MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tal-5 ta' Ottubru, 2007

Citazzjoni Numru. 2582/2000/1

Francis Tabone
vs
Joseph u Michelina konjugi Agius

Il-Qorti

Preliminari

Rat l-**att** tac-**citazzjoni** li permezz taghha l-attur ippremetta illi:

Billi l-istanti huwa l-proprjetarju tal-fond 82 Sqaq il-Logga, Triq Biccieni, Zabbar, mentri l-konvenuti huma d-detenturi tal-fond adjacenti Numru 81;

Billi l-attur ottjena l-permessi mehtiega mill-Awtorita' kompetenti biex jaghmel xoghlijiet ta' kostruzzjoni u modifikazzjoni fil-fond tieghu;

Billi dawn ix-xoghlijiet jinkludu l-bini ta' kmamar fil-livell tat-tieni sular li hajt minnhom jinsab fuq il-hajt li jiddividi l-propjeta' tieghu minn dik tal-konvenuti;

Billi l-istanti qed jigi mfixkel fl-ezekuzzjoni ta' dawn ix-xoghlijiet u in partikolari fuq dan il-hajt divizorju peress illi l-konvenuti, nonostante bosta interpellazzjonijiet, ghandhom gebel, madum u qsari fuq dan il-hajt li jridu jitnehhew biex jista' jsir ix-xoghol, u anke ghaliex mal-istess hajt tinsab skalapiza tal-injam li parti minnha tirkeb fuq dan il-hajt divizorju;

Jghidu ghalhekk l-istess konvenuti l-ghaliex m'ghandiex dina l-Onorabbli Qorti:-

1) tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenuti ma ghandhomx jedd jostakolaw lill-istanti fl-ezekuzzjoni tax-xoghlijiet ippjanati minnu kif fuq spjegat;

2) tikkundannahom sabiex a spejjez taghhom u fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom iffissat inehhu l-effetti kollha taghhom minn kull fejn jinsabu biex b'hekk l-istanti jkun in grad li jista' jesegwixxi x-xoghlijiet bla ebda tfixkil;

3) u fin-nuqqas li l-konvenuti jaghmlu dan fiz-zmien lilhom prefiss, biex l-attur ikun awtorizzat jaghmel dan a spejjez tal-istess konvenuti.

B'riserva ghad-danni u bl-ispejjez, komprizi dawk tal-ittra ufficjali tat-12 ta' Ottubru 2000, u tal-ittra legali tas-27 ta' Settembru 2000, kontra l-konvenuti ngunti minn issa ghas-subizzjoni.

Rat id-Dikjarazzjoni tal-istess attur a fol. 3 tal-process.

Rat in-**nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti** a fol. 9 tal-process fejn eccepew:

a. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt bl-ispejjez kontra l-istess attur;

b. Illi l-attur ghandu jaghti prova tat-titolu tal-post li qed jigi zviluppat;

c. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-attur mhux veru kien qed jaghmel ix-xoghol kif suppost, tant li anki zvija lill-Awtorita’ tal-Ippjanar u dan kif ser jigi ppruvat facilment;

d. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-attur hu liberu li jaghmel ix-xoghol sakemm ma jippregudikax il-pozizzjoni tal-konvenuti u dan sakemm ma jsirux ix-xoghlijiet a spejjez tal-istess konvenuti.

e. Illi meta ghamel ix-xoghlijiet dan ma kienx lest li jikkordina mal-istess konvenuti tant li anki ghamel xoghlijiet fil-hin tal-mistrieh sabiex l-esponenti ma jindunawx b’dan l-izvilupp.

Salv eccezzjonijiet ohra.

Talba

L-attur qed jitlob li dina l-Qorti tiddeciedi illi l-konvenuti m’ghandhomx jedd jostakalawh fl-ezekuzzjoni tax-xoghlijiet ta’ kostruzzjoni u modifikazzjoni li ghandu l-permess li jaghmel fil-fond tieghu 82, Sqaq il-Logga, Triq Biccieni, Zabbar.

Kontestazzjoni

Apparti ghal xi eccezzjonijiet preliminari, l-konvenuti wiegbu, li l-attur hu liberu li jaghmel ix-xogholijiet mitluba sakemm ma jippregudikax il-posizzjoni tal-konvenuti u dan sakemm isiru x-xoghlijiet a spejjez ta’ l-attur.

