MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LORRAINE SCHEMBRI ORLAND

Seduta tas-26 ta' Settembru, 2013

Citazzjoni Numru. 638/2003

Norman u Mary Rose Dimech

vs

Paul u Marie Louise konjugi Carbonaro u b'digriet tal-14 ta' Awwissu 2006 Carmel Carbonaro assuma l-atti tal-kawza flimkien mal-konvenuti.

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ic-citazzjoni attrici datata 24 ta' Gunju 2003 ipprezentata quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta fejn esponiet: -

Illi l-atturi huma t-titolari ta' vjalett privat maghruf bhala Lower Barrakka Lane, fil-Belt Valletta, u l-konvenuti ma ghandhom ebda jedd fil-ligi fuq l-istess vjalett;

Illi l-konvenuti huma t-titolari ta' fond li jinsab adjacenti ghall-istess vjalett privat minn liema fond jiggestixxu stabbiliment kummercjali tal-ikel;

Illi l-konvenuti ghamlu opri mal-hajt konfinanti mal-imsemmi vjalett konsistenti f'cumnija, apertura ta' ventilazzjoni, u mutur jew muturi tal-*fridges*;

Illi l-konvenuti poggew cilindri tal-gass fil-vjalett imsemmi u fethu zewg twieqi ohra li jaghtu ghal fuq il-vjalett *de quo* minghajr il-kunsens tal-atturi;

Illi sahansitra l-konvenut ipproceda kontra l-atturi bi proceduri gudizzjarji ta' spoll fejn allega li huwa gie spussessat mill-uzu li jaghmel minn dan il-vjalett senjatament, il-manutenzjoni li huwa jaghmel fuq l-opri li huwa wahhal abbuzivament, u l-bdil tac-cilindri tal-gass li huwa jzomm;

Illi minkejja li l-atturi interpellaw lill-konvenut, anke permezz ta' ufficjali tat-28 ta' Novembru 2000, sabiex inehhi l-opri fuq imsemmija, huwa baqa' inadempjenti;

Ghaldaqstant jghidu l-konvenuti, jew min minnhom, ghaliex m'ghandiex din il-Onorabbli Qorti ghar-ragunijiet premessi, u prevja kull dikjarazzjoni ohra necessarja:

1. Tiddikjara illi l-konvenuti illegalment u abbuzivament wahhlu cumnija, mutur jew muturi tal-*fridges*, poggew cilindri tal-gass, u fethu twieqi jew aperturi ohra, kif fuq premess, fil-vjalett maghruf bhala Lower Barrakka Lane, Valletta;

2. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju, u taht is-supervizjoni ta' perit nominandi, inehhu l-imsemmija opri;

3. Tawtorizza lill-atturi sabiex, fin-nuqqas tal-konvenuti u a spejjez tal-istess konvenuti, inehhu huma l-imsemmija opri u dan taht is-supervizjoni ta' periti nominandi.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tat-28 ta' Novembru 2000, u bir-riserva ghal danni, kontra l-konvenuti li huma minn issa ingunti ghas-subizzjoni.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh mill-Qorti kif diversament presjeduta ghas-seduta tal-20 ta’ Novembru 2003.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ta’ Paul Carbonaro et datata 20 ta’ Ottubru 2003 (fol 9) fejn esponew: -

1. Illi preliminarjament l-azzjoni hija nulla *stante* li l-atturi mhumiex il-legittimi kontraditturi u ma jistghux iressqu l-pretenzjonijiet taghhom bhala inkwilini pussessuri tal-vjalett mertu ta' kawza, izda *se mai* kien jispetta lil sid il-vjalett iressaq il-kawza odjerna *stante* li meta nkera l-vjalett l-opri allegati fic-citazzjoni kienu fil-post imsemmi.

2. Illi bla pregudizzju, u preliminarjament ukoll, l-azzjoni tal-atturi, naxxenti minn Artikolu 534 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta, hija preskritta fil-konfront taghhom *a tenur* tal-istess Artikolu 534, *stante* li l-opri li ssir referenza ghalihom fic-citazzjoni ilhom fil-vjalett ghal zmien ferm qabel ma l-vjalett inkera lill-atturi sitt snin ilu.

3. Illi *inoltre*, u bla pregudizzju din l-azzjoni hija wkoll preskritta fil-konfront tal-atturi, pussessuri tal-vjalett, *a tenur* ta' Artikolu 2156 (f) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

4. Illi dan il-vjalett inkera lill-atturi mid-Dipartiment tal-Artijiet b'kuntratt tas-17 ta' Settembru 1997, soggett ghal ***"drittijiet civili ta' terzi kif ukoll ghal kwalunkwe dritt ta' passagg u kwalunkwe servitu` ezistenti"*** u ghaldaqstant din hija prova cara li l-kera tal-vjalett lill-atturi saret fir-rispett tad-drittijiet tal-konvenuti.

5. Illi mhux minnu, kif allegat li l-konvenuti wahhlu opri fil-vjalett, illegalment u abbuzivament u dan *stante* li l-konvenuti ilhom jirrisjedu fil-fond 33 Mediterranean Street, Valletta adjacenti mal-vjalett u b'access u drittijiet ghal fuq l-istess vjalett Lower Barrakka Lane, Valletta, kif ukoll

b'aperturi, katusi, cumniji, ventilazzjoni u opri ohra fuq l-istess sqaq ghal dawn l-ahhar erbghin sena meta l-fond, *casa-bottega* taghhom, kien proprjeta' taz-ziju tal-konvenut Paul Carbonaro, Carmelo Borg.

