QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. MHALLEF
JACQUELINE PADOVANI GRIMA LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' Nhar il-Hamis 7 ta' Lulju 2016

Rikors Numru : 32/2014 JPG
Kawza Numru : 25

Dr. Simon Mercieca (ID 87368M)
25, Triq is-Sirena, Senglea

VS

Nazzarenu (ID 46548M) u Maria Dolores (ID 439054M)
Konjugi Spiteri
43, Triq San Lazzru, Bormla

Il-Qorti ,

Rat ir-rikors ta' Dr. Simon Mercieca tal-15 ta' Jannar 2014, li jaqra hekk:

1. *Illi l-esponenti huwa s-sid tal-fond numru 8, Sqaq San Lazzru, Bormla, liema fond akkwista permezz tal-kuntratt tal-17 ta' Marzu 2011- fl-Atti tan-Nutar Dr. Diana Charles li qieghed jigi hawn anness u mmarkat Dok A u liema fond huwa adjacenti ghall-fond tal-konvenuti Spiteri ossija il-fond 43, Triq San Lazzru Bormla.*

2. *Illi mill-fond tal-konvenuti infethu tliett twieqi abbusivi u illegali liema twieqi jaghtu ghall-fuq il-bitha tal-mittenti u dan minghajr l-awtorizazzjoni tas-sid*

u/jew l-antekawza tieghu, u li ghalihom ma inzammitx id-distanza legali ai termini tal-Artikolu 443 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

3. *Illi dawn it-twieqi jisporgu minn partijiet tal-fond tal-intimati li gew mibnija ricentament u dan kif certifikat mill-Perit AIC Claire Abela ai termini tar-rapport taghha hawn anness u mmarkat Dok B.*

4. *Illi apparti minn hekk il-konvenuti installaw katusa ta' l-ilma kif ukoll kanna ta' l-ilma tal-plastic fl-arja proprjeta tal-esponenti u dan ukoll b'mod abbusiv u illegali, u minghajr l-awtorizazzjoni tas-sid, liema katusa u kanna jidhru cari mir-ritratti annessi mar-rapport tal-Perit AIC Claire Abela.*

5. *Illi dawn l-aperturi, katusa u kanna qeghdin joholqu piz abbusiv u illegali fuq il-fond proprjeta ta' l-esponenti, gia la darba tali servitu ma gietx awtorizatta b'kuntratt, u/jew ma saritx legati permezz tat-trapass taz-zmien u/jew m'hijiex servitu krejata b'disposizzjoni tal-ligi.*

6. *Illi minkejja illi l-konvenuti gew mitluba sabiex inehhu l-imsemmija servitu illegali li qeghdin jzidu il-piz fuq il-fond servjenti proprjeta tal-esponenti, permezz ta' ittra ufficjali tas-26 ta' Novembru 2013 li kopja taghha qeghda tigi hawn annessa u mmarkata Dok C, dawn xorta wahda baqghu inadempjenti, u ghalhekk l-esponenti ma kellux triq ohra hlief li jintavola dawn il-proceduri.*

Ghaldaqstant l-esponenti qieghed jitlob lil din l-Onorabbli Qorti sabiex prevja kwalsiasi diklarazzjoni ti jidrilha xierqa u opportuna taqta u tiddecidi l-vertenza odjerna billi;

1. *Tiddikjara illi l-aperturi li infethu illegalment u minghajr awtorizazzjoni fil-fond 43 Triq San Lazzru, Bormla u li jisporgu ghall-fuq il-bitha tal-fond 8, Sqaq San Lazzru Bormla proprjeta ta' l-esponenti qeghdin jikkrejaw servitu abbusiva u illegali gia la darba din ma gietx awtorizzata permezz ta' att pubbliku, u/jew ma saritx legali permezz tat-trapass taz-zmien u/jew m'hijiex servitu krejata b'disposizziont tal-ligi.*

2. *Tiddikjara illi il-katusa ta' l-ilma kif ukoll il-pipe ta' l-ilma li gew installati fl-arja tal-fond numru 8, Sqaq San Lazzru, Bormla, qeghdin ukoll jimponu piz abbusiv u illegali ghall-fuq l-istess fond.*

