MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI

Seduta tat-30 ta' Marzu, 2005

Citazzjoni Numru. 1449/1994/1

Kawza fil-lista: 42

John Cordina
Vs
Joseph Portelli ghan-nom u in rappresentanza tas-socjeta' Pirella Supermarkets Ltd.

Il-Qorti,

Rat l-att tac-citazzjoni li permezz tieghu l-attur ippremetta u talab hekk:

Peress illi l-attur huwa proprjetarju tal-fond "Johann", Triq il-Mina ta' Hompesch, Zabbar;

Peress illi l-attur kien biegh parti minn dan il-fond lill-konvenut ghal skop kummercjali, u ghaldaqstant ghandhom bjut adjacenti ta' xulxin;

Peress illi xi zmien wara dan il-bejgh il-konvenut wettaq xi xogholijiet li effettwaw il-pacifiku pussess tal-attur vis a vis il-proprjeta’ tieghu;

Peress illi fost dawn ix-xogholijiet, il-konvenut ghadda pipes hoxnin tal-aircondition units minn fuq il-bejt ta’ l-attur;

Peress illi twahhlu l-iswitches tal-imsemmija airconditioner units fuq il-bejt tal-attur;

Peress illi waqt dawn ix-xogholijiet saru tlett toqob mill-hajt divizorju tal-imsemmi bejt sabiex l-ilma tax-xita tal-konvenut jizbocca ghal fuq il-bejt ta’ l-atturi;

Peress illi waqt dawn ix-xogholijiet parti tal-hajt divizorju nbena aktar lura, xi ghaxar piedi fuq il-bejt tal-attur, fuq il-premessa illi l-planki ma kienux jifilhu il-piz ta’ tlett filati bricks divizorji, premessa li irrizultat falsa (Dok. A);

Peress illi meta l-konvenut xtara l-post imsemmi li dwaru jezistu dawn il-kwistjonijiet, l-attur kien accetta illi proprju minhabba li l-ilma kellu jigi *“disconnected”* biex isiru l-alternazzjonijiet mehtiega, jtih supply temporanju mit-tank tal-attur stess ghal gol-post li l-konvenut xtara supply li minkejja li l-konvenut issa ghandu l-*water service* tieghu in funzjoni, ghadu ma qatawx;

Peress illi l-konvenut gie mitlub jirregola l-posizzjoni tieghu fil-konfront tal-attur u baqa inadempjenti;

Jghid il-konvenut ghaliex m’ghandhiex din il-Qorti ghar-ragunijiet msemmija:

1. tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenut ikkommetta dawn il-vjolazzjonijiet kollha tad-drittijiet tal-atturi li huma indikati fil-premessi ta’ dan l-att u fid-dikjarazzjoni tal-fatti;

2. tinibixxi lill-konvenut milli jinvadi, jew ikompli jinvadi, l-proprjeta’ tal-atturi;

3. tikkundanna lill-konvenut li jirimwovi l-pipes ta' l-aircondition units minn taht is-saqaf impoggija abusivament fuq il-bejt ta' l-attur u jirripristina l-bejt kif kien u kif ghandu jkun skond il-ligi;

4. tikkundanna lill-konvenut inehhi l-iswitches tal-imsemmija airconditioner units li tpoggew abusivament fil-proprjeta' ta' l-attur;

5. tikkundanna lill-konvenut biex jaghlaq it-toqob li nfethu abusivament ghal fuq il-bejt ta' l-attur;

6. tikkundanna lill-konvenut jirrimwovi dik il-parti tal-hajt divizorju mibni abusivament u b'qerq ghad-danni ta' l-attur u jibnih fuq il-bejt tieghu;

7. tikkundanna lill-konvenut jaghlaq u jnehhi dan is-supply ta' l-ilma li qed jiehu minghand l-attur, skond il-ftehim originali a spejjez tieghu;

8. tiffissa terminu qasir u perentorju li fih il-konvenut ghandu jaghmel ix-xogholijiet lilu ordnati;

9. tinnomina perit li taht il-kontroll tieghu ghandhom isiru x-xogholijiet;

10. tawtorizza lill-attur li, f'kaz li l-imsemmi terminu jghaddi inutilment, jezegwixxi hu stess dawk ix-xogholijiet a spejjez tal-konvenut u taht il-kontroll tal-istess perit nominand.