6. Illi l-azzjoni tal-atturi hija nfondata fil-fatt u fid-dritt *stante* li l-konvenuti ghandhom kull dritt skont il-ligi ghall-aperturi, ventilazzjoni, muturi, cilindri, cumniji u opri ohra fuq il-vjalett maghruf bhala Lower Barrakka Lane, Valletta u dan kif ser jirrizulta mill-provi u mit-trattazzjoni tal-kawza.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' Norman Dimech et datata 29 ta' Settembru 2006 a fol 113 tal-process.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' Paul Carbonaro datata 7 ta' Frar 2007 a fol 129 tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fit-8 ta' Frar 2007 (fol 138) mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta fejn Dr. Paul Borg Olivier f'isem il-konvenut talab lill-Qorti illi thallih iressaq f'isem il-konvenut Paul Carbonaro n-nota ta' sottomissjonijiet minkejja li skada iz-zmien stabbilit fid-digriet tal-5 ta' Dicembru 2006. Dr. Aaron Mifsud Bonnici ghall-attur ma opponiex. Il-Qorti rat l-Art 230 tal-Kap 12 u laqghet it-talba. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghas-26 ta' April 2007 fid-9:30 a.m. fin-nuqqas ta' xkiel; u l-verbali tas-seduti l-ohra kollha nkluz dak tal-31 ta' Ottubru 2012 fejn il-kawza baqghet differita ghas-sentenza ghat-28 ta' Frar 2013.

Rat is-surroga datata 16 ta' Jannar 2013 fejn din il-kawza giet assenjata lil din il-Qorti kif hekk presjeduta.

Rat il-verbal tas-seduta tat-28 ta' Frar 2013 mizmuma quddiem din il-Qorti kif hekk illum presjeduta fejn meta ssejhet il-kawza dehret Dr. Abigail Galea ghall-attur li assocjat ruhha fil-patrocinju tal-attur. Il-konvenut u d-difensur tieghu msejhin tliet darbiet baqghu ma dehrux. Il-kawza baqghet ghas-setnenza in difett t'ostakolu ghas-27 ta' Gunju 2013; u l-verbal tas-27 ta' Gunju 2013 fejn il-

kawza giet differita ghall-istess skop tal-verbal precedenti ghas-26 ta’ Settembru 2013.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Permezz ta' din il-kawza, l-atturi, li huma inkwilini ta' vjalett privat maghruf bhala *Lower Barrakka Lane,* fil-Belt Valletta, jridu li l-konvenuti jigu ordnati li jnehhu opri konsistenti f'cumnija, mutur jew muturi ta' *fridges*, cilindri tal-gass, twieqi u aperturi ohra fil-vjalett imsemmi. Il-konvenuti huma titolari ta' fond adjacenti ghall-istess vjalett, mil-liema fond igestixxu stabbiliment kummercjali ta' l-ikel.

Il-konvenuti eccipew li l-atturi mhumiex il-legittimu kontradditturi f'din l-azzjoni in kwantu li huma l-inkwilini tal-vjalett u mhux is-sidien. Inoltre eccepew il-preskrizzjoni a tenur tal-artikolu 534 u 2156(f) tal-Kodici Civili ta' Malta peress li jghidu li l-opri mertu tal-kawza ilhom fil-fond sa minn qabel mal-vjalett inkera lill-atturi. Il-konvenuti ssollevaw ukoll eccezzjonijiet fuq il-mertu, in kwantu jghidu li l-fond inkera lill-atturi mid-Dipartiment tal-Artijiet bhala soggett ghad-drittijiet civili ta' terzi kif ukoll ghal kwalunkwe dritt ta' passagg u kwalunkwe servitu' ezistenti u ilhom jgawdu dawn id-drittijiet ghal erbghin sena; u li ghandhom dritt *ex lege* ghall-aperturi, ventilazzjoni, muturi, cilindri, cumniji u opri ohra fuq il-vjalett imsemmi.

Jirrizulta li l-atturi kienu krew *b'tender* mill-Gvern, Sqaq il-Barrakka t'Isfel, fil-Belt,(**Dok.X1** a fol.33 tal-process). Jirrizulta mis-sejha ghall-offerti li "*Il-kirja hija soggetta ghad-drittijiet civili ta' terzi kif ukoll kwalunkwe dritt ta' passagg u servitu'."* Id-data tal-ftehim tal-kirja kienet 16 jew 17 ta’ Settembru 1997, u tibda tghodd mit-28 ta’ Awwissu 1997.[1]

[1] Xhiedha tal-Perit John Sciberras a fol 53 et. seq. tal-process.

L-Attur **Norman Dimech**[2] spjega li l-vjalett, mertu tal-kawza odjerna, jwassal biss ghal proprjeta' tieghu u hemm kancell li jaghlaq dan il- vjalett.

Gie muri serje ta' ritratti u filwaqt li accetta li qabel ma sar il-kuntratt mal-Imhallef Depasquale, l-konvenut kien gja fetah zewgt itwieqi u l-istess ghall-mutur ta' tkessieh (**Dok. PC5 u PC8)** cahad li c-cilindri tal-gass u l-katusa u cumnija saru qabel ma ghamel il-kuntratt.

