MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANNA FELICE

Seduta tas-26 ta' Novembru, 2013

Citazzjoni Numru. 633/2005

Emanuele Vella u martu Pacifika sive Patricia Vella Tanti

vs

Mario Galea u martu Maria Dolores Galea

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni ta’ Emanuele Vella u martu Pacifika sive Patricia Vella Tanti, fejn wara li ppremettew illi:

L-atturi huma proprjetarji f’sehem indaqs u indiviz bejniethom tal-fond maisonette, li jinsab fit-tieni sular (first floor), numru sebgha u ghoxrin (27) fi Triq il-Kostituzzjoni, Mosta, inkluza l-arja relattiva u bil-komunjoni tal-bir mal-proprjeta’ sottoposta, kollox kif jirrizulta mill-kuntratt pubbliku tat-28 ta’ Jannar 2003 maghmul, moqri u ppubblikat min-Nutar Dr. Tonio Spiteri (Dok. A);

Il-konvenuti huma l-proprjetarji tal-fond illum bl-isem ta' 'Mellows', numru disgha u ghoxrin (29), fi Triq il-Kostituzzjoni, Mosta, sottopost ghall-proprjeta' tal-atturi, kif jirrizulta mill-kuntratt pubbliku tal-21 ta' Awwissu 1997 maghmul, moqri u ppubblikat min-Nutar Dr. John Spiteri (Dok. B);

Matul dawn l-ahhar xhur, il-konvenuti jew nies imqabbda minnhom ghamlu diversi xoghlijiet, fosthom strutturali, fil-bitha ta' wara tal-fond tal-konvenuti, fejn infetah is-saqaf tal-bitha billi tnehhew it-travi u l-iskylight li kienu jikkostitwixxu s-saqaf tal-istess bitha, twahhlu kumpressuri tal-*air conditioners* fl-istess bitha fil-livell tal-proprjeta' tal-atturi, tqieghed kompressur tal-friza u tqeghdu numru kbir ta' cilindri tal-gass f'din l-istess bitha ta' war tal-fond proprjeta' tal-konvenuti;

Fil-bitha/shaft tan-nofs, il-konvenuti jew nies imqabbda minnhom, saqqfu parti mix-shaft, wahhlu *extraction fume pipe* li baqa' tiela' 'l fuq fl-arja tal-atturi, poggew fuq il-bicca msaqqfa fix-shaft imsemmi zewg kumpressuri tal-*air conditioners* u zewg tankijiet tal-ilma, allura fl-arja appuntu tal-atturi;

Mal-faccata tal-fond tal-atturi twahhlu mill-konvenuti jew nies imqabbda minnhom *spot lights* mal-gallarija tal-istess atturi sabiex jaghtu dawl fuq it-tabella tal-hanut tal-konvenuti;

Dawn ix-xoghlijiet huma kollha certifikati mill-Perit Colin Zammit (Dok. C) u liema xoghlijiet saru kollha minghajr il-kunsens jew l-awtorizzazzjoni tal-atturi;

Il-konvenuti jew nies imqabbda minnhom, minghajr permess jew awtorizzazzjoni tal-atturi, anke radmu l-bir li jinsab fil-proprjeta' tal-konvenuti u li huwa pero' komuni mal-proprjeta' tal-atturi, bil-konsegwenza illi anke cahhdu lill-atturi mid-drittijiet tal-proprjeta', uzu u tgawdija tal-istess bir;

Dawn ix-xoghlijiet saru kollha minghajr il-permessi relattivi tal-awtoritajiet koncernati, oltre l-fatt illi saru b'mod abbuziv, illegali u kontra l-ligijiet sanitarji b'mod illi qed jikkawzaw ukoll shanat u rwejjah hziena fil-fond tal-atturi ghad-dannu tas-sahha tal-atturi u l-familja taghhom b'dan illi b'dak li jaghmlu l-konvenuti jew nies imqabbda minnhom naqsu serjament mill-obbligi taghhom tal-buon vicinat, b'mod illi l-atturi lanqas jistghu jifthu tieqa;

