewg fondi separati u distinti ;

6. Illi l-intimati, ma ghandhom l-ebda dritt itwettqu l-izvilupp surriferit fuq il-fond fit-tieni sular (first floor) sovrastanti l-fond fil-pjan terran bin-numru 4, Triq San Lawrenz, Vittoriosa liema zvilupp qed isir fuq proprjeta` tar-rikorrenti nomine vjolentement u kontra r-rieda taghha ;

7. Illi sabiex tissalvagwardja d-drittijiet taghha r-rikorrenti nomine ottjeniet fl-10 ta` Lulju 2008 il-hrug ta` Mandat ta` Inibizzjoni (Nru. 944/08GCD) fl-ismijiet "PL Giuliana Scerri Ferrante nomine vs Emanuel Cilia" sabiex dan jigi inibit milli jezegwixxi jew jissokta jezegwixxi kwalsiasi xogholijiet ta` twaqqigh, tkissir, demolizzjoni u ta` kostruzzjoni, fuq il-fond fit-tieni sular (first floor) sovvrastanti l-fond fil-pjan terran bin-numru 4, Triq San Lawrenz, Vittoriosa.

Ghaldaqstant ighidu l-konvenuti ghaliex din il-Qorti m`ghandhiex, prevja kull dikjarazzjoni xierqa u opportuna :

1. Tiddikjara li l-fond li qieghed fit-tieni sular (first floor) sovrastanti l-fond fil-pjan terran bin-numru 4, Triq San Lawrenz, Vittoriosa huwa proprjeta` tar-rikorrenti nomine ;

2. Tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenuti wettqu xoghol ta` tkissir u demolizzjoni fuq il-fond surriferit, proprjeta` tar-rikorrenti nomine, abuzivament u llegalment ;

3. Konsegwentement tikkundanna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju jergghu jibnu u jirripristinaw il-fond in kwistjoni ghall-istatus quo ante, occorrendo taht id-direzzjoni u sorveljanza ta` perit nominandi ; u

4. Fin-nuqqas ta` dan, tawtorizza lir-rikorrenti nomine sabiex hija stess u a spejjez tal-konvenuti, taghmel dawn ix-xogholijiet u tirripristina l-istess struttura, taht id-direzzjoni u sorveljanza ta` l-istess perit nominandi.

B`riserva ta` kull azzjoni ohra spettanti lir-rikorrenti nomine, inkluz dik ghal danni kontra l-konvenuti, u bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-Mandat ta` Inibizzjoni Nru. 944/08GCD, kontra l-konvenuti, li huma minn issa ngunti in subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda ndikata mill-attrici u l-elenku ta` dokumenti esebiti mar-rikors guramentat.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti li kienet prezentata fit-3 ta` Settembru 2008 u li taqra hekk –

ILLI t-talbiet tal-atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez, u dan ghar-ragunijiet segwenti :

1. ILLI l-esponenti ma wettqu l-ebda xoghol ta` tkissir u demolizzjoni fuq il-fond proprjeta` tar-rikorrenti nomine abuzivament u llegalment, u dana kif ser jigi pruvat ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza, u b`hekk it-talbiet kollha tal-atturi ghandhom jigu michuda ;

2. ILLI, minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, l-esponenti wettqu xogholijiet strutturali fuq il-fond taghhom bin-numru 4, Triq San Lawrenz, Birgu, liema fond huma akkwistawh permezz ta` kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Jonathan Zammit fis-sebgha u ghoxrin (27) ta` Ottubru tas-sena elfejn u sitta (2006), kopja ta` liema kuntratt qed jigi anness u mmarkat bhala Dok. "EC1";

3. ILLI, minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, peress illi s-saqaf tat-tieni sular tal-proprjeta` tal-esponenti hawn fuq imsemmija, kien fi stat hazin hafna, u dana kif jidher minn certifikat datat 22 ta` Frar 2007 mahrug appozitament mill-Perit John B. Farrugia u minn ritratti esebiti mal-istess rapport, kopja ta` liema rapport qieghed jigi esebit bhala Dok. "EC2", dan is-saqaf, fost affarijiet ohra, kellu jitwaqqa` ;

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-konvenuti u l-elenku ta` dokumenti esebiti mar-risposta guramentata.

Rat it-traskrizzjoni tax-xiehda tal-attrici noe fl-udjenza tal-21 ta` Jannar 2009 quddiem din il-Qorti diversament presjeduta (fol 48 et seq).

Rat it-traskrizzjoni tax-xiehda tal-Perit Godwin Abela fl-udjenza tat-23 ta` Marzu 2009 quddiem din il-Qorti kif presjeduta (fol 52 et seq).

Rat il-verbal tal-access li ghamlet il-Qorti fis-sit in kwistjoni fit-28 ta` Mejju 2009 (fol 57 et seq).

Rat ix-xiehda bl-affidavit ta` Anna Rossi (fol 61).

Rat id-digriet taghha tal-15 ta` Ottubru 2009 (fol 62) fejn hatret lill-Assistent Gudizzjarju Dr. Natasha Buontempo sabiex tikkonkludi l-gbir tal-provi.

Rat il-verbali tas-seduti li nzammu mill-Assistent Gudizzjarju u l-provi li gabret inkluz dokumenti.

Rat id-digriet taghha tal-24 ta` Marzu 2010 fejn laqghet it-talba tal-konvenuti biex jigu allegati l-atti tal-Mandat ta` Inibizzjoni Nru.944/08.

