

Kopja Informali ta' Sentenza



**QORTI TAL-MAGISTRATI
(GHAWDEX)
(GURISDIZZJONI SUPERJURI)
(SEZZJONI GENERALI)**

**MAGISTRAT DR.
PAUL COPPINI**

Seduta ta' l-4 ta' Ottubru, 2013

Citazzjoni Numru. 68/2005

**George u Miriam konjuġi Borg;
Carmelo Zammit**

vs

Paola Tabone

Illum Il-Ġimgħa, 4 ta' Ottubru 2013

Il-Qorti,

Rat iċ-Ċitazzjoni li permezz tagħha l-atturi, wara li ppremettew :

Illi l-atturi George u Miriam konjuġi Borg huma s-sidien tal-appartament internament markat numru wieħed (1) u

Pagna 1 minn 11

Qrati tal-Gustizzja

formanti parti minn korp ta' żewġ flats u ieħor fl-*elevated groundfloor level* iżda b'aċċess separat mit-triq, liema korp ta' bini jgħib in-numru mija u tnejn u għoxrin u mija u tlieta u għoxrin (122 u 123), fi Triq Santa Marija, Marsalforn, limiti Żebbuġ, Għawdex;

Illi l-atturi l-oħra Carmelo Żammit huma s-sidien tal-flat li jinsab fl-*elevated groundfloor level* fl-istess korp ta' bini, u jiġi sottopost għall-flat tal-atturi l-oħra George u Miriam konjugi Borġ;

Illi l-konvenuta Paola Tabone hija s-sid tal-flat fis-sular ta' fuq nett tal-imsemmi korp ta' bini, internament markat bin-numru tnejn (2), u tal-arja sovrastanti dan l-istess flat, liema flat jiġi sovrappost il-flats l-oħra fuq imsemmija proprjeta' tal-atturi;

Illi riċentement il-konvenuta Paola Tabone bla ebda avviż lill-atturi tagħat bidu għal xogħolijiet strutturali estensivi fil-flat proprjeta' tagħha u ta' oħtha u l-iżvilupp tal-arja sovrastanti bil-bini ta' żewġ appartamenti oħra godda fuq il-flats ġia' eżistenti;

Illi bil-bini l-ġdid li l-konvenuta bi ħsiebha tagħmel bil-permess tal- iżvilupp numru PA 04758/02 maħruġ lilha mill-Awtorita' ta' Malta għall-Ambjent u l-lppjanar fl-1 ta' Lulju 2004, hi ser tgħabbi l-blokk b'tagħbija żejda ta' bini milli l-ħitan diviżjoni eżistenti u l-istruttura ntiera jifilħu, liema ħitan diviżorji f'dawn l-aħħar snin ġia' ġew mgħobbija b'piżijiet żejda u enormi bl-iżvilupp li sar fuq kull ġenb tal-blokk u li qed iserrħu fuqhom ukoll, u li ġia' kkawżaw ħsarat strutturali kbar fil-flats kemm tal-atturi kif ukoll tal-istess konvenuta, u hemm il-biża' fondat li t-tagħbija tal-korp bil-bini ta' aktar sulari fuq daww ġia' eżistenti ser tikkawża ħsara fl-istabilita' tal-istess bini bi preġudizzju serju tad-drittijiet tal-atturi;

Illi wkoll hemm il-biża' fondat li l-pedament li fuqu huwa mibni l-blokk tal-bini in kwistjoni lanqas mhuma mibnija direttament fuq il-blat, u għalhekk bil-bini ta' aktar sulari b'żieda mal-piż tal-bini li ġia' qed iserraħ fuq dawn il-ħitan,

dan ħa jikkawża ħsara fl-istabilita' tal-binja ntiera bi preġudizzju serju tad-drittijiet tal-atturi;

Illi l-konvenuta bl-iżvillup li bi ħsiebha tagħmel ser tisporġi l-bjut u l-bini tagħha f'kull sular il-barra mill-arja sovrastanti l-flat tagħha fis-*second floor level* u testendilhom għal fuq l-arja tal-bitħa proprjeta' tal-atturi Carmelo Żammit, kif fil-fatt ġia' għamlet meta sar l-bejt tal-flat tas-*second floor level* u qabel ma l-konvenuta ġiet imwaqqfa bil-mandat ta' inibizzjoni, liema xogħol sar isir bi preġudizzju serju u ksur tad-drittijiet tal-istess atturi konjugi Żammit;