Meta l-konvenuti gew interpellati sabiex inehhu x-xoghlijiet li jilledu d-drittijiet ta' proprjeta', uzu u tgawdija tal-fond tal-atturi, oltre l-hsara u l-periklu ghad-dannu tas-sahha tal-atturi u tal-familja taghhom, u jergghu jirriprestinaw kollox ghall-istat originali tieghu, l-istess konvenuti baqghu inadempjenti;

Talbu l-konvenuti jghidu ghalfejn din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

Tiddikjara illi l-konvenuti jew nies imqabbda minnhom ghamlu diversi xoghlijiet, anke strutturali, fil-fond taghhom u qed juzaw il-fond taghhom b'mod illi qed jimmolestaw, idejqu, jipperikolaw u jikkawzaw inkonvenjent lill-atturi fit-tgawdija u l-uzu tal-proprjeta' taghhom kif hawn fuq premess, salv id-dikjarazzjoni illi tali xoghlijiet saru kollha minghajr il-kunsens jew l-awtorizzazzjoni tal-atturi u minghajr il-permessi tal-awtoritajiet koncernati;

Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju, jekk hemm bzonn taht is-supervizjoni ta' perit nominandi, inehhu jew jaghmlu skont il-kaz, kull xoghol ta' kostruzzjoni u kull xoghlijiet ohra li din il-Qorti jidhrilha li ghandha tiddikjara illi saru ai termini tal-ewwel talba hawnhekk maghmula;

Tawtorizza, fin-nuqqas illi l-konvenuti jaderixxu mat-tieni talba, illi l-atturi jaghmlu x-xoghlijiet necessarji huma a spejjez unikament tal-konvenuti.

Bl-ispejjez kollha kontra l-konvenuti li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni u bir-riserva a favur l-atturi ghal kull

azzjoni spettanti lilhom ghad-danni minnhom sofferti kontra l-istess konvenuti.

Rat in-nota ta’ eccezzjonijiet ta’ Mario Galea u martu Maria Dolores Galea, li in forza taghha eccepew illi:

In linea preliminari, in-nullita’ tac-citazzjoni u dana peress illi l-istess kawza ma tissodisfax ir-rekwizit ta’ dak stipulat fl-artikolu 156 [1(a)] tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta’ Malta.

Minghajr pregudizzju, l-atturi ghandhom jindikaw taht liema Kap u/jew artikolu tal-ligi qed jivvanta l-pretensjonijiet tieghu u dan stante illi l-allegati xoghlijiet li saru, saru kollha fil-proprjeta’ tal-eccipjenti u dan anke kif jidher fid-dicitura tal-istess talbiet tac-citazzjoni odjerna.

Minghajr pregudizzju u fil-mertu, l-eccipjenti jissottomettu illi huma ma ghamlu l-ebda xoghlijiet li permezz taghhom jistghu remotament jimmolestaw, idejqu, jipperikolaw u jikkawzaw inkonvenjent lill-atturi fit-tgawdija tal-proprjeta’ taghhom.

Stante illi l-eccipjenti jirritjenu n-nuqqas ta’ kjarezza tac-citazzjoni, f’kaz illi l-ewwel eccezzjoni tigi respinta, l-esponenti jirriservaw id-dritt illi jintavolaw eccezzjonijiet ulterjuri wara illi jigi kjarifikat mill-atturi ezattament ic-citazzjoni odjerna taht liema istitut tal-ligi qed tigi intavolata.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez.

Jirrizulta illi l-kawza odjerna tikkoncerna zewg fondi sovrastanti, b’dak fil-pjan terren uzat bhala catering establishment, licenzjat bhala bar. Iz-zewg fondi kienu originarjament proprjeta’ ta’ sid wiehed. Il-konvenuti akkwistaw l-pjan terren minghand Martin Deguara li kien akkwista minghand Sciberras Balbi. L-atturi sid il-mezzanin kienu akkwistaw minghand il-familja Magri.