Hu xehed li zmien wara li ghamel il-kuntratt imsemmi, il-konvenut fetah *restaurant* u ghamel ukoll xi xoghlijiet, *inter alia,* fetah tieqa baxxa sabiex jiccirkola l-arja u meta dan ma rnexxielux hareg cumnija bhala vent. Il-konvenut qieghed ukoll xi cilindri tal-gass fil- vjalett, li kienu *oversize* jigifieri ta' uzu industrijali, kif ukoll wahhal kumpressur ghall- *fridges* mal-hajt ta' barra r-*restaurant*. Barra minn hekk, il- konvenut, jew haddiehor imqabbad minnu, jidhlu fil-vjalett, minghajr pre-avviz ta' xejn biex jibdlu c-cilindri.

Xehed il-konvenut **Paul Carbonaro**[3]**.** Huwa ddikjara li ghandu *casa-bottega* f'32 u 33 Triq il-Mediterran, Valletta, bl-aperturi, servitujiet u opri ohra fuq Lower Barrakka Lane, liema sqaq pubbliku gie mikri lil Norman Dimech fis-sena 1997. Il-fond ilu fil-pussess tieghu b'cens mis-sena 1972, peress li l-fond kien b'cens temporanju li ghalaq u akkwistah minn zijuh Carmel Borg. Ic-cens kien jithallas lil privat, lil certu wiehed Busuttil u mbaghad beda jithallas lil Gvern. Ghamel xi zmien ukoll ihallas ic-cens kollu tat-triq, inkluz dak tal-atturi.

Fil-fond, minbarra residenza, hemm ukoll hanut li gie konvertit minnu ghal-*bar* ftit wara li ha c-cens. Qabel ma sar bar iz-ziju tieghu kellu hanut tar-roti.

Kontrarjament ghal dak li xehed l-attur, hu qal li zmien sew qabel l-atturi hadu l-isqaq bil-kera minghand id-Dipartiment tal-Artijiet u ferm qabel ma nghalaq ic-cens temporanju, il-*casa-bottega* li minnu kien jiggestixxi n-

[2] Seduta tal-1 ta' Frar 2005 a fol. 24 et seq. tal-process.

[3] Affidavit a fol.50 tal-process.

negozju tieghu kellu twieqi, cumnija, *drains* ta' l-ilma, ventilaturi, u katusi tad-drenagg ecc. mal-hajt proprjeta' tieghu, xi whud ilhom hemm qabel is-sena 1972, liema hajt kien jaghti ghal fuq sqaq pubbliku. Kien ukoll ihalli cilindri tal-gass fl-isqaq, kif ghadu jaghmel sal-gurnata meta xehed. Dawn l-opri kienu hemm anke qabel ma saret spezzjoni mid-Dipartiment ta' l-Artijiet.

Hu esebixxa kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Miceli Farrugia tas-17 ta' Mejju 2006 (fol. 97c et seq) li permezz tal-istess hu u martu xtraw minghand il-Kummissarju tal-Artijiet il-hanut bin-numru tlieta u tletin (33) Triq il-Mediterran, Valletta.

Xehed ukoll il-**Perit John Sciberras**[4] u esebixxa pjanta li saret taht id-direzzjoni tieghu *ai fini* tas-sejha tal-offerti ghall-kiri tal-vjalett (**DOK JSA**[5]). Ikkonferma li kien hemm zewgt itwieqi li jaghtu fuq l-*area* mertu tal-kwistjoni, immarkati "*W* u *W* (*cioe` window*)".

Xehed ukoll **Raymond Bondin**[6] u qal li hu midhla tal-istabbiliment tal-konvenuti, mhux biss fuq livell personali izda anke minhabba l-fatt illi kien sar progett relatat max-xoghol tieghu mal-Valletta Rehabilitation Project. Dan sar f'zewg fazijiet - u cioe` bejn 1989-1991 u bejn 1992 sa 1997 rispettivament. Hu ftakar b'mod car bl-ezistenza tas-servizzi/katusi li kienu jaghtu direttament fuq l-istess vjal, minhabba l-kostatazzjonijiet teknici li saru waqt il-progett tax-xoghol tieghu proprju f'dak il-vjalett izda "*ma ftakarx ezattament il-perjodu*" meta l-VRP kien jircievi ilmenti minhabba problemi fid-drenagg. Hu xehed li l-VRP kienu indagaw fil-vjalett wara li l-attur ghamel applikazzjoni mal-MEPA u kien jiftakar li c-cilindri tal-gass kienu hemm meta saret din l-applikazzjoni.

Spjega li fir-rigward tal-proprjetajiet li kienu jaffacjaw fuq l-imsemmi vjalett, minhabba l-fatt li l-proprjetajiet ma kellhomx facilitajiet, is-servizzi ta' katusi u *drains* kienu mghoddijjin mal-hajt estern.

---

[4] Seduta tas-27 ta' Ottubru a fol. 53 et.seq.tal-process.
[5] Esebita a fol. 31 tal-process.
[6] Seduta tal-20 ta' April 2006 a fol. 80 et.seq. tal-process.

Xehed ukoll il-**Perit Michael Falzon**[7]**,** Perit tal-fiducja tal-konvenuti ghal diversi snin. Fis-sena 1996, kien gie nkarigat mill-konvenut sabiex jikteb rapport fuq l-isqaq fir-rigward xi twieqi, servitujiet, jew benefikati li kien hemm ma' l-imsemmija proprjeta', kif ukoll sabiex ifassal xi disinji w pjanti. Kien ressaq ilment ghall-habta tas-sena 1998 dwar xi zviluppi fl-isqaq u ftakar li qabel ma ressaq l-ilment l-isqaq kellu fih twieqi jew inkella katusi ohrajn li jservu l-proprjeta tal-konvenut. Jaf ukoll li fl-istess sqaq, il-konvenut kellu xi cilindri tal-gass u anki hwejjeg ohrajn illi kellhom x'jaqsmu mat-tmexxija tal-istabbiliment kummercjali tieghu.