Illi l-atturi ħteġilhom jistitwixxu mandat ta' inibizzjoni kontra l-konvenuta sabiex din tiġi miżmuma mill-iżvilupp li hemm il-ħsieb li tagħmel u wkoll milli testendi l-bjut u l-bini tagħha għal fuq l-arja tal-bitħa proprjeta' tal-atturi Żammit, liema mandat iġib l-istess ismijiet u bin-numru 32/05, debitament akkordat b'digriet ta' din il-Qorti tas-26 ta' Lulju 2005;

Talbu lill-konvenuta tgħid għaliex m'għandiex din il-Qorti:

1) Tiddikjara li bl-iżvilupp li inti sejra tagħmel tal-arja sovrastanti l-flat proprejta' tiegħek fis-*second floor level* Tal-korp ta' bini numru 122 u 123, Triq Santa Marija, Marsalforn, limiti Żebbuġ Għawdex, liema żvilupp jikkonsisti fil-bini ta' żewġ appartamenti oħra fuq dawk ġia' eżistenti skond kif jirriżulta mill-permess ta-Awtorita' ta' Malta għall-Ambjent u l-Ippjanar bin-numru PA 04758/02, dan ser jikkaġuna ħsara lill-istabilita' tal-bini eżistenti li minnu l-flats tal-atturi jiffirma parti, bi preġudizzju tad-drittijiet tal-istess atturi;

2) Tinibixxi lilek konvenuta milli tibni aktar sulari oltre l-flat fis-*second floor level* u tikkundannak tneħħi kull struttura jew strutturi oħra li għamilt s'issa l-fuq mill-bejt tal-flat fis-*second floor level*, u li tagħmel kollox kif kien qabel ma tajt bidu għal dawn l-istess xogħolijiet;

3) Tiddikjara li l-isporġenza li inti konvenuta lħaqt għamilt meta sar il-bejt tal-flat fis-*second floor level* l-barra mill-arja tal-istess flat u li ġiet estiża għal fuq l-arja tal-bitħa proprjeta' tal-atturi Carmelo Żammit, u

Kopja Informali ta' Sentenza

bl-isporgenzi l-oħra li hemm il-ħsieb li tagħmel fil-bini ta' kull sular ieħor oltre s-*second floor level*, dan sar u ser isir bi preġudizzju u ksur tad-drittijiet tal-istess atturi konjuġi Żammit;

4) Tinibixxi lilek konvenuta milli tagħmel dawn l-isporgenzi u tikkundannak tneħħi kull sporgenza li lhaqt għamilt l-barra mill-arja tal-bejt tal-flat tas-*second floor level*.

Bl-ispejjeż jkollha kontra l-konvenuta nklużi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni numru 32/05 fegretat fis-26 ta' Lulju 2005.

Bl-ingunzjoni tal-konvenuta għas-subizzjoni li għaliha minn issa tinsab imħarrka.

Rat id-Dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-atturi, konfermata bil-ġurament ta' George Borg.

Rat in-Nota ta' l-Eċċezzjonijiet tal-konvenuta li permezz tagħha eċċepiet :

1. Illi t-talbiet attriċi huma infondondati fid-dritt u fill-fatt u dana peress illi m'huwa assolutament minnhu xejn lib ix-xogħolijiet li sejjra tagħmel l-konvenuta, hija b'xi mod sejjra tikkaġuna ħsara lill-istabilita' tal-bini eżistenti li minnu l-flats tal-atturi jiformaw parti;

2. Illi l-konvenuta għandha kull dritt tiżviluppa l-proprjeta' tagħha u fl-eżekuzzjoni tal-istess xogħol hija kienet qiegħda tieħu u fil-fatt lesta li tkompli tieħu il-prekawzzjonijiet kollha neċessarji. Għaldaqstant, legalment, hija ma tistax tiġi inibita milli tkompli bix-xogħol f'arja proprjeta' li tagħha hija s-sid u għaldaqstant l-ewwel u t-tieni talba m'humix sostenibbli;

