MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF

SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF

TONIO MALLIA

ONOR. IMHALLEF

NOEL CUSCHIERI

Seduta tat-30 ta' Mejju, 2014

Appell Civili Numru. 437/2004/1

Raymond u Maria konjugi Vella

v.

Gorg u Maria konjugi Mifsud

Il-Qorti:

Rat l-att tac-citazzjoni li pprezentaw l-atturi fl-14 ta’ Gunju 2004 u li jaqra hekk:

“Illi l-atturi huma proprjetarji tal-fond 'Stardust', Triq Barth, Hamrun, liema fond huma akkwistawh in forza ta’ kuntratt pubblika tas-27 ta' Lulju 1977 iskritt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Henry Saydon (Dok. “A”).

“Illi fil-parti retroposta ta’ dan il-fond hemm tieqa tal-kamra tal-banju illi taghti ghal fuq bitha proprjeta` tal-konvenuti.

“Illi meta l-atturi xtraw l-imsemmi fond diga` kienet tezisti tieqa tinfetah ghal barra fl-imsemmija kamra tal-banju li taghti ghal fuq il-bitha tal-fond tal-konvenuti.

“Illi l-konvenuti xtraw u akkwistaw il-fond taghhom bl-isem ‘St. Mary’, Triq Barth, Hamrun ferm wara li l-atturi xtraw u akkwistaw il-fond proprjeta` taghhom bl-isem 'Stardust', Barth Street, Hamrun.

“Illi l-atturi jgawdu l-arja u d-dawl minn din it-tieqa tal-kamra tal-banju illi taghti ghal fuq il-bitha proprjeta` tal-konvenuti.

“Illi l-konvenuti kienu bnew kamra fil-bitha tal-fond taghhom ‘St. Mary House’, Triq Barth, Hamrun sewwasew taht it-tieqa tal-kamra tal-banju tal-atturi, b’mod illi s-saqaf tal-kamra minnhom kostruwita gie cirka metru biss iktar ‘l isfel mill-imsemmija tieqa, bir-rizultat illi l-proprjeta` tal-atturi giet reza esposta ghall-intruzjoni da parti ta’ terzi u l-atturi gew imcahhda minn kull sens ta’ privatezza.

“Illi l-konvenuti kienu dawru s-saqaf tal-imsemmija kamra minnhom kostruwita b’*wiring* b’tali mod illi hallew access ghal fuq il-bejt tal-istess kamra.

“Illi ukoll illi fil-kors tal-kostruzzjoni tal-imsemmija kamra l-konvenuti, minghajr il-kunsens tal-atturi, qabdu u bidlu s-sistema tad-*drains* illi jservu l-fond tal-atturi kif dehrilhom huma, liema xoghlijiet ma sarux skont is-sengha u l-arti u arrekaw dannu lill-atturi.

“Illi l-atturi kienu istitwew proceduri gudizzjarji kontra l-konvenuti in segwitu ghall-bini tal-imsemmija kamra - kawza fl-ismijiet **Raymond Vella et vs Gorg Mifsud et** (Citaz. Nru. 2336/96PS), u b’sentenza moghtija minn din l-Onorabbli Qorti fis-27 ta' Gunju 2003 (minn liema sentenza ma gie intavolat ebda appell u ghalhekk ghaddiet in gudikat) il-konvenuti kienu gew ipprojbiti milli b’xi mod jaccedu jew jippermettu lil min jaccedi fuq il-bejt tal-kamra minnhom kostruwita, salv ghall-htigijiet ta’ manutenzjoni tal-istess bejt u dan bi preavviz lill-atturi, gew ikkundannati li jirrimwovu l-*wiring* cirkondanti l-bejt tal-imsemmija kamra u gew ikkundannati li jirripristinaw id-*drains* ghall-istat *ante quo* x-xoghlijiet minnhom ezegwiti.

“Illi l-konvenuti mhux talli m’ottemporawx ruhhom mal-ordinijiet lilhom moghtija minn din l-Onorabbli Qorti permezz tal-imsemmija sentenza, talli ricentement bdew jaghmlu xoghlijiet ta’ kostruzzjoni fuq il-bejt tal-imsemmija kamra minnhom kostruwita fil-bitha taghhom b’mod illi t-tieqa tal-kamra tal-banju tal-atturi giet maghluqa b’mod li ma tistax tkompli tircievi d-dawl u l-arja kif kienet precedentement.

“Illi wkoll illi bil-bini illi l-konvenuti kienu qeghdin jikkostruwixxu ricentement, il-katusi u d-*drains* li jservu l-fond tal-atturi, inkluzu dawk konnessi mal-kcina tal-istess atturi, gew maghluqa b’mod illi l-atturi ma jistghux izjed jaccedu ghalihom komodament sabiex iwettqu kwalsijasi xoghlijiet ta’ riparazzjonijiet u/jew manetunzjoni illi talvolta jistghu jkunu mehtiega.

“Illi l-agir tal-konvenuti jikkostitwixxi molestja gravi arrekata lill-atturi *stante* illi l-ezercizzju tal-jedd tal-proprjeta` tal-atturi gie mfixkel, lez u limitat bix-xoghlijiet ta’ bini ezegwiti mill-konvenuti.

