Qorti tal-Magistrati (Ghawdex)
Gurisdizzjoni Superjuri
Sezzjoni Generali

Magistrat Dr Joanne Vella Cuschieri B.A., Mag. Jur. (Eur. Law.) LL.D.

Illum it-Tlieta, 18 ta' Ottubru, 2016

Rikors Guramentat Numru:- 1/2012JVC

Carmen Cutajar u Bernard sive Benny Cutajar u Jane sive Jennifer Vella

Vs

Joseph u Giorgina konjugi Cini

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat fejn l-atturi ppremettew:-

1. Illi l-konvenuti, jew terzi persuni nkarigati minnhom, wahhlu diversi cables u wires mal-proprjeta' ta' l-atturi u cioe' 104, Triq Ta' l-Ghajn, Fontana, Ghawdex;

2. Illi dan l-agir da parti tal-konvenuti jikkostitwixxi vjolazzjoni tal-proprjeta' ta' l-atturi u anke uzurpazzjoni tad-drittijiet tal-proprjeta' ta' l-istess atturi;

3. Illi minkejja li l-konvenuti gew interpellati permezz ta' ittra ufficjali tad-29 ta' April 2011, huma baqghu nadempjenti;

Talbu lil dina l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenuti qed jivvjolaw u jiksru d-drittijiet ta' proprjeta' ta' l-atturi;

2. Tordna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju jaqilghu dawn il-wires u pipes li b'mod l-iktar abbuziv wahhlu mal-proprjeta' ta' l-atturi u jgibu l-proprjeta' ta' l-atturi fl-istat pristin taghha qabel ma twahhlu dawn il-wires u pipes;

3. Fin-nuqqas li l-konvenuti jaderixxi ma' l-ordni ta' din l-Onorabbli Qorti, tawtorizza lill-atturi sabiex jaghmlu x-xoghlijiet huma a spejjez tal-konvenuti.

Bil-konvenuti minn issa ngunti in subizzjoni.

Bl-ispejjez inkluzi ta' l-ittri ufficjali tad-29 ta' April 2011.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti li eccepew:

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fid-dritt u fil-fatt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kollha kontra l-istess atturi.

2. Illi fl-ewwel lok, wiehed mill-wires/cables li dwarhom qed tilmenta l-attrici, dak cjoè illi jidher fir-ritratt illi gie pprezentat flimkien mar-rikors promotur bhala Dok. FCC1; precizament fil-parti tieghu fejn hemm immarkat "wires mal-hajt ta' l-appogg fl-arja tal-bejt tas-sinjura Cutajar" fil-fatt tnehha mill-esponenti u ghalhekk inkwantu jirrigwarda dak il-wire jew cable partikolari, l-mertu tal-kawza huwa llum ezawrit. Illum, dan il-wire/cable jinsab niezel minn mal-faccata tal-binja sewwa sew mal-faccata proprjetà ta' l-esponenti stess. Isegwi illi mhux minnu illi tghaddew u/jew twahhlu wires u/jew cables mal-faccata proprjetà ta' l-atturi kif minnhom allegat;

3. Illi, rigward il-wire/cable li jifdal, dan la qatt twahhal mill-esponenti u lanqas huma responsabbli ghalih b'xi mod huma. Dan il-wire twahhal, u huwa proprjetà tas-socjetà Melita plc. Ghaldaqstant, inkwantu jirrigwarda dak il-wire jew cable partikolari, l-esponenti ma humiex il-legittimi kuntradittur tal-attrici u inkwantu t-talbiet jirreferu ghal dak il-wire, l-esponenti ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju.

4. Illi ghal dawn ir-ragunijiet, u ghal dawk ir-ragunijiet kollha illi ser jirrizultaw fil-mori ta' dina l-procedura, l-esponenti jissottomettu illi t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess atturi;

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri fil-fatt u fid-dritt permessi mil-ligi.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni ghas-subizzjoni.

Rat ix-xhieda u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tat-28 ta' Marzu, 2014 gie nominat bhala espert tekniku s-Sur Vincent Ciliberti;

Rat ir-rapport tas-Sur Vincent Ciliberti a fol. 91 et seq tal-process;

Rat illi fil-verbal tat-3 ta' Mejju, 2016 il-kawza thalliet ghad-decizjoni ghal-lum bil-fakulta' li l-partijiet jipprezentaw is-sottomissjonijiet taghhom bil-miktub;

