

# **QORTI CIVILI - PRIM'AWLA**

**IMHALLEF : ONOR. DR. GINO CAMILLERI LL.D.**

**Seduta tal-15 ta' Lulju 2002**

**Citazzjoni numru 830/95 GC**

**Col. Gustav Caruana**

**vs**

**Rose Gonzi u zewgha Joseph Gonzi**

Il-Qorti

Rat ic-citazzjoni fejn l-attur ippremetta:-

Illi l-konvenuti qed jergghu jibnu mill-gdid il-fond 199, Tower Road, Sliema;

Illi l-attur bil-fondi proprjeta tieghu 1 u 2, Creche Street, Sliema kien u ghadu jgawdi servitu attiva ta' prospett fuq il-bitha interna li kellu l-fond 199, Tower Road, Sliema;

Illi fir-rikostruzzjoni l-konvenuti fil-bitha interna l-ewwel bnew kamra illegali li tnaqqas is-servitu li jgawdi l-attur u li hija wkoll vicina wisq, it-tieni li bnew gallariji b'mod li qed jipprovaw joholqu servitu;

Ghalhekk l-attur talab li l-konvenuti jghidu ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:-

1. tiddikjara li l-kostruzzjoni li ghamlu l-konvenuti fil-bitha ta' wara konsistenti fil-bini ta' kamra u gallariji huwa xoghol illegali ai termini tal-artikolu 424 tal-Kodici Civili Kapitolu sittax (16);

2. tikkundanna lill-konvenuti li jwaqqghu din il-kamra tul is-sulari kollha u l-gallariji kollha u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss;

Bl-ispejjez u l-konvenuti gew imharrka ghas-subizzjoni;

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-attur debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda tieghu;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti fejn gie exceptit illi l-esponenti zammew id-distanzi legali minn dik li l-attur isejjah tieqa u illi l-gallarija hija biss sostituzzjoni ta' twieqi pre-ezistenti, li jinfethu fuq proprjeta tal-esponenti;

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda taghhom;

Rat id-digriet ta' din il-Qorti, kif diversament presjeduta, tal-14 ta' Frar 1996 li bih gie nominat bhala perit tekniku l-AIC Michael Angelo Refalo biex jirrelata limitament dwar il-punti teknici involuti f'din il-kawza;

Rat id-digriet taghha tal-15 ta' Ottubru 1996 li bih gie sostitwit il-perit tekniku gia nominat u gie nominat minnfloku l-AIC Rene Buttigieg bl-istess fakoltajiet inkluz li jisma x-xhieda bil-gurament;

Rat ir-rapport tal-imsemmi perit tekniku debitament konfermat bil-gurament fil-kors tas-seduta tat-23 ta' Gunju 1998;

Rat in-nota ta' l-attur tal-24 ta' Gunju 1998 li biha ntalbet in-nomina ta' periti addizzjonali;

Rat il-verbal tas-seduta tal-19 ta' Ottubru 1998 minn fejn jirrizulta illi l-konvenuti opponew it-talba ta' l-attur ghan-nomina ta' periti addizzjonali stante li l-materja kontenzjuza hi wahda purament legali u ghalhekk il-ligi tivvjeta n-nomina ta' periti;

Rat id-digriet taghha tal-25 ta' Marzu 1999 li bih giet michuda t-talba ta' l-attur ghan-nomina ta' periti addizzjonali;

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza u d-dokumenti esibiti;

Rat il-verbal tas-seduta tal-24 ta' Gunju 1999;

Rat in-nota ta' osservazzjonijiet ta' l-attur;

Rat in-nota responsiva tal-konvenuti;

Ikkonsidrat:

Jirrizulta li l-fond 199, Tower Road, Sliema, kien proprjeta tal-konvenuti. Dan il-fond issa gie demolit u minfloku l-konvenuti bnew blokk ta' appartamenti. L-attur hu proprjetarju tal-fondi 1 u 2, Creche Street, Sliema. L-imsemmi blokk ta' appartamenti tal-konvenuti minn wara u cioe' fejn hemm il-bitha imiss mal-bitha tal-imsemmija fondi tal-attur;