"Illi wara illi l-konvenuti bdew l-imsemmija xoghlijiet ta' kostruzzjoni fuq l-arja tal-kamra minnhom mibnija fil-bitha taghhom, l-atturi talbu u ottjenew il-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni illi permezz tieghu l-konvenuti gew inibiti milli jkomplu ghaddejjin b'dawn ix-xoghlijiet ta' kostruzzjoni - mandat ta' inibizzjoni numru 993/2004 fl-ismijiet "**Raymond Vella et vs Gorg Mifsud et"** (Dok. "B").

"Illi sakemm inhareg l-imsemmi ordni ta' inibizzjoni l-konvenuti lahqu wettqu xoghlijiet estensivi ta' kostruzzjoni, inkluz ta' hitan illi permezz taghhom giet maghluqa t-tieqa tal-kamra tal-banju tal-fond tal-atturi u gew cirkondati wkoll il-katusi u d-*drains* li jservu l-fond tal-atturi, ghalkemm ma lahqux gew imsaqqfa l-binjiet illi gew eretti.

"Illi wkoll illi bl-agir arbitrarju, abbuzi u illegali taghhom il-konvenuti arrekaw danni ingenti lill-atturi.

"Illi ghalhekk l-istess atturi talbu lill-konvenuti jghidu ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:-

"1. Prevja kull dikjarazzjoni ohra talvolta mehtiega u necessarja, tiddikjara illi, bix-xoghlijiet ta' bini minnhom imwettqa fuq il-bejt tal-kamra kostruwita fil-bitha tal-fond taghhom 'St. Mary', Barth Street, Hamrun, il-konvenuti wettqu molestja gravi ghad-drittijiet tal-atturi billi fixklu, illedew u/jew illimitaw il-jedd tal-ezercizzju ta' proprjeta` tal-istess atturi.

"2. Tinibixxi b'mod definittiv lill-istess konvenuti milli jkomplu bix-xoghlijiet taghhom ta' kostruzzjoni fuq il-bejt tal-kamra kostruwita fil-bitha tal-fond taghhom 'St. Mary', Barth Street, Hamrun.

"3. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju illi jigi prefiss minn din l-istess Onorabbli Qorti huma jnehhu u jirrimwovu l-bini kollu minnhom kostruwit fuq il-bejt tal-kamra li tinsab fil-bitha tal-fond taghhom 'St. Mary', Barth Street, Hamrun u jirripristinaw l-istess bejt ghall-istat illi kien fih qabel ma gew ezegwiti l-imsemmija xoghlijiet, u dan taht is-supervizjoni ta' perit arkitett illi jigi nominat minn din l-istess Onorabbli Qorti.

“4. Tin-nuqqas tawtorizza lill-atturi sabiex inehhu u jirrimwovu l-bini kollu kostruwit mill-konvenuti fuq il-bejt tal-kamra li tinsab fil-bitha tal-fond tal-konvenuti ‘St. Mary’, Barth Street, Hamrun, u dan a spejjez tal-istess konvenuti u taht id-direzzjoni tal-perit arkitett hekk nominat.

“5. Tiddikjara illi bl-agir arbitrarju, abbuziv u illegali taghhom il-konvenuti arrekaw danni lill-atturi.

“6. Tillikwida l-imsemmija danni arrekati mill-konvenuti lill-atturi okkorrendo bl-opera ta’ perit nominandi u, f’kaz illi tali danni ma jkunux facilment likwidabbli, tillikwida l-imsemmija danni *‘arbitrio boni viri’*; u

“7. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex ihallsu lill-atturi dik is-somma *in linea* ta’ danni li tigi hekk likwidata.

“Bl-ispejjez kollha inkluz dawk tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 993/2004 u bl-imghax legali sad-data tal-hlas effettiv kontra l-konvenuti minn issa ngunti ghas-subizzjoni.”

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti li in forza taghha eccepew illi:

“1. Illi l-eccipjenti jecepixxu illi l-pretensjonijiet tal-atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li ma kien hemm l-ebda molestja jew lezjoni min-naha taghhom tad-drittijiet ta' l-atturi (dejjem jekk jezistu xi drittijiet) bil-kostruzzjoni maghmula minnhom li hija koperti bil-permessi kollha relattivi mill-awtoritajiet kompetenti u dan hekk kif se jippruvaw waqt it-trattazzjoni tal-kawza odjerna.

“2. Illi l-eccipjenti jecepixxu ulterjorment illi l-pretensjonijiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt *stante* illi mic-citazzjoni ma jirrizultax liema huwa d-dritt ta' proprjeta` tal-atturi li qieghed jigi immolestat jew les u lanqas ma jirrizulta xi dritt jew servitu` mill-kuntratt tal-akkwist tal-atturi esebit minnhom flimkien mac-citazzjoni immarkata bhala Dokument “A”.

