MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ABIGAIL LOFARO

Seduta ta' l-14 ta' Frar, 2008

Citazzjoni Numru. 919/1998/1

Josephine Falzon

vs

Anthony sive Tony Bartolo

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni ippresentata mill-attrici fil-5 ta’ Mejju, 1998, li in forza taghha, wara li ppremettiet :

Illi l-attrici hija proprjetarja tal-fond numru 5, Triq Inguanez, Mdina, liema fond huwa kontigwu ghall-fond proprjeta' tal-konvenut u cioe' 6, Triq Inguanez, Mdina;

Illi ftit ta' zmien ilu l-konvenut abbuzivament u illegalment qabad u ghamel xogholijiet fil-fond proprjeta' tieghu, b'dan illi ghalaq tarag fl-istess proprjeta' u konsegwentement

ghalaq id-dawl u l-arja ta parti mill-fond proprjeta' tal-attrici;

Illi l-fond proprjeta' tal-attrici igawdi servitu' fuq il-fond proprjeta tal- konvenut;

Illi x-xogholijiet li saru fil-fond proprjeta' tal-konvenut ma kellhomx il-permess mehtieg tal-Awtorita' ta' l-Ippjanar;

Talbet ghalhekk li l-konvenut ighid ghaliex ghar-ragunijiet premessi, din il-Qorti m'ghandhiex :

1. tikkundannah inehhi dawk il-modifiki strutturali li ghamel illegalment u abbuzivament fil-fond proprjeta' tieghu u li bihom ghalaq l-arja u d-dawl ta' parti mill-fond proprjeta' tal-attrici numru 5, Triq Inguanez, Mdina;
2. tikkundanna lill-konvenut jaghmel dawk ix-xogholijiet necessarji sabiex il-fond proprjeta' tal-attrici jibqa jgawdi s-servitu' fuq il-fond numru 6 Triq Inguanez, Mdina, proprjeta' tal-konvenut.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut li minn issa qed jigi ingunt ghas-subizzjoni;

Rat id-dikjarazzjoni u il-lista tax-xhieda tal-attrici;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut, li in forza taghha huwa eccepixxa :

1. L-infondatezza tat-talbiet attrici, billi x-xoghlijiet maghmula ma
naqqsu xejn mill-jeddijiet tal-fond tal-attrici;
2. L-infondatezza tal-allegazzjoni li x-xoghlijiet m'humiex koperti bil-permessi tal-awtoritajiet kompetenti;
3. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri;

Rat id-dikjarazzjoni u il-lista tax-xhieda tal-konvenut;

Rat id-digriet taghha tas-7 ta' Dicembru, 1999 li permezz tieghu hatret lill-Perit Alan Saliba bhala perit tekniku sabiex jaghmel access fuq il-post u jikkonstata dak kollu necessarju fid-dawl tat-talbiet attrici u tal-eccezzjonijiet tal-

konvenut bil-fakultajiet kollha soliti u inkluz li jisma’ xhieda u wara jirrelata bil-miktub.

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku Alan Saliba ipprezentata u ikkonfermata bil-gurament waqt is-seduta tal-31 ta’ Mejju, 2005.

Semghet ix-xhieda li gew prodotti;

Rat il-provi li tressqu, id-dokumenti li gew esebiti u l-atti ta’ dan il-procediment;

Rat il-verbal taghha tad-9 ta’ Frar 2006 li permezz tieghu peress illi l-Perit Tekniku ma irrelatax dwar l-ewwel talba u cioe’ jekk il-modifiki li saru da parti tal-konvenut kellhomx jigu rimossi jew le il-Qorti estendiet l-inkarigu tal-Perit Tekniku bl-ispejjez u drittijiet tal-inkarigu ulterjuri provizorjament a karigu tal-attrici;

Rat ir-relazzjoni ulterjuri tal-Perit Tekniku Alan Saliba ikkonfermata bil-gurament waqt is-seduta tad-19 ta’ April, 2007;

Rat il-verbal taghha tal-20 ta’ Gunju, 2007 fejn id-difensuri tal-partijiet qablu illi l-kawza kellha tibqa differita ghas-sentenza;