Il-Qorti tinnota li l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti giet irtirata fit-30 ta’ Mejju 2006 quddiem din il-Qorti diversament presjeduta.

Dwar il-bitha

Jirrizulta li meta akkwista l-fond, Martin Deguara aventi causa tas-sid attwali tal-hanut, il-bitha ta’ wara l-fond ma kinitx accessibbli mill-istess terran izda kienet accessibbli mill-fond sovrastanti permezz ta’ tarag (ara xhieda fol. 62). Kien intlahaq ftehim fil-mument tal-bejgh li din il-bitha ghandha tissaqqaf b’dana li t-terran jiggwadanja kamra u l-mezzanin jibda jgawdi s-saqaf taghha bhala terazzin. Is-sid precedenti tat-terran u dak attwali tal-mezzanin jikkonfermaw dan. Ghalkemm Deguara, is-sid precedenti jsostni li kollox jirrizulta mill-kuntratt, dan il-kuntratt qatt ma gie esebit. Pero’, f’dan il-kuntest, ix-xhieda tieghu u tal-attur ma gewx kontrastati. Meta t-terran (hanut) gie akkwistat mis-sid attwali, dan qabad u hatt is-saqaf fuq il-kamra hekk krejata precedentement biex holoq bitha ghall-hanut tieghu.

Huwa jsostni li dan sar fuq ordni tal-awtoritajiet sanitarji. Madanakollu, huwa ben risaput li awtoritajiet ta’ din ix-xorta ma jaghmlux konsiderazzjonijiet ta’ drittijiet ta’ terzi fl-ezercizzju tal-mansjonijiet taghhom u jibqa’ dejjem id-dmir ta’ min irid xi xorta ta’ permess jew licenzja li jikseb kull permess li jehtieg minn proprjetarji li d-drittijiet tieghu jkunu ser jintmessu. Minn dawn kollha, il-konvenut m’ghamel xejn.

Ghaldaqstant, ghal dak li jirrigwarda s-saqaf tal-parti ta’ wara tal-fond, din il-Qorti tqis li dan ghandu jerga’ jitpogga fl-istat li kien precedentement.

Il-bir

Jirrizulta mill-kuntratti esebiti li zewg fondi mertu tal-kawza odjerna jgawdu flimkien il-proprjeta’ ta’ bir in komun. Jirrizulta li dan il-bir gie fil-fatt mirdum mill-konvenuti li b’hekk cahhdu lill-atturi mit-tgawdija tieghu. Il-konvenuti ma gabu ebda prova li kellhom xi jedd jaghmlu dan.

Ix-shaft

Il-Qorti accediet fuq il-post u setghet tikkonstata li x-xoghlijiet li minnhom jilmentaw l-atturi tassew saru. Jirrizulta li parti minn dan ix-shaft tassew gie msaqqaf u fuq din il-kostruzzjoni tqeghdu zewg kompressuri tal-airconditioners u zewg tankijiet tal-ilma. Jirrizulta wkoll li twahhal extraction pipe oghla mil-livell tal-ewwel sular.

Din il-Qorti kellha okkazzjoni tisma' l-makkinarju kollu jithaddem kif isir kontinwament fil-fond tan-natura kummercjali li ghalih huwa attrezzat il-fond u minghajr ezitazzjoni tikkonkludi li l-inkonvenjent ta' storbju, shanat u rwejjah li jemanaw minnhom joltrepassa kull limitu ragjonevoli ta' buon vicinat.

Jirrizulta wkoll li dwar dan saru diversi rapporti lill-Pulizija, kollha esebiti in atti.