L-attur jippretendi li l-fond proprjeta tieghu kien u ghadu jgawdi servitu' attiva ta' prospett fuq il-bitha interna, illum, tal-blokk ta' appartamenti tal-konvenuti. L-attur qed jallega li fir-rikostruzzjoni l-konvenuti fil-bitha interna l-ewwel bnew kamra illegali li tnaqqas is-servitu li jgawdi l-attur u li hija wkoll vicina wisq. Fit-tieni lok skond l-attur il-konvenuti bnew gallariji b'mod li qed jipprovaw joholqu servitu gdida ghar-rigward tal-fondi tieghu. Ghalhekk l-attur talab li jigi dikjarat li l-kostruzzjoni li ghamlu l-konvenuti fil-bitha ta' wara konsistenti fil-bini ta' kamra u l-gallariji huwa kollu xoghol illegali ai termini tal-artikolu 424 tal-Kodici Civili Kapitolu 16 u konsegwentement li l-konvenuti jigu kundannati jwaqqghu din il-kamra tul is-sulari kollha u l-gallariji kollha;

Il-konvenuti da parti taghhom qed jeccepixxu illi huma zammew id-distanzi legali minn dik li l-attur isejjah tieqa u illi l-gallarija hija biss sostituzzjoni ta' twieqi pre-ezistenti, li jinfethu fuq proprjeta tal-esponenti;

F'din il-kawza gie nominat Perit Tekniku li ppresenta l-rapport tieghu fil-kors tas-seduta tat-23 ta' Gunju 1998;

L-abbli perit tekniku ghamel diversi konstatazzjonijiet u wasal ghal diversi konkluzjonijiet. Il-perti tekniku kkonstata li wahda mit-twieqi in kwestjoni fil-fond tal-attur ghandha inferjata tal-hadid u din l-inferjata hija fissa u ma tinfetahx. It-tieqa l-ohra fl-istess fond tal-attur u li hija deskritta bhala "t-tieqa l-kbira" ilha zmien twil ma tinfetah u in effett din it-tieqa hi fl-gholi hafna u tinhtieg sellum biex tasal ghaliha. Din it-tieqa mhux qieghda sitwata f'kamra abitabbli izda tinsab fit-tromba tat-tarag intern tal-fond tal-attur. Il-perit tekniku indika li dawn it-twieqi ma jgawdux servitu' ta' prospett ghar-rigward tal-fond tal-konvenut. Il-Qorti tirrileva li in effett ma jistax jinghad li jirrizulta sufficjentement pruvat illi is-servitu' in kwestjoni hi wahda ta' prospett u jista jukun ghalhekk li din is-servitu' hi biss wahda ta' dawl u arja. Inoltre l-perit tekniku kkonkluda li l-imsemmija tieqa bl-inferjata tal-hadid fil-fond tal-attur ghadha tgawdi l-istess tul ta' spazju miftuh, quddiemha, bhalma kellha qabel. It-tieqa l-kbira l-ohra ghandha spazju miftuh quddiemha ukoll pero' x'aktarx li dan l-uspazju issa gie xi ftit ridott. Il-perit tekniku ukoll ikkonkluda li mil-lat sanitarju, skond il-ligi, l-bitha kif giet rikostruita mill-konvenuti fil-fond taghhom hi adegwata ghall-bzonnijiet tat-twieqi fil-kmamar tat-tarag tal-fond tal-attur. Inoltre mil-lat strutturali u tar-regolamenti sanitarji, il-bitha tal-fond tal-konvenuti hi adegwata ghar-rigward tat-twieqi fil-kmamar tat-tarag tal-fondi tal-attur;

Il-perit tekniku ukoll irrileva li fil-bini tal-konvenuti li twaqqa kien hemm bieb u tieqa fil-pjan terran u zewg twieqi fl-ewwel sular li kienu jharsu fuq il-bitha ta' wara. Il-hajt ta' wara tal-fond tal-konvenuti kien dobblu, bil-wicc estern tieghu, f'linja mal-genb tat-tieqa l-kbira tal-attur. Fil-bini l-gdid tal-konvenuti fil-parti ta' wara, fronteggjanti l-bitha, l-konvenuti ma zammewx mal-linja antika tal-hajt. Fil-parti adjacenti ghall-fond tal-attur, il-hajt ta' wara gie rtirat 'il gewwa mill-wicc estern tal-hajt li kien hemm qabel, u f'din il-wisa' saru il-gallariji;