“3. Illi l-eccipjenti jecepixxu illi s-sentenza li saret riferenza ghaliha mill-atturi m'ghandha bla mod timpingi fuq il-proceduri odjerni *stante* illi dik is-sentenza tirreferi ghall-fatt illi l-eccipjenti gew inibiti milli jaccedu ghal fuq il-bejt taghhom salv ghal skopijiet ta' manutensjoni haga li l-eccipjenti qatt m'ghamlu ghaliex huma dejjem zammu mal-ordni ta' din l-Onorabbli Qorti. Tant huwa hekk illi l-istess eccipjenti se jibqghu izommu ma' din l-ordni tal-Qorti *stante* illi huma se jibqghu jitilghu fuq il-bejt biss ghal skopijiet ta' manutensjoni u xejn aktar. Ghalhekk isegwi illi bl-agir taghhom l-eccipjenti huma bla ebda mod ma iddisturbaw dak li gie deciz f’tali sentenza tal-Qorti anzi inzamm l-*'istatus quo'*.

“4. Illi l-eccipjenti jecepixxu li huma m'huma responsabbli ghall-ebda danni fil-konfront tal-atturi.

“5. Illi l-eccipjenti jecepixxu illi l-atturi ma sofrew l-ebda danni bix-xoghlijiet kondotti minnhom.

“6. Salv eccezzjonijiet ulterjuri hekk kif permessi mil-ligi.”

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim’Awla tal-Qorti Civili fit-28 ta’ Ottubru 2010, li in forza taghha ddecidiet il-kawza billi:

“... ... filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti biss in kwantu l-istess huma nkonsistenti ma dak hawn deciz, u fil-waqt li **tichad il-hames, is-sitt u s-seba’ talba attrici, tilqa’ l-ewwel erba’ talbiet attrici fis-sens hawn deciz** b’dan illi:-

“1. Tiddikjara illi, bix-xoghlijiet ta’ bini minnhom imwettqa fuq il-bejt tal-kamra kostruwita fil-bitha tal-fond taghhom ‘St. Mary’, Barth Street, Hamrun, il-konvenuti wettqu molestja gravi ghad-drittijiet tal-atturi billi fixklu, illedew u/jew illimitaw il-jedd tal-ezercizzju ta’ proprjeta` tal-istess atturi.

"2. Tinibixxi b'mod definittiv lill-istess konvenuti milli jkomplu bix-xoghlijiet taghhom ta' kostruzzjoni fuq il-bejt tal-kamra kostruwita fil-bitha tal-fond taghhom 'St. Mary', Barth Street, Hamrun.

"3. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju ta' disghin (90) gurnata mid-data ta' din is-sentenza jnehhu u jirrimwovu l-bini kollu minnhom kostruwit fuq il-bejt tal-kamra li tinsab fil-bitha tal-fond taghhom 'St. Mary', Barth Street, Hamrun u jirripristinaw l-istess bejt ghall-istat illi kien fih qabel ma gew ezegwiti l-imsemmija xoghlijiet u dan inkluz li d-*drains* u l-katusi li jservu l-fond tal-atturi jergghu jitqeghdu fl-istat prestinu taghhom, u dan taht id-direzzjoni u s-supervizjoni tal-Perit Arkitett Godwin Abela, li qed jigi nominat mill-Qorti a spejjez tal-istess konvenuti.

"4. Fin-nuqqas li l-konvenuti jesegwixxu x-xogholijiet ordnati abbazi tat-tielet domanda tac-citazzjoni attrici fit-terminu qasir u perentorju hawn iffisat f'din is-sentenza, tawtorizza lill-atturi sabiex inehhu u jirrimwovu l-bini kollu kostruwit mill-konvenuti fuq il-bejt tal-kamra li tinsab fil-bitha tal-fond tal-konvenuti 'St. Mary', Barth Street, Hamrun, u dan inkluz li d-*drains* u l-katusi li jservu l-fond tal-atturi jergghu jitqeghdu fl-istat prestinu taghhom, u dan taht id-direzzjoni u s-supervizjoni tal-Perit Arkitett Godwin Abela, li qed jigi nominat mill-Qorti a spejjez tal-istess konvenuti.

"Bl-ispejjez kontra l-konvenuti, hlief dawk tal-hames, is-sitt u s-seba' talba attrici u l-ispejjez tar-relazzjoni addizzjonali tal-perit tekniku Godwin Abela datata 13 ta' Jannar 2009 li ghandhom jithallsu mill-atturi."

