MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GINO CAMILLERI

Seduta tad-9 ta' Frar, 2007

Citazzjoni Numru. 90/1999/1

Anna Cassar

vs

Carlo Magri

Il-Qorti

Rat ic-citazzjoni fejn l-attrici ppremettiet:

Illi l-attrici hija propjetarja tal-fond "Chador", Triq Edgar Bernard, Gzira li gie akkwistat permezz ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-nutar Dr. Anthony Grech Trapapni tat-22 ta' Mejju 1990 (Dok. AC1);

Illi l-konvenut huwa propjetarju tal-fond “Mon Reve”, Triq Edgar Bernard, Gzira li huwa sovrapost ghal dak propjeta ta’ l-attrici;

Illi l-konvenut qieghed jaghmel xoghol ta’ kostruzzjoni konsistenti fil-bini ta’ zewgt sulari ohra fuq dawk gja ezistenti;

Illi fost ix-xogholijiet li ghamel il-konvenut, huwa abbuzivament u minghajr ebda jedd fetah aperturi ghal fuq l-propjeta ta’ l-attrici u tella’ bini fuq arja sovrastanti l-fond “Chador”, Triq Edgar Bernard, Gzira, propjeta ta’ l-attrici (Dok AC2);

Illil b’rizultat ta’ dan l-izvilupp il-konvenut ikkaguna wkoll danni fil-fond “Chador”, Triq Edgar Bernard, Gzira;

Illi l-konvenut gie nterpellat sabiex jaghlaq l-imsemmija aperturi u jiddezisti milli jaghmel xi aperturi ohra li jaghtu fuq il-propjeta ta’ l-attrici, sabiex ihott il-bini kollu li ghamel fuq l-arja sovrastanti l-fond “Chador”, Triq Edgar Bernard, Gzira, propjeta ta’ l-attrici u jiddezisti milli jkompli jizviluppa bini fuq din l-arja u sabiex jersqu ghal-likwidazzjioni u hlas ta' danni li gew ikkagunati bix-xogholijiet li ghamel, izda huwa baqa' inadempjenti;

Ghalhekk l-attrici talbet li l-konvenut jghid ghaliex, ghar-ragunijiet premessi, din il-Qorti m’ghandhiex:

1. Tiddikjara li l-konvenut fetah aperturi ghal fuq il-fond “Chador”, Triq Edgar Bernard, Gzira u ghamel xoghol ta’ bini fuq l-istess propjeta minghajr ebda jedd;

2. Tikkundanna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju li tiffissa din il-Qorti jaghlaq l-imsemmija aperturi li jaghtu ghal fuq il-propjeta ta’ l-attrici u jhott dak il-bini u xoghol kollu li ghamel fuq l-arja sovrastanti l-fond

“Chador”, Triq Edgar Bernard, Gzira, formanti parti mill-istess fond, taht id-direzzjoni ta’ perit nominat mill-Qorti;

3. Fin-nuqqas tawtorizza lill-attrici sabiex hi stess taghmel dawn ix-xogholijiet ghas-spejjez tal-konvenut, taht id-direzzjoni ta’ perit nominat mill-Qorti;

4. Tiddikjara lill-konvenut responsabbli ghad-danni kkagunati fil-fond “Chador”, Triq Edgar Bernard, Gzira;

5. Tillikwida d-danni sofferti mill-attrici jekk hemm bzonn bl-opera ta’ periti nominandi;

6. Tikkundanna lill-konvenut ihallas dawk id-danni hekk likwidati;

Bl-ispejjez kontra l-konvenut li gie ngunt ghas-subizzjoni

Rat id-dikjarazzjoni tal-attrici debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda taghha;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut fejn gie eccepit illi t-talbiet huma nfondati fil-fatt u fid-dritt peress illi dak li ghamel il-konvenut kien qed jaghmlu entro l-limiti tad-drittijiet tieghu;

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenut debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda tieghu;

Rat id-digriet taghha (diversament presjeduta) tal-1 ta’ Lulju 1999 li bih gie nominat l-AIC Frederick Doublet bhala perit tekniku bil-fakoltajiet kollha soliti;

Rat l-affidavit ta’ Costanza Colombo presentat mill-attrici;