Rat li l-kawza tinsab differita ghas-sentenza ghall-lum;

Ikkunsidrat :

Illi l-attrici istitwiet il-kawza odjerna peress illi allegat illi l-konvenut abbuzivament u illegalment qabad u ghamel xogholijiet fil-fond proprjeta tieghu 6 Triq Inguanez Imdina; liema fond huwa antigwu ghall-fond taghha u cioe’ numru 5 Triq Inguanez Imdina peress illi qabad u ghalaq tarag fil-proprjeta tieghu u konsegwentement ghalaq id-dawl u l-arja ta’ parti mill-fond proprjeta taghha. L-attrici allegat illi l-proprjeta taghha tgawdi servitu fuq il-fond proprjeta tal-konvenut u illi x-xogholijiet li saru fil-fond proprjeta tal-konvenut ma kellhomx il-permess mehtieg ta’ l-Awtorita ta’ l-Ippjanar.

Ikkunsidrat :

Illi irrizulta mill-provi prodotti illi l-kwistjoni bejn il-partijiet tikkoncerna tieqa zghira bil-persjana illi l-attrici ghandha fl-ewwel kamra fil-fond taghha. Din it-tieqa taghti ghal fuq il-proprjeta tal-konvenut u proprjament fuq it-tarag li jwassal mill-pjan terran ghall-ewwel sular tal-fond tal-konvenut. L-attrici qeghda tallega li l-konvenut ghamel xogholijiet minghajr permessi li jinkludu tisqif ta’ l-istess tarag u per konsegwenza tnaqqsilha d-dawl u l-arja li jghaddi mill-istess tieqa. Il-konvenut irribatta li hu ghandu l-permessi kollha necessarji, illi t-tarag ilu imsaqqaf u li huwa ma ghamilx xogholijiet li jillimitaw il-jeddijiet illi l-fond ta’ l-attrici igawdi, anzi li kienet l-istess attrici li ghamlet tali xogholijiet.

Illi waqt l-access illi gie mizmum mill-Perit Tekniku gie verbalizzat illi hemm qbil li l-parti tat-tarag li ghal fuqu taghti t-tieqa ta’ l-attrici giet imsaqqfa meta saru l-alterazzjonijiet fil-fond tal-konvenut.

Illi John Falzon in-neputi tal-attrici xehed illi ilu joqghod mal-attrici fil-fond taghha u qal illi matul l-ahhar snin il-konvenut saqqaf it-tarag u sar ukoll xoghol strutturali iehor. Huwa xehed illi meta saqqaf it-tarag il-konvenut kemm id-dawl, kif ukoll l-arja li kienet tiehu minn din it-tieqa naqsu mill-fond tal-attrici. Huwa xehed illi irrapporta lill-Awtorita ta’ l-Ippjanar li harget avviz lill-konvenut illi kien ghamel alterazzjonijiet fil-faccata u anke interni minghajr il-permess ta’ l-Awtorita ta’ l-Ippjanar.

Illi Joseph Falzon, neputi ta’ l-attrici xehed illi huwa wkoll jabita mal-attrici fil-fond taghha u illi fil-kamra tas-sodda tal-attrici hemm tieqa li taghti ghal fuq tarag li kien minghajr saqaf. Fl-1998 bdew isiru xi xogholijiet fuq gewwa fil-fond tal-konvenut li affettwaw lill-attrici ghaliex naqsitilha l-arja mit-tieqa u affettwata wkoll minhabba l-umdita. Huwa jaf illi eventwalement l-ispazju ta’ fuq it-tarag gie imsaqqaf.

Illi Carmel Falzon, neputi ta’ l-attrici ukoll xehed illi issaqqaf fuq it-tarag tal-konvenut u per konsegwenza ma ghadhiex tidhol arja mit-tieqa li taghti ghal ghand il-konvenut li kienet isservi ghal arja u ghad-dawl.