Dawn il-galleriji jew verandi qeghdin bejn il-hajt divizorju tal-appogg u kamrin. L-ilment tal-attur li l-bini gdid tal-konvenuti huwa aktar fil-fond minn kif kien qabel mhux ghal kollox fondat peress li hu minnu li in parti fejn inbniet il-kamra fil-bitha, din inoltrat ruhha aktar 'il gewwa gol-bitha pero' l-bqija l-hajt ta' wara tal-fond tal-konvenuti nbena lura biex halla wisa' ta' bitha akbar milli kien hemm qabel. Il-hajt ta' wara tal-fond tal-konvenuti in parti gie rikostrowit aktar 'il barra u in parti aktar 'il gewwa;

Il-Qorti esaminat bir-reqqa dan ir-rapport tal-perit tekniku u taqbel mal-konstatazzjonijiet u mal-konkluzjonijiet fuq indikati. Il-Qorti qed tghamel taghha dawn il-konstatazzjonijiet u konkluzjonijiet;

L-attur jispecifica li s-servitu' li qed jippretendi li jgawdi fil-konfront tal-fond tal-konvenuti hi wahda attiva ta' sovrapposizzjoni. F'dan ir-rigward l-attur ghamel referenza ghal kuntratt pubbliku tal-25 ta' Gunju 1916 fl-atti tan-Nutar Francesco Schembri Zarb (vide fol.85 u 86). L-attur jippretendi li din is-servitu giet modifikata peress li l-bitha issa hi jzghar u peress ukoll li nbnew il-galleriji jew verandi b'mod li qeghdin vicin wisq il-proprjeta tal-attur. Inoltre dawn iharsu direttament fuq il-proprjeta tieghu. F'dan ir-rigward ghandu jinghad li ma jirrizultax li issa l-bitha tal-fond tal-konvenuti ckienet ghar-rigward ta' kif kienet qable, anzi jidher li issa l-bitha kibret. Barra minn hekk jidher li l-konvenuti meta nbnew mill-gdid il-bitha zammew id-distanzi kollha kif tirrikjedi l-ligi. Jirrizulta ukoll li il-galleriji jissostitwixxu twieqi li kien hemm fil-bini l-antik tal-konvenuti;

L-attur inoltre jissottometti li f'kaz li s-servitu' in kwestjoni tigi konsiderata biss bhala servitu' ta' "luminum" xorta wahda ma jistax isir bini b'mod li jghalaq it-twieqi. F'dan ir-rigward ghandu biss jigi rilevat li ma jirrizulta xejn irregolari ghar-rigward tal-mod kif il-bitha fil-fond takl-konvenuti regghet giet rikostrowita. Jirrizulta ghalhekk li l-attur baqa jgawdi d-dawl u l-arja kif kien qabel;

In vista ta' dan kollu ma jistax jinghad li jirrizulta li kien hemm xi menomazzjoni jew modifikazzjoni ghar-rigward tas-servitu' li jgawdi l-attur. Lanqas ma jirrizulta li sar xi haga irregolari da parti tal-konvenuti, fir-rikostruzzjoni taghhom, li jista b'xi mod ifixxkel f'din it-tgawdija. Ma jirrizulta li l-konvenuti ghamlu xejn biex inaqqsu minn din it-tgawdija. Ma jirrizultax li l-konvenuti ghamlu xi bini illegali jew irregolari meta giet rikostrowita l-bitha tal-fond taghhom. Ma jirrizulta li sar xejn kontra l-provedimenti tal-artikolu 424 tal-Kodici Civili. Ghalhekk it-talbiet attrici ma jistghu qatt jigu akkolti;

Ghal dawn il-motivi kollha:

Tiddeciedi billi fl-ewwel lok tilqa l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u ghalhekk tillibera l-konvenuti mill-osservanza tal-gudizzju u billi fit-tieni lok billi trichad it-talbiet kollha attrici;

L-ispejjez kollha kontra l-attur.