Rat ir-rapport tal-abbli perit tekniku debitament konfermat bil-gurament fil-kors tas-seduta tat-8 ta’ Mejju 2003;

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma mill-perit tekniku;

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

Rat li l-kawza giet differita ghas-sentenza:

Ikkonsidrat:

Jirrizulta li l-attrici hi propjetarja tal-fond “Chador” Triq Edgar Bernard Gzira filwaqt li l-konvenut hu propjetarju tal-fond “Mon Reve” Triq Edgar Bernard Gzira, sovrapost ghall-immsemmi fond ta’ l-attrici;

Fic-citazzjoni l-attrici tippremetti li l-konvenut qieghed jibni zewgt sulari ohra fuq l-imsemmi bini tieghu u abbuzivament l-istess konvenut fetah aperturi ghal fuq l-propjeta ta’ l-attrici, kif ukoll bena fuq arja sovrastanti l-fond tal-attrici. B’hekk, skond l-attrici, il-konvenut ikkaguna wkoll danni fl-istess fond tal-attrici. Ghalhekk l-attrici qed titlob li jigi dikjarat li l-konvenut fetah aperturi ghal fuq il-fond taghha u ghamel xoghol ta’ bini fuq l-istess propjeta tal-attrici minghajr ebda jedd;

L-attrici qed titlob ukoll li l-konvenut jigi kundannat jaghlaq l-imsemmija aperturi u jhott dak il-bini u xoghol kollu li ghamel fuq l-arja sovrastanti l-fond tal-attrici. L-attrici qed titlob li fin-nuqqas tigi awtorizzata tghamel hi stess dawn ix-xogholijiet ghas-spejjez tal-konvenut. L-attrici qed titlob ukoll li l-konveut jigi dikjarat responsabbli ghad-danni kkagunati fil-fond tal-attriuci, li jigu likwidati dawn id-danni u li l-konvenut jigi kundannat ihallas id-danni hekk likwidati;

Il-konvenut da parti tieghu qed jeccepixxi li kollox sar entro l-limiti tad-drittijiet tieghu. Fid-dikjarazzjoni l-konvenut jissottometti li l-arja hi kollha tieghu u ghalhekk ghandu dritt ta’ servitu’ ta’ twieqi u meta tella s-sular ta’ fuq huwa zamm l-istess servitujiet li kien hemm. Inoltre stante li l-arja hi libera fuq il-bini tieghu u t-twieqi li hemm fis-sular ta’ fuq huma l-istess bhal ta’ isfel ma jistax jinghad li giet gravata l-posizzjoni li kien hemm qabel;

Fil-kors ta’ dawn il-proceduri gie nominat l-AIC Frederick Doublet bhala perit tekniku. Il-perit tekniku ippresenta r-rapport tieghu fejn ikkonkluda li fl-opinjoni tieghu :-

(i) il-konvenut fetah aperturi ghal fuq il-fond tal-attrici minghajr ebda jedd;

(ii) il-konvenut bena fuq il-parti komuni u l-parti tal-attrici f'livell l'fuq mis-saqaf tal-ewwel sular kif ukoll gholla l-hajt divizorju ma terzo kif dettaljat f'din ir-relazzjoni minghajr l-ebda jedd;

(iii) il-konvenut bix-xoghlijiet li ghamel ikkaguna hsarat fil-proprjeta tal-attrici;

(iv) il-konvenut ghandu jhallas kif dettaljat fuq ghax-xogholijiet rimedjali suggeritit f'dan ir-rapport;

(v) l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut mhix korretta;

(vi) it-tieni eccezzjoni tal-konvenut mhix korretta;

Il-perit tekniku wasal ghal dawn il-konkluzjonijiet wara li kkonsidra li s-servitujiet li seta kien hemm kienu dawk esistenti fil-hin li sar il-kuntratt tat-22 ta' Mejju 1990 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Grech Tarpani (fol.11). Il-perit tekniku kkonsidra ukoll li l-ispazju vojt bejn il-bini u t-triq huwa l-access ghall-fond tal-attrici u ghalhekk dan l-ispazju hu proprjeta' tal-istess attrici. Il-konvenut ghalhekk ma kellux dritt isaqqaf dan l-ispazju u jibni fuq l-istess saqaf. Lanqas ma kellu dritt il-konvenut li jgholli l-hajt divizorju li jaghlaq l-ispazju in kwistjoni minn-naha tax-xellug. Isegwi ghalhekk li l-konvenut ghandu jnehhi l-istruttura li ghamel, minghajr l-approvazzjoni tal-attrici, fuq dan l-ispazju u jhott il-hajt divizorju li zied in-naha tal-gar u dan in kwantu ghall-fond jew tul tal-ispazju, kemm fil-parti komuni, kif ukoll fil-parti tal-attrici;