Rat in-nota ta` Anna Rossi prezentata fis-7 ta` Frar 2012 fejn assumiet personalment l-atti bhala attrici fil-kawza minflok il-mandatarja taghha P.L. Juiana Scerri Ferrante (fol 178).

Rat illi l-gbir tal-provi kien konkjuz fl-udjenza tal-11 ta` Gunju 2012 bix-xiehda in kontroezami ta` Ivor Robinich, rapprezentant tal-MEPA (fol 194 sa fol 203).

Rat id-digriet taghha tal-11 ta` Gunju 2012 fejn halliet il-kawza ghas-sentenza ghal-lum bil-fakolta` li l-partijiet jipprezentaw noti ta` osservazzjonijiet.

Rat in-noti ta` sottomissjonijiet tal-partijiet

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat

II. <u>Provi</u>

L-**attrici noe** tixhed illi Anna Rossi kienet is-sid tal-propjeta` in kwistjoni li kellha n-numri 2, 3 u 4. Hi personalment kienet marret fuq is-sit diversi drabi biex turih lil persuni li kienu interessati fl-akkwist. In partikolari fil-kaz tan-numru 4, il-mandanti taghha kellha l-arja ta` fuq garaxx, proprjeta` ta` l-konvenut. F`okkazjoni minnhom, marret fuq il-post u rat xi haddiema qeghdin jiskavaw fejn kien hemm il-garaxx tal-konvenut. Staqsiet x`kien qieghed isir u ragel li qal li jigi hu l-konvenut qalilha li l-konvenut kellu permess ta` zvilupp biex jibni garaxx u appartament fuqu. Hija mill-ewwel qalet lil dak ir-ragel illi l-arja ma kinitx ta` l-konvenut. L-iehor beda juriha sinjal mal-hajt sabiex jispjega li l-arja kienet taghhom. L-attrici avzat lil Anna Rossi b`dan kollu li wara li hadet parir legali pprezentat rikors il-qorti ghall-hrug ta` mandat ta` inibizzjoni.

L-attrici noe kompliet tixhed illi hadd ma nfurmaha li kienu ser isiru xogholijiet f`dak is-sit u fil-garaxx. Lanqas Anna Rossi ma kienet tat permess lil hadd biex isiru xogholijiet fil-proprjeta` taghha. Spjegat li xi sentejn qabel, il-konvenut kien avvicinaha sabiex jinfurmaha li s-saqaf kien fi stat hazin u li kienet responsabbilita` tas-sid li jissewwa. Talbitu stima ta` l-ispejjez involuti biex tghaddiha lil Anna Rossi izda l-konvenut ma regax ghamel kuntatt.

L-attrici qalet li hija kienet tiftakar zewg aperturi go hajt tal-faccata. Din il-faccata pero` tnehhiet u minflok sar `railing` tal-hadid.

Fil-**kontroezami**, l-attrici noe xehdet illi fit-tmien snin li kien ilha taf lil Anna Rossi, hija marret kull xahar tara l-post. Rat il-parti demolita tal-fond minn barra biss peress li hi ma setghetx tidhol. Meta tkellmet ma` hu l-konvenut fuq il-post, id-demolizzjoni kienet diga` saret. Ma ratx avviz tal-MEPA mwahhal mal-faccata.

Il-Perit Godwin Abela ikkonferma bil-gurament ir-rapport tieghu a fol 12 et seq tal-process. Spjega li meta mar fuq il-post, kien osserva li meta thares mit-triq, il-parti ta` fuq il-lemin tal-binja li kien hemm ma kinitx ghadha tezisti ghax kienet giet demolita. Il-bini kien qadim hafna. Fil-fatt kien *auberge* qadim hafna konsistenti f`entrata, u fl-ewwel sular *wings* fuq kull naha tal-bieb principali. Il-*wing* ta` fuq il-lemin kienet demolita. Huwa kien dahal xi snin qabel f`dan il-bini, inkluz fil-parti li wara giet demolita, u ghalhekk seta` jghid x`kien hemm fis-sit qabel saret it-twaqqiegh. Meta kien mar fuq is-sit xi sitta jew seba` snin qabel, il-post ma kienx okkupat. Meta ghamel l-ahhar access, ma setax jidhol ghax il-parti tal-lemin kienet demolita. Meta mar fuq il-post l-ewwel darba, huwa kien ra l-faccata. Il-bini kien storiku u ghalhekk kienet haga stamba li kien demolit peress li l-faccata kienet ghadha shiha meta raha. Huwa mar fuq il-post qabel l-attrici xtrat il-post taghha.

Fir-rapport tieghu, il-Perit Abela jghid illi huwa wera fethiet fil-genb li jindikaw li kien hemm parti ohra li kont taccedi ghaliha minn go dawk il-fethiet. Dik kienet konferma li kien hemm parti mill-fond li ma kenitx ghadha tezisti ghax kienet giet demolita. Il-fethiet kienu jaghtu access min-naha ghal ohra. Fisser li fuq il-post wiehed jara `*demolished site*`. Ighid li `*the first floor over numbers 2 and 3 ... is still existent during the inspection*`, li l-parti `*to the extreme right*` m`ghadhiex tezisti u li fejn hemm il-gallerija m` ghadhiex tezisti l-parti `*to the right*`.

Il-Perit Abela pprezenta sett ritratti li juru l-proprjeta` in kwistjoni meta kienet f`idejn l-amministratur John Calleja. Fir-ritratti jidher il-post kif kien il-post qabel gie demolit. Fil-binja hemm plakka tghid li dan il-post kien *Auberge* tal-Kavallieri.