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Illi l-atturi bhala proprjetarji tal-fond "Stardust", Triq Barth Hamrun, ghandhom tieqa fil-kamra tal-banju, li allegaw li meta xtrawh kien taghti ghal dik li kienet il-bitha sottostanti tal-fond tal-konvenuti, izda l-konvenuti ghamlu kamra fl-istess

bitha, b'dan li s-saqaf tal-istess kamra gie cirka 3 metri l-isfel mit-tieqa, u b'hekk l-atturi gew imcahhda mid-dritt ta' privatezza u dawru l-istess kamra b*'wiring*; l-istess konvenuti bidlu s-sistema tad-*drains* u dwar dan saret kawza fejn gie ddikjarat li bil-kostruzzjoni tal-istess kamra u bil-bejt kif sar il-konvenuti esponew il-proprjeta' tal-atturi ghall-intruzjoni ta' terzi b'dan li parti mill-istess fond tilef il-privatezza tieghu u dan minhabba l-prossimita' tal-bejt ghat-tieqa msemmija, u ghalhekk ipprojbit lill-konvenuti milli jaccedu ghal fuq l-istess bejt salv biss sabiex jaghmlu manutenzjoni tieghu, u l-istess konvenuti gew ordnati sabiex jnehhu l-*wire* cirkondanti l-bejt, u fl-ahharnett sabiex jirriprestinaw id-*drains* ghall-istat *ante quo* ix-xogholijiet li ghamlu fejn interrompew is-sistema tad-drenagg ta' l-ilma tal-bejt ta' l-atturi minn kif kienet u dawruha biex tmur fid-drenagg ta' l-ilma mahmug (**"Raymond Vella et vs Gorg Mifsud et"** - P. A. (PS) – 27 ta' Gunju 2003).

"Illi l-atturi allegaw li minflok il-konvenuti bnew fuq l-istess saqaf tal-bitha, b'mod li skont l-atturi it-tieqa tal-kamra tal-banju ma tistax tibqa' tircievi dawl u arja kif kienet precedentement, li d-*drains* li jservu l-fond tal-atturi gew maghluqa b'mod li l-atturi ma jistghux jaghmlu xogholijiet ta' manutenzjoni u riparazzjoni tal-istess u l-istess atturi jsostnu li tali xoghol jikkostitwixxi molestja gravi u limitazzjoni ta' dritt ta' proprjeta' tal-atturi u ghalhekk talbu li jigi ddikjarat li sahhet molestja ghad-drittijiet tal-atturi sabiex igawdu l-proprjeta' taghhom; sabiex l-istess jigu inibiti milli jkomplu jesegwixxu x-xogholijiet fuq l-istess bejt tal-kamra fil-bitha tal-fond "St Mary, Barth Street, Hamrun; jigu ordnati sabiex inehhu l-bini kollu li sar fuq l-istess saqaf; jigi ddikjat li l-atturi soffrew danni li ghandhom jigu likwidati u mhallsa mill-konvenuti.

"Illi jirrizulta li fil-fatt il-konvenuti bnew kmamar s'issa mhux imsaqqfa fuq l-istess saqaf tal-kamra li huma bnew fil-bitha tal-proprjeta' taghhom sottoposta ghall dik tal-atturi, u l-hajt tal-istess kmamar huwa biss ftit metri l-boghod mill-istess kamra b'dan li giet thares gjo shaft zghir u tnaqqas id-dawl u l-arja ghal gol kamra tal-banju fejn hemm l-istess tieqa (paragrafu 3 tar-relazzjoni peritali – fol. 120); li tbiddlet is-sistema ta' drejns b'dan li issa dawn jaghddu minn gox-xaft li ghamel il-konvenut u huma accessibbli biss minn naha tal-konvenut; u li servizzi ta' ilma u dawl li jservu il-fond tal-atturi ma' hemmx access mill-atturi ghalihom (para. 3 tar-relazzjoni – fol. 121); li l-pjanti sottomessi sabiex inhareg permess ta' zvilupp ghall bini tal-kamra mill-konvenut fuq il-kamra li kien hemm fil-bitha ma jirrispekjax il-posizzjoni tat-tieqa tal-kamra tal-banju tal-atturi (paragrafu 7 tar-relazzjoni peritali - fol. 122).

"Illi jirrizulta li l-izvilupp tal-bini ta' kamra in kwistjoni qed isir fuq permess li hareg mill-MEPA (DNO 215/04) izda jirrizulta li l-pjanti sottomessi ghal tali

permess ma jirrispekkjawx dak li hemm fuq is-sit tant li l-perit tekniku f'paragrafu 6 u 7 tal-konsiderazzjonijiet fir-relazzjoni tieghu sostna li:-

""6. illi il-pjanta sottomessa mill-Perit Duncan Muscat w annessa mal-permess, f'dak li jirrigwarda "existing first floor plan", ma jirrispekkjax b'ezattezza l-posizzjoni tat-tieqa tal-kamra tal-banju tal-atturi, din fil-fatt tinsab aktar lejn ix-xellug tal-pjanta;"

"7. illi minhabba dan, ix-xaft ma' inbniex skont *il-permess mahrug imma kellu jizdied bil-parti d-dejqa sabiex it-tieqa tal-banju tal-atturi ma tigix maghluqha ghal kollox;"*