Illi l-attrici xehdet illi ilha toqghod fil-fond taghha mill-1940 u illi t-tarag li jigi taht it-tieqa taghha kien mikxuf tant illi meta taghmel ix-xita kien jidhlilha l-ilma gewwa. Hija xehdet illi ma tafx ezattament meta issaqqaf it-tarag, pero’ darba wahda dahlet fil-fond tal-konvenut meta kien qieghed isir ix-xoghol u rat it-tarag imsaqqaf u qalet li minhabba f’hekk ma ghandhiex aktar arja. Hija xehdet illi t-tieqa taghha kienet hemm meta hija dahlet fil-fond proprjeta taghha. L-attrici xehdet illi ghandha tieqa ohra fl-istess kamra, izda ma tiftahiex bil-lejl ghaliex tibza. Hija qalet ukoll illi t-tieqa taghha li taghti ghall-fond tal-konvenut minn dejjem kienet kif inhi illum il-gurnata bil-persjana tinfetah ‘il gewwa. Mit-tieqa ma tara xejn u kienet tuzaha biex tiehu l-arja u d-dawl.

Illi xehed Joseph Farrugia, Enforcement Officer mal-Awtorita ta’ l-Ippjanar u qal illi fil-fond tal-konvenut kienet saret applikazzjoni minn Anthony Bartolo fid-29 ta’ Dicembru, 1997 ghal ‘minor alterations to internal yard’ u il-permess kien hareg fit-12 ta’ Novembru 1998. Il-permess kien jirrigwarda l-alterazzjonijiet kollha, inkluz dawk li saru fil-bitha. Effettivament il-konvenut diga kien ghamel ix-xogholijiet u ghalhekk kien wehel multa u sussegwentement kien hareg il-permess. Ix-xogholijiet kienu jinkludu parti mill-bitha interna li giet imsaqqfa u sar ukoll toilet fil-bitha.

Illi xehed ukoll Ivor Robinich, Enforcement Officer ta’ l-Awtorita ta’ l-Ippjanar, illi qal illi l-konvenut kien gie imwaqqaf milli jkompli bix-xogholijiet. Sussegwentement kien applika u hareg permess illi issanzjona l-irregolaritajiet. Is-Sur Robinich xehed illi l-konvenut kien ammetta mieghu illi kien ghamel ix-xoghol. Huwa ftakar illi l-konvenut kien semmhielu ‘fibre glass sheeting’ li kien issaqqaf il-parti tal-bitha fejn illum il-gurnata hemm l-arkati li ghamel il-konvenut.

Ikkunsidrat :

Illi xehed il-konvenut u qal illi fil-logga kien hemm saqaf tal-‘corrugated’ li kien izomm fuq l-injam. Il-‘corrugated’ kien trasparenti tal-plastik. Fil-bitha kien hemm travu tal-konkos parallel mal-faccata u xi erba’ piedi íl barra mill-hajt tal-bitha. Dan il-‘corrugated’ kien jitla zurzieqa mat-tarag u qal li huwa nehha l-‘corrugated’ u zewg filati tal-bricks u biddel filata mill-gebel. Fuq din il-filata li biddel gholla zewg filati jew tlieta ohra u saqqaf bix-xorok. Il-konvenut xehed illi ghalkemm il-‘corrugaged’ kien trasparenti u issa saru xorok, id-dawl xorta wahda baqa’ jidhol u kemm l-arja u d-dawl ghadhom jghaddu xorta wahda. Il-konvenut xehed ukoll illi huwa ghamel il-pilastri u fuq dawn il-pilastri saru tlett arkati. Ghalhekk l-arja tal-fetha naqset, izda huwa tenna illi id-dawl u l-arja ma gewx affettwati.

