



## TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

**GUDIKATUR DR.  
GRETA MIFSUD**

Seduta tat-13 ta' Lulju, 2011

Talba Numru. 200/2009

***Joseph u Anna konjugi Cachia***

***Vs***

***Michael u Mary konjugi Cachia***

**It-Tribunal,**

Ra l-Avviz tal-atturi li talbu li l-konvenuti jew min minnhom ghandhom jigu kkundannati jhallsu s-somma ta' tmien mija u hamsa u tmenin Ewro (€885), rapprezentanti tlett dwieli u l-prodott taghhom, skond stima annessa, liema dwieli gew arbitrarjament u abbuzivament mqaccta mill-konvenuti jew min minnhom.

Bl-ispejjez kollha kontra l-istess konvenuti, inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali datata 27 ta' April, 2007 u bl-imghaxijiet legali mid-data ta' l-istess ittra.

Ra r-risposta tal-konvenuti li eccepew illi t-talba ta' l-atturi hija nfondata fil-fatt u fid-dritt ghaliex id-drive in u l-bejt ta' l-istess drive in fejn kienu mwahhlin id-dwieli in kwistjoni hija proprjeta' in komuni bejn l-atturi, l-konvenuti u ohthom ohra flimkien u ghalhekk peress illi l-ligi tqis is-sigar bhala proprjeta' immobbli, jigi illi d-dwieli minn meta twahhlu fil-proprjeta' in komuni saru proprjeta' in komuni bejn it-tlett ahwa huma ukoll.

Illi l-konvenut qatt ma ha xi frott minn dawn id-dwieli hlief inkonvenjenza u hmieg. Dawn twahhlu abbuzivament u klandestinament mill-attur li ma qal lil hadd x'kien ha jaghmel. Il-konvenut ittollera dan l-agir sakemm ra li qieghed isir hsara lill-proprjeta' komuni, fejn talbu darbtejn bil-buona volonta' biex inehhihom. Meta l-attur baqa' inadempjenti u in vista li d-dwieli kienu proprjeta' komuni, l-konvenut naddaf il-post komuni u nehha d-dwieli hu stess.

Fl-aghar ipotesi ghalhekk l-attur soffra biss terz mid-danni ghaliex iz-zewg terzi l-ohra huma ta' l-ahwa l-ohra in komuni.

Ra x-xhieda ta' Joseph Cachia. Jispjega li hu joqghod taht u l-konvenut kien joqghod fuqu. Jispjega kif kellu tlett idwieli kbar u kif dawn kienu tqacctu mill-konvenut. Ighid li minn dawn id-dwieli kienu jiehu l-inbid u kien iqassam l-gheneb lil kull min kien jigi jarah. Kien mar jaghmel rapport l-ghassa. Kien hemm proceduri l-Qorti fejn il-konvenut kien ammetta li kien qacatlu dawn id-dwieli.

Ighid li dawn id-dwieli kienu ilhom ghandu xi hmistax-il sena u tul dan iz-zmien qatt ma kellu lmenti.

Ra x-xhieda ta' Anthony Borg, li kien jahdem mad-Dipartiment tal-Agricoltura u kien ilu ghal 27 sena jaghmel valutazzjonijiet tal-ucuh tar-raba. Kien jahdem ukoll bhala espert tekniku fil-Bord tal-Qbiela.

Kopja Informali ta' Sentenza

L-attur kien inkarigah sabiex jaghmel valutazzjoni tad-dwieli li kienu tqacctu u l-frott li kienu jipproducu.

Il-valutazzjoni kien wasal ghaliha fuq dokumenti li ghaddielu l-attur, bhal-ritratti u dan ghaliex dawn id-dwieli ma kienux jezistu aktar.

B'kollox ikkalkola li kien hemm tlett dwieli u vvalutahom ghal hmistax-il Ewro (€15) l-wahda. Dwar il-valur tal-prodott, peress li l-attur kien qallu li jaghsar l-gheneb u kien johrog xi tlett tramiggjani tal-inbid abjad u dawn stmagghom ghal prezz ta' sebghin Ewro (€70) kull trammigjana, tal-kapacita' ta' erbgha u hamsin litru (54Ltr) kull wiehed.

Ix-xhud kompla jispjega li s-sigar kienu fil-genb tad-drive in u dawn kienu jitolghu fuq il-kanizzata.

Ix-xhud jikkonferma li ma kienx mar fuq il-post, ghaliex dak iz-zmien meta kien kellmu l-attur, id-dwieli ma kienux jezistu aktar. Ghalhekk ukoll ma setax jikkonferma li kien hemm kanizzata.

Ra x-xhieda ta' Michael Cachia, li jispjega li l-attur kien hawwel id-dwieli fid-drive in li kien jiffirma parti mill-condominium, fejn kien hemm sittax (16)-il garaxx u tlett maisonettes sovrastanti l-istess garaxxijiet.

Ighid li l-condominium kien jappartjeni lilu, lill-attur u lill-ohtom u l-garaxxijiet kienu divizi bejniethom, skond il-pjanta li kien esebixxa.

