



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA
ONOR. IMHALLEF
SILVIO MELI**

Seduta tal-25 ta' Marzu, 2014
Citazzjoni Numru. 593/1992/1

Avukat **John Buttigieg LL.D.**

vs

Anthony Tabone

Il-Qorti,

- 1.0. Rat ic-citazzjoni promotrici datata s-26 ta' Mejju, 1992, li permezz taghha sintetikament ippremetta s-segwenti:
 - 1.1. Illi l-attur hu proprjetajru tal-*maisonette* numru 3, Plot 11, Qawra Road, il-Qawra, sovapposta dik bin-numru 4 liema *maisonette* hi *semi-detached*;
 - 1.2. Illi l-konvenut ghamel eskavazzjonijiet fil-*front garden* tal-*maisonette* tieghu biex jibni *garage* u parapett u lanqas biss zamm zewg piedi u nofs (2 1/2) mill-pedamenti tal-bini kif rikjest mil-ligi;
 - 1.3. Illi b'hekk il-konvenut qed jipperikola l-istruttura tal-*maisonette* tal-attur;
 - 1.4. Illi l-konvenut mhux qed jibni skont il-permessi mahruqa lilu mill-*P.A.P.B.* u skont il-permessi tal-estetika mahruqa mid-Dipartiment tal-Ambjent;

- 1.5. Illi *di piu`*, il-konvenut holoq “*eyesore*” li waqqa’ l-valur tal-propjeta` tal-attur u ghalhekk, ikkagunalu dannu;
- 1.6. Illi l-istess konvenut haffer fil-pedamenti tal-istess korp ta’ bini fin-naha ta’ wara tal-*garage* tal-attur, holoq spazju u annettieh mal-*garage* tieghu – liema art tappartjeni lill-attur;
- 1.7. Illi ghalhekk aderixxa din il-Qorti biex il-konvenut ikollu l-opportunita` jghid ghaliex m’ghandux jigi kkundannat li fi zmien qasir u perentorju prefissat:
 - 1.7.1. Jirripristina u jerga’ jqieghed il-pedamenti tal-korp tal-bini *de quo* fl-istat li kien qabel ma’ l-konvenut ghamel l-iskavazzjonijiet;
 - 1.7.2. Jikkonforma ruhu mal-permessi tal-*P.A.P.B.* u tal-estetika u permessi ohra mahruga mid-Dipartiment tal-Ambjent;
 - 1.7.3. Jirrilaxxa favur l-attur l-ispażju li abusivament annetta mal-*garage* tieghu fil-pedamenti tal-istess bini;
 - 1.7.4. Illi fin-nuqqas, l-attur jigi awtorizzat li jaghmel ix-xoghlijiet necessarji a spejjez tal-konvenut, u dan, taht dawk il-provvedimenti li din il-Qorti joghgobha timponi;
 - 1.7.5. Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-mandat t’inibizzjoni numru 857 tal-1992, kontra l-konvenut;
- 2.0. Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet datata t-28 t’Ottubru, 1992, li permezz taghha l-konvenut eccepixxa s-segwenti:
 - 2.1. Illi t-talbiet huma infondati;
 - 2.2. Illi ghalhekk dawn ghandhom jigu respinti bl-ispejjez;
 - 2.3. Illi l-konvenut kien applika w ottjena l-permess tal-bini relattiv, u esegwixxa x-xoghlijiet involuti taht id-