3. Illi dwar it-tielet talba il-konvenuta tagħmel riferenza għas-sentenza tal-Qorti ta' l-Appekk (kollegjali) tas-27 ta' Frar 2003 fl-ismijiet: "**Mazzitelli et vs Spiteri**", fejn ġie deċiż illi sid tal-appartement ma jistax jivvanta xi drittijiet fuq l-area kollha ta' fuqu billi s-sidien

Kopja Informali ta' Sentenza

tal-fondi sovrastanti għandhom il-godiment ta' dak il-faxx ta' arja prospicienti l-propjeta' tagħhom u għaldaqstant anki din it-talba għandha tiġi miċhuda;

4. Illi għalhekk l-konvenuta għandha kull dritt tagħmel dawn l-isporgenzi u għaldaqstant anki ir-raba' talba għandha tiġi miċhuda.

Salvi eċċezzjonijiet oħra fid-dritt u fil-fatt.

B'riserva għal tal-azzjoni għad-danni.

Rat id-Dikjarazzjoni tal-fatti tal-konvenuta mañlufa minnha.

Rat id-digriet tagħha tas-16 ta' Settembru 2005 fejn innominat lill-A.I.C. Joseph Dimech bħala perit tekniku f'din il-kawża.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku li tinsab a fol. 29 - 43 tal-proċess, li giet minnu ppresentata fit-3 ta' Marzu 2006 u konfermata fit-22 ta' Marzu 2006.

Rat in-Nota tal-atturi tat-13 ta' Mejju 2013 fejn ikkwalikaw l-ewwel żewġ talbiet tagħhom billi llimitaw il-vertenza rigward l-istess talbiet għall-bini ta' aktar pjani 'l fuq mill-bejt tar-raba' sular (third floor).

Rat in-Noti tal-Osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti.

Rat id-digriet tagħha tal-31 ta' Mejju 2013 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza.

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża, inklużi d-dokumenti u verbali tax-xhieda mismugħa.

Ikkunsidrat:

Illi permezz ta' l-ewwel żewġ talbiet f'din iċ-ċitazzjoni tagħhom, l-atturi qegħdin ifittxu li l-konvenuta tiġi miżmuma milli tibni żewġ sulari oħra fuq l-appartament tagħha sovrappost għal terran proprjeta' ta' l-attur Żammit

u mezzanin appartenenti lill-konjuġi Borg. Bin-Nota tagħhom tat-13 ta' Mejju 2013,¹ l-atturi llimitaw dawn it-talbiet għall-bini ta' *penthouse* 'l fuq mir-raba' sular. Iż-żewġ talbiet l-oħra jirrigwardaw sporġenzi magħmula jew ntenzjonati li jsiru mill-konvenuta f'dawn l-appartamenti.

Għalkemm ma għamlet ebda aċċenn għal dan fin-Nota ta' l-Eċċezzjonijiet tagħha, fin-Nota ta' l-Osservazzjonijiet ppresentata minnha fit-30 ta' Lulju 2013, il-konvenuta rreferiet għall-possibilita' li f'din il-kawża jista' jkun hemm xi nuqqasijiet ta' natura proċedurali, u għalhekk ta' ordni pubbliku, li din il-Qorti trid neċessarjament tiegħu konjizzjoni tagħhom.

Fl-ewwel lok il-konvenuta tissottometti illi jonqos fl-atturi l-interess ġuridiku biex jipromwuvu l-kawża u hija ma kienitx il-leġittimu kontradittur tagħhom, billi l-arja fejn hu propost li tinbena l-*penthouse* msemmija giet fil-mori tal-kawża trasferita lil ċertu Emanuel Vella permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni.² Imma, apparti l-fatt li kif ġia qalet fid-digriet tagħha ta' l-1 ta' Awwissu 2008,³ konfermat mill-Qorti ta' l-Appell fid-9 ta' Ottubru 2009,⁴ "*Irrizulta mill-provi u dejjem ġie ammess illi dawn ix-xogħolijiet qegħdin isiru mill-konvenuta bħala komproprietarja ta' nofs indiviż mill-proprietarja in kwistjoni u usufuttwarja tar-rimanti, u dan Emanuel Vella ma jidherx li qatt kellu x'jaqsam magħhom,*" dan ġie konfemat ukoll mill-istess Paola Tabone, meta permezz tal-legali tagħha fl-udjenza tal-21 ta' Mejju 2010 ddikjarat illi "*...x-xogħolijiet dejjem kienu intenzjonati li jsiru minn Pawla Tabone, u l-permessi relattivi kienu maħruġa f'isimha.*"⁵ Kienu korretti għalhekk l-atturi meta ħarrku lil Paola Tabone in konnessjoni max-xogħolijiet lamentati minnhom.

