MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

ANNA FELICE

Seduta tat-3 ta' Frar, 2015

Citazzjoni Numru. 435/2007

Michael u Lilian konjugi Mercieca

vs

Gauci Properties Company Limited (C18663)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta’ Lilian u Michael konjugi Mercieca li permezz tieghu wara li gie premess illi:

Huma s-sidien ta’ terran bl-isem ta’ “Lillymike” fi Triq San Gwann, il-Fgura kif muri fil-kuntratt anness immarkat MM1.

It-terran taghhom huwa sottopost ghal mezzanin iehor illi circa sentejn ilu dan il-fond gie mibjugh u eventwalment gie mixtri mill-kumpannija Gauci Properties Company Limited.

Il-kumpannija intimata applikat sabiex tizviluppa l-mezzanin minnha mixtri f’appartmenti u penthouse liema zvilupp igib iz-zieda ta’ zewg postijiet ohra sovraposti ghall-fond tal-esponenti.

L-izvilupp minn naha tal-kumpannija Gauci Properties Limited kien jinvolvi l-bini ta’ zewg sulari godda.

L-esponenti ghandhom fil-fond abitat u li huma sidien tieghu btiehi bl-arja taghhom, u li fil-bini tas-socjetà intimata, infethu twieqi godda ghal go l-arja ta’ l-esponenti.

B’kollox infethu sitt twieqi ossia aperturi fl-arji tal-bitha tan-nofs tal-esponenti u li kollha jaghtu ghal go l-istess bitha flwaqt li nfethu zewgt itwieqi ohra ghal fuq il-bitha ta’ wara tal-esponenti.

Dawn it-twieqi/aperturi infethu minghajr il-permess jew kunsens minn naha tal-esponenti u ghaldaqstant infethu b'mod abbuziv u illegali stante illi jikkrejaw servitù u pizijiet godda fuq l-esponenti.

Il-pjanti originali sottomessi mal-Awtorità dwar l-Ambjent u l-Ippjanar ta' Malta (MEPA) kienu juru illi l-aperturi godda li jaghtu ghal go l-arja tal-fond tal-esponenti kienu kollha imqeghdin ghal fuq l-arja tal-esponenti kif jidher b'mod car fil-pjanti annessi immarkata Dok. MM2 u liema twieqi qed jigu mmarkat bl-ittri minn "A-H". Illi l-permess tal-MEPA dejjem johrog '*saving third party interests*'.

Matul il-kostruzzjoni u zvilupp taz-zewg sulari godda, l-esponenti kemm-il darba kellmu lis-socjetà intimata sabiex ma jinfethux aperturi fl-arja tal-istess esponenti.

Minkejja dan, is-socjetà intimata baqghet ghaddejja bl-izvilupp taghha u fethet ammont ta' twieqi fi proprjetà tal-esponenti.

Wara diversi interpellazzjonijiet mill-esponenti, s-socjetà intimata talbet lill-MEPA sabiex temenda l-izvilupp taghha b'dan illi t-twieqi miftuha fl-arja tal-esponenti kienu ser jigu maghluqa/jew irtirati kif muri fil-pjanta annessa u mmarkata bhala Dok. MM3 liema twieqi qed jigu mmarkati bl-ittri "A-H".

Minkejja illi din il-pjanta emendata giet approvata mill-MEPA, s-socjetà intimata baqghet ma ghamlitx ix-xogholijiet necessarji sabiex tottempra ruhha mal-permess kif emendat u sabiex ma tohloqx pizijiet godda fuq l-esponenti bl-izvilupp ta' aperturi godda.

Is-socjetà intimata recentement ghalqet zewgt itwieqi mis-sitt itwieqi godda, u cioè it-twieqi immarkati bl-ittri "C" u "G" filwaqt li rtira t-tieqa mmarkata "H" fil-pjanta mmarkata Dok. MM2, li gew miftuha fl-arja ossia proprjetà tal-esponenti bir-rizultat illi baqa' erbgha twieqi miftuha fil-bitha tan-nofs, u tieqa ohra fuq il-bitha ta' wara u ghaldaqstant hames tweiqi miftuha b'mod abbuziv u illegali.

