QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 27 ta' Jannar, 2021.

Numru 9

Ċitazzjoni numru 392/2004/1 LSO

Nazzareno sive Reno Micallef

v.

Paul Waldboth

<u>Preliminari:</u>

1. Dan huwa każ bejn żewġ ġirien, fejn l-appartament tal-attur jiġi parzjalment sottostanti għal dak tal-konvenut. L-iskop ta' din il-kawża bażikament kien sabiex il-konvenut jiġi ordnat:

- jgħolli l-ħajt diviżorju li jifred it-terrazzin tiegħu mill-fond tal-attur (f'livell aktar baxx mit-terrazzin) għall-għoli rikjest mill-Art.

427(1));

- jagħlaq il-fetħa li tinsab fl-imsemmi ħajt diviżorju li qegħda bi ksur tal-Art. 425; u

- jibni t-terrazzin tiegħu b'mod li l-ilma tax-xita ma jaqax għal fuq il-fond tal-attur, kif rikjest mill-Art. 445.

L-ewwel Qorti laqgħet it-talbiet attriċi. Il-konvenut ħassu aggravat bid-deċiżjoni u għalhekk interpona minnha.

2. Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell din il-Qorti qed tirriproduċi partijiet rilevanti mis-sentenza appellata:

"**Il-Qorti,**

I. <u>PRELIMINARI.</u>

"Rat ic-citazzjoni tas-socjeta` attrici datata 28 ta' Mejju 2004 ipprezentata quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta, fejn esponiet: -

"Illi l-attur huwa proprjetarju tal-fond ossia appartament internament immarkat numru wiehed (1) f'blokk ta' appartamenti bl-isem "Sueliz Flats", Wardija Lane, Tal-Fjuri, limiti ta' San Pawl il-Bahar;

"Illi l-konvenut jippossjedi l-fond ossia appartament, internament immarkat numru tlieta (3), fl-istess blokk ta' appartamenti fuq imsemmi, liema flat jinsab in parti sovrappost ghall-appartament li jappartjeni lill-istanti;

"Illi l-konvenut ghandu bejt ossia terrazzin illi minnu wiehed jista' abbuzivament u irregolarment jittawwal bi ksur tal-privatezza u ordni pubbliku ghal fuq il-fond ossia bitha interna ta' l-istanti stante illi l-bejt terrazzin tal-konvenut huwa mifrud mill-istess fond u l-arja li jappartjenu lill-istanti b'naha minnhom b'hajt baxx ta' hames filati biss u f'naha ohra b'xatba baxxa illi tinfetah bi ksur ta' l-artikoli 427(1) u 425 rispettivament tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta).

"Illi *inoltre* l-bejt terrazzin tal-konvenut huwa mibni b'mod illi ilmijiet tax-xita rregolarment u abbuzivament jaqilbu u jaqghu ghal fuq il-fond tal-istanti gar tal-konvenut kif fuq inghad bi ksur tal-artikolu 445 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

"Illi ghalkemm interpellat bonarjament b'ittri legali u anki ufficjalment bi protest gudizzjarju tas-7 ta' Awwissu 1997, sabiex jaqla' x-xatba minn postha, u jgholli l-hajt divizorju ghall-gholi minimu ta' metru u tmenin centimetru skont il-precitat artikolu 427(1) kif ukoll illi jaghmel ix-xoghlijiet necessarji biex jizgura li l-ilmijiet tax-xita ma jaqilbux u ma jaqghux fuq il-fond ta' l-istanti a tenur tal-precitat artikolu 445 kif gja nghad, il-konvenut baqa' inadempjenti;

"Jghid ghalhekk il-konvenut ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

"1. Tiddikjara illi l-konvenut ghandu l-bicca hajt tieghu li jifred il-bejt terrazzin tieghu mill-fond ta' l-istanti aktar baxx mill-gholi rikjest millartikolu 427(1) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, ghandu xatba u apertura fl-istess hajt bi ksur tal-artikolu 425 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, kif ukoll li ghandu l-istess bejt terrazzin tieghu mibni b'mod illi l-ilma tax-xita jaqa' fuq il-fond tal-attur gar tieghu bi ksur tal-artikolu 445 tal-Kap. 16 talLigijiet ta' Malta;