Madankollu fl-istess Nota ta' l-Osservazzjonijiet tagħha l-konvenuta qajjmet kwistjoni oħra li qatt ma kienet issemmiet qabel. Hija qed tissottometti li fiċ-ċitazzjoni ta' l-

¹ A fol.334 tal-process

² Ara kopja tal-kuntratt in atti Nutar Dr.P.G.Pisani tal-4.02.2008, esebit bhala Dok.CT 1 a fol.232 - 235

³ A fol.237 -238 tal-process

⁴ A fol.288 - 293

⁵ A fol.302

atturi hemm il-kumulu tal-possessorju mal-petitorju, ħaġa pprojbita fil-liġi proċedurali tagħna. Dan għaliex fil-fehma tagħha l-ewwel żewġ talbiet jirrigwardaw l-azzjoni possessorja tan-*novi operis nuntiatio* kontemplata fl-artikolu 538 tal-Kodiċi Ċivili, filwaqt illi ż-żewġ talbiet l-oħra jirrigwardaw kwistjoni ta' aggravar ta' servitu' fuq proprjeta' ta' terzi, u allura azzjoni petitorja. B'digriet tagħha tal-5 ta' Awwissu 2013 il-Qorti kkonċediet lill-atturi l-fakolta' li jagħmlu l-osservazzjonijiet tagħhom dwar din il-kwistjoni, billi ma kellhomx l-opportunita' jitrattawha qabel.

In sostenn tas-sottomissjoni tagħha f'dan ir-rigward, il-konvenuta tiċċita minn sentenza tal-Prim'Awla li ttrattat l-elementi ta' kawża ta' dan it-tip.⁶ Imma t-talbiet f'dik il-kawża kienu piuttost differenti minn kif kienu magħmula fil-kawża presenti. Infatti nsibu f'dik il-kawża li l-atturi talbu lill-Qorti:

“1. Twaqqaf u żżomm lill-konvenuti milli jissoktaw b’kull tip ta’ kostruzzjoni ulterjuri fuq u ‘il fuq mis-saqaf tal-planki li huma għamli fil-livell tal-“first floor” tal-fond in kostruzzjoni ..., minħabba li b’dan ix-xogħol ġdid tista’ tiġri ħsara fil-proprjeta’ tal-atturi ... u dana għat-tenur tal-art. 538 (1) tal-Kodiċi Ċivili;

2. Timponi u tiffissa dawk il-garanziji li jidhrilha xierqa taħt is-subinċiżi (2) u (3) tal-istess artikolu;

3. U f’każ li din il-Qorti, xorta waħda tiddeċiedi li x-xogħol mibdi mill-konvenuti għandu jitkompli, tiffissa l-garanzija li jridu jagħtu l-konvenuti għall-ħatt tax-xogħol kollu jew parti minnu u għall-ħlas tad-danni li jistgħu jbagħtu l-atturi f’kżz li tiġi mogħtija favur tagħhom sentenza definittiva li x-xogħol ma kellux jitkompli u dana għat-tenur tas-subinċiż (4) tal-istess artikolu 538 tal-Kodiċi Ċivili;

U fit-tieni lok u sussegwentement, tiddeċiedi definittivament li:

⁶ Paul Axiaq et vs Rocco Camilleri deciza fl-10.06.2004

4. *Il-konvenuti m'għandhomx ikomplu bil-kostruzzjoni tagħhom 'il fuq mis-saqaf tal-planki ġia minnhom kostruit fil-first floor level tal-fond ... billi tali bini jista' jkun ta' ħsara għall-proprjeta' tal-atturi ... , stante li s-saqaf tal-planki fuq imsemmi ma sarx skond l-arti u s-sengħa;*