Fatti

Bhala fatti jirrizulta li l-attur hu sid tal-fond 82, Sqaq il-Logga, Triq Biccieni, Zabbar u ried jaghmel xi xoghol ta’

kostruzzjoni u modifikazzjonji fil-fond tieghu izda sab l-opposizzjoni tal-konvenuti li ghandhom il-post adjacenti.

Ix-xoghol strutturali li l-attur ried jaghmel u li gie approvat mill-Awtorita' ta' l-Ippjannar kien jikkonsisti fit-tlugh mill-pjan terren ghall-ewwel sular ta' bini ta' zewgt ikmamar u tarag ghall-bejt, u biex jghola s-saqaf tal-kamra tal-banju fil-pjan terren b'zewg filati.

Nomina perit tekniku

Il-Qorti kienet innominat lill Perit Arkitett Jos. M. Jaccarini bhala perit tekniku biex jirrelata dwar it-talba attrici wara li jiehu konjizzjoni ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti.

Il-Perit ipprezenta u halef ir-relazzjoni tieghu li tinsab a fol 62 et seq tal-process.

Il-Perit nominat wasal ghall konkluzzjoni li t-talba attrici ghandha tigi milqugha mentri l-eccezzjonijiet tal-konvenuti ghandhom jigu michuda kif imsemmi fir-relazzjoni.

Dwar it-talba attrici kif ukoll b'referenza ghar raba' eccezzjoni tal-konvenuti fis-sens li l-attur hu liberu li jaghmel ix-xoghol sakemm ma jippregudikax il-pozizzjoni taghhom il-Perit ippuntwalizza li l-konvenuti kienu qed joggezzjonaw principalment minhabba l-iskalapiza li kien hemm mal-hajt ta' l-appogg li l-attur talab li titnehha biex jittelgha l-hajt tal-appogg u minhabba l-fatt li bl-izvilupp u bil-gholi tal-hajt divizorju li kien se jitla dan kien se johnoq l-arja tal-bitha li ghandhom il-konvenuti.

Il-Perit jghid li l-attur ghandu dritt li jibni fuq il-proprjeta' tieghu u ghalhekk it-talba tieghu ghandha tigi milqugha. Isemmi wkoll li l-konvenuti ma gabu ebda raguni ghaliex l-attur ghandu jieqaf mill-jezercita d-dritt tieghu li jkabbar il-proprjeta' tieghu.

Jirrizulta mill-provi li l-attur ma setghax jaghmel ix-xoghol li ried jaghmel billi l-konvenuti kellhom skalapiza li fl-ahhar parti taghha kienet qed tokkupa iktar mis-sehem tal-hajt divizorju. Inoltre l-konvenuti poggew imbarazz fuq il-wicc

tal-hajt divizorju kif jidher mir-ritratt mehud mill-perit tekiniku Dok JMJ 1 a fol 94.

Il-Perit ikkonkluda li fil-kaz ta’ l-iskalapiza din qed tokkupa il-fuq mill-wiesgha tal-hajt divizorju u din il-wiesgha ghandha tigi ridotta jew tinqala’ biex l-attur jkun jista jibni l-hajt divizorju ‘l fuq minn dan il-livell.

Dwar l-imbarazz li hemm fuq il-hajt divizorju dan kellu jitnehha mill-konvenuti biex l-attur ikun jista’ jtella l-hajt divizorju minn naha tieghu li kien sejjer jikkonfina t-tromba tat-tarag.

Dwar il-kwistjoni sollevata mill-konvenuti li bl-izvilupp u bil-gholi tal-hajt divizorju kien se johnoq l-arja tal-bitha li ghandhom il-konvenuti, l-Perit ikkonkluda li dan l-argument m’ghandu ebda sostén kemm bir-raguni kif ukoll bil-Ligi. (ara fol 88).

Ghalhekk skond il-Perit kull ma kellhom jaghmlu l-konvenuti kien li jnehhu l-imbarazz li kien hemm fuq il-hajt tal-appogg inkluz il-parti ta’ l-iskalapiza. Jekk imbaghad il-konvenuti jridu fil-futur jippartecipaw fil-kommunjoni tal-parti li tittellgha tal-hajt ta’ l-appogg ghandhom ihallsu s-sehem taghhom lill-attur.