- direzzjoni u sorveljanza tal-perit tieghu, u li ghalhekk dawn saru skond il-ligi;
- 2.4. Illi bl-ebda mod ma gew vjolati d-drittijiet ta' proprjeta' tal-attur;
 - 2.5. Illi wara li inghata d-digriet datat it-22 ta' Mejju, 1992, rigwardanti l-mandat t'inibizzjoni numru 857/92, kien intlahaq ftehim bejn il-periti tal-kontendenti;
 - 2.6. Illi x-xoghlijiet sussegwenti saru a bazi ta' dan l-istess ftehim indikat fil-paragrafu precedenti li permezz tieghu inbena hajt tal-*concrete* wiesa' pied (1) mat-tul tal-*garage* kollu u ta' gholi ta' tlett (3) filati, u dan, biex jaghmel tajjeb ghall-pedamenti tal-bini li allegatament intmissu;
 - 2.7. Salv eccezzjonijiet ohra;
3. Rat id-digriet ta' din il-Qorti diversament preseduta datat it-13 ta' Novembru, 1992, li permezz tieghu innominat lill-perit tekniku hemm indikat, (ara fol 11);
 4. Rat id-digriet taghha wkoll diversament preseduta datat l-10 ta' Novembru, 1994, li permezz tieghu, wara rikors appozitu tal-attur datat is-6 ta' Mejju, 1994, innominat lill-perit legali hemm indikat biex jassisti lill-perit tekniku riferit fil-paragrafu precedenti, (ara fol 20);
 - 5.0. Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet ulterjuri datata s-17 ta' Novembru, 1995, li permezz taghha l-konvenut kompla jeccepixxi s-segwenti;
 - 5.1. Illi l-attur m'ghandux interess legali fir-rigward tat-tieni (2) talba tieghu stante li persuna m'ghandha l-ebda interess legali biex tfittex dwar il-preservazzjoni tal-estetika sakemm ma jkunux gew vjolati d-drittijiet taghha;
 - 5.2. Illi rigward it-tielet (3) talba tieghu, l-attur m'ghandu l-ebda titolu legali dwar l-ispazju in kwistjoni kif jirrizulta mill-kuntratt tal-akkwist tal-*"first floor maisonette"* tieghu;

- 5.3. Illi ghaldaqstant il-konvenut ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju;
- 5.4. Bl-ispejjez kontra l-attur;
6. Rat id-digriet taghha diversament preseduta datata l-20 ta' Novembru, 1996, li permezz tieghu, wara talba appozita fir-rigward, issostitwiet lill-perit legali precedentement nominat b'dak hemm riferit, (ara fol 45);
7. Rat in-nota ta' l-osservazzjonijiet tal-attur datata l-20 ta' Lulju, 2000, (ara fol 61);
8. Tinnota bi pjacir il-verbal datat id-29 ta' Jannar, 2009, li permezz tieghu il-Qorti giet informata li r-relazzjoni peritali kienet giet konkluza u kien ghad jonqos biss li r-rapport jigi intraxxat, (ara fol 151);
9. Rat id-digriet taghha diversament preseduta datat it-28 ta' Mejju, 2009, li permezz tieghu, ghar-raguni hemm indikat, issostitwiet lill-perit tekniku bil-perit arkitett hemm indikat, (ara fol 158);
10. Rat ir-relazzjoni peritali datata t-23 ta' Novembru, 2009, (ara fol 160);
11. Rat ir-relazzjoni tal-perit legali datata t-12 t'Ottubru, 2010, (ara fol 215), liema perit legali halef il-konenut tal-istess fl-udjenza tat-12 t'Ottubru, 2010, (ara fol 234);
12. Rat in-nota tal-attur datata s-26 ta' Novembru, 2010, li permezz taghha, wara li ddikjara li hass ruhu aggravat bil-perizji teknika u legali fuq riferiti, talab li jigu nominati periti perizzjuri, (ara fol 286);
13. Rat il-verbal tal-abbli rapprezentant legali tal-konvenut datat it-23 ta' Marzu, 2011, li permezz tieghu talbet l-eskussjoni tal-periti gudizzjarji, (ara fol 290);
14. Rat l-istess verbal indikat fil-paragrafu precedenti li permezz tieghu, anke l-attur talab l-eskussjoni tal-istess periti gudizzjarji, (ara fol 290);