"2. Tikkundanna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju jaqla' x-xatba u jaghlaq bil-gebel l-apertura fil-hajt divizorju li jifred il-bejt terrazzin tieghu fuq imsemmi mill-fond ta' l-istanti, jgholli l-imsemmi hajt divizorju ghall-gholi rikjest mill-precitat artikolu 427(1) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta kif ukoll illi jerga' jibni l-istess bejt terrazzin tieghu b'mod li l-ilma tax-xita ma jaqax fuq il-fond ta' l-attur gar tieghu a tenur tal-precitat artikolu 445 tal-Kap. 16 tal-ligijiet ta' Malta;

"3. Tawtorizza lill-istess attur illi fin-nuqqas li l-konvenut jottempera ruhu mal-kundanna ta' din l-Onorabbli Qorti, jaghmel huwa stess dawn ix-xoghlijiet rimedjali fuq imsemmija, okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi, a spejjez tal-konvenut;

"Bl-ispejjez, inkluz tal-protest gudizzjarju tas-7 ta' Awwissu 1997 u ta' l-ittri interpellatorji datati tat-30 ta' April 1997, 9 ta' Mejju 1997 u 25 ta' Marzu 2004 kontra l-konvenut li hu minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

"Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut datata 13 ta' Mejju 2005 (fol 80) fejn espona: -

"1. Illi t-talbiet attrici ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-istess attur stante illi huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u dan peress illi l-proprjeta` tal-eccippjenti tgawdi dritt ta' prospett fuq il-proprjeta` tal-attur, oltre l-fatt illi l-fond tal-attur li jinsab f'invell aktar baxx minn dak tal-eccippjenti huwa soggett li jilqa' l-ilmijiet u hwejjeg ohra li jaqghu wahedhom mill-fond tal-eccippjenti. Illi dawn il-pizijiet li l-proprjeta` talattur huwa soggett ghalihom huma konsegwenza tal-konfigurazzjoni tal-proprjetajiet tal-partijiet kontendenti, li lkoll xtraw il-fondi rispettivi taghhom fl-istat li jinsabu fih prezentement. Illi ghalhekk l-attur meta xtara l-fond proprjeta` tieghu kien jaf ben tajjeb illi dan l-istess fond huwa soggett ghal dawn il-pizijiet.

"2. Illi kien l-attur stess, b'azzjonijiet u ghemil tieghu stess, illi rrenda sservitu' li huwa soggett ghalih il-fond proprjeta` tieghu aktar gravuz ghalih stess, billi arbitrarjament u illegalment waqqa' u nehha sky-light illi kien hemm tifred il-proprjeta` tal-attur u dik tal-eccippjenti, u kisser u qala' kanen tad-drains li

kienu jilqghu l-ilmijiet mill-proprjeta` tal-eccippjenti u li kienu lkoll jinsabu fil-livell tal-proprjeta` tal-eccippjenti, u dan kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza. Illi dan kollu jifforma lmertu ta' kawza fl-ismijiet inversi, u li ghandha n-numru ta' referenza 240/2004 TM.

“3. Illi l-eccippjenti da parti tieghu ma ghamel xejn sabiex b'xi mod zied il-piz tas-servitujiet li l-proprjeta` tieghu tgawdi fuq il-proprjeta` tal-attur, u ghalhekk jsegwi illi l-eccippjenti m'ghandux jigi kkundannat minn din l-Onorabbli Qorti la jaghlaq l-apertura u lanqas jibni l-bejt tat-terrazzin b'mod li l-ilma tax-xita ma jaqax fuq il-fond tal-attur, kif qed jitlob l-attur.

“4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Ligi.

…omissis….