5. *Tikkundanna lill-konvenuti sabiex, fi żmien qasir u perentorju li jġi minn din il-Qorti ffissat, jneħħu u jirrimwovu a spejjeż tagħhom u taħt id-direzzjoni ta' periti nominandi, s-saqaf tal-planki fuq imsemmi minn fuq il-first floor tal-fond ...; u*

6. *In difett li jagħmlu dan fiż-żmien lilhom prefiss il-konvenuti, li tawtorizza lill-istess atturi li jagħmlu huma dawn ix-xogħolijiet a spejjeż tal-konvenuti u taħt id-direzzjoni tal-istess periti; salva kull azzjoni oħra għad-danni spettanti lill-atturi...".*

Kif spjegat il-Qorti fis-sentenza tagħha f'dik il-kawża: "...*Ill* huwa meqjus li l-azzjoni novi operis nuntiatio hija magħmula minn żewġ fażijiet: l-ewwel waħda hija dik fejn il-Qorti tagħti provvedimenti ta' għamla provvizorja; filwaqt li, wara s'tharrig sommarju, tgħaddi għat-tieni fażi li tqis il-kwestjoni fil-mertu. Il-liġi ma teskludix li dawn iż-żewġ fażijiet ikunu jagħmlu parti mill-istess ġudizzju fl-istess kawża ...". Infatti, kif rajna, f'dik il-kawża kien hemm talbiet sew ta' natura provvizorja, kif ukoll dawk definittivi. Imma fil-każ presenti għandha biss talbiet ta' natura definitiva, u m'hemm l-ebda aċċenn għall-garanziji mitluba taħt l-artikolu 538 tal-Kap.16. Kif qalet il-Qorti ppreseduta mill-istess imħallaf f'kawża b'talbiet simili għal dik odjerna: "*Jibqa' dejjem il-fatt li x-xejra tal-azzjoni tiddependi mill-għażla tal-parti attriċi li tressaqha u hija determinata mill-għamla tal-azzjoni hekk magħzula u mit-talbiet magħmula. Mit-tifsila tal-azzjoni li għandha quddiemha l-Qorti, ma jidhirx li jista' jingħad li l-atturi qegħdin iressqu l-azzjoni possessorja magħrufa bħala n-novi operis nuntiatio, u dan l-iżjed minħabba li l-azzjoni attriċi preżenti hija mfasla f'termini li jitolbu sentenza definitiva;.."*⁷

⁷ Prim'Awla citaz. 291/1999 JRM: Nutar Dr. Charles Vella Zarb et vs Anna Vella: 8.02.2006

Billi għalhekk ma jirriżultax li l-ewwel żewġ talbiet attriċi jirrigwardaw l-azzjoni possessorja kontemplata fl-artikolu 538 tal-Kap.16, ma hemm ebda kumulu tal-petitorju mal-possessorju fil-kawża presenti.

Niġu issa għall-mertu ta' l-istess talbiet. B'dawn it-talbiet, kif limitati issa, wara n-Nota ta' l-atturi hawn fuq imsemmija tat-13 ta' Mejju 2013, għall-kostruzzjoni ta' *penthouse* fuq ir-raba sular tal-blokk ta' bini in kwistjoni, l-atturi qegħdin jitolbu li jiġi dikjarat li l-bini ta' tali *penthouse* ser ikun ta' ħsara għall-istabilita' tal-blokk eżistenti, u għalhekk il-konvenuta għandha tinżamm milli ttella' dan il-bini. Għalkemm il-konvenuta fil-verbal magħmul permezz tal-legali tagħha fl-udjenza tal-21 ta' Mejju 2010 kienet iddikjarat li "*m'għandha l-ebda interess jew intenzjoni li tagħmel xi kostruzzjonijiet jew xogħolijiet fl-arja tal-blokk,*"⁸ u dan wara li kien ġia tlesta l-bini tar-raba sular, jirriżulta li l-permess għall-bini ta' din il-*penthouse* ġie mġedded fuq talba tal-istess konvenuta fis-26 ta' Settembru 2012.⁹ Żgur għalhekk li baqa' nteress li dawn iż-żewġ talbiet, kif limitati għall-bini tal-*penthouse* proposta, jiġu ttrattati minn din il-Qorti.