Skond din il-pjanta, l-attur kien hawwel id-dwieli bejn il-garaxx numru 4 u garaxx numru 8 mal-koxox tagghom fil-fatt, u dawn id-dwieli kienu jappartjenu lill-konvenut, fost garaxxijiet ohra.

Jispjega kif ghal ewwel meta thawwlu dawn id-dwieli ma kienx hemm problemi ghaliex kienu ghadhom zghar, izda meta bdew jikbru, tant kibru li baqqghu telghin ghal fuq il-bjut tal-garaxxijiet. Ghal garaxx numru 6 ighid li tant kienu kibru id-dwieli li lanqas ma kien jara xemx.

## Kopja Informali ta' Sentenza

Peress li dawn id-dwieli bdew jikkagunaw inkonvenjent ghalihom, kien talbu inehhihom, izda kien injorah. Kien stenna Settembru jghaddi sabiex l-attur ikun jista' jiehu l-frott u mbaghad kien rega' qallu biex inehhihom, izda xorta wahda ma kienx nehihom.

Halla jasal Awwissu tas-sena ta' wara u rega' hallieh jiehu l-frott u mbaghad rega' avzah li jekk ma kienx ser inehhi dawn id-dwieli, kien ser inehhihom hu stess.

Meta l-attur nehha d-dwieli u s-soqfa ma tantx kienu jinsabu f'stat tajjeb.

Minkejja li jghid li kien iqassam l-gheneb, il-konvenut jinsisti li qatt ma tah, pero' kien tah xi frott li bin il-konvenut.

Ighid li bid-dwieli fuq is-saqaf tal-maisonette, kien qed ikun hemm hafna znazen u dubbien.

Il-konvenut jammetti li kien qaccat dawn id-dwieli minn mal-art, izda dan kien ghamlu wara li kien ilu javzah ghal sentejn shah. L-ewwel darba li kien avzah kien f'Awwissu, 2005. L-attur kien imbaghad naddaf s-soqfa mid-dwieli.

Jispijega li d-dwieli kienu ilhom hemm ghal erba' jew hames snin u mhux tlettax-il sena. Xgur mhux aktar minn ghaxar snin.

Dwar il-garaxx numru 5, il-konvenut jispijega li mis-saqaf 'l isfel kienet proprjeta' ta' l-attur u mis-saqaf 'l fuq kienet proprjeta' in komun.

Ra l-atti u d-dokumenti esebiti.

Ikkunsidra

L-atturi qed jitolbu li jithallsu l-ammont ta' tmien mija u hamsa u tmenin Ewro (€885) u dan minhabba li l-konvenuti arbitrarjament qacctulu tlett dwieli li kien ikabbar u dan peress li kien tilef il-prodott taghhom ukoll.

Da parti tal-konvenuti, jinsistu li dawn id-dwieli tpoggew fil-partijiet in komun u tpoggew hemm minghajr ma kien avzahom l-attur.

L-istess dwieli kkagunaw hafna hmieg u inkonvenjent ghall-konvenuti u ghalhekk hass li kellu jqaccathom, ghax wara kollox kienu fil-partijiet komun tal-proprjeta', u minhabba f'hekk ma kellu ibati l-hsara allegata mill-atturi, wahdu, izda semmaikellu jbati t-terz biss.

Il-konvenut jispjega kif il-proprjeta' giet ghandhom, bhala ahwa, flimkien ma' othom u spjega ukoll kif giet diviza dina l-proprjeta'. Id-dwieli gew imhawwla bejn il-garaxxijiet 4 u 8, li minnhom, l-garaxxijiet numru 4, 6, u 8, kienu jappartjenu lill-konvenut. Dan l-fatt ma giex kkontestat mill-attur. Il-garaxx numru 7, jappartjeni lill-attur u l-garaxx numru 5 kien jappartjeni lill-othom Salvina Bugeja.

Mill-provi prodotti, gie ppruvat li dawn id-dwieli kienu gew imhawwla u tkabbru fuq kanizzata u tant kienu kibru, li kienu sahsitra kibru sa' fuq l-arja tal-garaxxijiet.

L-attur spjega li minn dawn id-dwieli kien jiehu l-gheneb u jaghmel l-inbid, liema inbid kien jixorbu jew iqassmu lill-hbieb, pero' innega li kien ibieghu. B'kollox indika li kien johrog xi tlett tramiggjani tal-inbid abjad. Fuq dina l-informazzjoni dawn gew stmati minn Anthony Borg, li kien jahdem mad-Dipartiment tal-Agricoltura u dawn stmagghom ghal prezz ta' sebghin Ewro (€70) kull trammigjana, tal-kapacita' ta' erbgha u hamsin litru (54ltr) l-wahda.

Il-punt in kontestazzjoni huwa li dawn id-dwieli tpoggew arbitarjament u jekk baqqghu hemm kien b'mera tolleranza, tenut kont tal-fatt, li l-kontendenti huma ahwa u ghalhekk, kien hemm aktar minn relazzjoni ta' bon vicinat.