Bl-ispejjez komprizi dawk ta' ittra interpellatorji datata 6 ta' April 1994, ittra ufficjali datata 5 ta' Lulju 1994 kontra l-konvenut li huwa ngunt ghas-subizzjoni. B'riserva ta' kull azzjoni ohra kontra l-konvenut, u senjatament dik ghad-danni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut nomine li biha eccepixxa:

1. Illi preliminarjament in-nullita' tac-citazzjoni billi l-attur ma ghandux jedd jagixxi gurizzjarment wahdu fuq id-drittijiet meritu tal-kawza.

2. Illi bla pregudizzju ghas-sueccepit in kwantu l-attur qed jilmenta minn molestja jew vjolazzjoni tal-pussess tieghu tal-fond "Johann", Triq il-Mina ta' Hompesch, Zabbar, din l-azzjoni tinsab preskritta ai termini tal-artikolu 534 tal-Kodici Civili.

3. Illi s-socjeta' Pirella Supermarkets Limited ilha fil-pussess pacifiku tal-proprjeta' taghha, inkluzi x-xogholijiet kollha li minnhom qed jilmenta l-attur, ghal madwar tlett snin, u effettivament il-fond tas-socjeta' imsemmija jgawdi diversi servitujiet kontra l-fond "Johann", Triq il-Mina ta' Hompesch, Zabbar.

4. Ix-xogholijiet imsemmija mill-attur saru kollha, jew kienu nbdew isiru, qabel ma' l-attur biegh il-fond lis-socjeta' Pirella Supermarkets Limited, u saru bi ftehim, bil-konoxxenza u bl-intervent dirett tieghu.

5. Konsegwentement ma giet kommessa ebda vjolazzjoni tal-pussess jew drittijiet tal-attur, u ghalhekk l-eccezzjonjiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra tieghu.

Rat id-dikjarazzjonijiet tal-partijiet u l-listi tax-xhieda;
Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku l-AIC David Pace minnu debitament mahlufa;
Rat l-atti kollha tal-kawza;
Ikkunsidrat;

Illi l-attur bhala proprjetarju tal-fond Johann Triq il-Mina ta' Hompesch Zabbar qed jillamenta minn invazjoni da parti tal-konvenut tad-drittijiet tieghu meta dana kien qed jizviluppa l-fond adjacenti tieghu li huwa kien xtara minghand l-attur. L-attur jsostni li waqt li l-konvenut kien qed jizviluppa l-fond tieghu, dana kkommetta s-segwenti vjolazzjonijiet li ddisturbawlu l-pussess pacifiku tal-tal-imsemmi fond.

[1] Illi l-konvenut ghadda pipes hoxnin ta’ airconditioning units minn fuq il-bejt tal-attur, kif ukoll wahhal switches fuq l-istess bejt;

[2] Illi saru tlett toqob fil-hajt divizorju bir-rizultat li l-ilma tax-xita li jaqa’ fuq il-bejt tal-konvenut jaqleb ghal fuq il-bejt tal-attur;

[3] Illi rega’ nbena l-hajt divizorju, u dan sar ghaxar piedi l-gewwa fuq il-bejt ta’ l-attur;

[4] Illi, ghalkemm l-attur kien ikkonceda lill-konvenut sabiex temporanejament sakemm dan ilesti x-xogholijiet, il-konvenut juza l-ilma mit-tank tieghu, u ghalkemm dawn ix-xogholijiet tlestew, il-konvenut xorta wahda ghadu juza l-ilma mis-supply tal-attur.

Illi fir-relazzjoni peritali l-perit tekniku kkonkluda li “t-talbiet attrici ghandhom jigu milqugha u l-konvenut ghandu jigi kkundannat jaghmel ix-xogholijiet kollha mitluba fic-citazzjoni.” [Fol.69].