L-agir tas-socjetà intimata qed jikkreja pizijiet godda fuq l-esponenti u dan bi ksur tal-Artikolu 475 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Matul ix-xogholijiet ta' kostruzzjoni li saru l-esponenti kellhom isibu akkomodazzjoni alternattiva temporanja stante illi t-tifla tal-esponenti, Dorianne Mercieca ghandha kundizzjonijiet li jirrikjedu bzonnijiet specjali u li bl-istorbju, bit-tahbit u bix-xoghol li sar ma kienx possibbli illi bint l-esponenti tibqa' tghix u tabita fid-dar tal-esponenti.

Kif jidher mic-certifikat mediku tat-tabib Dottor Anton Grech immarkat Dok. MM4, il-kundizzjoni tat-tifla tal-esponenti ma ippermettitx illi l-esponenti jibqghu jghixu fid-dar taghhom ghal perjodu ta' disa' xhur bir-rizultat illi kellhom jinkorru spiza ta' elf u tmenin Lira Maltin (Lm1080) f'kirjiet sabiex imorru jabitaw f'fond iehor temporanjament sakemm tlestew ix-xogholijiet strutturali kif juru l-ircevuti tal-hlasijiet Dok. MM5.

Intalbet din il-Qorti biex:

1. Tiddikjara illi l-ftuh tat-twieqi jew aperturi go l-arja tal-fond tal-esponenti u cioè "Lillymike", Triq San Gwann, Fgura hija illegali u abbuziva u jaggravaw is-servitù u jikkostitwixxu servitù fuq il-proprjetà tal-esponenti.

2. Tordna lis-socjetà intimata fi zmien qasir u perentorju sabiex taghlaq jew taghmel xogholijiet necessarji sabiex kull apertura jew twieqa li nfethet fil-proprjetà taghhom ezattament fiz-zewg sulari li nbnew godda u li jaghtu go l-arja tal-esponenti jigu maghluqa u dan taht id-direzzjoni ta' perit arkitett nominat ghal dan l-iskop.

3. Tiddikjara illi l-ebda aperturi godda ohra jew xoghol iehor ma jista' jsir fl-arja tal-esponenti minghajr il-kunsens taghhom.

4. Tordna sabiex fin-nuqqas illi s-socjetà intimata taghmel dak mitlub minnha jew necessarju minn dina l-Onorabbli Qorti, l-esponenti jaghmlu dak kollu necessarju a sabiex jaghlqu l-aperturi kollha li jaghtu ghal fuq l-arja tal-esponenti a spejjez tas-socjetà intimata taht id-direzzjoni ta' perit civili.

5. Tikkundanna lis-socjetà attrici thallas id-danni sofferti mill-esponenti sabiex sabu akkomodazzjoni alternattiva sakemm saru x-xogholijiet strutturali.

6. Tordna lis-socjetà intimata thallas lill-esponenti s-somma ta' elf u tmenin lira Maltin (Lm1080) in linea ta' danni ossia spejjez ghall-kirjiet ta' akkomodazzjoni alternattiva.

Bl-ingunzjoni in subizzjoni kontra s-socjetà intimata. Bl-ispejjez inkluz dawk tal-ittra ufficcjali tat-2 ta' Frar 2007.

Rat ir-risposta guramentata ta' Gauci Properties Company Limited li in forza taghha gie eccepit illi:

It-talbiet kollha tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt kif ser jigi ppruvat fil-mori tal-kawza u ghandhom jigu michuda.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost u minghajr pregudizzju ghad-drittijiet tal-Kumpannija ai termini tal-kuntratt ta’ akkwist tal-proprjetà in kwistjoni, tigi eccepita l-intempestività tar-rikors odjern stante li l-partijiet rispettivi u cioè l-Perit Valerio Schembri u l-Perit Chris Cachia saru kollha. Dan il-ftehim ukoll jirrizulta mill-ittra ufficcjali notifikata lir-rikorrenti datata 15 ta’

Frar, 2007 kopja annessa dokument GP1.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-kumpannija intimata tichad b’mod kategoriku li hija fethet xi aperturi f’arja proprjetà tar-rikorrenti.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-kumpanija intimata tichad kategorikament li hija b’xi mod aggravat xi servitù jew ikkostitwiet xi servitujiet godda fuq il-proprjetà tar-rikorrenti.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-kumpannija intimata filwaqt li tissimpatizza mal-kundizzjoni medika tat-tifla tar-rikorrenti, tichad kategorikament li hija b’xi mod ikkawzat xi danni lir-rikorrenti izda ghamlet biss dak li huwa dritt taghha ai termini tal-Ligi.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-rikorrenti irrinunzjaw ghal kwalunkwe dritt ta’ hlas ta’ danni ai termini tal-ittra tar-rapprezentant legali taghhom datata 12 ta’ Marzu 2007, hawn annessa u mmarkata Dokument GP2.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez.