3. *Tordna lill-konvenuti sabiex jezegwixxu x-xogholijiet rimedjali neccessarji sabiex jinghalqu l-aperturi abbusivi u illegali li qeghdin jisporgu ghall-fuq il-fond tal-esponenti mill-fond proprjeta tal-konvenuti kif ukoll tordna lill-konvenuti sabiex inehhu il-katusa ta' l-ilma u l-kanna ta' l-ilma mill-arja proprjeta tal-esponenti fi zmien qasir u perentorju minnha iffissat a spejjez tal-konvenuti u jekk hemm bzonn taht id-direzzjoni ta' Perit nominandi*

4. *Illi f'kas illi l-konvenuti jonqsu milli jottemporraw ruhhom ma tali ordni, tordna illi tali xogholijiet rimedjali ossija, l-eghluq ta' l-aperturi abbusivi u illegali kif ukoll x-xogholijiet tat-tnehhija tal-katusa u l-kanna ta' l-ilma jsiru mill-esponenti a spejjez tal-konvenuti.*

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti konjugi Spiteri li minn issa qeghdin jigu ingunti ghas-subizzjoni"

Rat illi l-atti tar-rikors, digriet u l-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati lill-kontroparti skond il-ligi;

Rat ir-risposta ta'Nazzarenu u Maria Dolores konjugi Spiteri tat-22 ta'Jannar 2014 li taqra hekk:

1. *"ILLI in parte t-talba tar-rikorrent qed tigi kkontestata u respinta bhala infondata kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt u dan bl-ispejjez kontra r-rikorrent u dan ghar-ragunijiet segwent;*

2. *ILLI ghar-rigward il-katusa ta'l-ilma it-twieqi indikati bhala window 01 u window 02 fir-rapport tal-perit Claire Abela anness mar-rikors promutur bhala Dok D dawn gew ripristinati fl-istat li kienu fihom qabel u tnehhew u dan kif gie mistqarr mill-esponent in risposta ghall-ittra ufficjali taghhom;*

3. *ILLI ghar-rigward it-tieqa indikata bhala window 03 fl-istess rapport din it-tieqa hija wahda legittima billi ilha hekk miftuha ghal kwazi tlett mitt sena (300) ossia kemm ilha mibnija id-dar tal-esponent u ghalhekk ghal dan il-ghan u limitatament ghal dan it-talba qed tigi kkontestata;*

4. *ILLI l-esponent qed jikkontesta ukoll u ghar-ragunijiet fuq premessi l-ispejjez ta' dawn il-proceduri u dan billi qed isiru inutilment kif ser jirrizulta waqt it-trattazjoni tal-kawza*

Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-ligi."

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat id-digriet tad-29 ta' Mejju 2014 fejn innominat lil Perit Tekniku Alan Saliba;

Rat il-verbal tas-7 ta' Mejju 2015 (a fol. 48) fejn il-Qorti giet informata illi l-partijiet ittransigew;

Rat in-nota tal-Perit Tekniku Alan Saliba prezentata fis-26 ta'Frar 2015, u mahlufa fit-28 ta' Mejju 2015 (a fol. 50 et seq) flimkien mad-dokumenti annessi ;

Rat id-dokumenti u l-atti kollha tal-kawza;

Semghet it-trattazzjoni tal-partijiet;

Ikkonsidrat:

Mill-fatti tal-kawza jirrizulta illi r-rikorrent huwa s-sid tal-fond numru 8, Sqaq San Lazzru, Bormla, filwaqt li l-intimat kienu proprjetarji tal-fond numru 43, Triq San Lazzru Bormla. Ir-rikorrenti intavola dawn il-proceduri peress illi l-intimati kienu fethu tliet twieqi abbuzivi u illegali li jaghtu ghal fuq il-bitha tar-rikorrenti minghajr awtorizzazzjoni tieghu u minghajr ma zammew id-distanza rikjesta mill-ligi, kif ukoll installaw katusa u kanna tal-ilma fl-arja proprjeta tal-esponenti. Dawn il-fatti ma gewnx kontestati mill-intimati, li minn naha taghhom wiegbu li tnejn mit-twieqi kienu gew

maghluqa qabel ma giet intavolata l-kawza, u li anke l-katusa kienet giet imnehhija, u li kien ghad hemm biss it-tielet tieqa, li skont huma, kienet ilha mitfuha tliet mitt sena.