II. KONSIDERAZZJONIJIET

…omissis…

“Illi mill-provi prodotti jirrizulta li l-partijiet ghandhom appartamenti fl-istess blokk ta’ flats “Sueliz Flats, Sqaq il-Wardija, l/o San Pawl il-Bahar, u t-terrazzin tal-konvenut huwa sovrapost in parti ghall-bejt tal-attur. Dan it-terrazzin kien diviz b'hajt divizorju baxx. L-arja tal-bitha tal-attur tappartjeni lilu skont il-ligi u hemm mesh intiz biex ihalli jidhjol il-ventilazzjoni u dawl fl-appartament tal-attur.

“Mill-atti jirrizulta li fis-7 ta' Awwissu 1997, l-attur ipprotesta xoghlijiet li kien qed iwettaq il-konvenut billi fetah apertura u cioe` xatba fil-hajt li kien qed jifred it-terrazzin li jmiss mal-appartament tal-konvenut u ssaqaf tal-bitha tal-attur. F'korrispondenza esebita mill-attur datata s-6 ta' Mejju 1997 li ppreceda l-protest gudizzjarju, il-konvenut, tramite ddifensur tieghu qal li "*There was a dividing partition which was falling down and my client merely removed the debris and replaced it with a gate.This was carried out in 1991 before your client purchased the property in question."*

“**Kuntratti tal-akkwist**

“L-attur xtara l-appartament tieghu mill-poter ta' Edward u Mary Pace b'kuntratt in atti tan-Nutar Pierre Falzon tas-27 ta' Ottubru 1994 (DOK NM6 a fol.27), bhala “*liberu frank u jigi trasferit bid-drittijiet, gustijiet u pertinenzi tieghu kollha*." Dan l-appartament ghandu in komuni mal-flats l-ohra tal-blokk l-entratura, entrata, tromba tat-tarag, drains u drenagg u l-bejt.

“Il-konvenut xtara l-appartament tieghu mill-poter ta' Mark Anthony Rota b'att tan-Nutar Patrick Critien tas-27 ta' Dicembru 1991 (fol 63) "*with all its rights and appurtenances and with vacant possession.*"

…omissis…

“**(1). Fetha fil-Hajt Divizorju:**

“L-attur qed jinvoka l-Art. 425 tal-Kodici Civili li jikkoncerna fetha/apertura f’hajt divizorju.

“Dan l-Artikolu jiddisponi li: “*Ebda wiehed mill-girien ma jista’, minghajr il-kunsens tal-iehor, jaghmel twieqi jew aperturi ohra fil-hajt divizorju*”.

"L-attur jikkontendi li permezz tax-xatba, il-konvenut jista' jidhol u johrog u jikkrea servitu' li mhijiex accettabbli, peress li ma kellux din is-servitu' qabel. Il-konvenut ukoll jista' jittawwal u jissindika kif jidher f'pagna 26 tal-process.

"L-attur isostni li qabel kien hemm tipi ta' blokki tal-konkos li kienu jghalqu l-hajt divizorju in kwistjoni. Dawn il-blokki gew rimpjazzati bix-xatba.

"Dwar l-ezistenza tal-hajt, il-Qorti taghmel riferenza ghax-xhieda tad-direttarja tas-sit li fuqu inbnew l-appartamenti fejn ikkonfermat li "*Dan il-hajt divizorju kellu bricks tal-konkos minsug b'dizinn ta' fjura maqtugha...dan Waldboth...kien nehha l-hajt divizorju.... biex minfloku tella' zewg koxox tal-gebel u wahhal bieba ta' l-injam fil-fetha li ghamel fil-hajt*." L-istess konvenut ammetta li kien installa x-xatba f'ittra legali mibghuta ghan-nom datata 6 ta' Mejju 1997 (Dok NM 11 ezebit a fol. 43), fejn jghid li precedentement kien hemm "*a partition, a dividing partition which was falling down, and my client merely removed the debris, and replaced it with a gate*".