B'referenza ghar-ritratti **Dok PC1 sa PC8,** ukoll kontrarjament ghax-xhiedha ta' l-attur, qal li dawn juru oggetti li jmissu jew jaghmlu parti mill-hajt estern tal-proprjeta' okkupata mill-konvenut u li ga ghamel referenza ghalihom. L-istess strutturi li ghamel referenza ghalihom fir-rigward l-isqaq kif kien qabel is-sena 1996, huma dawk li jidhru fir-ritratti ezebiti. Qal ukoll li kien ilu midhla tal-ambjenti ta' l-isqaq minn zmien tfulitu. Ikkonferma li s-servizzi u l-benefikati tqeghdu qabel is-sena 1996.

Xehed **Carmel Farrugia**[8] li kien *id-draughtsman* mad-Dipartiment ta' l-Artijiet u rrediga l-pjanta **Dok. JSA** wara li ghamel spezzjoni fuq il-post. Spjega li fuq il-pjanta, s-servitujiet huma ndikati bil-vleggeg u fejn hemm twieqi huma ndikati fuq l-istess pjanta bl-ittra *W.*

<u>**Konstatazzjonijiet tal-Qorti**</u>

Sar access fil-vjalett jew sqaq, u l-ambjenti tieghu fis-16 ta' Mejju 2006 (fol. 94) minn din il-Qorti, kif diversament preseduta. Il-Qorti giet murija l-oggetti li jinsabu fl-istess vjalett u li jiffurmaw il-mertu ta' din il-kawza cioe` l-magna /mutur li jkessah; il- vent tac-cumnija; tlett cilindri tal-gass, wiehed minnhom konness ma' *regulator* li jghaddi l-

[7] Op.cit. a fol. 86
[8] Op.cit a fol. 91 tal-process

provvista ghal gewwa; u e*xtractor fan* li wkoll jaghti ghal fuq il-proprjeta' tal- konvenuti.

Il-Qorti giet murija ukoll zewg twieqi bil-*frame* taghhom ta' l-*aluminium* u hgieg *tinted* li jinsabu wkoll fuq in-naha tax-xellug tal-vjalett (mmarkati bl-ittra *W* fuq il-pjanta). Lejn nofs l-imsemmi vjalett u kwazi wara t-tieni tieqa, tinsab il-blokka tad-drenagg li kienet saret in konnessjoni max-xoghlijiet imsemmija mix-xhud Dr. Raymond Bondin. Fuq cint jidhru ukoll zewg *meters* ta' l-ilma li qeghdin jipprovdu l-ilma lill-istabbiliment tal-atturi.

Il-Qorti rrilevat li z-zewg twieqi li jaghtu mill-ambjenti tal-konvenuti ghal-vjalett, jinfethu 'l barra lejn il-vjalett, kif ukoll li wara t-tieqa tal-hgieg hemm xoghol ta' *ferrobattuto* b'mod permanenti b'hekk li bilfors it-tieqa trid tinfetah il-barra.

ECCEZZJONIJIET SOLLEVATI

Il-Qorti ser tghaddi biex tezamina l-eccezzjonijiet preliminari sollevati mill-konvenuti.

<u>L-ewwel Eccezzjoni - L-atturi mhumiex il-Legittimi Kuntradittur</u>

L-atturi korrettament osservaw li t-terminu *legittimu kontradittur* fil-konfront ta' attur fil-kawza hija inapproprjata peress li dan it-terminu japplika ghall-konvenut fil-kawza meta jkun gie citat erronjament.

Illi b'din l-eccezzjoni l-konvenuti proprju qed jissollevaw nuqqas ta' interess guridiku da parti ta' l-atturi li jressqu f'din il-kawza.

L-atturi, permezz ta' nota taghhom[9] iccaraw li l-azzjoni odjerna jispetta lilhom personalment in kwantu li l-azzjonijiet tal-konvenuti jilledu d-drittijiet taghhom ghat-tgawdija pjena tal-proprjeta u inoltre jikkostitwixxi abbuz tal-principji ta' *buon vicinat.*

[9] Esebit a fol. 15 tal-process datata l-11 ta' Dicembru 2003

Ir-rekwiziti essenzjali sabiex jigi stabbilit jekk l-attur ghandux l-interess guridiku *o meno* huma ben assodati fil-gurisprudenza taghna li titlob u cioe` li l-interess ghandu jkun dirett u personali, attwali u li d-domanda jrid ikun fiha ipotezi tal-ezistenza ta' dritt u l-vjolazzjoni tieghu.[10]

Fis-sentenza bl-ismijiet "***Emmanuel Vella v Joseph Galea et***."*(PA* ™ - dec. fid-9 ta' Ottubru 2003), din il-Qorti kif diversament presjeduta kellha okkazzjoni tiddelibera dwar l-*locus standi* ta' inkwilin li jressaq pretensjoni f'kawza minhabba tnaqqis fit-tgawdija tieghu tal-fond mikri. Fuq dan il-punt, il-Qorti ikkwotat is-sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-kawza **"Schembri vs Briffa",** deciza fis-17 ta' Dicembru 1971, fejn kienet osservat li l-kerrej ta' fond, ghad li d-dritt tieghu mhux *in rem*, ghandu azzjoni diretta biex jizgombra persuna li tkun qed tokkupa l-fond jew parti minnu bla titolu.