Illi l-espert tekniku ttratta separatament l-ilmenti tal-attur u ta spjegazzjoni ghaliex dawn kienu gustifikati. Din il-Qorti tikkondividi l-konkluzzjonijiet tal-perit tekniku u taddotta r-rapport tekniku fl-intier tieghu.

Huwa opportun li jigi ribadit li f’ din il-kawza xehedu biss iz-zewg kontendenti, u ghalkemm il-konvenut sostna li certu xogholijiet kienu saru bil-kunsens tal-attur, ma ngabitx prova sodisfacenti f’ dan ir-rigward; anzi l-provi jindikaw l-kuntrarju.

Di fatti rrizulta mix-xhieda tal-konvenut li l-kuntratt kien sar fis-sena 1991, u li l-permess tal-bini ghax-xogholijiet in kwistjoni kien hareg fis-6 ta’ Lulju 1992 [Fol.71]. Ma rrizultax mill-provi meta effettivament bdew ix-xogholijiet u wisq anqas meta gew finalizzati. Ma rrizultax iz-zmien meta gew kommessi l-vjolazzjonijiet li minnhom qed jilmenta l-attur. Jirrizulta pero’ nkontestat, mill-att tac-citazzjoni li fis-6 ta’ April 1994 l-attur kien baghat ittra interpellatorja lill-konvenut, u fil-5 ta’ Lulju 1994 kien

baghatlu ittra ufficjali, u fil-25 ta’ Ottubru 1994 giet prezentata c-citazzjoni odjerna. Dawn il-fatti jindikaw li ma lahaqx seta’ ghadda hafna zmien bejn il-vjolazzjonijiet u r-reazzjoni ta’ protesta da parti tal-attur, u dan il-fatt ‘ut sic’ jimmilita’ kontra t-tesi tal-konvenut li dak li kien ghamel, kien ghamlu bi ftehim ma’ l-attur. Huwa ozjuz li jinghad li l-oneru tal-prova tal-ftehim allegat mill-konvenut jirrisjedi fuq il-konvenut li qed jallega tali ftehim. F’ dan ir-rigward huwa baqa’ mankanti stante li ma gabx provi sodisfacenti. Apparti minnhekk, kostituzzjoni ta’ servitu’ ma tistax issir bil-fomm biss stante li dan huwa dritt reali li ghalhekk jehtieg il-forma skritta, anzi l-forma ta’ l-att pubbliku [Art.458], liema prova ma ngabitx.

Illi inoltre jigi osservat li ma saret ebda talba ghan-nomina ta’ periti perizjuri, u l-Qorti ma tara ebda raguni valida ghaliex ghandha tiddisturba u tiddipartixxi mill-giudizio d’ arte tal-espert tekniku minnha nominat.

Illi l-konvenut ssolleva diversi eccezzjonijiet, izda naqas li jissostanzjahom bi provi. Jigi rilevat biss li rigward l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni kontemplata fl-Artikolu 534 tal-Kodici Civili, il-konvenut ma ressaqx provi sodisfacenti biex jstabbilixxi li l-perijodu ta’ sena kontemplat f’ dak l-artikolu kien lahaq skada qabel ma ttiehdu l-proceduri odjerni, u gjaladarba dan il-punt gie sollevat minnu, l-oneru tal-prova kienu jirrisjedi fuqu.

Ghal dawn il-motivi tiddeciedi billi, previa rigett tal-eccezzjonijie tal-konvenut inkluza dik relattiva ghall-preskirzzjoni, taddotta fl-intier tieghu r-rapport tal-perit tekniku, u tilqa’ t-talbiet attrici kif dedotti, u tordna li l-konvneut jezegwixxi dawk ix-xogholijiet hemm indikati fi zmien xaharejn millum, that is-supervizjoni tal-Perit David Pace li qed jigi nominat espert ghal dan l-iskop, u fil-kaz li l-konvenut jibqa’ inadempjenti fil-perijodu stabbilit, l-attur huwa awtorizzat li, a spejjez tal-istess konvenut, jaghmel dawk ix-xogholijiet hu that id-direzzjoni tal-imsemmi Perit.

Bl-ispejjez kif mitluba kontra l-konvenut.

< Sentenza Finali >

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