…omissis…

"Illi ghal dak li jirrigwarda l-kuntratti esebiti, l-ezistenza ta' tali servitu' hija ghal kollox mankanti u jibqa' ghalhekk li l-konvenut kellu, semmai, jipprova l-akkwizizzjoni permezz tal-preskrizzjoni trentennali. Xejn ma jiswa ghalih li jghid li l-fetha kienet gja tinstab fil-hajt divizorju meta xtara l-appartament tieghu l-attur ghaliex is-servitu' hija materja li tolqot id-dritt ta' proprjeta` u jispetta lil min jallega t-tgawdija u jedd ghas-servitu` li jipprova t-titlu tieghu.

"Din il-prova ma saritx u ghalhekk din il-Qorti tqis li l-konvenut, fl-assenza ta' tali prova, m'ghandux jedd li jinsisti fuq il-fetha fil-hajt divizorju a tenur tal-artikolu 425 tal-Kodici Civili u l-Qorti ghalhekk ser tghaddi biex tilqa' t-talba attrici sabiex il-fetha tinghalaq.

"**<u>(2). Gholi tal-Hajt Divizorju</u>**

"L-Art. 427 tal-Kodici Civili jikkoncerna l-gholi ta' hajt divizorju. L-attur jikkontendi li l-hajt mhuwiex dak l-gholi rikjest mil-ligi.

"Il-konvenut da parti tieghu, isostni li qatt ma kien hemm hajt qabel u lanqas qatt ma kien hemm blokki tal-concrete. Dan hu kontradett mir-ritratti esebiti, u mix-xhieda tal-imsemmija Carmen Bonavia u minn Rosette Ellul, li t-tnejn huma xhieda disinteressati.

"L-Artikolu 427 tal-Kodiċi Ċivili li jiddisponi li:

"(1) Dak li min fil-bini tiegħu għandu taraġ li jieħu għall-bejt, għandu jgħolli, spejjeż tiegħu, il-ħajt diviżorju sa metru u tmenin ċentimetru mil-livell tal-bejt.

"(2) Il-biċċa tal-ħajt li tiżdied 'il fuq mil-livell tal-bejt għandha tkun tal-istess ħxuna tal-ħajt diviżorju minn dak il-livell 'l isfel.

"(3) Jekk kull wieħed miż-żewġ ġirien għandu taraġ li jieħu għall-bejt tiegħu, kull wieħed minnhom jista' jġiegħel lill-ieħor joħroġ in-nofs talispiża meħtieġa biex jitgħolla l-ħajt diviżorju, kif jingħad hawn fuq.

…omissis…

"Illi fil-kaz odjern l-attur rnexxielu jipprova a soddisfazzjon tal-Qorti li l-hajt divizorju mhuwiex tal-gholi stabbilit mil-Ligi. Ghalhekk il-Qorti ser tilqa' l-ilment tieghu u tordna li dan il-hajt jitgholla sal-gholi ta' metru u tmenin centimetru 'l fuq minn wicc tat-terrazzin tal-konvenut.

"**<u>(3). Stillicidju</u>**

"Skont l-Art. 445 Kodici Civili :

"Kull sid ghandu jibni l-bjut tal-bini tieghu b'mod li l-ilma tax-xita ma jaqax fuq il-fond tal-gar." Kif gie ritenut minn din il-Qrti kif presjeduta mill-On. Imhallef J. Said Pullicino fil-kaz "***Paul Vella v Josephine Lotter***" (App.Civ.29.3.1993) dan l-obbligu kif is-sid jibni l-bjut tieghu mhuwiex ta' ordni pubbliku u jista' jsir ftehim mod iehor a tenur tal-artikolu 400 talKodici Civili (Art.454 Kodici Civili). Issa fil-kaz odjern jirrizulta manifest li ma kien hemm l-ebda kunsens jew volontarjeta' sabiex l-ilmijiet u d-debris jaqa' mill-fond tal-konvenut ghall-bitha tal-attur.

"L-attur difatti qed jikkontendi li peress li l-konvenut kisser il-hajt divizorju u ghamel fetha, b'konsegwenza ta' dan l-ilma qed jiskula ghal fuq l-iskylights ta' l-attur b'mod irregolari. Fil-fehma ta' l-attur dan sehh peress li s-setah tal-konvenut hu mibni hazin, bla komunikazzjoni ta' pajpijiet, dlonk kontra l-Artikolu 445 fuq citat. B'hekk, l-attur isostni li hemm hafna irregolaritajiet fil-fond tal-konvenut.