Hekk ukoll, fil-kawza **"Baldacchino vs Grima",** deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-6 ta' Mejju, 1997, qalet li l-inkwilin ghandu dritt jadixxi lill-Qorti biex jigi dikjarat li terz m'ghandu ebda dritt ta' passagg minn fuq l-ghalqa mikrija lilu. Dawn id-decizjonijiet jikkonfermaw il-principju stabbilit minn din il-Qorti fil-kawza "**Mamo vs Scerri",** deciza fil-31 ta' Mejju, 1872, fejn intqal li kerrej ta' fond ghandu dritt jimpedixxi u jitlob li jitnehha kwalunkwe inkonvenjent ghall-pussess tieghu li ssir mill-possessur ta' fond adjacenti, u "*e' turbativa di possesso pel conduttore il rendergli il possesso meno comodo, senza essere necessario che vi sia pregudizio".*

---

[10] Ara per es. "**J Muscat et vs R Buttigieg et**" (27 ta' Marzu 1990 – Vol LXXIV.iii.481);|" ***Falzon Sant Manduca vs Weale***"*, (9 ta' Jannar 1959, Kollezz. Vol XLIII.i.I);* s "**A Calleja vs O Micallef**" (1 ta' April 1992 – Vol LXXVI.ii.247); **"George Laferla et vs Joseph Lauri *et nomine*"** (P.A. (TM) 2 ta' Mejju 2002); **"Onor. E. Fenech Adami vs Dr. George Abela et"** (A.C. (JSP) – 6 ta' Ottubru 1999 – Vol. LXXXIII. Ii.331).

Fil-kaz ***"Degiorgio -v- Bajada"* (Vol. XXV.II.271)-**dec. fis-27 ta' Frar 1923 per Mercieca J. gie ribadit li " *Che non si puo contestare serjament al'inquilino..il diritto di chiederne la consegna (del fondo) e il godimento all'occupante di esso senza titolo; essendo intuitivo il suo interesse di vedersi immesso nella detenzione materiale, interesse che forma la base dell'azione."*

Il-kawza odjerna, bhal ma kien il-kaz tal-inkwilin fil-kawza "**Baldacchino vs Grima",** mhiex intiza biex tiddetermina l-ezistenza *o meno* ta' servitujiet, izda biex jitnehhew inkonvenjenti li holoq il-konvenut meta fetah tieqa zghira, installa cumnija, kumpressur, u qieghed ic-cilindri tal-gass fil-vjalett b'inkonvenjenza u disturb tal-pussess tieghu.

Dan hu konformi mal-hsieb tal-legislatur li fl-artikolu **1550 tal-kap 16** jipprovdi li "*Sid il-kera mhux obbligat jagħmel tajjeb lill-kerrej għall-molestji li terzi persuni, b'egħmilhom, jikkaġunawlu fit-tgawdija tal-ħaġa, meta dawn il-persuni ma jkunux jippretendu xi jedd fuq il-ħaġa mikrija, bla ħsara tal-jedd tal-kerrej li jaġixxi kontra dawk il-persuni fl-isem tiegħu nnifsu.*"

Ghal dawn il-motivi din l-eccezzjoni mhiex qed tigi akkolta.

<u>It-Tieni Eccezzjoni - Preskrizzjoni a tenur tal-Artikolu 534 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta.</u>

L-azzjoni ta' manutenzjoni hi kontemplata fl-artikolu 534 tal-Kodici Civili li jipprovdi: *"Kull min, waqt li jinsab fil-pussess, ta' liema xorta jkun, ta' haga immobbli, jew ta' universalita' ta' hwejjeg mobbli, jigi mmolestat f'dak il-pussess, jista', fi zmien sena mill-molestja, jitlob li jinzamm f'dak il-pussess, basta li ma jkunx ha b'idejh dak il-pussess minghand il-konvenut bi vjolenza jew bil-mohbi, jew ma jkunx kiseb minghandu dak il-pussess b'titolu prekarju"*.

L-azzjoni trid tigi istitwita fi zmien sena mill-molestja.

Huwa minnu li dwar l-element ta' *"pussess"*, l-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza "***Vella vs Boldarini*"-** deciza fl-24 ta' Frar, 1967, tat interpretazzjoni wiesgha tar-rekwizit tal-pussess. Izda l-posizzjoni nbiddlet f'decizjonijiet studjati li nghataw sussegwentement.
Il-Qorti taghmel riferenza ghall-hsibijiet u gurisprudenza rapportata fil-kawza fl-ismijiet "***George Camilleri v George Bonello*** **"** PA. (TM) deciza fl-ghoxrin ta' Ottubru, 2005, fejn il-Qorti tat sintezi tal-izviluppi fil-gurisprudenza u l-posizzjoni attwali rigward l-intepretazzjoni tal-kelma "*pussess" ai fini* tal-*actio manutentionis.* Il-Qorti ccitat is-sentenza moghtija minnha kif diversament presjeduta fil-kawza "***Aquilina vs Aquilina",*** (PA GCD - deciza fit-8 ta' Frar, 1996). Din il-Qorti ma qablitx ma l-interpretazzjoni moghtija mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza "**Vella vs Boldarini**", u qalet li "*min m'ghandux pussess ancorche' "ta' liema xorta jkun"(ie. ukoll in mala fede), ma jistax jipproponi l-actio manutentionis. Ghalhekk, inkwilin, li ghandu biss 'causa detentionis', m'ghandux din l-azzjoni. Il-Qorti osservat li "titolu prekarju" fis-sistema Maltija ghandha tifsira cara fl-artikolu* ***1839 tal-Kodici Civili****, u, ghalhekk, m'ghandhiex tigi interpretata skont id-duttrina franciza (kif ghamlet l-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza "****Vella vs Boldarini****") fejn ghandha signifikat ta' "ogni detenzione in nome altrui"*.