Inoltre l-konvenut ghandu dritt jgholli l-hitan ta' madwar il-bitha nterna, izda ma ghandux id-dritt li jiftah aperturi fihom billi hekk ikun qed izid is-servitu' ghar-rigward tal-attrici. Il-hitan madwar il-bitha nterna huma kollha hitan divizorji bejn iz-zewg propretajiet. Il-konvenut xtara bis-servitujiet ezistenti, tale quale, u cioe' t-twieqi ghall-bitha nterna u fuq it-terrazzin/gallerija ta' wara tal-attrici fl-ewwel

sular, u possibbilment tieqa, jekk kien hemm, mill-washroom fit-tieni sular. L-unku kunsens li seta kien hemm kellu jkun wiehed b'att notarili;

Ghalhekk fl-opinjoni tal-Perit Tekniku, is-sitt twieqi li kkostruwixxa l-konvenut madwar il-bitha nterna tal-attrici fit-tieni u t-tielet sulari, ghandhom jinghalqu mill-konvenut;

Il-perit tekniku ssuggerixxa li peress li kwalunkwe' servitu' mahluqa ghandha tkun tal-anqas inkonvenjent possibbli ghall-fond servjenti, ghandha tigi esaminata l-alternattiva ta' kumpens (minflok tnehhija) ghal ftuh ta' dawn it-twieqi. Dawn it-twieqi jistghu ukoll jigi rikostruwiti aktar fil-gholi, bis-sollijiet taghhom mhux anqas minn metru u nofs (1.5m) l-fuq mill-paviment tal-appartament fejn ikunu jinsabu u jsiru b'mod li jinfethu l-gewwa, u bl-obbligu li ma jsirx inxir, jitpoggew tankijiet tal-gass, u kwalunkwe haga ohra mal-ucuh tal-hitan fuq l-arja tal-bitha;

Il-perit tekniku kkonsidra ukoll li l-hsarat strutturali, li ghalihom hu responsabbli l-konvenut u li sofriet l-attrici jistghu jibqghu jikbru sakemm il-bini jsib il-bilanc bejn settlement u sahha portatili tal-istruttura. Mhux eskluz li fil-process din il-hsara tilhaq issir irrimedjabbli. Hawnhekk il-perit tekniku ghamel analizi funditus ta' dawn il-hsarat strutturali u kif dawn l-istess hsarat jistghu jigu rimedjati;

Il-perit tekniku kkonsidra li l-konvenut hu ukoll responsabbli ghall-hsara dekorattiva u fl-opinjoni tal-istess Perit Tekniku din il-hsara ma ghandiex tissewwa qabel jigu rimedjati l-hsarat strutturali. Dawn ir-rimedji jikkoncernaw id-dahla ta' quddiem, it-twieqi fuq il-bitha nterna, it-tieqa ta' wara fit-tieni sular u l-hsarat strutturali fil-bini, it-tieqa tal-kcina tal-attrici, u finalment rimedji dekorattivi. Il-perit tekniku hawnhekk jikkonsidra x'jista jghamel il-konvenut f'dan ir-rigward u cioe' biex jirrimedja dawn il-hsaratt kollha. Il-perit tekniku jissuggerixxi li r-rimedji indikati fl-istess relazzjoni huma responsabilita' tal-konvenut u ghandu jhallas ghalihom l-istess konvenut;