It-tolleranza hija cara, minkejja li ma giex stabbilit kemm kienu ilhom li gew imhawwla dawn id-dwieli, ghaliex meta kibru sostanzjalment u bdew jipproducu aktar frott, aktar beda jinholoq inkonvenjent ghaliex kien hemm insetti,

Kopja Informali ta' Sentenza

hmieg, kif ukoll hsara fl-arja ta' fuq l-garaxxijiet fejn kienu d-dwieli.

Li ghandu jigi stabbilit minn dan it-Tribunal huwa jekk dak li ghamel il-konvenut kienx gustifikabbli jew le u jekk ghaldaqstant kienx responsabbli ghad-danni li kienu qed jitolbu l-atturi.

Hu cert li d-dwieli kienu mhawwla fuq proprjeta' tal-konvenut ukoll, u ghaldaqstant, jekk ittolera dan, kellu kull dritt li jitlob li jitnehhew dawn id-dwieli, jekk kemm-il darba hass li ma setax jittolera dina s-sitwazzjoni aktar. Mill-provi prodotti, jidher li pprova kemm il-darba jkellem lill-attur u anke sahansitra stenna sakemm huh l-attur ha l-prodott biex jaghmel l-inbid. Pero', meta l-attur injorah, il-konvenut nehha l-inkonvenjent. Dan jammettih hu stess u dan it-Tribunal ihoss li kellu d-dritt jaghmel dan.

F'dawn ic-cirkustanzi, fuq il-bazi tal-principju "qui sui iure utitur non videtur iniuria facere" it-Tribunal jasal ghal konkluzjoni li kwantu ghad-dwieli li kienu imhawwla fuq il-proprjeta komuni jew fuq tieghu, kellu kull dritt iqaccathom stante li kienu qed jikkrejawlu inkonvenjent. L-istess, pero', ma jistax jinghad fir-rigward tad-dwieli imhawwla fuq il-proprjeta' tal-attur anke jew dawn ukoll kienu jikkrejawlu inkonvenjent. It-Tribunal jasal ghal-konkluzjoni li in linea massima hawn si tratta biss minn dielja wahda mit-tlieta indikati. Kwantu ghal din id-dielja, l-ammont dovut huwa ta' hmistax l-Ewro (€15). Fir-rigaard tat-telf ta' imbid l-attur jinsisti li tilef tlett tramiggjani tal-inbid abjad u dawn stmagghom ghal prezz ta' sebghin Ewro (€70) kull trammigjana, tal-kapacita' ta' erbgha u hamsin litru (54ltr) kull wiehed u dan bhala telf ta' prodott fuq erba' snin, li kien jammonta ghal tmien mija u erbghin Ewro (€840).

F'dan il-kuntest is-sottomissjoni tal-konvenut li se mai ghandu ibghati terz minhabba il-fatt tal-komunjoni m'ghandhiex valur izjed stante li il-kundanna ser tkun biss tirrigwarda id-dielja li thawwlet fil-proprjeta tal-attur.

It-Tribunal huwa riluttanti li jirrizarcixxi lill-atturi ghall-frott li kien igawdi minn dawn id-dwieli. Primarjament, minhabba

## Kopja Informali ta' Sentenza

li ma hemm ebda prova konkreta li l-inbid li kien jaghmel l-attur kien jinbiegh, anzi kien aktar passatemp biex ikollu prodott maghmul minn delizju tieghu u biex jaqsam dan id-delizzju ma' shabu. Aktar minn hekk, it-Tribunal ma jistax jaccetta li ssir stima fuq telf ta' prodott fuq erba' snin u dan peress il-prodott mhux dejjem l-istess u aktar min hekk dan huwa dannu ipotetiku u mhux attwali. Semmai ghandu jigi kkunsidrat li kien hemm telf ta' prodott ghal dik is-sena biss li tqacctu dawn id-dwieli.

Anthony Borg, lanqas ra dawn id-dwieli u ghamel il-valutazzjoni tieghu fuq dak li qal l-attur u mir-ritratti li rah. Ghal dan it-Tribunal huwa difficili biex jistabilixxi x'kien il-prodott fis-sena, izda lanqas il-konvenut ma kkontesta l-ammont ghal sena li kien stmat fl-ammont ta' mitejn u ghaxar Ewro (€210).

Ghal dawn il-motivi, t-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi jilqa' t-talba attrici in parte, billi tordna lill-konvenuti jhallsu s-somma ta' hmistax Ewro (€15), somma rapprezentanti prezz ta' dielja wahda, kif ukoll is-somma ta' mitejn u ghaxar Ewro (€210) ghat-telf ta' prodott ta' sena, li flimkien jammontaw ghal mitejn hamsa u ghoxrin Ewro (€225). Zewg terzi mill-ispejjez ghandhom jigu ssopportati mill-atturi u terz mill-konvenuti.

## < Sentenza Finali >

-----TMIEM-----