Rat il-verbali tas-seduta mizmuma mill-Assistent Gudizzjarju mahtur minn din il-Qorti diversament presjeduta.

Rat l-affidavit imressqa.

Rat id-digriet ta' din il-Qorti diversament presjeduta li permezz tieghu gie mahtur l-Avukat Ian Vella Galea bhala perit legali, kif ukoll id-digriet li bih gie mahtur il-Perit Tekniku l-Arkitett Robert Musumeci.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma mill-fuq imsemmija periti.

Rat ir-rapporti taz-zewg periti minnhom konfermat bil-gurament fit-23 ta' Gunju 2010.

Rat it-twegibiet minnhom moghtija ghad-domandi in eskussjoni.

Rat ir-rapport ulterjuri tal-periti li fih gie kkonstatat illi:

> *"Fil-fatt illum m'hemm l-ebda twieqi jew aperturi li jaghtu direttament ghal go l-arja proprjetà tar-rikorrenti u*

ghalhekk l-ewwel erba' talbiet tar-rikorrenti huma ezawriti."

Rat illi, minkejja diversi differimenti li kellhom il-ghan li l-kawza tigi ceduta minhabba transazzjoni, dan baqa' ma sehhx.

Rat in-nota tar-rikorrenti tat-8 ta' Mejju 2013 li permezz taghha dawn zammew ferm it-talbiet taghhom ghall-spejjez tal-kirjiet, imghaxijiet u spejjez tal-kawza.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat illi, kif intqal aktar 'il fuq, il-mertu tal-kawza llum jinsab ezawrit, stante li x-xogholijiet rimedjali saru u gew certifikati li saru mill-perit tekniku.

Ikkunsidrat illi sakemm gew esegwiti x-xogholijiet, kemm fl-ewwel stadju kif ukoll fit-tieni, l-atturi kellu jehtiegilhom jikru akkomodazzjoni ulterjuri. Ta dan ghandhom jigu risarciti. Jinsab pruvat illi huma hallsu bhala kera fl-ewwel fazi l-ammont ta' €2515.72. Il-Qorti tinnota li s-socjetà intimata qeghda tqis li kien hemm rinunzja ghal dan ir-risarciment permezz tal-ittra datata 12 ta' Marzu 2007 (Dok. GP2).

Madankollu jirrizulta illi l-istess ittra tipprovdi ghal tali rinunzja galadarba x-xogholijiet jitlestew sal-15 ta' April 2007, liema data ma gietx rispettata. Ghalhekk ir-rinunzja ma tghoddx.

Ghal dak li jirrigwarda t-tieni fazi tax-xogholijiet, ma ngabet ebda prova ta' hlas u l-Qorti qeghda ghalhekk takkorda s-somma ta' €350 rapprezentanti kera ghall-perjodu ta' xahar.

M'huwiex il-kaz li l-Qorti tordna xi temperanza fl-ispejjez stante li x-xogholijiet saru kollha wara l-bidu tal-kawza u, inoltre, ebda depozitu ma sar ghal dak li jirrigwarda spejjez.

Ghaldaqstant il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tastjeni milli tiehu konjizzjoni tal-ewwel erba' talbiet, tichad l-eccezzjoni tal-intimata u tilqa' t-talbiet l-ohra u tikkundanna lil Gauci Properties Limited thallas lil Michael u Lilian Mercieca s-somma ta' €2865.72 (elfejn tmien mija u hamsa u sittin Ewro u tnejn u sebghin centezmu).

L-ispejjez kollha tal-kawza jithallsu minn Gauci Properties Limited.

< Sentenza Finali >

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