Fil-**kontroezami,** il-Perit Abela sostna li meta mar l-ewwel darba fuq il-post, kien dahal fil-ground floor izda ma

setax jitla` fuq. Ghalhekk ma setax jikkonferma x`kien hemm f`dak is-sular. Insista li kien ra l-faccata. Indika minn liema bieb kien acceda ghall-ground floor. Dak il-bieb jidher fir-ritratt Dok EC2. Il-fond kien fi stat ta` abbandun. Ma setax jiftakar l-istat tat-travi. Lanqas li fil-proprjeta` kien hemm sigra.

Anna Rossi xehdet illi hi akkwistat l-proprjeta` fl-2002. Il-fdalijiet ta` l-proprjeta` kienu jaghmlu parti minn sptar Taljan li kienu nbena mill-Kavallieri ta` San Gwann. Kienet xtrat dik il-proprjeta` peress li l-familja tar-ragel taghha kienu jappartjenu lil kavallieri ta` l-Ordni ta` San Gwann u peress li antenant ta` Balbi (li huwa l-kunjom tal-familja tar-ragel taghha) kien midhun fil-konkatidral ta` San Gwann il-Belt Valletta. Zewgha huwa midfun fl-ambaxxata Taljana. Ghalhekk il-proprjeta` kienet importanti ferm ghaliha. Il-bini kien parti mill-istorja ta` Malta u ma kellux jintmess. Mir-ritratti illi rat, osservat li r-`railings` ta` tieqa minnhom gew distrutti u minflok tpoggew `railings` ohra. Hija kienet diga` xtrat `railings` antiki simili ghall-original biex wara tkun tista` tkompli l-progett taghha li ssewwi dak il-bini u thallih bil-karatteristici unici tieghu.

Paul Cilia, hu l-konvenut, xehed li l-konvenut kien applika mal-MEPA biex iwaqqa` l-bini li kellu, konsistenti f`mahzen u tarag li jwassal ghal kamra fuq. L-applikazzjoni saret biex jitwaqqghu s-soqfa u l-hitan biex jergghu jinbnew peress li kienu fi stat ta` periklu. Is-soqfa kellhom il-hadid barra. Bicciet mis-soqfa kienu mwaqqghin, bit-travi mdendlin : kollox kien fil-periklu, inkluz il-faccata. Hu ha hsieb l-applikazzjoni ghaliex il-konvenut kien jahdem il-Libja. Mar hu fuq is-sit ma` l-ufficjali tal-MEPA. Marru wkoll rapprezentanti tal-Heritage biex jaraw ix-xoghol. Meta hareg il-permess, huwa kien tela` fuq il-bejt u sab li kien hemm “gnien” (u mhux bejt) – sahansitra sigra li huwa qala`. Il-permess tal-MEPA kien sabiex jitwaqqa` l-bini kollu izda lil huh qallu li kellu sa dak is-saqaf tat-tieni sular. Iktar `il fuq minn dan it-tieni sular ma kien hemm xejn hlief imbarazz goff u s-sigra li

semma`. L-imbarazz ma ntremiex izda tpogga go bieb faccata. Il-hsara li sofriet il-proprjeta` ta` huh kienet proprju minhabba li s-sid ma kenitx qeghda tiehu hsieb il-bejt. Xehed li s-saqaf in kwistjoni qatghu ftit minnu u dan spicca waqa` wahdu, tant kien fi stat delapidat. Il-process ta` twaqqiegh dam sejjer xi 15-il gurnata. Matul dak il-perijodu, hu u zewg haddiema ohra naddfu u qalghu l-opramorta. Matul ix-xogholijiet, kienet marret l-attrici noe fuq il-post. Wissiehom biex ma jwegghux u biex joqghodu attenti. Meta marret hi, kien gia` twaqqa` l-ewwel saqaf. Kompla jixhed illi l-bieb u tliet aperturi li jidhru fir-ritratt esebit fl-atti tal-mandat ta` inibizzjoni huma propjeta` tal-konvenut. Spjega li meta telghu fuq il-bejt tat-tieni sular, kellhom jiggakkjaw is-saqaf halli jkun safe li jitilghu fuqu. F`dak is-sular, ma kien hemm xejn,, hlief gebel, hitan u hmieg. Is-saqaf kien xorob hafna ilma. Lanqas saqaf ma kien hemm u ghalhekk ix-xhud sejjahlu `bejt`.

<u>Il-Perit John Farrugia</u> xehed illi huwa mar fil-fond 4, Triq San Lawrenz, Birgu. Hemm ha r-ritratti li huma esebiti fl-atti tal-mandat ta` inibizzjoni li huma allegati mal-kawza tal-lum. Is-saqaf kien fi stat perikoluz hafna tant li r-reinforcement kollu kien mikxuf u l-konkos kollu gie ‘loose’. Anke t-travu li kien imzaqqaq bil-kemm kien jiflah il-piz tieghu u ghalhekk ma setax izomm is-saqaf. Ikkonferma li r-ritratt Dok EC 9 esebit fl-atti tal-mandat ta` inibizzjoni juri kif kien il-post qabel saret l-applikazzjoni ghall-permess tal-izvilupp fit-22 ta` Frar 2007. Fit-tieni sular ma kienx hemm bini.