15. Rat in-noti tal-perit tekniku involut datata l-20 ta' Settembru, 2011, (ara fol 513), u l-20 ta' Marzu, 2013, (ara fol 559), li permezz taghhom wiegeb ghad-domandi in eskussjoni;
16. Rat id-digriet taghha datat it-2 ta' Lulju, 2013, li permezz tieghu awtorizzat lill-kontendenti, fuq qbil tal-abbli rapprezentanti legali taghhom, biex it-trattazzjoni ssir bil-modalita` hemm indikata, (ara fol 567);
17. Rat in-nota tal-osservazzjonijiet attrici datata t-23 t'Awwissu, 2013, (ara fol 568), u dik tal-konvenut datata l-25 t'Ottubru, 2013, (ara fol 604);
18. Ezaminat id-dokumenti kopjuzi pprezentati in atti, anke inutilment ripetutament;
19. Ezaminat ix-xhieda mismugha;
20. Semghet it-trattazzjoni orali tal-abbli rapprezentanti legali tal-kontendenti;

Ikkunsidrat:

- 21.0. Illi tenut kont tas-suespost, il-procedura odjerna tista' tigi sintetikament esposta bil-mod segwenti:
 - 21.1. Illi fl-1992 il-konvenut ghamel xoghlijiet ta' skavar kemm:
 - 21.1.1. Taht il-*maisonette* tieghu;
 - 21.1.2. Kemm fuq wara tal-garaxx tieghu u tal-attur;
 - 21.1.3. Kemm fil-*front garden* li jigi ma' Qawra Road, il-Qawra, (ara paragrafu 18 tar-relazzjoni tal-perit tekniku, kif ukoll fol 513);
 - 21.2. Illi fil-garaxx fuq indikat il-konvenut ma zammx id-distanza regolamentari ta' zewg piedi u nofs, (2 1/2), 'il boghod mill-pedamenti, ekwivalenti ghall-sitta u

sebghin centimetri, (76cm), (ara paragrafu 21 tar-relazzjoni tal-perit tekniku u fol 513);

21.3. Illi ghal dak li jirrigwarda l-hitan interni l-konvenut:

21.3.1. M'hux biss ma zammx id-distanzi regolamenti fuq riferita;

21.3.2. Izda jirrizulta li nehha l-pedamenti, haffer tahthom u minflokhom dahhal travi tal-hadid taht is-saqaf tal-estensjoni tal-garaxx li ghamel biex isostnu l-piz li qabel kienu jsostnu il-pedamenti li nehha, (ara fol 513 u 514);

21.4. Illi jirrizulta pacifiku li l-iskavazzjonijiet fuq in-naha ta' wara tal-garaxx m'humiex koperti bil-permessi dovuti mill-awtorita` kompetenti, (ara paragrafu 27 tar-relazzjoni tal-perit tekniku u fol 514);

21.5. Illi dwar il-perikolozita` o meno tax-xoghlijiet strutturali kondotti mill-konvenut, il-perit tekniku involut jistqarr li peress li ma kienx "edott dwar id-dettalji tal-pedamenti originali ... m'hux f'posizzjoni jirrelata jekk ... (dawn) idghajfux il-pedamenti originali", (ara fol 514);

Ikkunsidrat:

22.0. Illi *di piu`* jirrizulta wkoll is-segwenti, (ara fol 559);

22.1. Illi l-permess tal-P.A.P.B. li fuqu jistrieħ il-konvenut jissanzjona biss il-kamra mibnija fil-*front garden*;

22.2. Illi l-permess indikat fil-paragrafu precedenti ma jissanzjonax il-kumplament tax-xoghlijiet li saru mill-konvenut;

22.3. Illi ghalhekk jirrizulta assodat li l-konvenut ezegwixxa xogholijiet li ma kienux koperti minn permessi appoziti minn awtorita` kompetenti;

22.4. Illi l-iskavar tal-blat m'hux sancit mid-debiti permessi m'hux biss hu preokkupanti, izda hu wkoll inaccettabli f'socjeta` ibbazata fuq is-sovranita` tad-dritt fejn f'socjeta` civili m'ghandux jigi tollerati li wiehed jiehu l-ligi b'idejh u jagixxi b'disprezz assolut ghal-ligijiet u ghad-drittijiet legittimi ta' terzi;

Ikkunsidrat:

23. Illi ghalhekk hu assodat li ghalkemm il-konvenut ezegwixxa x-xogholijiet tieghu fil-fond *de quo* dan ghamlu wara li ottjena permess mill-P.A.P.B. li dak iz-zmien kienet l-awtorita` kompetenti, jirrizulta pero` li mar ferm oltre l-limiti tal-istess permess lilu koncess;
24. Illi ghandu wkoll jigi sottolineat li ghalkemm l-istess xoghol strutturali intrapriz mill-konvenut sar taht is-sorveljanza ta' perit arkitett, dan ma jissanzjonax, jew jirrendi legali, ix-xoghol kollu li sar minghajr il-permess dovut;
25. Illi minflok, jirrendi l-agir tal-istess perit arkitett wiehed ekwivoku li jesponieh ghal sanzjonijiet severissimi fir-rigward;
26. Illi *di piu`*, jirrizulta wkoll li bl-agir goff tieghu l-konvenut invada illegittimament il-proprjeta` tal-attur u uzurpha;

Ikkunsidrat:

27. Illi in effetti bl-intervent strutturali tieghu, il-konvenut, bi zdenn assolut ghall-inkolumita` tal-attur, qala' l-pedamenti pre-ezistenti biex b'hekk ikun jista' jestendi l-garaxx tieghu bil-kumditat` - ovvjament, a skapitu u minghajr il-kunsens, la tal-awtorita` kompetenti, u lanqas tal-attur involut;
28. Illi stante li jirrizulta assodat ukoll li l-istess konvenut ma zammx id-distanzi regolamentari fuq gia` riferiti, juri kemm l-istess konvenut hu nonkuranti tad-drittijiet ta' haddiehor, haga li din il-Qorti ma tistax hlief li ticcensura;
29. Illi ghandu jkun pacifiku li l-qlugh tal-pedamenti in dizamina li fuqhom kienet tistrieħ il-binja *de quo*, m'hux biss jilledi d-

drittijiet tal-attur li huma in komun ma dawk tal-konvenut, izda fih innifsu jipperikola l-istess sikurezza tal-bini in dizamina;

30. Illi *ai termini* tal-artiklu 491 (b) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, jigi ribadit is-segwenti:

“Kull komproprietarju jista' jinqeda bil-hwejjeg in komun basta -

(b) li ma jinqediex bil-haga kontra l-interess tal-komunjoni, jew b'mod li ma jhallix lill-komproprietarji l-ohra jinqdedw biha in komun skond il-jeddijiet taghhom”;

Ikkunsidrat:

31. Illi li jirrizulta mill-analizi tax-xhieda prodotta hu li l-konvenut qabad u iddistrugga l-pedamenti komuni, hammel u invada area appartenenti esklussivament lill-attur, u uzurpha ghall-finijiet esklussivi tieghu in dispres totali tad-drittijiet tal-attur, billi konsegwenza tal-istess l-attur ma setax juza aktar l-area in komun li kellu qabel – u dan apparti l-periklu li seta' inholoq bl-abolizzjoni tal-pedamenti u bis-sostituzzjoni tal-istess b'medda konkosa u bi travi tal-hadid li skond il-perit tekniku involut, ma tirrizultax li tkopri l-area kollha precedentement koperta mill-pedamenti li kien hemm qabel (ara fol 560);

Ikkunsidrat:

- 32.0. Illi rigward l-iskavazzjoni fil-*front garden* tal-konvenut li sehhet fl-1992 ghandu sintentikament jinghad is-segwenti:

32.1. Illi f'din l-iskavazzjoni l-konvenut wkoll ma zammx mad-distanzi regolamentari sanciti mil-ligi ta' zewg piedi u nofs (2 1/2) mill-pedamenti;

32.2. Illi nonostante l-inibizzjoni kurjali indirizzata fil-konfront tal-konvenut bil-hrug tal-mandat t'inibizzjoni fuq gia` riferit, dan ta' l-ahhar xorta ghazel li jinjora lill-istituzzjoni gudizzjarja u baqa' ghaddej bil-progett tieghu, daqsliekieku l-istess mandat kien inezistenti;