"Il-konvenut, da parti tieghu, jikkontendi li l-fond tal-attur, bhala l-fond iktar baxx, huwa soggett li jilqa' l-ilmijiet u hwejjeg ohra li jaqghu wahedhom mill-fond tal-eccipjent u dan bl-applikazzjoni tal-artikolu 403 tal-Kap.16….

"…omissis…

"Din il-Qorti tikkondividi pjenament l-accertament li sar dwar it-tifsira tal-artikoli citati fejn ikkonkludiet li l-intervent tal-bniedem jeskludi lapplikazzjoni tal-artikolu 403 tal-Kap.16.

"Inoltre l-principju regolatur ta' kull servitu` hu illi jigi meqjus bhala eccezzjoni ghal jedd ta' proprjeta` u ghandu jitqies b'mod restrittiv u fejn hemm dubju dwar il-limiti tas-servitu`, ghandu jinghata tifsira dejqa u zgur mhux kontra l-gid servjenti (ara fost ohrajn. "***Herman Magro et vs Mark Anthony Borg et***" PA 23.01.2004).

"L-attur xehed li kien induna bl-ilma li kien qed jiskula mit-terrazzin in mertu ftit wara li xtara l-appartament tieghu. Kontrarjament ghal dak li jghid il-konvenut, l-attur isostni li ma kien hemm l-ebda pajp jew katusa li kien jigbor l-ilmijiet u li l-konvenut bena t-terrazzin tieghu irregolarment bi vjolazzjoni tal-artikolu 445 precitat.

"Illi l-konvenut ma jistriehx biss fuq is-sitwazzjoni taz-zewg fondi, imma eccepixxa li kien l-attur li aggrava s-servitu' (legali) bl-agir tieghu stess meta arbitrarjament u illegalment waqqa' u nehha skylight li kien qed jifred il-proprjeta` tal-attur u dak tal-konvenut, u kisser u qala' kanen taddrains li kienu jilqghu l-ilmijiet mill-proprjeta` tal-eccipjent.

"Mir-rizultanzi, u anke kif gie misjub waqt l-accessi mizmuma mill-Qorti, ma hemmx dubju li l-ilma inixxi mit-terrazzin tal-konvenut ghal gol-bitha tal-attur. Dan gie ikkonstatat ukoll mill-Perit Godfrey Vella Baldacchino. Hu minnu li dan hu xhud ex parte izda l-istess konvenut lanqas ikkontradixxa l-punti teknici evidenzjati fl-affidavit tieghu.

"Jirrizulta mill-affidavit a fol 74 li l-attur qabbad lill-Perit sabiex jaccedi fuq il-post u jiehu hsieb il-proceduri u xoghlijiet intizi ghat-twaqqigh tal-iskylight imsemmi fl-atti. Il-Perit sab li s-saqaf kienu sahansitra saru perikoluzi minhabba l-hsarat ikkagunati bl-ilma tax-xita li kien jaqa' mit-terrazzin tal-konvenut.

"Il-Qorti tinnota li dan il-Perit gie inkarigat f'Settembru 1997, filwaqt li l-applikazzjoni tal-attur lill-MEPA saret xahar wara (fol 20). Ghalhekk ix-xoghlijiet fir-rigward bdew wara Ottubru 1997 u jirrizulta li l-fond tal-attur kien gja qed jissubixxi danni minhabba l-iskular tal-ilma.