Fil-**<u>kontroezami</u>**, il-Perit Farrugia xehed illi kien inkarikat mill-konvenut fil-proceduri tal-mandat ta` inibizzjoni. L-applikazzjoni saret ghal `*demolishing of existing structure and construction of store and first floor.*` Mir-ritratti ezebiti, jirrizulta li l-*cover* tal-*concrete* tat-travi kien waqa` kollu mill-gnub. Qal illi fejn tkun tirrizulta struttura perikoluza, il-MEPA tista` tawtorizza xogholijiet rimedjali sabiex jitnehha l-periklu minghajr il-htiega ta` permess ghall-zvilupp. Huwa hareg certifikat biex tigi segwita l-procedura halli jitnehha l-periklu. Ic-certifikat ma

ntbaghatx il-MEPA. Is-saqaf in kwistjoni kien jircievi l-ilma. Isemmi fil-fatt zewg soqfa : l-ewwel sular kien ta` tmien filati `il mit-triq u filata taht it-triq, waqt li t-tieni sular kien ta` ghaxar filati. Ghalhekk ikkonferma li kien hemm tmintax-il filata fuq l-art eskluz il-hxuna ta` l-ewwel saqaf.

Mistoqsi jekk is-saqaf il-gdid skond l-applikazzjoni tal-MEPA kienx qieghed tmintax-il filata mill-art, ix-xhud wiegeb illi l-filati kienu kif murija fil-pjanta approvata tal-permess u cioe` ghaxra fuq it-triq u ghaxra fis-sular ta` fuq eskluz l-hxuna tas-saqaf. Ghalhekk hemm hxuna ta` ghoxrin filata mill-wicc tat-triq, eskluz il-hxuna tas-saqaf il-gdid. Ma zammx mal-filati ta` qabel ghax il-klijent tieghu kellu tliet sulari u bena tnejn u deherlu li kien inqas mill-gholi originali. Zamm mal-proposta tal-permess. Ma kienx jaf illi l-konvenut ma kienx il-proprjetarju tal-arja minn tmintax-il filata `il fuq. Il-kejl tieghu tat-tmien filati ta` taht l-ewwel saqaf kien ta` cirka 2.2 metri minn wicc l-art waqt li l-ghaxar filati kienu jigu cirka 2.7 metri. F`dan il-qies ma hax kont tal-hxuna tas-saqaf.

Ix-xhud sostna li s-saqaf il-qadim kellu hsara rreparabbli. Ghalhekk kellu jitnehha ta` bilfors u jinbena mill-gdid. L-*istirrups* li jzommu l-*main reinforcement* xpakkaw bis-sadid u d-deterjorazzjoni li jgib is-sadid.

Lorenza Zammit xehdet illi kienet is-sid tal-fond 4, Triq San Lawrenz, Birgu, qabel xtrawh il-konvenuti minghandha. Meta hadet pussess tal-fond b`wirt, sabet illi l-fond kien okkupat minn persuna li kienet tahdem id-dghajjes. L-istat tal-post kien hazin hafna. Is-saqaf kien ikkundannat. Hija fehmet lill-konvenut illi ma kenitx sejra tkun responsabbli ghal kull ma jinqala` fil-post wara li hu jixtri. Fejn illum hemm it-tieni sular, kien spazju vojt.

Andrew Zammit ir-ragel ta` Lorenza kkorrabora dak li stqarret martu bl-aggunta illi hu qatt ma tela` fuq il-bejt tal-fond 4 billi ma kienx propjeta` ta` martu.

Ivor Robinich ufficjal tal-MEPA xehed illi l-permess li nhareg lill-konvenut kien ghal `*demolishing of existing structure and construction of store and first floor flat*` fil-post 4, Triq San Lawrenz, Vittoriosa. Mill-file ma kienx jirrizulta li saret `site inspection` wara l-presentata ta` l-applikazzjoni. Ghall-izvilupp. Dwar l-istat tal-proprjeta` qabel ma` kien demolit, ma kien hemm xejn hlief ritratt li kien prezentat mal-applikazzjoni. Sostna li l-Heritage Advisor Committee ma kellhom l-ebda oggezzjoni ghal dak l-applikazzjoni.

Fil-**kontroezami**, ix-xhud fisser illi x-xoghol propost ma kienx jinkludi skavar. Skond il-pjanta fil-binja ezistenti kien qed jigi dikjarat illi hemm kien 31 filata fuq il-livell tat-triq u filata taht il-livell. Il-bini propost kellu jkun 26 filata fuq il-livell tat-triq u filata taht il-livell tat-triq. Fl-existing plan, fir-rigward tal-pjan terran u l-ewwel sular, kien hemm 21 filata nkluz is-saqaf ta` l-ewwel sular flimkien ma` filata taht il-livell tat-triq. Fil-proposed plan, mill-pjan terran sa l-ewwel sular, kien hemm diskrepanza ta` filata, li ma kienet sejra taghmel l-ebda differenza ghall-fini tal-hrug tal-permess.

Salvu Scerri xehed illi kien ilu joqghod fi Triq San Lawrenz, il-Birgu ghal madwar 46 sena. Ommu kienet toghqod fuq il-lemin tal-post mertu ta` din il-kawza. Dahal kemm-il darba fil-post li llum huwa proprjeta` ta` l-konvenuti. X`hin tidhol mill-bieb, issib kamra, fuq ix-xellug issib toilet, u `l gewwa kien hemm kamra ohra. Fuq il-lemin kien hemm tarag li jaghti ghal go kamra b`tieqa. Ma kienx hemm access ghall-fond mertu tal-kawza. L-istat tal-bini kien hazin, bis-saqaf iqattar l-ilma. Kien saret pjanca sabiex ma jidholx ilma.