Kif irriteniet il-Qorti diversament presjeduta fil-kawza "Gruppetta et vs Azzopardi et" (deciza mill-Prim'Awla fl-14 ta' Lulju 2011), fejn il-Qorti rreferiet ghall-gurisprudenza kostanti ta' dawn il-Qrati fir-rigward:

"*Huwa principju rikonoxxut kemm-il darba fil-gurisprudenza taghna illi l-molestja ghandha tigi sopportata mill-vicin meta ma tkunx gravi, u ma tkunx gravi jekk ma teccedix il-limiti tat-tolleranza (**"Muscat vs Falzon"** – Kollez. Vol. XXXVI.I.233, **"Testa vs Bruno et noe"** – Appell Kummercjali – 30 ta` Mejju 1988 u ohrajn). L-eccess ghandu jigi repress ghaliex huwa lesiv ghall-buon vicinat. Fl-istess waqt, inkonvenjent jigi repress jekk oggettivament ikun serju, sostanzjali u mhux ragjonevoli.*"

"*Pero` kwalsiasi licenza li tista` tinhareg a favur tal-kumpannija konvenuta ma tippregudikax id-drittijiet ta` terzi li jitolbu r-rimozzjoni anke ta` makkinarju jekk ikun qieghed jikkostitwixxi molestja*" (Qorti tal-Appell - 17 ta` Gunju 1955 – **"Farrugia et vs Borg et"**)."

"*L-uzu tal-makkinarju ghandu jkun dejjem skond u fil-limiti tal-ligi, u ma jista' qatt ikun sors ta' inkonvenjent ghall-girien specjalment meta l-attivita` kummercjali tigi kondotta f`zona residenzjali bhal ma hija dik in kwistjoni*" (Appell Kriminali – 16 ta` Dicembru 1946 – **<u>"Il-Pulizija vs Cuschieri et</u>**")."

Il-Qorti tinnota inoltre li setghet tikkonstata personalment li l-ambjenti ta' wara tal-hanut huma fil-fatt uzati bhala kcina, u hekk kienu qed jigu uzati meta l-Qorti accediet fuq il-post. Dan jikkontrasta ferm ma' dak li xehed ir-rapprezentant tal-Awtorita' tat-Turizmu, li esebixxa kopja tal-licenzja li biha jopera l-hanut il-konvenut Mario Galea. Il-licenzja hija ta' "Bar Second Class" li skont l-istess xhud ma tkoprix il-produzzjoni u s-servizz ta' ikel. Huwa jsostni li "mhux suppost dan il-post ghandu fran u cookers biex jipproduci l-ikel" (ara xhieda fol. 71).

Fic-cirkostanzi, ghalhekk, din il-Qorti tqis li l-ilmenti tal-atturi huma pruvati sal-grad rikjest mil-ligi u jisthoqqilhom li jigu milqugha.

Ghaldaqstant, il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi, filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa' t-talbiet tal-atturi u tordna li s-saqaf tal-parti ta' wara tal-fond 29, Triq il-Kostituzzjoni, Mosta, ghandu jerga' jinbena b'mod li l-atturi jkollhom access ghal fuq l-istess saqaf. Il-konvenuti ghandhom ukoll jergghu jirrendu accessibbli ghall-atturi l-bir komuni. Il-Qorti tordna ukoll li ghandu jitnehha l-extractor pipe mill-bitha ta' gewwa tal-fond fuq imsemmi. Il-Qorti tordna wkoll illi l-uzu ta' kull kompressur, kemm ta' freezers kif ukoll ta' airconditioners, ghandu jieqaf minnufih sakemm isir xoghol rimedjali fihom sabiex jigi eliminat kull inkonvenjent kawzat lill-atturi. Il-Qorti tordna li dawn ix-xoghlijiet ghandhom isiru mill-konvenuti fi zmien xahrejn mil-lum taht is-sorveljanza tal-Perit Mario Cassar li qed jigi nominat minn issa ghal dan l-iskop. Fin-nuqqas, ghandhom isiru mill-atturi stess a spejjez tal-konvenuti, dejjem taht is-sorveljanza tal-istess Perit.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu minn Mario Galea u Maria Dolores Galea.

< Sentenza Finali >

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