"Il-Qorti ssib ix-xhieda ta' Edward Pace, in kontro ezami rilevanti firrigward. Hu eskluda li, meta kien ghadu proprjetarju, li kien inixxi l-ilma mit-terrazzin tal-konvenut li dak iz-zmien kienet ta' proprjeta` ta' certu Rota. Izda dak iz-zmien il-bitha kienet imsaqqfa b'corrugated plastic u mghottija in parti bi skylight. Del resto x-xhieda tieghu hija mhawda ghaliex min-naha wahda jghid "*Nahseb li bicca minnhom (katusi) kienu gejjin minn ta' fuq, sewwa, ghax ma kienx hemm bitha. Imma nahseb li anke minn got-terrazzin ta' Rota......*"*kienu iferrghu gol-bitha*;" u sussegwentement jeskludi li kien hemm katusi ghaddejjin minn ma' liskylight. Jirrizulta infatti li l-katusa murija a fol 25 hdejn bieb ghadu hemm u x-xhud identifikah bhala katusa tal-ilma tax-xita.

"Ikkonsidrat li l-konvenut ghandu l-onere li jipprova l-allegazzjoni li l-ilma tax-xita kien jingabar ghal go katusi li twaqqghu mill-attur. Ix-xoghlijiet fl-appartament saru mill-attur wara li ottjena l-permessi mill-Mepa (wara Ottubru 1997).

"Li kieku t-tezi tal-konvenut kien minnu, il-hsarat fis-saqaf kienu javverraw wara x-xoghlijiet mwettqa mill-attur mentri jirrizultaw minn ferm qabel tant li s-saqaf sar perikoluz. (Ara xhieda tal-Perit Vella Baldacchino).

"Il-Qorti tinnota li l-konvenut esebixxa serje ta' rittratti a fol 164 et seq tal-process b'annotazzjoni li dawn ittiehdu qabel ma twaqqa' l-iskylight izda f'ebda minnhom ma jidher li kien hemm xi katusa li tinzel mit-terrazzin ghal gol-bitha. Il-Qorti tifhem li daqs kemm kien interessat li jigbed ritratti ta' rgiel qed inehhu t-tank tal-gas, li kieku intmisset xi katusa, il-konvenut kien jigbed xi ritratt ta' din l-azzjoni ukoll.

"Ghaldaqstant din il-Qorti hi tal-fehma li l-konvenut ma irnexxielux jipprova li kien igawdi minn servitu` legali, jew li kien il-konvenut li aggrava l-pozizzjoni tieghu u ghalhekk qed tichad l-eccezzjonijet tieghu in mertu.

III. <u>KONKLUZJONI.</u>

"Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, taqta' u tiddeciedi, billi filwaqt li Tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut, tiddisponi mit-talbiet tal-attur billi:-

"1. Tilqa' l-ewwel talba attrici u tiddikjara illi l-konvenut ghandu l-bicca hajt tieghu li jifred il-bejt terrazzin tieghu mill-fond ta' l-istanti aktar baxx mill-gholi rikjest mill-artikolu 427(1) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, ghandu

xatba u apertura fl-istess hajt bi ksur tal-artikolu 425 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, kif ukoll li ghandu l-istess bejt terrazzin tieghu mibni b'mod illi l-ilma tax-xita jaqa' fuq il-fond tal-attur gar tieghu bi ksur tal-artikolu 445 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

“2. Tilqa' t-tieni talba attrici u tikkundanna lill-konvenut sabiex fi zmien perentorju ta' tliet xhur mil-lum jaqla’ x-xatba u jaghlaq bil-gebel l-apertura fil-hajt divizorju li jifred il-bejt terrazzin tieghu fuq imsemmi mill-fond ta' l-istanti, jgholli l-imsemmi hajt divizorju ghall-gholi rikjest mill-precitat artikolu 427(1) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta kif ukoll illi jerga’ jibni listess bejt terrazzin tieghu b'mod li l-ilma tax-xita ma jaqax fuq il-fond ta' l-attur gar tieghu a tenur tal-precitat artikolu 445 tal-Kap. 16 tal-ligijiet ta' Malta;

“3. Tilqa' t-tielet talba attrici u tawtorizza lill-istess attur illi fin-nuqqas li l-konvenut jottempera ruhu mal-kundanna ta' din l-Onorabbli Qorti, jaghmel huwa stess dawn ix-xoghlijiet rimedjali fuq imsemmija, bl-opera ta' perit, li ghal dan il-ghan il-Qorti qed tinnomina lill-Perit A.&.C.E. Mario Cassar a spejjez kollha ta’ dawn ix-xoghlijiet kif ukoll tal-prestazzjonijiet tal-Perit, tal-konvenut.