Il-konvenut xehed illi huwa xtara l-fond 4, Triq San Lawrenz Birgu bil-hsieb li jaghmel garaxx, peress li kien vicin id-dar tar-residenza tieghu. Il-fond li kien mahzen

kien wiesa` madwar 20 pied b`fond ta` 40 pied. Kien hemm tarag tal-gebel li jaghti ghal kamra ohra fuq li kellha tieqa ghal barra. Is-saqaf tal-fond kien fi stat hazin hafna. U meta taghmel ix-xita kien jidhol l-ilma. Fuq is-saqaf, kien hemm hitan imgarrfin u perikoluzi. Il-qaghda tal-fond tant kienet prekarja illi sahansitra kienet telghet sigra fuq in-naha ta` wara ta` l-fond. Sar jaf min kien sid l-arja ta` fuq il-fond. U kellem lill-attrici noe dwar il-hsara li kien hemm fis-saqaf tal-fond tieghu. L-attrici qaltlu li s-sid kienet tghix l-Italja. L-attrici pproponiet li l-fond tieghu tinghaqad ma` dik ta` Anna Rossi, li kienet is-sid, u jbieghu bhala wahda sabiex isir negozju wiehed u tajjeb. Qalilha li ma kienx interessat f`dik il-proposta. U li kien sejjer japplika mal-MEPA sabiex jinbidel is-saqaf. Spjegalha li intant setghet tibqa` tinnegozja ma` terzi. Jekk joffru prezz tajjeb, kien forsi jaccetta. Baqa` f`kuntatt ma` l-attrici noe. Intant gab bennej li tah stima tax-xoghol. Irrizulta li kien jaqbel aktar illim l-fond jaqa` u jinbena mill-gdid. Ghalhekk applika mal-MEPA sabiex issir id-demolizzjoni u l-bini mill-gdid tal-fond. Meta hareg il-permess, huwa informa lill-attrici noe li kien sejjer jibda x-xoghol u hi accettat. Wara li beda t-twaqqiegh, l-attrici noe marret il-post u kellmet lil huh Paul. Wara ghamlet mandat biex ix-xoghol jieqaf. Min-naha tieghu ma ghamel xejn hazin peress li kien ser jibni il-fond fl-istess daqs illi kien qabel ma` twaqqa` l-mahzen. Ikkonferma r-ritratti ezebiti mal-mandat ta` inibizzjoni li ttiehdu mill-perit tieghu John Farruga.

<u>Fil-kontroezami</u>, il-konvenut xehed illi huwa kien offra lill-attrici noe li l-ispejjez tal-bdil tas-saqaf jinqasmu bin-nofs ghax minn taht, is-saqaf kien tieghu, u minn fuq, is-saqaf kien ta` l-attrici noe. Huwa qatt ma ghadda r-rapport tal-perit tieghu lill-attrici noe. Lanqas ma ghaddhielha l-istima tax-xogholijiet. Ma ghaddiex l-istima ghaliex ix-xoghol kien jikkoncerna l-fond tieghu. Applika mal-MEPA ghal zvilupp gdid mhux ghal bdil ta` saqaf. Applika biex mill-fond isir mahzen izda l-MEPA taghtu biex isir garage.

Ikkunsidrat :

III. <u>Risultanzi</u>

Bil-kawza tal-lum, l-attrici qua sid ta` immobbli allegat illi sfat molestata fil-jeddijiet taghha, u ghalhekk fittxet ghal rimedju legali sabiex ittemm il-molestja bil-konvenuti jigu ordnati jirripristinaw il-proprjeta` taghha ghall-*istatus quo ante*.

1) <u>L-ewwel talba</u>

Mill-premessi tal-istanza attrici, u mit-talba, kif dedotti fir-rikors guramentat, jirrizulta ben evidenti li din hija kawza ta` **<u>molestja ta` dritt</u>**.

Azzjoni ta` molestja hija azzjoni petitorja.

Hemm zewg tipi ta` azzjonijiet ghal molestja –

(i) l-azzjoni bbazata fuq molestja `di fatto` ; u
(ii) l-azzjoni bbazata fuq molestja ta` dritt.

It-tip ta` azzjoni tal-lum hija ghal molestja ta` dritt. Ikun hemm molestja ta` dritt meta jsir att fir-rigward ta` sid ta` proprjeta` intiz biex ixekkel lis-sid fit-tgawdija tal-proprjeta` tieghu.

Diversi kienu s-sentenzi tal-qrati taghna fejn kienet traccjata u definita l-azzjoni. L-aktar sentenza ricenti kienet ta` din il-Qorti (PA/AL) tad-29 ta` April 2010 fil-kawza "**<u>Formosa vs Piscopo et</u>".** Hemm inghad illi biex jigi determinat jekk hemmx molestja ta` dritt, u cioe` jekk saritx xi tip ta` theddida ghad-drittijiet ta` persuna qua sid,

irid isir paragun bejn l-allegata molestja u s-sitwazzjoni tas-sid qabel tkun sehhet il-molestja :

Il-lanjanza ta` l-attur tikkostitwixxi wkoll molestja ta` dritt ritenuta bhala `dik li jkollha bhala oggett taghha pretensjoni fuq il-proprjeta` tal-haga, jew fuq kwalunkwe zmembrament tal-proprjeta` (per ezempju servitu) jew anke fuq il-pussess fis-sens strett tal-kelma, liema pretensjoni tikkostitwixxi offiza permanenti lill-proprjeta`` (Vol. XXXVIII.i.115).

