MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
DAVID SCICLUNA

Seduta ta' l-10 ta' Ottubru, 2003

Citazzjoni Numru. 1275/1995/2

Carmel Mifsud

vs

Joseph u Philomena konjugi Fsadni

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni pprezentata fil-25 ta' Settembru 1995 li permezz taghha l-attur wara li ppremetta:

Illi huwa proprjetarju tal-fond 31, Ebona Street, Zebbug;

Illi l-konvenut huwa proprjetarju tal-fond 32, Ebona Street, Zebbug li jmiss mal-fond proprjeta` tal-attur;

Illi l-konvenut recentement ghamel xi xogholijiet strutturali fil-fond 32 Ebona Street, Zebbug liema xoghol wassal sabiex l-attur gie negat lilu l-access ghall-bejt tal-fond proprjeta` tieghu;
Illi dan ix-xoghol wassal ukoll sabiex l-ilma li jaqa fuq il-bejt tal-imsemmi fond tal-attur jingabar hemm minflok ma jibqa ghaddej kif kien qabel ma sar ix-xoghol strutturali msemmi;

Illi l-konvenut gie interpellat mill-attur sabiex inehhi kull ostakolu minn fuq l-arja tal-fond 31 Ebona Street, Zebbug, sabiex l-attur setgha jgawdi access indisturbat ghall-imsemmi bejt u gie interpellat ulterjorment sabiex jaghmel mezz li l-ilma mill-bejt tal-imsemmi fond jibqa ghaddej bhal ma kien qabel bla ma jingabar fuq l-istess bejt u jzid xi oneru fuq il-proprjeta` tal-attur;

Illi l-konvenut baqa inadempjenti ghas-sejha tal-attur;

Talab li din il-Qorti:

1. Tikkundahhah sabiex fi zmien qasir u perentorju jnehhi kull ostakolu minn fuq l-arja tal-fond 31, Ebona Street, Zebbug sabiex l-attur ikun jista jgawdi access indisturbat tal-arja tal-imsemmi fond u ulterjorment sabiex jaghmel mezz li l-ilma mill-bejt tal-imsemmi fond jibqa ghaddej, bhal ma kien qabel, bla ma jingabar fuq l-istess bejt u jzid xi oneru fuq il-proprjeta tal-attur u dan sabiex finalment il-fond jerga jitqieghed fl-istat pristin tieghu, u dan taht id-direzzjoni ta’ Arkitett u Inginier Civili nominat minn din l-Onor. Qorti;

2. Fil-kaz li dan iz-zmien jghaddi inutilment tawtorizza lill-attur jesegwixxi x-xoghol hu a spejjes tal-konvenut u dan taht id-direzzjoni msemmija.

Bl-ispejjes kontra l-konvenut li gie ngunt ghas-subizzjoni;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut Joseph Fsadni fejn qal:

1. Illi in linea preliminari l-azzjoni attrici hija irritwali u nulla stante li qui si tratta ta’ att straordinarju ta’ amministrazzjoni tal-komunjoni ta’ l-akkwisti u kwindi kellha tissieheb fl-azzjoni attrici mart l-attur u tigi mharrka mart il-konvenut;

2. Illi subordinatament u assolutament minghajr pregudizzju t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li mhux minnu li l-attur igawdi access indisturbat ta’ l-arja ta’ l-imsemmi fond kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

3. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri;

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-kontendenti u l-listi tax-xhieda taghhom;

Rat id-digriet tas-16 ta' Frar 1997 li permezz tieghu giet ordnata korrezzjoni fl-okkju tal-kawza billi bejn l-isem "Joseph" u l-kunjom "Fsadni" fic-citazzjoni u fid-dikjarazzjoni jizdiedu l-kliem "u Philomena konjugi";

Rat il-verbal tal-21 ta' Mejju 1997 fejn Dr. Chris Cilia ghall-konvenuta ta ruhu b'notifikat bic-citazzjoni u bl-avviz tas-smigh tal-kawza;