Illi l-perit tekniku ikkonstata illi l-konvenut ghamel xogholijiet fil-bitha tieghu li ghal fuqha hemm it-tieqa tal-attrici. Dawn ix-xogholijiet jinkludu tlett hnejjiet miftuha u msaqqfa sabiex jiffurmaw logga madwar metru u nofs ‘il barra mill-hajt fejn hemm it-tieqa ta’ l-attrici u kif ukoll tisqif bix-xorok tat-tarag li jinsab adjacenti u taht it-tieqa in kwistjoni. Mill-pjanti sottomessi mill-konvenut mill-Awtorita tal-Ippjanar ma jirrizultax li fuq dan it-tarag kien jezisti is-saqaf tal-‘corrugated’ u l-attrici fil-fatti cahdet li dan it-tarag kien imsaqqaf bil-‘corrugated’ u xehdet li x-xita kienet tidhol mit-tieqa. Hija xehdet ukoll illi taf li t-tarag ma kienx imsaqqaf bil-‘corrugated’ billi hi gieli dahlet fil-post tal-konvenut meta dan kien f’idejn Monsinjur qabel ma inxtara mill-familja tal-konvenut. Il-perit tekniku ikkonsidra li d-dawl li kien jidhol minn fuq it-tarag fil-fond tal-konvenut ghat-tieqa ta’ l-attrici gie imnaqqas drastikament meta l-konvenut saqqaf it-tarag bix-xorok u dan anke jekk wiehed jassumi illi dan it-tarag kien imsaqqaf bil-‘corrugated’ trasparenti tal-plastik. Jekk jigi ikkunsidrat li t-tarag tal-konvenut kien imsaqqaf bl-‘corrugated’ trasparenti tal-plastik qabel dan gie imsaqqaf bix-xorok, il-perit tekniku ikkalkula li d-dawl illi jidhol mit-tieqa ta’ l-attrici gie imnaqqas b’erbghin fil-mija (40%) meta s-saqaf tat-tarag sar bix-xorok. Jekk jigi ikkunsidrat li t-tarag tal-konvenut

ma kienx imsaqqaf bil-‘corrugaged’ trasparenti tal-plastik qabel ma gie imsaqqaf bix-xorok, il-perit tekniku ikkonkluda li d-dawl li jidhol mit-tieqa ta’ l-attrici gie imnaqqas b’hamsin fil-mija (50%) meta s-saqaf tat-tarag sar bix-xorok. Rigward l-arja, billi s-sors ta’ l-arja gej primarjament mill-bitha tal-konvenut u cioe’ mill-hnejjiet miftuha li hemm mal-logga u kif ukoll billi faccata tat-tieqa ta’ l-attrici hemm hajt li jibqa tiela sas-saqaf tat-tarag, it-tisqif tat-tarag ma affetwax l-arja li tghaddi mill-fond tal-konvenut ghat-tieqa ta’ l-attrici billi l-ammont ta’ arja li tista tghaddi mit-tieqa pjuttost zghira ta’ l-attrici tista facilment tidhol mikll-hnejjiet fil-fond tal-konvenut. Ghalhekk l-arja ma tigix affetwata mill-fatt jekk it-tarag ikunx imsaqqaf jew le. Il-perit tekniku ikkonstata wkoll li fl-istess kamra fejn hemm it-tieqa in kwistjoni l-attrici ghandha tieqa ohra li taghti ghal fuq it-triq. L-attrici xehdet li din it-tieqa ma tiftahiex bil-lejl. Din it-tieqa tinsab fil-livell ta’ madwar metru ‘il fuq u ghalhekk hija facilment accessibli. Rigward permessi, ghalkemm l-Awtorita tal-Ippjanar approvat illi tissaqqaf parti mit-tarag u kif ukoll l-izvilupp kollu li ghamel il-konvenut gie issanzjonat bl-applikazzjoni illi ghamel il-konvenut, il-perit tekniku innota illi l-pjanta approvata ma’ l-istess permess Dok VS 1 tindika li ‘ground floor only amended’. Is-saqaf tat-tarag in kwistjoni jinsab fl-ewwel sular u ghalhekk ma jirrizultax illi dan il-permess issanzjona s-saqaf li sar fuq it-tarag.