*Illi kif intqal fil-kawza **Bugeja vs Washington** a Vol XVI.i.38 `per misurare la gravita` della molestia devesi riguardare non solamente alla natura, ma anche alla posizione e situazione dei fondi ed alla anteriorita` del possesso.*

Fis-sentenza taghha tat-8 ta` Ottubru 2004 fil-kawza "**Borg vs  Cachia Zammit**" din il-Qorti (PA/DS) tat tifsira cara ta` dak li jikkostitwixxi molestja ta` dritt –

jikkostitwixxi molestja fit-tgawdija tal-haga kull att intiz biex inehhi dik it-tgawdija jew inaqqasha; u hija molestja `di fatto` jekk tnehhi jew tnaqqas it-tgawdija materjalment, minghajr ma jigu avvanzati, da parti tal-molestant, pretizi ta` drittijiet fuq il-haga jew fuq it-tgawdija taghha. Huma molestji ta` dritt kwindi dawk li jiddirigu ruhhom kontra l-proprjeta` jew kontra l-pussess fis-sens proprju u strett.

L-azzjoni ghal molestja tad-dritt tispetta lis-sid.

Hekk kien traccjat fis-sentenza ta` l-Qorti tal-Appell (Sede Kummercjali) tat-3 ta` Gunju 1957 fil-kawza "**Arrigo noe vs Anastasi noe".** Hemm il-Qorti rinfaccjata b`kaz fejn il-konvenut wahhal *neon-sign* fuq il-faccata esterna tal-hajt tal-fond okkupat mill-attur, qalet hekk –

ma jistghax ikun hemm dubbju illi l-isporgenza tas-sinjal fuq deskritt ghal fuq il-faccata esterna tal-hajt tal-fond li tieghu l-attur hu l-inkwilin sal-altezza ta` circa tmien pulzieri `l fuq mil-livell inferjuri, paviment, tal-gallarija fil-pjan superjuri tal-istess fond lokat lill-attur tikkostitwixxi molestja; jibbasta, difatti, li wiehed jirrifletti, apparti bosta konsiderazzjonijiet ohra, illi l-attur ghandu dritt jaghzel – dritt li hadd ma jista` jichadulu – li jaghmel haga simili appuntu fl-istess post li fuqu jisporgi r-reklam tal-konvenut – haga li ma jkunx jista` jaghmel sakemm l-istess sinjal tal-konvenut jibqa` fejn hu; allura ma jistghax ma jinghadx illi l-istess sinjal tal-konvenut inaqqas it-tgawdija almenu ta` dik il-parti tal-hajt li quddiemu jisporgi.

Jemergi ghalhekk minn din it-tifsira illi biex tirnexxi azzjoni bhal dik tal-lum, irid ikun ippruvat fl-ewwel lok li l-attrici li hija sid ta` l-ambjenti mertu tal-kawza.

It-tieni rekwizit li ghandu jigi ppruvat f`azzjoni ta` din l-ispecie huwa li s-sid giet immolestata fid-drittijiet taghha qua sid. Fir-rigward ta` dan ir-rekwizit, tezisti gurisprudenza kopjuza, partikolarment fl-ambitu ta` kazijiet koncernanti l-buon vicinat.

Fis-sentenza taghha tas-27 ta` Gunju 1952 fil-kawza "**Muscat vs Falzon**" il-Qorti tal-Appell (Superjuri Civili) kienet cara fis-sens illi l-vicin ghandu jissaporti l-molestja li jirrekalu l-vicin l-iehor, meta l-molestja ma tkunx gravi. U l-molestja ma tkunx gravi jekk ma teccedix il-limiti tat-tolleranza.

Fis-sentenza "**Formosa vs Piscopo**" (op. cit.) inghad illi sabiex jigi dikjarat jekk kienx hemm molestja ta` dritt, irid isir paragun bejn qabel u wara l-allegata molestja.

Fl-istess sens kienet is-sentenza tas-27 ta` Gunju 1955 tal-Qorti tal-Appell (Superjuri Civili) fil-kawza "**<u>Bezzina vs Galea</u>" –**

il-proprjetarju ghandu d-dritt li juza liberament mill-fond tieghu u li jaghmel fih dawk il-modifikazzjonijiet li jidhirlu konvenjenti, anki jekk b` hekk huwa jippriva lill-vicin minn xi vantagg, purche` ma jarrekalux molestja gravi. B` mod li, jekk din il-molestja ..ma teccedix dak il-limiti ta` tolleranza li jikkostitwixxi l-vera mizura tal-bon vicinat, il-vicin ghandhu jsofri dik il-molestja u ma ghandux id-dritt jezigi c-cessazzjoni taghha u jitlob indennizz minhabba l-pregudizzju li tkun ikkagunatlu; imma jekk l-inkomodu lilu arrrekat ikun gravi, jigifieri ma jkunx facilment tollerabbli, dak l-inkomodu jkun ingust, u l-vicin jista` jezigi c-cessazzjoni tieghu. Biex jigi stabbilit jekk il-molestja hijiex gravi, ghandhom jigu mehudin in konsiderazzjoni mhux biss in-natura tal-molestja imma anki l-pozizzjoni u d-destinazzjoni tal-fondi ...

