MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI

Seduta tat-28 ta' Novembru, 2005

Citazzjoni Numru. 819/1994/1

Kawza fil-lista: 26

Brian Bajada
Vs
Anton Zerafa sive Zerafa Gregory

Il-Qorti,

Rat l-att tac-citazzjonii ta' l-attur li permezz tieghu ppremetta u talab hekk:

Peress illi l-attur huwa l-proprjetarju tas-sub utile dominju temporanju fuq il-fond No.1, St. Julian Court, Triq Manwel Dimech, San Giljan fejn jirrisjedi mal-familja tieghu.

Peress l-konvenut jokkupa taht titolu ta' lokazzjoni l-fond No 25 Triq il-Karmelitani, San Giljan, liema fond huwa sottopost ghal dak ta' l-attur.

Peress il-konvenut ghandu l-intenzjoni li jopera u jhaddem l-fond tieghu bhala “supermarket u grocery shop” u ghal dan l-iskop ghamel bosta xogholijiet ta’ natura strutturali mhux biss internament fil-fond tieghu izda fil-partijiet komuni ta’ l-imsemmi blokk ta’ appartamenti cioe St Julian Court.

Peress, in partikolare, il-konvenut saqqaf parti sostanzjali ta’ bitha, b’mod li rrenda d-daqs taghha ghall-anqas minn dak rikjest mill-ligi, liema bitha hija komuni ghal blokk shih ta’ appartamenti u li fiha jinsabu katusi tad-drenagg u “inspection chamber” u dana kontra l-ligi u r-regolament ta’ l-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar u nonostante l-hrug ta’ Enforcement Notice mill-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar sabiex jirregola l-posizzjoni tieghu.

Peress skond applikazzjoni ntavolata mill-konvenut lill-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar, liema applikazzjoni ggib Nru 1166/94 u li tikkontjeni nformazzjoni rregolari u impreciza u li ma tirriflettiex l-istat sewwa tal-fond in kwistjoni, l-konvenut bi hsiebu jsaqqaf bitha/shaft ohra komuni ghall-appartamenti kollha u li minnha ukoll jghaddu l-katusi tad-drenagg tal-proprjetajiet sovraposti liema shaft huwa markat fuq l-anessa pjanta markata Dok “A” bil-konsegwenza li, bhalma sar gia bl-ewwel bitha, r-rikorrent jigi mcahhad u mmolestat fid-drittijiet tieghu skond il-ligi.

Peress illi sabiex jikkawtela d-drittijiet tieghu l-attur kellu jipprezenta fir-Registru ta’ din l-Onorabbli Qorti rikors ghall-hrug tal-mandat ta’ Inibizzjoni (Nru 962/94) kontra l-konvenut liema mandat ntlaqa’ u gie dekretat min din l-Onorabbli Qorti fl-1 ta’ Gunju 1994.

Jghid il-konvenut ghaliex din l-Onorabbli Qorti m’ghandhiex:

1. tinibih milli jaghmel xogholijiet strutturali fis-shaft in kwistjoni u in partikolari milli jsaqqaf l-imsemmija shaft kif ukoll milli jaghmel xogholijiet li b’xi mod jinterferixxu mal-katusi tad-drenagg ta’ l-attur li jinsabu fl-imsemmi “shaft”;

Bl-ispejjes inkluzi dawk tal-Mandat ta’ Inibizzjoni li jgib Nru 962/94 kontra l-konvenuta li jibqa’ ngunt minn issa ghas-subizzjoni.

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenut li biha eccepixxa:

1. Preliminarjament, l-inkompetenza “rationae materiae” ta’ din il-Qorti stante li l-eccipjent huwa kummercjant. Dan huwa indikat bic-car minn natura tan-negozju tieghu u cioe’ hanut ta’ grocer.

2. Sekondarjament illi d-domanda attrici hija nfondata fil-fatt u fid-dritt peress li l-konvenut m’ghamel xejn li huwa kontra l-ligi jew kontra r-regoli sanitarji u tal-bini.

3. Illi x-xogholijiet kollha li ghamel l-eccipjent fil-fond huma approvati mill-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar. Minghajr pregudizzju ghal dan, l-eccipjent m’ghandu l-ebda hsieb jeffettwa xi xogholijiet ohra li m’humiex approvati jew li jistghu b’xi mod jivvjolaw id-drittijiet ta’ terzi, inkluzi dawk ta’ l-attur.

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

Rat is-sentenza moghtija minn din il-Qorti fit-23 ta’ Jannar 1995 li biha giet respinta l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut;

Rat ir-relazzjoni tal-Perit AIC Joseph Ellul Vincenti minnu debitament mhalufa u li tinsab inserita fil-process numru 1480/94;

Rat is-sentenza moghtija illum fil-kawza fl-ismijiet “Brian Bajada vs Anton Zerafa et [Cit.1480/94];

Rat l-atti kollha tal-kawza;

Semghet il-provi bil-guramenti;

Ikkunsidrat;

Illi din il-kawza hija konnessa mal-kawza numru 1480/94 fl-ismijiet “Brian Bajada vs Anton Zerafa” deciza llum; u tirreferi ghal dawk ix-xogholijiet maghmula mill-konvenut fis-shaft tal-fond 25 Triq il-Karmelitani San Giljan lilu mikri mill-proprjetarja Angela Balzan.

Mill-provi rrizulta li dan ix-xoghol sar fis-sena 1994 u kien jikkonsisti fix-xogholijiet indikati fil-kawza precitata li ghaliha qed issir ampja referenza. Jirrizulta li l-attur kien talab u ottjena mandat ta’ inibizzjoni biex il-konvenut jieqaf milli jkompli xogholijiet f’ dan is-shaft. Jirrizulta wkoll, li in segwitu kien tnehha l-corrugated sheeting bir-rizultat li t-toilet, il-wash hand basin u l-art tac-ceramika maghmula mill-konvenut f’ dan is-shaft, gew esposti ghall-elementi. Dawn ix-xogholijiet ukoll saru in vjolazzjoni tad-drittijiet ta’ l-attur bhala condominus kif spjegat dettaljatament fil-kawza premessa.

Ghalhekk l-ilment ta’ l-attur in propositu rrizulta li huwa gustifikat; izda stante li l-meritu diga’ gie deciz fil-kawza precedenti, din il-Qorti ser tillimita ruhha billi tirribadixxi li x-xogholijiet li saru fis-shaft in kwistjoni saru in vjolazzjoni tal-ligi u senjatament il-Kap.398, u tinibixxi lill-konvenut milli jesegwixxi xogholijiet fl-istess shaft jekk mhux konformament ma’ l-istess Att.

Ghal dawn il-motivi tiddecidi billi, previa rigett ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenut, tiddikjara li x-xogholijiet maghmula minnu fis-shaft in kwistjoni saru illegalment, u tinibixxi lill-istess konvenut milli jaghmel xogholijiet fl-istess shaft jekk mhux bl-osservanza tal-procedura kontemplata fl-Artikolu 8 ta’ l-imsemmi Att.

Spejjez kollha a kariku tal-konvenut.

< Sentenza Finali >

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