Rat is-sottomissjonijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

Illi l-atturi u l-konvenuti huma proprjetarji ta' fondi adjacenti liema fondi jidhru fir-ritratt esebit a fol. 99 tal-process b'dana li l-proprjeta' fuq in-naha tax-xellug hija tal-konvenuti u dik fuq in-naha tal-lemin hija tal-atturi. Jirrizulta li originarjament meta nfethet il-kawza l-ilmenti tal-atturi kienu jikkonsistu li l-konvenuti jew persuni nkarigati minnhom wahhlu 'wire' mal-hajt divizorju direttament fuq l-arja tal-bejt tal-atturi kif ukoll nizzlu wires ohra mal-faccata tal-bini li l-atturi jsostnu li tifforma parti mill-faccata taghhom u mhux tal-konvenuti. Din is-sitwazzjoni tidher fir-ritratti esebiti a fol. 4 u 5 tal-process esebiti flimkien mar-rapport tal-Perit Edward Scerri li fir-rapport tieghu a fol. 3 tal-process u fix-xhieda tieghu a fol. 40 isostni li dawn il-'wires' jinsabu mwahhla mal-faccata tal-klijenti tieghu l-atturi. Prima facie meta wiehed jara l-faccata tal-proprjetajiet huwa minnu li l-'wires' jidhru ghaddejjin minn fuq il-parti tal-faccata mizbugha mill-atturi.

Illi jirrizulta li sakemm il-konvenuti gew biex jipprezentaw ir-risposta taghhom ghal din il-kawza, huma qalghu l-'wire' li kien imwahhal mal-hajt divizorju direttament ghal fuq l-arja tal-attrici. Il-kawza kompliet ghalhekk tinstema' fir-rigward tal-allegati 'wires' imwahhla mal-faccata tal-proprjetajiet tal-partijiet.

Jirrizulta in oltre li fil-mori l-attrici semmiet ukoll li l-konvenuti ghamlu xi toqob fil-hajt divizorju bhala ventilatur, liema toqob jidhru fir-ritratt esebit a fol. 54 tal-process. Il-Qorti tinnota izda li ghalkemm jekk dawn it-toqob verament jinsabu fil-hajt divizorju u qed jaghtu direttament ghal fuq l-arja tal-atturi dawn legalment ma setghux isiru mill-konvenuti, dan l-ilment ma jidhirx li gie elenkat mill-atturi fit-talbiet taghhom u ghalhekk din il-Qorti ma tistax taghti decizjoni dwaru.

Illi mill-atti jirrizulta li l-kontenzjoni principali bejn il-partijiet hija dwar fejn tinsab il-linja medjana tal-hajt divizorju tal-proprjetajiet stante li dan il-hajt huwa wiehed antik u wiesa' ferm u ghalhekk dak li wiehed jara mal-faccata tal-proprjeta' mhux neccessarjament jirrifletti l-hitan li hemm warajhom. Ghal dan il-ghan jirrizulta li gie nominat bhala espert tekniku s-Sur Vincent Ciliberti sabiex jirrelata dwar il-hxuna tal-hajt li jifred il-proprjeta' ta' l-atturi minn dik tal-konvenuti u konsegwentement jistabilixxi l-linja medjana sabiex jigi stabbilit jekk il-wire in kwistjoni hu naha jew ohra.

Illi r-rapport tal-espert tekniku jinsab esebita fol. 91 et seq tal-process, liema rapport jikkonkludi kif isegwi:

'Illi konsidrat il-qisien kif irrizultaw, nonostante li mir-ritratt esebit DOD – DSC_0267.JPG il-wire jidher niezel fid-direzzjoni tal-proprjeta' atturi, u cioe' estenzjoni 'l isfel tal-wire jghaddi minn fuq iz-zebgha u l-faxxa lewn kannella car li fuq ir-ritratt jidhru bhala li huma proprjeta' tal-attrici, fil-fatt mill-qisien migbura jirrizulta li l-wire kif inhu mwahhal huwa nstallat fuq il-faccata proprjeta' tal-konvenuti kif huwa ndikat fuq il-pjanta mehmuza, ossia l-posizzjoni tal-wire qeghdha tigi ndikata bin-nota fuq il-pjanta 'posizzjoni tal-cable kif niezel'.

Il-Qorti rat ukoll ir-ritratti mehuda mill-istess espert tekniku a fol. 99, 100 u 101 tal-process u tinnota b'mod partikolari li fil-fatt ir-ritratt a fol. 101 jevidenzja li l-proprjeta' tal-konvenuti minn gewwa huwa car li hija aktar fonda lejn il-proprjeta' tal-atturi minn kif jidher mill-faccata (nota partikolari ghall-hajt imqabbez u l-kamra mibnija u kif dawn jidhlu fuq l-istess hajt u jmissu konsegwentement ma' hajt iehor li huwa proprja l-hajt tal-qasma.