Inoltre jekk l-ilment allegat mis-sid ikun jirrigwarda grajja li tkun tezisti qabel it-titolu tieghu, allura is-sid ma jistax jirnexxi f`azzjoni ta` molestja ta` dritt kontra l-konvenut billi f` kaz li b` xi mod gar jaggrava lil sid ta` proprjeta`, tali sid jista` jiehu azzjoni fir-rigward ta` dik l-aggravazzjoni izda mhux fir-rigward tad-dritt originali li jkollu l-istess gar –

*Fil-kaz in diskussjoni, l-attur xtara l-fond tieghu qabel dak tal-konvenut, liema fond kien diga` ex contractu mghobbi bil-piz li jircievi l-ilma li jaqa` mit-terrazzin sovrastanti. Ma huwiex allura koncepibbli illi jittollera l-abbuz li sar mill-gar tal-fond adjacenti bil-krejazzjoni tat-tieni katusa li tferra l-ilma ghal gol-bitha tal-garage tieghu. L-utilita` ta` din il-katusa ghall-konvenut ma ghandiex titturba jew taggrava lil haddiehor jew tivvjolalu d-drittijiet tieghu."(**<u>Joseph Scerri vs Anthony Caruana et</u>** deciza mill-Prim Awla fl-24 ta` Ottubru 2003)*

Esposti dawn il-principji u din il-gurisprudenza, din il-Qorti assolutament ma tistax taqbel mas-sottomissjoni ta` l-konvenuti, kif dedotta fin-nota ta` sottomissjonijiet taghhom, meta jghidu illi minhabba l-ewwel talba, l-azzjoni attrici hija dik ta` rivendika.

Din il-Qorti tghid illi dan propju mhuwiex il-kaz ghaliex fil-kaz tal-lum ma hemmx l-elementi rikjesti mil-ligi ghal azzjoni ta` rivendika. Ibda biex il-pussess kien f` idejn l-attrici u hi ma ghandha l-ebda proprjeta` x` tiehu lura mill-pussess ta` haddiehor. Bil-mandat ta` inibizzjoni, il-konvenuti kienu inibiti milli jkomplu bix-xogholijiet ta` zvilupp u ghalhekk, jekk kienu ser jiehdu fil-pussess taghhom xi filati mill-proprjeta` ta` l-attrici, dawn ghadhom sal-gurnata tal-lum ma ghamluhx. Ghalhekk, il-pussess sa issa ghadu f` idejn l-attrici li tramite din il-kawza qed tilmenta li bix-xogholijiet tal-konvenuti, giet molestata fid-drittijiet taghha.

Inoltre fir-risposta guramentata, ma tirrizulta l-ebda eccezzjoni fis-sens li l-konvenuti ghandhom il-pussess tal-proprjeta` allegatament ta` l-attrici u li qed jippretendu li tali proprjeta` hi taghhom. Ghal kuntrarju, mill-provi jidher li hemm qbil li l-attrici hija l-proprjetarja tal-proprjeta` in kwistjoni, tant li fit-tieni eccezzjoni, il-konvenuti jaghmlu referenza ghall-kuntratt ta` akkwist taghhom tas-27 ta` Ottubru 2006 (fol 31) fejn jinghad kjarament illi l-fond taghhom jinsab "*sottopost ghall-beni ta` terzi*".

L-ewwel talba saret sabiex l-attrici tidentifika n-natura ta` l-azzjoni taghha. Ghalhekk stante li f`din it-tip ta` azzjoni, huwa bizzejjed li titressaq il-prova li hija n-norma fil-kamp civili, mhux il-prova djabolika li hija fondamentali fl-azzjoni ta` rivendika, il-kontenut tal-kuntratt ipprezentat mill-attrici noe a fol 7 huwa jissoddisfa l-piz tal-prova taghha. Ladarba l-ewwel talba tikkonsisti biss f`dikjarazzjoni li l-fond qieghed fit-tieni sular sovrastanti l-fond fil-pjan terran bin-numru 4, Triq San Lawrenz, Vittoriosa, huwa proprjeta` ta` l-attrici, din il-Qorti

tghid illi l-ewwel talba tirrizulta pruvata u ghalhekk ghandha tkun milqugha.

2) It-talbiet l-ohra

Fit-tieni talba, qieghed jintalab li jigi dikjarat u deciz illi l-konvenuti wettqu xoghol ta` tkissir u demolizzjoni fuq il-fond, proprjeta` tal-attrici. Waqt li fit-tielet u r-raba` talba, irid isir stharrig ta` (a) jekk sarx xoghol ta` tkissir u demolizzjoni (b) jekk dan sarx b` mod abbuziv u illegali (c) jekk dan ix-xoghol sarx fil-fond ta` l-attrici.

Dwar il-punti (a) u (b), irrizulta li ghad illi l-konvenut kien konsapevoli li mhuwiex is-sid ta` l-arja fuq il-proprjeta` tieghu, ipproceda biex ressaq applikazzjoni mal-MEPA ghad-demolizzjoni tal-fond kollu, ghal bini mill-gdid. L-applikazzjoni kienet prezentata minghajr l-involviment tal-attrici bhala s-sid ta` l-arja li kienet sejra tkun affettwata b`dik l-applikazzjoni. Il-konvenuti jittentaw jiggustifikaw l-agir taghhom billi jsostnu l-istat tal-post taghhom kien talment hazin illi ma kienx hemm triq ohra ghalihom ghajr li l-post jigi demolit. Madanakollu, kif spjega anke l-Perit John Farrugia, setghet ittiehdet procedura minghajr bzonn li jingieb permess mill-MEPA li l-proprjeta` tigi riparata biex tkun reza sikura. Din il-procedura kienet skartata peress li skond il-konvenut, kien aktar jaqbillu jwaqqa` l-post kollu u jerga` jibni mill-gdid.