Rat id-digriet ta' l-istess jum li permezz tieghu gie nominat l-A.I.C. John Rizzo Naudi bhala perit tekniku biex ifittex u jirrelata dwar il-fondatezza tad-domandi attrici, wara li jiehu konjizzjoni ta' l-eccezzjonijiet, u jaghmel l-osservazzjonijiet kollha li ghandhom x'jaqsmu mal-kaz;

Rat ir-relazzjoni debitament mahlufa fis-16 ta' Dicembru 1998;

Rat l-atti l-ohra tal-kawza u d-dokumenti esibiti;

Ikkunsidrat illi:-

Jigi osservat l-ewwelnett li c-citazzjoni kienet originalment giet intavolata fil-konfront tal-konvenut Joseph Fsadni biss li eccepixxa l-irritwalita` ta' l-azzjoni attrici stante li si

trattava ta' att straordinarju tal-komunjoni ta' l-akkwisti u ghalhekk kellha tigi mharka wkoll martu. Effettivament fis-seduta ta' l-10 ta' Gunju 1996 id-difensur tal-konvenut, Dr. Gavin Gulia, iddikjara li l-ewwe eccezzjoni kienet intiza biss sabiex l-attur jirregola ruhu. Difatti sussegwentement l-attur ipprezenta rikors biex issir korrezzjoni fic-citazzjoni u d-difensur l-iehor tal-konvenut, Dr. Chris Cilia, ma opponiex ghat-talba li giet milqugha bid-digriet diga` msemmi tas-16 ta' Frar 1997. Fis-seduta tal-21 ta' Mejju 1997 imbaghad l-istess Dr. Chris Cilia ghan-nom tal-konvenuta ta ruhu b'norifikat bic-citazzjoni u bl-avviz tas-smigh tal-kawza. Ghalkemm l-eccezzjoni msemmija ma gietx formalment irtirata, ma hemm l-ebda dubju li kien hemm rinunzja tacita ghal din l-ewwel eccezzjoni u ghalhekk il-Qorti m'ghandha ghalfejn taghmel l-ebda kunsiderazzjoni ulterjuri dwarha.

In kwantu jirrigwarda l-provi jinghad li l-konvenuti ma ressqu l-ebda prova filwaqt li l-attur ipprezenta affidavit tieghu nnifsu kif ukoll ta' Anthony Dimech u ta' Guza Cauchi. L-attur esebixxa wkoll pjanta tal-fond 31 Ebona Street, Zebbug (dok. 1), ftehim datat 6 ta' Lulju 1994 bejnu u l-konvenut (Dok. 2), ittra mid-Dipartiment tas-Sahha dwar analizi ta' l-ilma tal-bir (Dok. 3), nota ta' insinwa rigwardanti l-akkwist minnu tal-fond imsemmi (Dok. 4), u nota ta' insinwa dwar l-akkwist tal-fond 32 Ebona Street, Zebbug mill-konvenuti (Dok. 6).

Jirrizulta li l-konvenut ghamel xi xoghlijiet strutturali fil-fond 32 Ebona Street, Zebbug u minhabba fihom l-attur issa qieghed jilmenta li (1) gie negat lilu l-access ghall-bejt tal-fond tieghu u (2) l-ilma tax-xita li jaqa' fuq il-parti tal-bejt li tigi fuq passagg intern qieghed jingabar hemm minflok li jibqa' ghaddej.

Il-fond 31 Ebona Street, Zebbug, huwa proprjeta` ta' l-attur, akkwistat minnu b'kuntratt tas-6 ta' Settembru 1984 fl-atti tan-Nutar Dottor Jeanetta Laferla Saliba. Dan il-fond jikkonsisti, skond l-affidavit ta' l-attur, f'garaxx u passagg li jaghti ghal gardina. Il-kopja tan-nota ta' insinwa relattiva (Dok. 4) effettivament tghid li l-fond jikkonsisti "f'kamra u passagg bil-gnien anness" kif ukoll "**bl-arja**" tieghu.

