

Kopja Informali ta' Sentenza



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
ANNA FELICE**

Seduta tat-18 ta' Marzu, 2010

Citazzjoni Numru. 240/2004

Paul Waldboth

vs

Nazzareno Micallef

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni ta' Paul Waldboth, fejn dan wara li ppremetta illi:

L-attur huwa proprjetarju tal-fond ossia flat internament immarkat numru tlieta (3), f'block flats bl-isem Sueliz Flats, Tal-Fjuri, Wardija Lane limiti ta' San Pawl il-Bahar; u

Il-konvenut jokkupa l-fond, ossia flat internament immarkat numru wiehed (1), fl-istess block ta' flats; u

Kopja Informali ta' Sentenza

Il-konvenut ghamel xoghlijiet *fix-shaft* u bitha interna li minnha jghaddu l-katusi tal-utilitajiet, ossia drain u ilma, li jservu l-fond proprjeta' tal-attur, liema xoghlijiet kienu jikkonsistu f'demolizzjoni kompleta tal-istess sistema ta' pipes u katusi, bil-konsegwenza illi l-ilma tax-xita li kien jintlaqa' f'dawn il-katusi qed jaqa' direttament fil-bitha sottostanti; u

Il-proprjeta' tal-konvenut hija soggetta ghas-servitu' li tilqa' l-ilmijiet u hwejjeg ohra li jnixxu jew jaqghu wahedhom mill-proprjeta' soprastanti tal-attur, u minn meta saru x-xoghlijiet imsemmija, il-konvenut zamm u waqqaf dik in-nixxiegha jew twaqqigh; u

Dawn ix-xoghlijiet li gew ezegwiti fuq inkarigu tal-konvenut jikkostitwixxu spoll klandestin u vjolenti tad-drittijiet tal-attur; u

Ghalkemm interpellat sabiex jerga' jpoggi l-katusi fil-pozizzjoni originali taghhom, il-konvenut baqa' inadempjenti.

Talab il-konvenut jghid ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

Tiddikjara illi l-konvenut ikkommetta spoll klandestin u vjolenti ghad-danni tal-attur, ghar-ragunijiet premissi.

Tikkundanna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju jirriprestina l-bitha nterna u *s-shaft* li minnhom kienu ghaddejjin il-katusi li jservu l-fond proprjeta' tal-attur, ghall-istat originali taghhom, u dan billi jerga' jpoggi l-katusi tad-drain fil-pozizzjoni li kienu qabel saru x-xoghlijiet fuq inkarigu tal-istess konvenut, kif ukoll jerga' jpoggi l-iskylight fl-istess pozizzjoni li kien qabel.

Fin-nuqqas, tawtorizza lill-istess attur jaghmel dawn ix-xoghlijiet rimedjali, okkorrendo bl-opera ta' Periti nominandi, a spejjez tal-konvenut.

Bl-ispejjez, inkluz tal-ittra interpellatorja datata 15 ta' Marzu, kontra l-konvenut ngunt ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta ta' Nazzareno sive Reno Micallef fejn dan eccepixxa illi:

Preliminarjament minn imkien fir-rikors odjern ma jirrizulta li jezistu r-rekwiziti ta' l-artikolu 873(2) u (6) tal-Kodici ta' l-Organizzazzjoni u Prodecura Civili (Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta) rigward il-htiega tal-hrug tal-mandat ta' inibizzjoni sabiex jitharsu l-jeddijiet tar-rikorrent, l-ezistenza o meno 'prima facie' ta' l-istess jeddijiet vantati mir-rikorrent u li jekk l-istess mandat ma jinharigx, il-pregudizzju li jista' talvolta jinholq, ir-rikorrent ma jkollu ebda rimedju ghalih.

Filwaqt li l-kontenut tat-tieni u t-tielet paragrafi tar-rikors odjern m'humiex michuda, il-kontenut tat-tielet u tar-raba' paragrafi ta' l-istess rikors jipprovdu r-raguni ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex tilqa' t-talba tar-rikorrenti, liema talba tikkonsolida sitwazzjoni ta' fatt li hija dijametrikalment opposta ghal dak li jirrikjedi tassattivament l-artikolu 445 tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta);

In effetti l-istess artikolu 445 jipprovdi li "Every owner shall construct the roofs of his building in such a manner that the rainwater shall not fall on the neighbouring tenement" u ghalhekk bl-ebda tigbid ta' l-immaginazzjoni ma jista' validament jigi argumentat li r-rikorrenti "ghadnu dritt ta' stillicidju fuq dan il-bejt" meta l-ligi nostrana ma hija thalli ebda eccezzjoni ghall-principju ta' ordni pubbliku bhal dak kopert bl-imsemmi artikolu 445 citat hawn fuq.