Illi l-Qorti rat ukoll il-pjanta redatta mill-abbli espert tekniku a fol. 102 tal-process li tevidenzja b'mod aktar car in-nofs tal-hajt divizorju bejn il-partijiet kif ukoll il-posizzjoni ezatt fejn jinsab imwahhal l-unike 'wire' li baqa' vertenza fuqu bejn il-partijiet u kkonstatat li dan jinsab imwahhal fuq in-nofs tal-hajt li jmiss mal-proprjeta' tal-konvenuti.

Jirrizulta izda li l-atturi wara li raw il-konkluzjoni tal-espert tekniku u minghajr ma la eskutew l-istess espert u wisq anqas intalbu xi esperti perizjuri, fis-sottomissjonijiet taghhom idawwru l-pretensjoni taghom billi wara li jaghmlu referenza ghall-artikolu 419 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, isostnu li anki mal-faccata ma jista' jitwahhal xejn fil-wisgha tal-hajt divizorju, b'dana li skont huma f'dawn ic-cirkostanzi l-konvenuti xorta wahda ghandhom jigu kkundannati jaqilghu il-'wire' in kwistjoni.

Illi din il-Qorti wara li gharblet l-atti u l-artikolu 419 tal-Kodici Civili ma tqisx l-argument tal-atturi bhala wiehed legalment fondat u dan ghar-raguni li: filwaqt li ghal dik il-parti tal-hajt divizorju li jaghti direttament fuq l-arja tal-atturi, il-Qorti tifhem ghalfejn il-ligi ssostni li ma ghandu jsir xejn u dan sabiex bl-ebda mod ma jigu pregudikati d-drittijiet tal-proprjetajiet adjacenti bi kreazzjoni ta' xi servitu f'kaz li dawn jigu biex jizviluppaw mod iehor il-proprjeta' taghhom; ghal dak li huwa l-hajt mal-faccata la darba l-'wire' jinsab fin-nofs tal-hajt proprjeta' tal-konvenuti, il-Qorti ma tista' tara l-ebda pregudizzju li jista' jigi rekat lill-atturi permezz tal-ezistenza tal-'wire ' in kwistjoni. Certament mihijiex kwistjoni ta' possibilita' li wiehed qed jikrea xi servitu u lanqas li wiehed ma jkunx jisa' jizviluppa l-proprjeta' tieghu minhabba l-'wire' anki f'kaz li dik il-parti tal-hajt ikollha tinqala' (li huwa difficli ferm li jsir la darba l-proprjeta' tal-konvenuti evidentement isserrah fuqu certament mil-livell tat-tielet sular – ara ritratt a fol 99) ghaliex facilment il-'wire' in kwisjtoni jkun jista' jinqala' provizorjament sakemm titla' l-istruttura l-gdida. Fi kwalunkwe kaz anki jekk titla' struttura gdida, f'dik il-parti fejn hemm il-'wire' din tibqa' formanti parti minn dik il-parti tal-hajt divizorju fuq in-naha tal-konvenuti u ma ssirx tal-atturi.

Il-Qorti ghalhekk tenut kont ta' dak kollu suespost, wara li rat l-atti kollha u in vista tal-konkluzjonijiet tal-espert tekniku nominat tqis li l-'wire' rimanenti, mhux qed jivjola jew jikser id-drittijiet tal-proprjeta' ta' l-atturi b'dana li t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda.

Ghal dak li huma spejjez tal-kawza, in vista li jirrizulta inkontestat li verament kien hemm 'wire' li palasament gie mghoddi mill-konvenuti jew persuni mqabbda

minnhom (u dan *ex admissis* mill-konvenuti) mill-arja tal-atturi u li dan tnehha wara li nfethet il-kawza, kif ukoll in vista tad-diffikulta riskontrata miz-zewg partijiet u sahansitra mill-periti taghhom sabiex jistabilixxu l-linja medjana bejn il-partijiet u b'hekk jikkonfermaw il-'wire' in kwistjoni fuq liema naha ghaddej u finalment in vista li tqis li z-zewg partijiet agixxew aktar b'element ta' sfida bejniethom u spiccaw dahlu f'kawza li ilha ghaddejja erba' snin fuq 'wire' flok tkelmu u ftehmu, tqis li l-partijiet ghandhom ibaghtu l-ispejjez tal-kawza nofs bin-nofs bejniethom.

Decizjoni

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet suesposti, din il-Qorti taqta' u tiddeciedi l-kawza billi tilqa' fis-sens hawn fuq deciz it-tieni eccezzjoni tal-konvenuti u tichad it-talbiet kollha attrici.

Bl-ispejjez ghandhom jigu sopportati nofs bin-nofs bejn il-partijiet.

(ft.) Dr. Joanne Vella Cuschieri
Magistrat

(ft.) Maureen Xuereb
D/Registratur

Vera kopja

D/Registratur