L-A.I.C. Joseph P. Dimech nominat bħala perit tekniku biex jirrelata dwar ix-xogħolijiet li kienet intenzjonata tagħmel il-konvenuta fuq il-blokk ta' bini eżistenti, irrelata f'dan ir-rigward illi: "*1. Fuq dan l-ewwel punt il-perit tekniku mhux tal-opinjoni li l-blokk għandu jitgħaba b'aktar piż, kif qed jkun propost mill-konvenuta. Hu tal-opinjoni li billi l-ħajt ta' mal-blokk ta' Galea huwa rinfurzat bill-konkos u l-garages qed jirfdu lil istess u billi l-ħajt tal-appoġġ fuq in-naħa l'oħra ma għamel ebda sinjal ta' ċaqlieg, il-perit tekniku huwa tal-fehma li jinbena biss ir-raba' sular, (third floor). **Il-penthouse ma tistgħax issir għal raġunijiet ġa spjegati.***"¹⁰ Billi din hija konklużjoni ta' natura teknika ta' espert fil-materja, li l-perit nominat mill-Qorti wasal għaliha wara li, fost oħrajn, ħa in konsiderazzjoni in natura tas-sottoswol, il-pedamenti tal-blokk u r-rinforz ta' l-istess

⁸ Ara verbal a fol.302

⁹ Ara kopja tieghu esebita bhala Dok.X a fol 368 - 372

¹⁰ Ara parti tar-rapport peritali a fol. 42 tal-process

pedamenti li sar fil-bini tal-blokk adjaċenti,¹¹ m'hemm l-ebda raġuni għaliex din il-Qorti m'għandhiex toqgħod fuqha. A skans ta' ripetizzjonijiet inutili, qed issir referenza għar-rapport peritali li qed jiġi pienament adottat minnha. Il-preokkupazzjoni tal-atturi fir-rigward tal-bini ta' din il-*penthouse* tirriżulta għalhekk fondata, u konsegwentement it-talbiet relattivi jimmeritaw konferma. Jibqa' biss sabiex jiġu ttrattati it-tielet u r-raba' talba dwar l-isporġenzi msemmija fiċ-ċitazzjoni. Imma f'din il-kawża baqgħu ma tressqux provi f'dan ir-rigward u l-perit Dimech lanqas ma għamel ebda referenza għalihom, għax il-kompitu tiegħu kien li jirrelata dwar l-istabilità tal-bini bix-xogħolijiet proposti u mibdija, u mhux ukoll dwar dawn l-isporġenzi. Għaldaqstant, fin-nuqqas ta' provi f'din il-kawża dwar dawn l-isporġenzi, t-talbiet attriċi relattivi ma jistgħux jiġu milqugħa.

Għal dawn il-motivi tiddeċidi l-kawża billi:

1. Tilqa' l-ewwel talba kif limitata għall-bini tal-*penthouse* proposta mill-konvenuta fuq l-arja tar-raba' sular tal-korp ta' bini numri 122 u 123 Triq Santa Marija, Marsalforn, limiti Żebbuġ, Għawdex, u tiddikjara li dan l-iżvilupp ser jikkaguna ħsara għall-istabilità tal-bini eżsistenti li minnu l-*flats* tal-atturi jiformaw parti, bi preġudizzju tad-drittijiet tal-istess atturi;
2. Konsegwentement tinibixxi lill-konvenuta milli tibni din il-*penthouse*;
3. Tiċċad it-tielet u r-raba' talba.

L-ispejjeż, fiċ-ċirkostanzi, għandhom jiġu ssoportati kwantu għal nofs mill-konvenuta u n-nofs l-ieħor mill-atturi Żammit u Borġ bejniethom.

< Sentenza Finali >

¹¹ Ara rapport shih tiegħu a fol. 29 - 43

Kopja Informali ta' Sentenza

-----TMIEM-----