"Illi din il-Qorti thoss li fid-dawl ta' dak li inghad fis-sentenza **"Raymond Vella et vs Gorg Mifsud et"** (P.A. (PS) – 27 ta' Gunju 2003) bl-izvilupp li sar mill-konvenut bil-bini fuq is-saqaf tal-kamra li bena fil-bitha tal-fond "Mary House", Triq Barth, Hamrun, l-istess konvenuti mhux biss ma ottemperawx ruhhom mal-istess sentenza, izda komplew aggravaw is-sitwazzjoni bil-kostruzzjonijiet taghhom, b'dan li komplew iktar jimmolestaw lill-atturi fit-tgawdija tad-drittijiet tal-proprjeta' taghhom, inkluz dak tat-tieqa fil-kamra tal-banju, li kienet intiza sabiex tiehu l-arja u d-dawl, u li bil-bini propost dan tnaqqsilha drastikament kif ikkonstata l-perit tekniku. Jidher li l-konvenuti mhux biss ma ghamlux dak indikat fis-sentenza citata (li pproponiet uzu limitat tal-istess saqaf tal-kamra li nbniet fil-bitha biss a skop ta' manutenzjoni), liema sentenza ghaddiet in gudikat, talli ghamlu minn kollox sabiex jeludu l-istess u b'hekk abbuzaw mid-drittijiet taghom ta' proprjeta' a skapitu ta' dawk tal-atturi u b'hekk l-istess konvenuti qabzu l-limitu ta' uzu tal-proprjeta' taghhom, ghaliex bil-kostruzzjonijiet mertu tal-kawza odjerna qed jaghmlu t-tgawdija tal-fond tal-atturi iktar difficli u l-molestja perpetwata mill-konvenuti ma tistax titqies bhala facilment tollerabbli (**"Bugeja vs Washington"** – A.C. – 5 ta' Mejju 1897 – Vol. XVI.i.38; **"Giuseppe Caruana vs Antonio Zammit"** – A.C. – 21 ta' April 1961 – Vol. XLV.i.159; **"Vincenzo Meli vs Giuseppe Calleja"** A. C. – 5 ta' Frar 1908 – Vol. XX.i.114; **"Joseph Attard vs Valente Sammut"** – A.I.C. – 20 ta' Lulju 1970); **"Emmanuele Rapa vs Angelo Zerafa"** – P.A. – 14 ta' Jannar 1983; **"Louis Chetcuti vs Francis Agius"** – A.C. – 28 ta' Frar 1997; u **"David Camilleri nomine vs John Camilleri"** (A.C. - 30 ta' Gunju 2000), u dan issa ghaliex hija intiza sabiex tkun ta' natura permanenti u perpetwa, bi pregudizzju ghat-tgawdija tal-atturi tal-proprjeta' taghhom.

"Illi l-hrug tal-permess ta' zvilupp favur il-konvenuti mahrug mill-MEPA (ghalkemm anke dan vizzjat kif inghad gja f'din is-sentenza, u fir-relazzjoni peritali u anke fir-risposti in eskuzzjoni datati 5 ta' Novembru 2009 (fol. 216) bl-ebda mod ma jista' jippregudika d-drittijiet tal-atturi u dan dejjem johrog b'riserva ghad-drittijiet ta' terzi; dan anke ghaliex tali permess lanqas jidhol fi kwistjoni ta' drittijiet civili u rejali, (ghalkemm jidher li f'dan il-kaz il-permess hareg b'mod legger); fil-fatt bil-hrug ta' permessi tal-Mepa, ma jfissirx li d-drittijiet tal-proprjetarji ohra ma ghandhomx jigu kkunsidrati **("Josephine Darmanin vs Joseph Camilleri"** (P.A. – 21 ta' Ottubru 2002; **"Noel Attard et vs Frank Paul Sammut et"** - P.A. (RCP) – 28 ta' Ottubru 2010).

"Illi dan japplika iktar u iktar meta hemm sentenza tal-Qorti li ddecidiet b'mod mill-iktar skjet l-uzu limitat li seta` jsir mill-konvenuti fuq is-saqaf tal-kamra li nbniet fil-bitha; l-istess permess ta' zvilupp qatt ma jista' jissopravjeni fuq sentenza tal-Qorti li stabbiliet bejn il-partijiet odjerni l-posizzjoni dwar il-proprjetajiet rispettivi taghhom u dan in partikolari fuq dak deciz.

"Illi l-istess jinghad fir-relazzjoni addizzjonali tal-Perit Tekniku datata 13 ta' Jannar 2009, u dan kemm ghan-nuqqas ta' dawl u arja fejn hemm it-tieqa tal-kamra tal-banju tal-atturi, u wkoll fejn bil-bini tax-xaft certu servizzi ta' drejns ta' ilma u katusi mhux accessibbli ghall riparazzjoni u manutenzjoni *da parte* tal-atturi u ghalhekk fid-dawl ta' dan kollu l-ewwel erba' talbiet attrici qed jigu milqugha. Illi l-ahhar tlett talbiet attrici ma humiex qed jigu milqugha, ghaliex la darba l-konvenuti qed jigu ordnati sabiex inehhu l-bini kollu li huma bnew fuq il-bejt tal-kamra li tinsab fil-bitha tal-fond "St. Mary", Barth Street, Hamrun, u li l-istess *drains* u katusi li jservu l-fond tal-atturi jitqieghdu fl-istat li kienu qabel tali zvilupp, dan ifisser li wara li jsir l-ippristinar tal-istess xogholijiet il-fond tal-atturi ma jkunx sofra ebda dannu. Fil-fatt l-ahhar tlett domandi huma alternattivi fis-sens li jew isiru x-xogholijiet sabiex is-saqaf tal-istess kamra jigi riprestintat fl-istat originali tieghu qabel l-izvilupp maghmul mill-konvenuti, jew inkella jithalla kollox kif inhu u l-atturi jiehdu danni ghall allegat deprezzament soffert fil-proprjeta' taghhom. Certament li z-zewgt rimedji ma' jistax jigu konkordati.