Il-partijiet ittransigew il-mertu waqt il-mori tal-kawza izda baqghu ma qabblux fuq il-kap tal-ispejjez. L-intimati argumentaw illi t-twieqi inghalqu mill-persuni li xtraw il-proprjeta u mhux minnhom, u li sakemm huma kienu l-proprjetarji, l-posizzjoni kienet li t-twieqi ghandhom jibqghu miftuhin, izda meta nbieghet il-proprjeta it-twieqi nghalqu ghaliex ix-xerrejja li ma riedux ikomplu bil-kawza. Argumentaw illi ghalhekk huma m'ghandhomx ibghatu l-ispejjez ta' din il-kawza.

Il-Qorti tara li hemm konflitt fil-linja ta' argumentazzjoni tal-intimati. Fir-risposta taghhom hekk kif bdiet din il-kawza, huwa eccepew illi tnejn mit-twieqi, kif ukoll il-kanna u l-katusa kienu ilhom li gew maghluqa minn meta saret l-interpellazzjoni mir-rikorrent permezz ta' ittra ufficjali datata 26 ta' Novembru 2013. Fit-trattazzjoni pero jargumentaw illi dawn it-twieqi inghalqu u l-katusa u kanna tnehhew mill-persuni li xtraw il-fond in kwistjoni. Mill-atti ezebiti mill-intimati jirrizulta illi l**-proprjeta kienet inbieghet f'Gunju tas-sena 2014**, **u cioe wara li bdiet il-kawza.**

Il-Qorti tqis pero illi mhux verosimili dak eccepit mill-intimati illi t-twieqi inghalqu, u l-katusa tnehhiet qabel ma inbdew dawn il-proceduri. M'huwa verosimili xejn illi r-rikorrent, li setgha jara dawn l-affarijiet mill-proprjeta tieghu u ghalhekk kien ikun jaf jekk tnehhewx jew le, ghazel illi jintavola proceduri fuq kwistjonijiet li kienu diga gew sorvolati. Huwa iktar minnu illi l-intimati nehhew tnejn mit-twieqi u l-katusa fil-mori tal-kawza.

Inoltre m'ghandux lanqas mis-sewwa illi huma m'ghandhomx ibghatu l-ispejjez ta' din il-kawza ghaliex ghandhom ikunu l-proprjetarji l-godda li jabtu dawn l-ispejjez. L-ewwel nett fir-risposta guramentata taghhom l-intimati ma ressqu l-ebda eccezzjoni li huma m'humiex il-legittimi kontradittturi u ghalhekk accettaw illi ghandhom ikunu huma li jirrispondu ghat-talbiet tar-rikorrenti. Barra minn hekk, lanqas ittentaw jitolbu l-kjamata fil-kawza tal-proprjetarji godda. Ghalhekk ma jistghux issa jghidu li m'humiex il-legittimi kontradittturi ghal kap tal-ispejjez meta ma ressqu l-ebda eccezzjoni formali f'dan is-sens.

Ghal dawn il-ragunijiet il-Qorti taqta u tiddeciedi billi tastieni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tat-talbiet attrici u l-eccezzjonijiet tal-intimati fejn si tratta tal-meritu tal-azzjoni stante li l-partijiet ittransigew, u ghar-rigward tal-kap tal-ispejjez, tikkundanna lill-intimati ihallsu l-ispejjez kollha ta' dawn il-proceduri.

Moqrija

Mhallef Jacqueline Padovani Grima LL.D. LL.M. (IMLI)

Lorraine Dalli

Deputat Registratur