Mhux talli ma jezistux 'prima facie' l-jeddijiet tar-rikorrent kif gja' inghad, imma talli huwa l-istess rikorrent illi sfaccatament qieghed jikser l-istess dettami tal-ligi kif provdut bl-artikolu 445 citat hawn fuq meta jistqarr "illi l-ilmijiet tax-xita fit-terrazzin ta' barra tar-rikorrenti jigu diretti fuq bejt zghir ta' l-intimat..." u minn fuq jippretendi li din l-Onorabbli Qorti tharislu sitwazzjoni ta' fatt li hija minnha nnifisha abbuziva, irregolari u illegali;

Kopja Informali ta' Sentenza

Ghalhekk, l-istess rikors odjern ghandu jitqies bhala abbuz tal-process gudizzjarju li din l-Onorabbli Qorti certament tkun ferm attenta li tikkontrolla;

Bla pregudizzju ghas-suespost, u ghall-grazzja ta' l-argument biss, kull zvilupp li l-esponent sejjer jaghmel ma jista' bl-ebda mod ifixkel b'mod irrimedjabbli l-jeddijiet tar-rikorrent li jista' jkollu, li certament ma jikkomprendux dak ta' stillicidju kif minnu vantat, peress illi minn imkien fir-rikors ma qieghed jigi approfondit xi pregudizzju materjali, ahseb u ara kemm dan huwa irrimedjabbli ai sensi ta' l-artikolu 873(6) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta;

Bla pregudizzju ghas-suespost, u ghall-grazzja ta' l-argument biss, fl-istess rikors gja' hu ammess mir-rikorrent stess illi jezisti kanal li jwassal l-ilmijiet ghal gewwa katusa u ghalhekk, bis-saqaf ta' l-esponenti jew minghajru, l-ilmijiet xorta jistghu jibqghu jghaddu minn katusa appozita u ghalhekk il-mandat mitlub mhux mehtieg kif jirrikjedi l-artikolu 873(6) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta. Dan qieghed jinghad bla pregudizzju peress illi jekk kif gja' ntqal, u jerga' jigi ribadit hawnhekk, l-artikolu 445 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta jipprojbixxi l-pretensjoni gratwita tar-rikorrent dwar li l-bejt tat-terrazzin tieghu jaghtih xi jedd jaqleb l-ilma tax-xita ghal fuq il-bejt tal-fond ta' l-esponent gar tieghu.

Ghaldaqstant, l-esponent, bir-rispett jitlob li in vista tas-suespost, din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad it-talba ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni, bl-ispejjez kontra r-rikorrent, peress illi huma karenti r-rekwiziti ta' l-artikolu 873(2) u (6) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta mehtiega ghall-hrug ta' dak il-mandat.

Semghet ix-xhieda prodotti.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghad-decizjoni.

Ikkunsidrat illi din hija kawza ta' spoll privilegkat. Kif inhu stabbilit fil-ligi kif interpretata tul iz-zmien minn dawn il-

Qrati, sabiex azzjoni ta' din il-kwalita' tirnexxi jehtieg illi l-attur jirnexxielu jipprova tlett elementi ghas-sodisfazzjon ta' din il-Qorti, u cioe' l-pussess effettiv, l-ispoll innifsu, jew tehid tal-pussess b'xi mod kontra l-volonta' tal-pussessur u li l-azzjoni tinbeda mill-attur fi zmien xahrejn mill-att innifsu.

Jirrizulta f'din il-kawza illi l-attur huwa proprjetarju tal-fond sovrastanti ghal dak tal-konvenut. Fil-15 ta' Marzu 2004, l-attur ra lill-konvenut jahdem fuq skylight ta' fuq it-terrazzin. Jirrizulta li dan l-iskylight inqala' kompletament u l-katusi kollha konnessi mieghu, liema katusi kienu jwasslu l-ilma tax-xita mal-perimetru tal-iskylight ghal god-drains komuni, inqalghu ukoll. Il-konvenut ma kellux access ghal dan l-iskylight, tant li kellu jacedi ghalih biex jese gwixxi l-process tax-xoghlijiet permezz ta' sellum biswit it-twieqi tieghu fuq l-istess livell, mentri l-istess attur kellu access ghalih permezz ta' xatba. Fil-fatt kien ipoggi fuqu t-tank tal-gass.