Ma hemmx kontestazzjoni li kienu l-konvenuti jew persuni fuq inkariku taghhom illi wettqu id-demolizzjoni tal-fond de quo. Irrizulta wkoll li tkisser is-saqaf li kien jifred il-fond ta` l-konvenuti mill-fond propjeta` ta` l-attrici. Kif ukoll illi twaqqghu hitan li kienu jserrhu fuqu. Dan kollu sar minghajr il-permess ta` l-attrici, li kellha kull dritt li tkun taf fid-dettall x`kien ser isir. Il-konvenuti ma jistghux jinhbew wara l-fatt li kellhom favur taghhom il-permess ta` zvilupp mill-MEPA peress li huwa pacifiku u fatt notorju illi meta jinhareg permess ghall-izvilupp, dak ikun dejjem soggett.

ghal *third parties` rights.* Lanqas ma jistghu jinhbew wara l-fatt li s-saqaf kien fi stat hazin jew li kienu infurmati li l-attrici ma kenitx disposta thallas flus sabiex tissewwa l-hsara.

Jekk verament riedu jirrimedjaw il-problema, il-konvenuti kien messhom jew raw kif ottjenew l-awtorizzazzjoni ta` l-attrici jew inkella hadu passi legali sabiex l-attrici tigi kostretta tirrimedja s-sitwazzjoni. Minn dan ma sar xejn.

Fil-gbir tal-provi, il-konvenut allega li l-attrici kienet taf li kienu ser jinbdew ix-xogholijiet u li ghalhekk, ma jistax jigi konkluz li dawn ix-xogholijiet saru b` mod abbuziv u illegali. Din il-Qorti ghandha d-dubbji taghha kemm verament din il-verzjoni hija verosimili, partikolarment in vista tax-xiehda ta` l-attrici noe. Mill-fatt stess li malli rat ix-xogholijiet, l-ikkomunikat fil-pront ma` l-attrici, juri kemm l-attrici noe ma kinitx sejra terfa` responsabbilita` u tiehu decizjoni bla ma` tikkonsulta ruhha mal-mandanti taghha. Inoltre mix-xiehda tal-konvenut, jirrizulta li semmai kien informa lill-attrici li kien ser japplika biex jissewwa s-saqaf, mhux sabiex il-binja tigi demolita u zviluppata mill-gdid.

Fir-rigward ta` punt (c), irrizulta b`mod evidenti li s-saqaf li jifred il-proprjeta` ta` l-attrici minn dik ta` l-intimati twaqqa`. Il-parti tas-saqaf li kien imiss mal-proprjeta` ta` l-attrici tnehha wkoll. Fil-mori tal-kawza, qamet il-kwistjoni dwar minn liema livell tibda l-proprjeta` ta` l-attrici stante li gie mressaq ilment li kien hemm diskrepanza fil-kejl u fil-filati u li l-konvenuti kienu ttentaw illi juzurpaw. Infatti apparti mill-kwistjoni tas-saqaf, l-attrici tallega ukoll li l-linja divizorja li tifred il-fondi proprjeta` taghha mill-fond sottostanti tinsab fil-livell tat-tmintax-il filata mil-livell tat-triq. Tghid illi fil-pjanta approvata mill-MEPA ghall-izvilupp il-gdid, il-konvenut kien fi hsiebu jizviluppa aktar filati b`tali mod u manjiera li kien ser juzurpa parti mill-proprjeta` taghha. Kwindi huwa essenzjali li l-konfini ta` bejn il-

proprjetajiet tal-kontendenti tigi stabbilita fl-ewwel lok sabiex jigi ezaminat jekk l-izvilupp propost kienx ser jimmolesta d-drittijiet ta` l-attrici u fit-tieni lok, sabiex jekk fl-affermattiv, ix-xogholijiet ta` ripristinar isiru mill-konfini `il fuq.

Il-Qorti hadet konjizzjoni kemm ta` l-argumenti mressqa mill-attrici fin-nota ta` sottomissjonijiet taghha kif ukoll dawk tal-konvenuti fin-nota taghhom, u hija tal-fehma illi ghall-finijiet tat-tieni talba attrici u t-talbiet ta` wara, ghandha tahtar lill-Perit Alan Saliba bhala perit tekniku sabiex wara li jaccedi fuq il-post, u wara li jiehu konjizzjoni shiha tal-atti kollha ta` dik il-kawza, inkluzi dawk tal-mandat ta` inibizzjoni li kienu allegati, jistabilixxi u jiddetermina fejn kienet originarjament il-proprjeta` ta` l-attrici u x- xogholijiet ghandhom isiru biex il-fond ta` l-attrici jigi ripristinat ghall-istatus quo ante.

<u>Decide</u>

Ghar-ragunijiet kollha premessi, din il-Qorti qeghda taqta u tiddeciedi hekk –

Tilqa` l-ewwel u t-tieni talbiet attrici.

Tipprovdi dwar it-tielet talba billi filwaqt illi tiddikjara li l-attrici ghandha dritt li l-propjeta` taghha tigi ripristinata ghall-istatus quo ante, qeghda tinnomina, spejjez provvizorjament ghall-attrici, lill-Perit Alan Saliba bhala perit tekniku sabiex, wara li jaccedi fuq il-post, u wara li jiehu konjizzjoni shiha tal-atti kollha ta` dik il-kawza, inkluzi dawk tal-mandat ta` inibizzjoni li kienu allegati, ihejji relazzjoni fejn jistabilixxi u jiddetermina fejn kienet originarjament il-proprjeta` ta` l-attrici, u jispecifika dawk ix-xogholijiet li se jkunu necessarji sabiex il-propjeta` tal-attrici tigi ripristinata ghall-istatus quo ante.

Tipprovdi finalment fi stadju ulterjuri dwar din it-tielet talba, u jekk ikun il-kaz, dwar ir-raba` talba.

L-ispejjez tal-provvediment tal-lum jibqghu rizervati ghall-gudizzju finali.

< Sentenza In Parte >

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