Il-Perit ezamina l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u qal hekk:

Dwar l-eccezzjoni li l-attur ghandu jaghti prova tat-titolu tal-post li qed jigi zviluppat, il-Perit ghamel referenza ghan nota ta’ insinwa fejn jirrizulta li l-fond inxtara minghand Giuseppi Tabone fit-18 ta’ Jannar 1957 atti tan-Nutar John Micallef Trigona a fol 38 et seq.

Kwantu ghall eccezzjoni li mhux veru li l-attur qed jaghmel ix-xoghol kif suppost, tant li anki zvija lill-Awtorita’ tal-Ippjanar, il-Perit qal li l-attur kien bi hsiebu jaghmel xoghol kif jidher fuq il-pjanta li giet ippruvata mill-Awtorita’ u ma ghamel ebda dikjarazzjoni falza li biha seta’ zvija lill-Awtorita’, izda aktarx li l-pjanta li ntbaghtet ma gietx mifhuma mill-konvenuti u r-rapprezentanti taghhom. L-attur ma kien qed jaghmel ebda xoghol li ma kienx

approvat mill-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar tant li wara li mar l-Building Inspector kif ukoll il-Pulizija ta’ Haz Zabbar , l-attur baqa’ ma twaqqafx milli jkompli mix-xoghol li kien qed jahgmel.

Dwar l-eccezzjoni finali tal-konvenuti li meta l-attur ghamel ix-xoghlijiet dan ma kienx lest li jikkordina ma’ l-istess konvenuti tant li anki ghamel xoghlijiet fil-hin tal-mistrieh il-Perit qabel mal-konvenuti li huma ghandhom id-dritt li jitolbu li x-xogholijiet isiru f’hin decenti waqt il-gurnata.

Wara l-prezentata tar-rapport il-konvenuti kienu ghamlu xi domandi lill Perit tekniku in eskuzzjoni u dana kkonferma dak li kien qal fir-rapport tieghu. Partikolarment hu qal li l-izvilup ma setghax isir mill-attur qabel ma l-iskalapiza fil-parti finali taghha, li kienet qed tokkupa iktar mill-wiesgha ta’ nofs il-hajt, tigi modifikata. Inoltre l-perit ikkonferma li ghalkemm il-konvenuti kienu ghamlu rapporti ma rrizulta xejn irregolari f’dak li kien qed jaghmel l-attur ghax kieku kien jigi mwaqqaf mill-Awtoritajiet.

Il-Qorti, wara li ezaminat il-provi, u wara li rat ir-rapport tal-perit nominat, hija tal-fehma li l-kostatazzjonijiet maghmulin mill-perit, kif ukoll il-konkluzzjonijiet minnu raggjunti huma gusti u korretti u tikkondividihom u taghimillhom taghha. Il-Qorti tirrileva li l-konvenuti bhala parti interessata ma pprevalewx ruhhom mill-fakolta’ lilhom moghtija mill-ligi b’talba ghan-nomina ta’ periti addizzjonali.

Il-Qorti zzied li ma jirrizultaliex li l-konvenuti kienu formalment oggezzjonaw ma l-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar dwar l-Izvilup li kien qed jaghmel l-attur jew ressqu xi prova konkludenti li l-attur ma kienx qed jimxi skond il-permessi. Lanqas ma jirrizulta li l-konvenuti kellhom xi permess minghand l-attur biex huma jpoggu l-iskalapiza fuq il-hajt divizorju aktar mill-wiesgha li taghtihom il-ligi.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi
Il-Qorti tiddeciedi billi
tiddikjara illi l-konvenuti ma kellhom ebda dritt jostakolaw lill-attur fl- ezekuzzjoni tax-xoghlijiet ippjanati minnu;
tikkundannahom biex a spejjez taghhom u fi zmien gimgha jnehhu l-effetti kollha taghhom minn kull fejn jinsabu biex b'hekk l-attur ikun jista' jesegwixxi x-xoghlijiet bla ebda tfixkil u dana taht is-sorveljanza tal-Perit Joseph Jaccarini li qed jigi nominat ghal dan l-iskop;
fin-nuqqas li l-konvenuti jaghmlu dan fiz-zmien lilhom prefiss, l-attur hu awtorizzat jaghmel dan a spejjez ta' l-istess konvenuti.
Jibqa' riservat id-dritt ta' l-attur ghad-danni kontra l-konvenuti;
Bl-ispejjez kollha kontra l-konvenut.

< Sentenza Finali >

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