Ghar-rigward tal-pussess, il-Qorti hija sodisfatta li l-attur irnexxielu jipprova li kellu pussess effettiv tal-iskylight in kwistjoni. Dan jirrizulta mix-xhieda tieghu stess kif ukoll mir-ritratti. In fatti, fir-ritratt a fol. 10 jidher il-konvenut personalment iressaq ic-cilindru tal-gass proprjeta' tal-attur li kien mahzun fuq l-istess skylight. Jirrizulta li l-attur kellu access ghall-imsemmi skylight minn mindu akkwista l-fond u cioe' tlett snin qabel ma' l-konvenut akkwista l-fond sottostanti.

“Il-ligi tikkontempla l-pussessmaterjali kien liema kien u mhux il-pussess animo domini u lill-konvenut f'kawza ta' reintegrazzjoni mhux lecitu li jinvestiga x-xorta ta' pussess tal-attur.... It-tribunal ghandu jezamina biss il-fatt tal-pussess u l-fatt ta' l-ispoll” (Vol. XLI. i. 45); kif ukoll

Sabiex tirnexxi azzjoni possessorja mhux mehtieg li l-attur ikun sofra privazzjoni totali tal-haga “imma bizzjed li jkun hemm diminuzzjoni tal-pussess, tfixkil fid-drittijiet jew hsara lil min isofri l-ispoll (Ara Appelli Kummercjali Cordina vs Aquilina, deciza fit-12 ta' Dicembru, 1988).

Il-Qorti ma taqbilx ma' dak li jikkontendi l-konvenut fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu li galadarba hemm proceduri ohra pendent i f'dawn il-Qrati dwar l-istess fondi, it-talba ta' l-attur ma tistax tregi. Il-Qorti ssostni li dan huwa kollu rrelevanti f'kawzi ta' din in-natura.

Jirrizulta ampjament mix-xhieda prodotta mill-attur li l-konvenut ma ottjena ebda permess mill-attur biex jese gwixxi x-xoghlijiet li ghamel. L-attur jixhed li x-xoghlijiet bdew ad insaputa tieghu meta ma kienx id-dar. F'dan il-kuntest, il-Qorti tqis inutli t-tezi tal-konvenut li huwa kellu permess tal-Awtorita' tal-Ippjanar biex isir ix-xoghol. M'ghandhiex ghalfejn il-Qorti, izda qed taghmel hekk, tfakkar li kull permess mahrug minn dik l-Awtorita' jinhareg dejjem bla pregudizzju ghad-drittijiet tat-terzi. Il-Qorti qed taghmel din l-affermazzjoni independentement minn kull ezami dwar jekk il-permess de quo kienx ilu li skada jew jekk kienx ghadu effettiv.

Ghar-rigward taz-zmien li fih l-attur agixxa, jirrizulta pruvat mix-xhieda tal-attur, liema xhieda ma gietx kontradetta bl-ebda mod li x-xoghlijiet de quo saru fil-15 ta' Marzu 2004 fuq medda ta' jumejn. Il-proceduri odjerni gew intavolati fis-6 ta' April 2004 u ghalhekk sew fit-termini preskritt mill-ligi fir-rigward.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut, tilqa' l-ewwel talba tal-attur, tordna lill-konvenut biex fi zmien xahrejn mil-lum jirripristina l-iskylight u l-katusi u drains kollha ghall-pozizzjoni li kienu fih qabel il-15 ta' Marzu 2004 u dan taht is-sorveljanza tal-Perit Mario Cassar li qed jigi nominat ghal dan l-iskop minn issa.

Fin-nuqqas, il-Qorti qed tawtorizza lill-istess attur jese gwixxi huwa stess ix-xoghlijiet mehtiega, a spejjez tal-konvenut, dejjem taht is-sorveljanza tal-istess Perit Mario Cassar.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu mill-konvenut.

Kopja Informali ta' Sentenza

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----