Illi ghalhekk il-konkluzzjonijiet li wasal ghalihom il-Perit Tekniku huma s-segwenti :

1. Il-konvenut ghamel xogholijiet fil-fond numru 6, Triq Inguanez, Mdina li rizultat taghhom tnaqqas l-ammont ta’ dawl li jidhol mit-tieqa li l-attrici ghandha taghti ghal fuq il-fond tal-konvenut b’ammont mill-inqas ta’ erbghin fil-mija (40%).
2. Bix-xogholijiet li ghamel il-konvenut fil-fond numru 6, Triq Inguanez, Mdina ma gietx affettwata l-arja li tghaddi mit-tieqa li l-attrici ghandha taghti ghal fuq il-fond tal-konvenut.
3. Jirrizulta li l-permess ta’ l-Awtorita ta’ l-Ippjanar PA7370/97 ma jinkludix is-sanzjonar tat-tisqif tat-tarag tal-konvenut bix-xorok.

Ikkunsidrat :

Illi fir-relazzjoni ulterjuri tieghu il-perit tekniku Alan Saliba irrileva illi fl-ewwel relazzjoni tieghu huwa kien ikkonstata li ma setghax jasal ghall-konkluzjoni jekk fil-fatt it-tarag fil-fond tal-konvenut illi jinsab quddiem it-tieqa fil-fond ta' l-attrici kienx imsaqqaf bil-'corrugated' trasparenti tal-plastik qabel ma gie msaqqaf mill-konvenut bix-xorok u dana peress illi l-attrici sostniet illi t-tarag kien mikxuf, waqt li l-konvenut sostna li qabel it-tarag kien imsaqqaf bil-'corrugated' trasparenti tal-plastik. Madanakollu irrizulta car illi s-saqaf ezistenti tax-xorok fuq dan it-tarag ma kienx jezisti. F'din ir-relazzjoni ulterjuri tieghu il-perit tekniku wasal ghas-segwenti konkluzzjonijiet :

1. Billi jirrizulta li saru modifiki mill-konvenut fis-saqaf tat-tarag li jinsab biswit it-tieqa ta' l-attrici meta dan is-saqaf inbidel u / jew sar saqaf bix-xorok.
2. Billi jirrizulta wkoll li dawn il-modifiki mhux koperti bil-permess ta' l-Awtorita ta' l-Ippjanar.
3. U kif ukoll billi dawn il-modifiki affettwaw id-dawl li jidhol mit-tieqa ta' l-attrici.
4. Il-perit tekniku ikkkonkluda illi s-saqaf tax-xorok fuq it-tarag tal-konvenut mhux kopert bil-permess mehtieg ta' l-Awtorita ta' l-Ippjanar u kif ukoll li dan is-saqaf ghandu jigi mnehhi sabiex mit-tieqa ta' l-attrici jidhol l-istess ammont ta' dawl li kien jidhol, mill-fond tal-konvenut, qabel sar dan is-saqaf. Jekk minflok isirx saqaf tal-'corrugated' trasparenti tal-plastik jew le huwa superfluwu billi kif intqal fl-ewwel paragrafu ta' pagna 18 ta' l-ewwel relazzjoni tal-perit tekniku dan jaffettwa ftit biss (madwar 10% anqas) id-dawl li jidhol mit-tieqa ta' l-attrici.

Illi ghalhekk l-espert tekniku wasal ghall-konkluzzjoni illi l-modifika li saret mill-konvenut fil-fond tieghu 6, Triq Inguanez, Mdina tikkonsisti fit-tisqif tat-tarag bix-xorok. Dan is-saqaf ghandu jigi mnehhi sabiex mit-tieqa ta' l-attrici jidhol l-istess ammont ta' dawl li kien jidhol, mill-fond tal-konvenut, qabel sar dan is-saqaf.

Illi l-Qorti, peress illi taqbel mal-konkluzzjonijiet illi ghalihom wasal il-perit tekniku fiz-zewg relazzjonijiet tieghu, qeghda taddottahom u taghmilhom bhala taghha.

Ikkunsidrat :

Illi Dr Anthony Cutajar ghall-attrici waqt is-seduta tal-20 ta' Gunju 2007 iddikjara li jirrimetti ruhu ghar-rapport addizzjonali tal-perit tekniku u li Dr Simon Galea Testaferrata ghall-konvenut qabel illi l-kawza tibqa differita ghas-sentenza u ma talabx illi jipprezenta xi nota ta' sottomissjonijiet, ma ittrattax il-kawza u lanqas ma talab il-hatra ta' periti addizzjonali.