"Illi ghall-kompletezza jinghad li l-kawza citata mill-konvenuti fl-ismijiet **"Julie Mazzitelli nomine vs Charles Spiteri et"** (A.C. – 27 ta' Frar 2003) ma tapplikax ghall-kaz in ezami u dan peress li din il-kawza ma hijiex azzjoni possessorja."

Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenuti li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu sabiex din il-Qorti joghgobha:

> "… … tvarja s-sentenza fl-ismijiet premessi moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili l-Prim'Awla tal-Qorti Civili presjeduta mill-Onor. Imhallef Ray Pace fis-sens illi tikkonferma dik il-parti tas-sentenza fejn cahdet il-hames, is-sitt u s-seba' talbiet attrici, thassar, tirrevoka u tikkancella dik il-parti fejn laqghet l-ewwel erba' talbiet attrici u konsegwentement tichad l-istess bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-attur appellat."

Rat ir-risposta tal-appell tal-atturi li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu sabiex din il-Qorti tichad l-appell interpost mill-appellanti;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkunsidrat:

Illi fil-kuntest tas-sottomissjoni tal-atturi appellati li l-appell tal-konvenuti ghandu jitqies dezert peress illi l-istess rikors tal-appell gie notifikat gheluq is-sena mill-prezentata tieghu, din il-Qorti taghmel referenza ghal dak li ddecidiet din il-Qorti fil-kawza **Borg v. Cassar**, fit-30 ta' Novembru 2007, fejn saru s-

segwenti osservazzjonijiet fil-kuntest ta' talba ghad-dizerzjoni tal-kawza in prim istanza:

> *"Din il-Qorti hi tal-fehma li l-appellanti ghandha ragun. Ma hemmx dubju li f'dan il-kaz kien hemm element ta' traskuragni da parti ta' l-appellanti (u dan ser jigi rifless fil-kap ta' l-ispejjez); ma hemmx dubju wkoll li l-procedura bil-miktub, ghall-finijiet ta' l-Artikoli 154 u 158 tal-Kap. 12, kellha tinghalaq "fiz-zmien perentorju ta' sitt xhur" (Artikolu 963(1)), perjodu li, skond gurisprudenza stabbilita, jibda jiddekorri mhux mill-prezentata tac-citazzjoni izda minn meta l-Qorti tohrog l-ordni li bih il-kawza tinghata jum ghall-ewwel smigh u jinhareg l-avviz ta' dik id-data (ara, inter alia, **Distinct Conversions Limited v. Joseph u Agnes Fasanelli** [1] (fil-kaz odjern, ghalhekk, mid-19 ta' Awissu 2003). Iz-zmien ta' sitt xhur, ghalhekk, kien jaghlaq fl-**20 ta' Frar 2004**. Wara li kien ghalaq dan iz-zmien ta' sitt xhur l-ewwel Qorti f'dan il-kaz ma pprocedietx skond is-subartikolu (3) tal-Artikolu 963 – il-verbal tal-udjenza tat-2 ta' Gunju 2004, bit-theddida ta' kancellament, ma kienitx marbuta ma' zmien perentorju addizzjonali ta' xahar ghall-gheluq tal-procedura bil-miktub izda mal-fatt li kellu jsir "tentattiv ta' notifika". Fl-ewwel udjenza minnufih wara dik tal-20 ta' Frar 2004 – u cioe` dik tat-18 ta' Marzu 2004 – l-ewwel Qorti <u>iddifferiet</u> il-kawza ghat-2 ta' Gunju (u, fl-udjenza tat-2 ta' Gunju, regghet iddifferietha ghas-16 ta' Novembru). Ghalhekk anke jekk wara l-20 ta' Frar 2004 il-kawza kellha, bl-operat kongunt tal-Artikoli 963(5)(a) u 964(1), titqies bhala kawza li giet differita sine die jew li giet sospiza, id-differiment moghti fit-18 ta' Marzu 2004 <u>ghat-2 ta' Gunju 2004</u> jammonta in effetti ghal <u>riappuntament</u> ghal din l-ahhar data, riappuntament maghmul minn dik il-Qorti motu proprio kif jipprevedi s-subartikolu (2) tal-imsemmi Artikolu 964. Kif jirrizulta minn qari akkurat tas-sentenza ta' din il-Qorti tal-31 ta' Jannar 2003 fl-ismijiet **Id-Direttur tal-Kuntratti v. Cleanwell Services Ltd**, l-Artikolu 963(5)(a) meta abbinat ma' l-Artikolu 964(1) ghandu jinghata interpretazzjoni restrittiva. Huwa minnu li f'dik is-sentenza l-Artikolu 964(1) kien differenti minn kif inhu llum u kif applikabbli ghall-kaz odjern – kif rajna fl-1 ta' Dicembru 2003 dahlet fis-sehh disposizzjoni gdida in sostituzzjoni ghal dik precedenti li kien hemm – izda dan ma jnaqqas xejn mill-forza ta' l-argument li fejn hu possibbli u fejn il-ligi tippermetti, l-atti ghandhom jigu salvati. Anzi wiehed jista' jargumenta li aktar jaghmel sens li l-atti jigu salvati meta si tratta ta' deserzjoni f'qorti ta' l-ewwel grad, peress li b'tali deserzjoni l-procediment jispicca izda ma jispiccax il-jedd ghall-azzjoni (Art. 963(6)), b'mod ghalhekk li d-deserzjoni hija biss mezz ta' dilazzjoni. Fic-cirkostanzi din il-Qorti ma tarax in-necessita` li jigu mistharrga l-aggravji l-ohra ta' l-appellanti."*