Din l-ahhar posizzjoni giet segwita mill-Qrati taghna. Ara per ezempju l-kawza "***Mamo vs Galea***", deciza minn din il-Qorti (Onor. P. Sciberras) fit-18 ta' Frar, 2004; u "***Borg vs Cachia Zammit***", deciza minn din il-Qorti (Onor. D. Scicluna) fit-8 ta' Ottubru, 2004.

Din il-Qorti taqbel ma' dan l-insenjament, u tqies li l-*actio manutensionis* tista' tigi ezercitata biss minn min ikollu *"pussess"*, fis-sens tal-ligi, tal-proprjeta' *in kwistjoni*.

Issa, f'dan il-kaz, ghalkemm l-attur seta' kellu d-detenzjoni tal-vjalett ma jirrizultax li hu kellu pussess *amino domini* u min m'ghandux pussess ma jistax jipproponi l-*actio manutentionis*.

Il-konvenuti jsostnu li peress li l-atturi qed jirreferu ghall-ftuh ta' twieqi, stallazzjoni ta' pajpijiet u gass, din l-azzjoni ta' bil-fors ghandha titqies bhala wahda ta' natura petitorja li hija improponibbli minn inkwilin. Huwa minnu li tali azzjonijiet da parti tal-konvenuti jistghu jimmanifestaw pretensjoni ta' jedd ta' servitu' fuq il-vjalett. Imma minn imkien ma jirrizulta li l-konvenuti qed jivvantaw tali jedd. L-azzjoni proposta mill-atturi hija dik li hi u hija mmirata lejn it-tnehhija ta' inkonvenjent.

Din il-Qorti kif diversament presjeduta, fil-kawza fuq citata "**Vella v Galea et"** ikkonsidrat li l-inkwilin kellu jedd ta' azzjoni kontra min invada l-arja tal-fond detenut minnu bil-moghdija ta' katusi u opri ohra. Jigi osservat li l-konvenuti ma kienux korretti fl-interpretazzjoni taghhom tas-sentenza tal-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fil-kawza **"Baldacchino v Grima"** fuq citata[11]. F'dik is-sentenza, il-Qorti ta' l-Appell irriteniet li l-atturi ma setghux jagixxu b'azzjoni petitorja ghaliex ma kienux is-sidien. Biex wiehed jiddetermina jekk l-azzjoni hija wahda petitorja jew possessorja, ghandu ihares mhux tant lejn il-kliem fic-citazzjoni, imma lejn dak li sostanzjalment gie mitlub bic-citazzjoni, jigifieri l-fondament u l-oggett tal-pretensjoni fiha dedotta **(VOL.XXXV.ii.p.776).**

Din il-Qorti tikkonsidra li l-asserzjoni li l-azzjoni odjerna hija wahda ta' natura petitorja mhix sorretta la mill-kawza kif impustata u lanqas mill-atti u mill-provi prodotti. Da parti tal-konvenuti, ma ressqu ebda prova biex jaffermaw xi jedd ta' servitu, la naxxenti minn att pubbliku u wisq inqas prova ta' preskrizzjoni akkwisittiva. Huma biss illimitaw ruhhom ghall-provi li essenzjalment jirrisalu ghall-perjodu ta' l-incirca 1998 li zgur ma jikkrea a favur tal-proprjeta taghhom, ebda jedd ta' servitu.

Ghalhekk din l-eccezzjoni mhix applikabbli ghall-kaz odjern.

<u>It-tielet Eccezzjoni - Preskrizzjoni ta' l-azzjoni a tenur tal-Art.2156(f) tal-Kap.16.(Preskrizzjoni Kwinkwennali)</u>

[11] Ara n-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti a fol 130 tal-process.

L-artikolu 2156 (f) jirrigwarda l-azzjonijiet għall-ħlas ta’ kull kreditu ieħor li ġej minn operazzjonijiet kummerċjali jew minn ħwejjeġ oħra u ghalhekk carament mhuwiex applikabbli ghall-kaz odjern u din l-eccezzjoni qed tigi respinta.

L-Eccezzjonijiet fuq il-Mertu.

Il-Qorti ser tittratta dawn l-ahhar eccezzjonijiet flimkien.

Ir-raba' eccezzjoni tistrieh fuq il-kwalifika espressa fil-ftehim ta' lokazzjoni bejn l-attur u d-Dipartiment ta' l-Artijiet li jissalvagwarda d-drittijiet civili ta' terzi kif ukoll kwalunkwe dritt ta' passagg u kwalunkwe servitu ezistenti.

Il-mertu tal-kawza odjerna tindirizza l-inkonvenjent allegatament ikkagunat lill-atturi mill-ftuh ta' aperturi, u mill-istallazzjoni ta' cumnija, pajpijiet ecc. fil-vjalett. Il-konvenuti m’huma qed jivvantaw ebda dritt ta' servitu' imma qed isostnu li dawn l-istallazzjonijiet u aperturi kienu jezistu qabel l-atturi dahlu fil-kirja. Din hija kwistjoni ta' fatt u mhux kostatazzjoni ta' dritt ta' servitu'. Jekk dawn il-fatti jirrizultaw ippruvati, isegwi li l-atturi ma jistghux jirnexxu f'din l-azzjoni kontra terzi ghalkemm jista' ikollhom dritt ta' azzjoni kontra l-Kummissarju ta' l-Artijiet bhala sid il-kera.