L-attur jispjega li l-bejt tal-passagg hu fl-istess livell tal-bejt tal-fond tal-konvenuti u jidhirlu li kien hemm biss xi gholi ta' nofs filata li jisseparahom. Ghall-habta ta' nofs is-sena 1994 il-konvenut talbu biex iwaqqa' l-hajt tal-garaxx tieghu u l-hajt tal-gardina li kienu jmissu mal-fond tal-konvenut billi kienu qodma u billi kien ser iwaqqa' d-dar qadima tieghu u jibniha mill-gdid. L-attur ighid li ma sabx diffikulta` u difatti saret skrittura privata redatta mill-Perit Charles Buhagiar (Dok. 2) fejn, *inter alia*, il-partijiet ftehmu fuq proposta ta' l-attur stess, li *"The new party wall will also include the construction of the opra morta between the two roofs to a height specified by law"*. Ikompli jispjega l-attur li billi l-bejt tal-garaxx huwa xi sitt filati oghla mill-bjut l-ohra, ma setax kien qieghed jirreferi hlief ghall-bejt tal-passagg u l-bejt tal-fond tal-konvenut billi huwa kellu l-impressjoni li kull ma kien jiddividihom kien biss xi hajt ta' xi nofs filata.

L-attur ighid ukoll li l-garaxx tieghu fih bir li ghandu bokka ohra fil-fond numru 32. Fil-bir l-ilma kien gieri u gej is-sena kollha izda wara l-alterazzjonijiet li ghamel il-konvenut, l-ilma tal-bjut ma baqax imur fil-bir u inoltre sar ikkontaminat. Fl-1 ta' Marzu 1995 hu u l-konvenut iltaqghu ghand il-Perit Buhagiar sabiex il-konvenut jirranga s-sitwazzjoni u hemm sar jaf ghall-ewwel darba li l-konvenut kien qieghed jippretendi li l-bejt tal-passagg kien tieghu. Aktar 'il quddiem sar jaf li l-konvenut kien qieghed jippretendi wkoll il-pussess tal-bejt tal-garaxx nonostante li dan kien xi sitt filati 'l fuq mill-bejt tieghu. Dan sar jafu peress li l-kugin ta' l-attur baghat xi haddiema biex jaghmlu xi tiswija zghira fis-saqaf tal-garaxx u dawn qalulu li l-konvenut ma kienx hallihom. L-attur qal li l-fond numru 31 qabel kien mikri lill-papa` tieghu u wara l-mewt tieghu fl-1973, l-attur baqa' jhallas il-kera sakemm xtara l-fond fl-1984. Huwa qal li jiftakar car hafna li l-papa` tieghu qatt ma kien ihalli l-girien tal-fond numru 32 imorru fuq il-bejt taghhom.

L-attur esebixxa wkoll kopja tan-nota ta' insinwa li turi l-akkwist tal-fond numru 32 mill-konvenuti u mnejn jirrizulta

li huma kienu akkwistaw dan il-fond bl-arja tieghu u mhux ukoll bl-arja tal-fond numru 31.

Guza Cauchi fl-affidavit taghha tikkonferma dak li qal l-attur fis-sens li l-bejt tal-passagg tal-fond numru 31 kien ta' l-istess livell tal-bejt tal-fond numru 32 u li kull ma kien jissepara bejt minn iehor kienet biss cinta gholja ta' xi nofs filata. Ikkonfermat ukoll li missier l-attur qatt ma kien ihalli l-membri tal-familja li kienet toqghod fil-fond numru 32 jitilghu fuq il-bejt tal-fond numru 31. Sakemm dam haj hu, hadd mill-familja tal-fond numru 32 qatt ma naxru jew ghamlu xi haga ohra fuq il-bjut tal-fond numru 31, u kien biss ghal xi dawn l-ahhar seba' snin (mid-data ta' l-affidavit ta' l-1 ta' April 2000) li l-familja tal-fond numru 32 xi drabi naxru fuq il-bejt tal-fond numru 31.

Fl-affidavit tieghu **Anthony Dimech** ighid li l-attur kien qallu li l-konvenut kien qieghed jallega li l-bjut tal-fond ta' l-attur kienu tal-konvenut ukoll u kien qieghed jibza' li l-konvenut seta' jiftah xi aperturi ghal fuq il-bjut tieghu. Ghalhekk kif induna li kien qieghed isir xi qtugh fil-gebel tal-hajt divizorju ta' fuq il-bejt tal-passagg, huwa nforma minnufih lill-attur.