[1] Ara nota *in calce* nru. 1.

F’dan il-kaz, l-ordni li tat din il-Qorti fl-4 ta’ Frar 2014, biex issir in-notifika tar-rikors tal-appell, ghandha titqies li tammonta ghal ordni xierqa sabiex jinghalqu l-proceduri skont kif previst fl-Artikolu 963(3) tal-imsemmi Kap. 12 (ara **Micallef v. Zammit** deciza minn din il-Qorti fit-13 ta’ Marzu 2014). Fil-fatt, sas-seduta sussegwenti, dik tal-4 ta’ Marzu 2014, lahqet saret in-notifika mehtiega tant illi jirrizulta li giet ipprezentata risposta ghall-appell fit-3 ta’ Marzu 2014. Ghal din ir-raguni, ma tistax tigi milqugha r-raguni ta’ dezerzjoni kif imressqa mill-appellati. Ghal kull buon fini, din il-Qorti tghid illi fid-dawl tal-emendi li saru fl-Artikolu 963 tal-Kodici ta’ Organizzazzjoni u Procedura Civili bis-sahha tal-Att XXXI tal-2002, kawzi ma jistghu qatt jaqghu dezerti jekk mhux in segwitu` li l-Qorti tkun tat dawk l-ordnijiet kif kontemplat fis-subartikolu (3) tad-dispozizzjoni in dizamina.

Dwar il-meritu ta’ din il-kawza, jirrizulta li l-atturi ghandhom mezzanin il-Hamrun, b’tieqa fil-kamra tal-banju taghti ghal fuq il-bitha tal-konvenuti li huma proprjetarji tat-terran. Din it-tieqa ma hemmx kwistjoni dwarha u jidher li ilha tezisti. Il-konvenuti, snin ilu, bnew kamra fil-bitha ezatt taht din it-tieqa u l-atturi fethu kawza (Cit. Num. 2336/96) fejn talbu li l-konvenuti jigu pprojbiti milli jitilghu fuq is-saqaf ta’ din il-kamra. Il-Prim’Awla tal-Qorti Civili, b’sentenza tas-27 ta’ Gunju 2003, li ghaddiet in gudikat, laqghet it-talbiet attrici u pprovdiet fis-sens li gej:

> "Taqta' u tiddeciedi l-kawza billi in bazi ghal konsiderazzjonijiet peritali bl-akkoljiment tal-ewwel talba tipprojbixxi lill-konvenuti milli b'xi mod jaccedu, jew jippermettu lil min jaccedi, fuq il-bejt tal-kamra li l-istess konvenuti ikkostruwew fil-bitha taghhom, salv biss ghal htigijiet ta' manutenzjoni tal-istess bejt skont il-modalita` rakkomandata mill-perit tekniku kif aktar 'il fuq ntqal;

> "Tordna wkoll li l-konvenuti jirrimwuovu zmien xahar millum il-*wiring* cirkondanti l-bejt tal-kamra fuq imsemmija u jaghmlu x-xoghlijiet necessarji kif propost mill-espert tal-Qorti fir-relazzjoni tieghu;

> "Tordna wkoll illi fiz-zmien lilhom moghti l-istess konvenuti jirrepristinaw id-drejns ghall-istat *ante quo* x-xoghlijiet li ghamlu fejn interrompew is-sistema tad-drenagg tal-ilma tal-bejt tal-atturi minn kif kienet u dawruha biex tmur fid-drenagg tal-ilma mahmug."

Wara din is-sentenza, il-konvenuti ddecidew li jibnu kamra ohra fuq il-kamra li kienu bnew fil-bitha, u b'hekk "ghalqu" l-arja u d-dawl li l-atturi kienu jgawdu mit-tieqa inkwistjoni. L-atturi ssottomettew li din it-tieni kamra tikkostitwixxi *"molestja gravi"* ghad-drittijiet taghhom u talbu ir-rimozzjoni tal-istess. L-ewwel Qorti sabet li l-konvenuti bnew it-tieni kamra (sa issa bla saqaf), b'mod li gie mnaqqas l-arja u d-dawl ghal gol-kamra tal-banju tal-atturi, u ordnat li l-konvenuti jnehhu u jirrimuovu l-bini kollu li ghamlu fuq is-saqaf tal-kamra fil-bitha.