Ghaldaqstant il-Qorti bilfors tikkonkludi illi l-avukati difensuri tal-partijiet, it-tnejn li huma qablu kemm mal-ewwel rapport, kif ukoll mar-rapport ulterjuri ta' l-imsemmi perit tekniku.

Ikkunsidrat :

Illi irrizulta car mill-provi kollha prodotti, kif ukoll mir-relazzjonijiet tal-perit tekniku illi l-fond ta' l-attrici igawdi is-servitu fuq il-fond proprjeta ta' l-attur; liema servitu tikkonsisti f'tieqa illi taghti ghal fuq tarag illi jaghti mill-bitha fil-fond tal-konvenut ghall-ewwel sular ta' l-istess fond.

Illi irrizulta illi l-konvenut abbuzivament u illegalment ghalaq it-tarag fil-fond tieghu u konsegwentement naqqas b'mod konsiderevoli ferm id-dawl ta' parti mill-fond proprjeta mill-attrici, kif spjegat dettaljatament fir-relazzjonijiet ta' l-perit tekniku.

Illi s-servitu li minnu igawdi l-fond ta' l-attrici fuq il-fond tal-konvenut huwa wiehed ta' natura apparenti ai termini tal-Artikolu 455 (4) tal-Kap.16. Din is-servitu hija wkoll servitu' affermattiva ai termini tal-Artikolu 456 (2) tal-Kap. 16.

Ikkunsidrat :

Illi ma hemm l-ebda kontestazzjoni dwar il-fatt illi l-attrici ilha tabita fil-fond taghha ghal aktar minn sittin sena u t-tieqa taghha dejjem kienet hemm, u lanqas ma hemm dubbju, anzi huwa ammess mill-konvenut, illi it-tarag qatt ma kien imsaqqaf hlief forsi b’xi ‘corrugated’ tal-plastik illi fil-fehma ta’ l-espert tekniku ma jaghmel l-ebda differenza u issa l-istess konvenut saqqaf it-tarag bil-konkos.

Illi b’din l-azzjoni tieghu, cioe’ bis-tisqif tat-tarag bil-konkos, il-konvenut naqqas ferm mid-dritt ta’ l-attrici ghall-ezercizzju tas-servitu taghha peress illi naqsilha id-dawl illi kien jidhlilha mit-tieqa taghha b’erbghin fil-mija (40%) jekk l-imsemmi tarag kien imsaqqaf bil-‘corrugated’ tal-plasik u b’hamsin fil-mija (50%) jekk it-tarag ma kien imsaqqaf b’xejn u dan bi ksur ta’ l-Artikolu 474 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta’ Malta.

Ikkunsidrat :

Illi l-Qorti tara illi l-attrici irnexxielha tipprova illi l-konvenut ghamel il-modifiki strutturali b’mod illegali u abbuziv fil-fond proprjeta tieghu li bihom ghalaq id-dawl ta’ parti mill-fond proprjeta ta’ l-attrici numru 5 Triq Inguanez, Imdina. Il-Qorti tara ukoll illi l-imsemmija xogholijiet illi ghamel il-konvenut ma kienux koperti bil-permessi ta’ l-Awtoritajiet kompetenti.

Ghaldaqstant u ghar-ragunijiet fuq imsemmija, l-Qorti taqta u tiddeciedi l-kawza bil-mod kif gej, billi filwaqt li tirrispingi l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenut tilqa t-talbiet attrici u fir-rigward tat-tieni talba attrici, tikkundanna lill-konvenut inehhi s-saqaf illi huwa ghamel fuq it-tarag fil-bitha tal-fond tieghu sabiex mit-tieqa ta’ l-attrici ikun jista jidhol l-istess ammont ta’ dawl illi kien jidhol qabel ma sar dan is-saqaf u dan fi zmien tlett (3) xhur millum. Il-Qorti tordna li dan ix-xoghol ghandu isir taht is-sorveljanza u ghas-sodisfazzjon tal-Perit Alan Saliba.

Bl-ispejjez kontra il-konvenut.

< Sentenza Finali >

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