Fid-dikjarazzjon guramentata tieghu l-konvenut isostni li bl-iskop li jaghmel alterazzjonijiet strutturali fid-dar tieghu, waqqa' wiehed mill-bjut tieghu li kien in parti sovvrappost ghal kamra tal-konvenut stess u in parti sovrappost ghall-proprjeta` ta' l-attur. Qabel ma twaqqa' dan il-bejt, il-konvenut kellu l-uzu u t-tgawdija tal-bejt kollu inkluza dik il-parti sovrapposta ghall-proprjeta` ta' l-attur; anki l-awturi tieghu kellhom din it-tgawdija ghal ghexieren ta' snin. Il-konvenut qatt ma kellu access ghal dan il-bejt u wisq inqas ghall-bejt l-iehor mertu tal-kawza. Wara li l-konvenut waqqa' l-bejt, rega' tella' saqaf fuq in-naha tal-proprjeta` tieghu izda meta gie biex itella' l-parti l-ohra tas-saqaf li hija sovrapposta ghall-proprjeta` ta' l-attur, dan ta' l-ahhar oggezzjona bl-iskuza li jekk terga' tissaqqaf dik il-parti huwa ma jkollux access ghall-bejt l-iehor mertu tal-kawza. Fil-fatt, jikkonkludi l-konvenut, kull ma ghamel kien li rripristina kollox fl-istat originali tieghu.

Bhalma diga' gie osservat, il-konvenuti ma ressqux provi in sostenn ta' dak li qieghed jigi sostnut fid-dikjarazzjoni guramentata msemmija. Hekk per ezempju l-konvenut jallega li l-bejt "tieghu" kien in parti sovrappost ghal kamra tieghu u in parti ghall-proprjeta` ta' l-attur. Izda mid-dokumenti esibiti mill-attur , u cioe` id-Dok. 4 u d-Dok. 6, huwa evidenti li l-arja tal-fond numru 31 tappartjeni unikament lil dak il-fond. Il-konvenut isostni li hu u anke l-awturi tieghu kellhom l-uzu u t-tgawdija tal-bejt tal-fond numru 31. Mix-xiehda ta' l-attur u ta' Guza Cauchi jirrizulta ben altru. Il-konvenut ighid li kull ma ghamel kien li rripristina kollox fl-istat originali tieghu. Izda jirrizulta ampjament li fetah bieb ghal fuq il-bejt tal-passagg u li bl-alterazzjonijiet strutturali li ghamel l-ilma li jaqa' fuq dak il-bejt m'ghadux jibqa' ghaddej. Hawn fil-fatt issir riferenza ghar-relazzjoni tal-perit tekniku li jistabilixxi dawn il-fatti inkontrovertibilment.

Il-Qorti ghalhekk hija tal-fehma li t-talbiet attrici jimmeritaw li jgu milqugha.

Ghal dawn il-motivi:-

Tiddeciedi billi tichad it-tieni eccezzjoni tal-konvenuti, tilqa' t-talbiet attrici u ghalhekk:

(1) Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien xahrejn millum inehhu kull ostakolu minn fuq l-arja tal-fond 31 Ebona Street, Zebbug, inkluz permezz ta' l-gheluq tal-bieb li huma fethu ghal fuq din l-arja, sabiex l-attur ikun jista' jgawdi access indisturbat ta' l-arja ta' l-imsemmi fond, u inoltre sabiex fl-istess zmien jaghmlu mezz li l-ilma tal-bejt ta' l-imsemmi fond jibqa' ghaddej, bhalma kien qabel, bla ma jingabar fuq l-istess bejt u jzid xi oneru fuq il-proprjeta` ta' l-attur, u dan kollu sabiex il-fond jerga' jitqieghed fl-istat pristinu tieghu - dan taht id-direzzjoni ta' l-A.I.C. John Rizzo Naudi li qieghed jigi nominat ghal dan l-iskop.

(2) Tawtorizza lill-attur biex, jekk it-terminu fuq imsemmi jghaddi inutilment, jesegwixxi x-xoghlijiet hu a spejjez tal-konvenuti u taht id-direzzjoni ta' l-istess A.I.C. John Rizzo Naudi.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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