Il-konvenuti appellaw mis-sentenza u jissottomettu illi l-azzjoni attrici, l'hekk imsejha l-*actio manuteniouis*, trid, biex tirnexxi, bdil fl-istat materjali tal-oggett

jew bdil fil-pusses ta' dak l-oggett, mentri f'dan il-kaz, it-tieqa ma tmissitx u baqghet fl-istat li kienet.

Din il-Qorti ma taqbilx ma' dan l-argument. B'din l-azzjoni, ta' natura possessorja, l-atturi mhux qed jivvantaw xi servitu` (nghidu ahna, ta' veduta), u lanqas ma hi dipendenti fuq il-proprjeta` taghhom tal-fond, izda hija msejjsa biss fuq pussess. F'dan il-kaz, jirrizulta li l-atturi kienu zmien twil igawdu mill-arja u d-dawl li tipprovdi dik it-tieqa, tant li meta xtraw il-fond f'Lulju tal-1977, din it-tieqa fil-kamra tal-banju tal-atturi kienet gia` tezisti. F'terminu legali, l-atturi kellhom il-pussess ta' jedd li huma kienu qed jezercitaw bhala li taghhom, u li issa jridu jharsu. Kif intqal minn din il-Qorti fil-kawza **Mizzi v. Cauchi**, deciza fit-2 ta' Marzu 2012 hija mehtiega biss il-prova tal-fatt tal-pussess u mhux it-titolu ghal dak il-pussess.

Azzjoni bhal din timmira biex tassigura l-godiment pacifiku tal-pussess u biex tinibixxi kull att li jittraduci ruhu f'ostakolu ghall-izvolgiment tal-ezercizzju tad-dritt sostantiv tal-pussess; l-ghan taghha hu dak allura ta' funzjoni konservattiva tal-pussess u c-cessazzjoni tal-molestja. Kif qalet ukoll il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kaz **Sacco v. Camilleri**, deciza fit-18 ta' Ottubru 2013, ma hemm xejn li jzomm lill-pussessur li, b'din l-azzjoni, jitlob li jinghata lura l-pussess ta' dak li kien igawdi (ara wkoll fl-istess sens il-kawza **Lanfranco v. Fal-Con Ltd et** deciza minn din il-Qorti fl-24 ta' Gunju 2011).

Kif inhu maghruf, ma jistghux jigu sollevati kwistjonijiet ta' natura petitorja f'azzjoni ta' din ix-xorta. Tali materja ma jista' jkollha ebda influwenza fuq din l-azzjoni ta' natura purament possessarja (ara **Portelli v. Portelli** deciza minn din il-Qorti fis-27 ta' April 2012). Inkwantu ghall-molestja, kuntrarjament ghal dak li ssottomettew il-konvenuti, din tista' tikkonsisti fi kwalunkwe att guridiku jew fatt materjali li jikkostitwixxi jew jimplika pretenzjoni kuntrarja ghall-pussess ta' haddiehor (ara **Vella v. Borg**, deciza mill-Qorti t'Ghawdex, Gurisdizzjoni Superjuri, fit-3 ta' Mejju 2012). Kif osserva wkoll il-Mattirolo kwotat fil-kawza **Spiteri et v. Cauchi et** deciza mill-Qorti t'Ghawdex, Gurisdizzjoni Superjuri, fis-17 ta' Gunju 2011:

> *"Affinche vi sia molestia e' necessario un atto, arbitrario, che sia contrario alla volonta` del possessore, offenda il possesso di costui, e sia stato commesso con intenzione, ossia con la pretesa, con l'animo di negare al possessore la pienezza del suo diritto e di esercitare un diritto sulla cosa da altri posseduta. La molestia puo` essere di fatto o di diritto."*

Dan id-disturb sehh f'din il-kawza. Il-manteniment tal-istat ta' fatt li kien jezisti qabel jista', f'dan il-kaz jigi milhuq biss billi kollox jerga' jitqieghed fl-istat orginali tieghu.

L-aggravji tal-konvenuti appellanti ma kienux, ghalhekk, gustifikati u kienu intizi biss ghal hela taz-zmien.

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet premessi tiddisponi mill-appell tal-konvenuti billi tichad l-istess u tikkonferma *in toto* s-sentenza tal-ewwel Qorti, b'dan li t-terminu ta' 90 jum li ffissat l-ewwel Qorti jibda jiddekorri mil-lum. L-ispejjez kollha tal-kawza jithallsu mill-konvenuti appellanti in solidum u peress li tqis li dan l-appell kien frivolu u vessatorju, *ai termini* tal-Artikolu 229(9) tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili, tikkundanna lill-istess konvenuti appellanti in solidum ghal hlas ta' spejjez doppji.

< Sentenza Finali >

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