Il-perit tekniku kkonsidra ukoll li l-kumpens ghat-twieqi gia indikati u miftuhin mill-konvenut. Il-perit tekniku jhoss illi

jekk isiru r-rimedji suggeriti minnu l-kumpens li l-konvenut ghandu jhallas lill-attrici ghal kull tieqa hu ta' mija u hamsin liri maltin (Lm150) ghal kull tieqa. Ghlahekk ghall seba' (7) twieqi ghandu jhallasha is-somma ta' elf u hamsin liri maltin (Lm1050). Jekk tigi konsidrata l-altervattiva li t-twieqi jibqghu kif inhuma, il-perit tekniku vvaluta l-kumpens ghal kull tieqa fis-somma ta' mitejn u hamsin lili maltin (Lm250) ghal kull tieqa. F'din l-alternattiva ghalhekk ghal seba' (7) twieqi l-konvenut ghandu jhallas lill-attrici s-somma komplessiva ta' elf seba mija u hamsin liri maltin (Lm1750). It-tielet alternattiva hija li jinghalqu t-twieqi kollha. Ir-raba' alternattiva hi li l-konvenut jinghata l-aghzla kemm twieqi jaghlaq, jew jirranga jew ihalli kif inhuma;

F'kaz li jinghata kumpens minflok tnehhija, il-perit tekniku hu tal-fehma li l-kumpens li ghandu jhallas il-konvneut lill-attrici sabiex fuq din il-parti ta quddiem ihalli kollox kif inhu huwa ta' tlett-elef liri maltin (Lm3000);

Tenut kont ta' dawn il-konsiderazzjonijiet kollha u tenut kont tal-konkluzjonijiet li wasal ghalihom il-perit tekniku l-Qorti thoss li ghandha tadotta dawn l-istess konkluzjonijiet u l-Qorti tghamillhom taghha. Inoltre l-Qorti hi vinkolata mit-talbiet kif espressi mill-attrici fic-citazzjoni u ghalhekk ser il-Qorti ser timxi fuq il-konkluzjonijiet tal-perit tekniku a basi tat-talbiet attrici;

Dejjem b'referenza ghat-talbiet attrici d-danni sofferti mill-attrici, tenut kont tar-rizultanzi u tac-cirkostanzi kollha partikolari tal-kaz qed jigu likwidati arbitrio boni viri fis-somma komplessiva ta' tlett elef liri maltin (Lm3000);

Fl-ahhar nett il-partijiet qed jigu sollecitati li, jekk jidhrilhom, jittantaw jimxu fuq xi wahda mill-alternattvi li ssuggerixxa l-abbli perit tekniku fir-rapport tieghu;

In vista tal-premess l-eccezzjonijiet tal-konvenut ghandhom jigu rigettati filwaqt li t-talbiet attrici ghandhom kollha jigu akkolti;

Ghal dawn il-motivi kollha :-

Tiddeciedi billi fl-ewwel lok tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenut u billi fit-tieni lok tilqa t-talbiet attrici u tiddikjara li l-konvenut fetah aperturi ghal fuq il-fond tal-attrici “Chador”, Triq Edgar Bernard, Gzira u ghamel xoghol ta’ bini fuq l-istess propjeta minghajr ebda jedd; tikkundanna lill-konvenut sabiex fi zmien tlett (3) xhur millum jaghlaq l-imsemmija aperturi li jaghtu ghal fuq il-propjeta ta’ l-attrici u jhott dak il-bini u xoghol kollu li ghamel fuq l-arja sovrastanti l-istess fond tal-attrici “Chador”, Triq Edgar Bernard, Gzira, formanti parti mill-istess fond u dana taht id-direzzjoni tal-AIC Frederick Doublet li apuntu qed jigi nominat ghal dan l-iskop; fin-nuqqas l-attrici qed tigi awtorizzata sabiex hi stess taghmel dawn ix-xogholijiet ghas-spejjez tal-konvenut, dejjm that id-direzzjoni tal-AIC Frederick Doublet li qed jigi nominat ghal dan l-iskop; tiddikjara lill-konvenut responsabbli ghad-danni kkagunati fil-fond “Chador”, Triq Edgar Bernard, Gzira u tillikwida dawn id-danni sofferti mill-attrici fis-somma komplessiva ta’ tlett elef liri flis maltin (Lm3000) u tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-attrici l-imsemmija somma ta’ tlett elef liri maltin (Lm3000) in linea ta’ danni u dana bl-imghaxxijiet kollha legali mid-data ta’ din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament;

Spejjez kollha kontra l-konvenut.

< Sentenza Finali >

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