32.3. Illi ghalkemm ittiehdet procedura legali fil-konfront tal-konvenut ghall-izdenn lampanti tieghu fil-konfront tal-istess istituzzjoni, ir-rimedju postulat irrizulta ineffettiv u irrizorju, (ara fol 594 u fol 601);

Ikkunsidrat:

33. Illi jirrizulta li nonostante din is-saga kollha ta' illegalita`, ta' disprezz lejn id-drittijiet legittimi ta' terzi u ta' disprezz lejn l-istituzzjoni gudizzjarja, il-konvenut jirrizulta li ottjena sanzjonar tal-garaxx fil-*front garden* b'permess mahrug retroattivament mill-awtorita` kompetenti, (ara fol 573), li permezz tieghu issanzjonaw dan kollu;
34. Illi nonostante l-imsemmi sanzjonament ghandu jkun pacifiku li kull permess ghall-bini li jinhareg mill-Awtorita` lokali tal-bini, dejjem jinhareg minghajr pregudizzju ghad-drittijiet ta' terzi;
35. Illi f'dan ir-rigward jirrizulta assodat li bl-agir tieghu l-konvenut mexa bi zdenn totali tad-drittijiet ta' l-attur, invada l-propjeta` tal-istess attur minghajr il-kunsens tieghu, u addirittura, bhala konsegwenza tal-istess, qieghed kostantement jipperikola l-inkolumita` tal-propjeta` tal-istess attur;

Ikkunsidrat:

36. Illi in vista tas-suespost din il-Qorti tiddikjara li taqbel u tikkondividi il-konkluzjonijiet tal-perit legali fuq gia` riferit, (ara fol 227 u 228);

DECIDE

37. Illi in vista tas-suespost din il-Qorti ghalhekk, filwaqt li tirrespingi l-eccezzjonijiet originali kollha tal-konvenut flimkien ma dawk ulterjuri minnu inoltrati ghalkemm ma jirrizultax li kien debitament awtorizzat, takkolji t-talbiet kollha attrici u konsegwentement;

- 37.1. Tordna lill-konvenut Anthony Tabone jerga' jqieghed il-pedamenti tal-korp tal-bini *de quo* fl-istat li kien qabel ma' l-istess konvenut Tabone ghamel l-iskavazzjonijiet, u dan fi zmien sitt (6) xhur mil-lum;
- 37.2. Tordna li l-istess konvenut fuq indikat jirrilaxxa favur l-attur l-ispazju li abusivament annetta mal-garaxx tieghu fil-pedament tal-istess bini, u dan, entro il-perjodu indikat fil-paragrafu precedenti;
- 37.3. Illi fin-nuqqas l-attur hu awtorizzat li jaghmel ix-xoghlijiet necessari hu stess, u dan, a spejjez tal-konvenut u taht is-sorveljanza ta' perit arkitett li jigi nominat jekk ikun il-kaz, wara talba appozita mill-istess attur;
- 37.4. Bl-ispejjez kollha ta' din il-procedura, inkluzi dawk tal-mandat t'inibizzjoni in dizamina, kontra l-konvenut Anthony Tabone;
38. Illi finalment, ghal dak li ghandu x'jaqsam mat-talba tal-attur rigwardanti l-konformita` o meno tal-agir tal-konvenut mal-permess tal-P.A.P.B. stante li l-operat hawn censurat gie eventwalment sanzjonat wara aktar min tlethax (13)-il sena, tastjeni milli tiehu konjizzjoni ta' l-istess talba, ghalkemm tiehu l-opportunita` tigbed l-attenzjoni ta' min hu dovut, li dan is-sanzjonar hekk tardiv ghandu jigi riezaminat u investigat "ex novo" biex tigi assicurata dik il-limpidezza u trasparenza fl-operat involut tant necessarja ghas-serenita` fl-amministrazzjoni tal-*"cosa pubblica"*.

Onor. Imhalled Silvio Meli

DECIZJONI FINALI

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----