Stabbilit il-premess, il-Qorti tqies li l-konvenuti ma irnexxielhomx jippruvaw li l-istallazzjonijiet u t-tieqa gew introdotti fil-vjalett qabel il-kirja favur l-atturi.

Ikkonsidrat li l-attur jistrieh fuq ix-xhiedha tieghu kif korroborata mix-xhiedha tal-Perit John Sciberras u tad-*draughtsman* Carmelo Farrugia li hejja l-pjanta **DOK JSA** wara li acceda fuq il-post. Din il-pjanta giet ippreparata in konnessjoni mas-sejha ghall-offerti mahruga mill-Kummissarju ta' l-Artjiet ghall-kirja tal-vjalett. Il-Perit spjega li jimmarkaw servitujiet bhal twieqi fil-pjanti taghhom. Carmel Farrugia qal li dawn huma mmarkati bi vleggeg. Fuq din il-pjanta hemm immarkati biss zewg twieqi.

Dwar dan, il-Perit kien car :"*Ma kienx hemm 4 jew 3 jew 6 jew 1 twieqi. Tnejn kien hemm u kienu f'dik il-posizzjoni."* Ukoll qal li "*Kull haga li kien hemm li tista' taffettwa grafikament dik l-area illi giet trasferita giet imnizzla. Jigifieri jekk fin-nofs ta' l-art kien hemm funtana biex niehdu ezempju, dik kienet tigi mmarkata...Katusa tax-xita jekk kienet hemm, normalment tigi mmarkata bhal cirku u jkun hemm miktub RVW - rain water pipe...Rigward cumnija..Jekk kienet tezisti u tisporgi fl-isqaq li ahna trasferejna,..suppost it-tekniku il mar immarkha....f'din l-area li trasferejna (jekk inhares lejn din il-pjanta) ma kienx hemm la cumnija u lanqas katusa ghax m'hawn xejn immarkat."*[12]

Il-konvenut da parti tieghu, jistrieh fuq ix-xhiedha tieghu, u dak tal-Periti Michael Falzon u Raymond Bondin. Riferibbilment ghax-xhiedha tal-Perit Bondin, dan ma setax jiftakar id-data bl-ezatt li kien hemm katusi jew cilindri jew ingenji ohra fil-vjalett. Hu kien investiga l-vjalett sew in konnessjoni ma' applikazzjoni ghall-bini li ghamel l-attur u li zgur ftakar ic-cilindri vicin id-data li xehed f'kawza ohra, cioe` fis-sena 2000. Qal ukoll li kienet saret spezzjoni fil-vjalett qabel ma bdew jitwettqu l-progetti cioe` qabel 1998 minghajr izda ma specifika data.

Il-Perit Falzon, da parti tieghu, xehed li c-cilindri u oggetti murija fuq ir-ritratti mmarkati bhala **Dok PC1 sa PC8** kien hemm qabel is-sena 1996. Madanakollu qal li l-ewwel okkazjoni li kellu biex jispezzjona l-vjalett professjonalment kien meta l-attur ghamel xatba peress li qabel kien jghaddi minnu bhal kull persuna ohra.

Kif gja irrilevat, il-verzjoni ta' l-atturi hija korroborata mix-xhiedha tal-Perit John Sciberras u ta' Carmel Farrugia kif ukoll minn prova dokumentarja, ossia l-Pjanta **DOK JSA** redatta fiz-zmien tas-sejha tal-offerti fil-11 ta' Gunju 1997 meta d-data tal-ftehim tal-kirja kienet 16 jew 17 ta' Settembru 1997, u tibda tghodd mit-28 ta' Awwissu 1997.(Xhiedha Perit Sciberras).

---

[12] Xhiedha a fol 58 u 59 tal-process.

Il-Qorti m'ghandhiex ghalfejn ma taccettax ix-xhiedha inkonfutabbli tal-Perit Sciberras li spjega minghajr tlaqliq li gjaldarba l-pjanta turi zewg twieqi, kien hemm biss dawn iz-zewg twieqi u fil-posizzjoni li jidhru mmarkati. Hu eskluda li kien hemm pajpijiet jew cumnija fil-vjalett peress li ma jirrizulta xejn minn dan fuq il-pjanta li l-Qorti tqies li ghandha l-valur probattiv ta' ritratt li ttiehed fiz-zmien rilevanti. Lanqas m'ghandha tithasseb dwar il-professjonalita' kemm tal-perit kif ukoll tad-*draughtsman* u l-konvenuti ma ressqu ebda prova li tista' tipprova tali nuqqas. Ghalhekk din il-Qorti tqis li l-pjanta **DOK JSA** hija l-ahjar prova u ghandha tinghata l-akbar piz fl-evalwazzjoni tal-verzjonijiet kontrastanti tal-partijiet.

Il-konvenuti jistaqsu ghalfejn l-atturi ma ressqux proceduri ta' spoll vjolenti. Din il-Qorti ma tistax tqies li din l-osservazzjoni hija f'waqtha peress li l-attur jaghzel it-triq li jixtieq isegwi.

Xiri tal-Fond da Parti tal-konvenuti.

Fil-mori tal-proceduri jirrizulta li l-konvenuti censwalisti xtraw dik il-parti tal-*casa bottega* taghhom b’titolu assolut u dan kif jirrizulta minn kuntratt esebit in atti bhala **DOK CC2** a fol. 103 tal-process, datat is-17 ta' Mejju 2006. Minn dan li hemm xi tieqa ghal fuq il-vjalett in kwistjoni.

Ikkonsidrat li s-servitujiet kontinwi u li jidhru jitnisslu -*inter alia* bid-destinazzjoni tas-sid ta’ żewġ fondi.[13] Fil-kaz odjern il-Kummissarju tal-Artijiet huwa s-sid tal-vjalett u kien sid tal-bottega mibjugha lill-konvenuti u ghalhekk seta' validament jikkrea servitu.

Fir-rigward ta' din it-tieqa ghalhekk, jidher li s-sitwazzjoni inbidlet in kwantu li l-posizzjoni tal-konvenuti giet sanata bl-att ta' bejgh.

Bwon Vicinanza

[13] Art.457 tal-Kap.16

L-atturi ssollevaw bhala l-ahhar punt li l-agir tal-konvenuti jilledi d-drittijiet tal-bwon vicinat u huwa ghalhekk abbuziv u illegali.

Illi *in tema* legali gie ritenut fil-gurisprudenza *ormai* kostanti illi:-

"La legge riconosce nel proprietario il diritto di usare liberamente il suo fondo e di farci le modificazioni che credesse convenienti, quindi anche privasse il vicino di qualche vantaggio, purche' non gli rechi *<u>grave</u>* *molestia."* **Vol. XV. 571)** (enfasi tal-Qorti) - (**"Negte'. Bugeja et vs Washington" (**P.A. 14 ta' Ottubru 1896 - XV.571; *"Attesoche la molestia che il vicino puo' far cessare, deve essere grave, cioe non facilmente tollerabile…."* **(Vol. XX.i.114).**

Illi ma` dan jizdied jinghad li ghalhekk huwa principju rikonoxxut konsistentement fil-gurisprudenza lokali li l-molestja ghandha tigi sopportata mill-gar/girien meta din ma tkunx gravi u cioe` meta din ma teccedix il-limiti tat-tolleranza (**"John Testa vs Anthony Bruno et noe"** A.C. - 30 ta' Mejju 1988).

U, kif gie ritenut : *"Per misurare la gravita' della molestia devesi riguardare non solamente alla natura, ma anche alla posizione e situazione dei fondi e alle anteriorita' del possesso* (**Vol. XV.38).**

Bil-kawza prezenti l-atturi qed jitlobu li jitnehhew inkonvenjenti li holoq il-konvenut meta fetah tieqa zghira, installa cumnija, kumpressur, u qieghed ic-cilindri tal-gass fil-vjalett b'inkonvenjenza u disturb tal-pussess tieghu anke peress li jidhlu persuni fil-vjalett biex ibiddlu c-cilindri.

Il-Qorti, strettament fil-kwadru tal-principju tal-bwon vicinat, ma tqisx li dawn l-istallazzjonijiet huma ta' tali gravita' li, jivvjolaw il-principji tal-bwon vicinat f'kaz li din il-kawza kienet imsejsa biss fuq dan il-principju. Il-fatt li jidhlu persuni biex ibiddlu c-cilindri ma jfissirx passagg kontinwu fil-vjalett. L-istess ghac-cumnija u kumpressur.

Ma jirrizulta ebda lment dwar hsejjes jew shanat u ghalhekk huwa l-fatt tal-istallazzjoni li dejjaq lill-atturi.

Izda din il-kawza mhiex ibbazata biss fuq il-principju tal-bwon vicinat imam wkoll fuq id-dritt ta' lokatur li jnehhi kull inkonvenjent li qed jiddisturba l-pussess tieghu.

Fid-dawl ta' dak kollu premess din il-Qorti ser tilqa' it-talbiet attrici izda limitatament ghac-cumnija,kumpressuri u cilindri peress li jirrizulta li: (i) it-tielet tieqa giet approvata mis-sid tal-vjalett fil-kuntratt ta' bejgh favur il-konvenuti, u (ii) li l-mutur tat-tkessieh u z-zewgt itwieqi l-ohra kienu jezistu qabel ma saret il-lokazzjoni favur l-atturi skont kif ammetta l-attur stess.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi **tichad** l-eccezzjonijiet tal-konvenuti in kwantu li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt izda limitatament ghall-opri hawn taht imsemmija, u **tilqa' t-talbiet** attrici fis-sens li:-

1. **Tilqa' l-ewwel talba** limitatament biss ghac-cumnija, kumpressuri u cilindri u tiddikjara li l-konvenuti illegalment u abbuzivament wahhlu cumnija, kumpressuri u cilindri fil-vjalett maghruf bhala *Lower Barrakka Lane,* Valletta.

2. **Tilqa' t-tieni talba** u tikkundanna lill-konvenuti sabiex fiz-zmien perentorju ta' xahar mill-prezenti jnehhu l-imsemmija opri taht is-supervizjoni tal-Perit AIC Mario Cassar li qed jigi nominat prezenzjalment ghal dan l-iskop.

3. **Tilqa' t-tielet talba** u tawtorizza lill-atturi sabiex, fin-nuqqas, inehhu l-imsemmija opri a spejjez tal-konvenuti taht is-supervizjoni tal-istess Perit AIC Mario Cassar.

L-ispejjez kollha inkluzi dawk tal-perit nominand u tar-rimoss tal-opri msemmija jithallsu mill-konvenuti.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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