“L-ispejjez jithallsu mill-konvenut.”

<u>Rikors tal-appell tal-konvenut (11.07.2014):</u>

3. Il-konvenut fir-rikors tal-appell tiegħu talab lil din il-Qorti sabiex tirrevoka s-sentenza appellata “*u dan billi tilqa’ l-eċċezzjonijiet tiegħu*”, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-attur. Għalkemm ma talabx ukoll biex jiġu miċħuda t-talbiet tal-attur (kif rikjest mill-Artikolu 143(1) tal-Kap 12) din il-Qorti qegħda tqis li tali talba saret indirettament.

4. Din il-Qorti tosserva li fir-rikors tal-appell tiegħu l-konvenut sempliċiment irriproduċa b’mod “*copy & paste”* in-nota tas-sottomissjonijiet tiegħu tal-14 ta’ Novembru 2013; imbagħad innumera l-paragrafi u sejħilhom “aggravji”. In suċċint l-hekk imsejħa “aggravji” huma dawn:

(i) Il-konvenut bl-ebda mod ma żied il-piż tas-servituijiet li l-proprjeta` tiegħu tgawdi fuq il-proprjeta` tal-attur, għalhekk m'għandux jiġi kkundannat jagħlaq l-apertura u lanqas jibni l-bejt tat-terrazzin b'mod li l-ilma ma jaqax għall-fond tal-attur; kien proprju l-attur li għamel xogħlijiet li aggravat id-drittijiet tiegħu.

(ii) L-ewwel Qorti ġiet mistiedna tara l-*animus* tal-konvenut wara din il-kawża vessatorja.

(iii) Fil-15.03.2004 kien l-attur li kkommetta spoll meta għamel xogħlijiet fix-shaft u bitħa interna tiegħu u iddemolixxa l-katusi tal-utilitajiet bil-konsegwenza li l-ilma tax-xita ġie jaqa' dritt fil-bitħa tiegħu.

(iv) Per konsegwenza fis-06.04.2004 il-konvenut kellu jintavola l-kawża ta' spoll (240/2004) li saret *res judicata* fil-11.07.2011, meta l-attur odjern ġie ordnat jippristina l-katusi u l-iskylights li kienu jinsabu fix-shaft għall-istat oriġinali tagħhom.

(v) Kien wara li ġiet intavolata l-kawża ta' spoll li l-attur odjern

intavola l-kawża odjerna fit-28.05.2004.

(vi) Meta l-attur xtara fl-1994 kien ra sew il-post bis-servituijiet, inkluż il-fetħa fil-ħajt fejn hemm ix-xatba illum.

(vii) Meta l-attur xtara fl-1994 huwa xtara *tale quale*, cioe` bil-fetħa diġa` hemm.

(viii) Il-konvenut xehed li meta daħal joqgħod fil-proprjeta` tiegħu l-fetħa fil-ħajt diviżorju kienet hemm, anke jekk kien hu li għamel ix-xatba flok il-ply-wood li kien hemm qabel. Emanuel Briffa (ħaddiem) ukoll xehed f'dan is-sens.

(ix) Il-madum ta' taħt ix-xatba għadu intatt, fatt li jindika li qatt ma kien hemm ħajt.

(x) Mill-provi jirriżultaw is-servituijiet tal-prospett u tal-qlib tal-ilma tax-xita għal għand l-attur.

(xi) Ir-rapporti kontra l-konvenut bdew wara li l-attur ikkommetta spoll biex mingħalih ibiddel id-destinazzjoni tas-servituijiet.

(xii) L-attur xtara l-fond tiegħu soġġett għal dawn is-servituijiet

inkluż l-i*skylight* mikxufa. Sakemm għamel l-ispoll qatt ma ħass li kellu jagħmel rapport kontra l-konvenut; u hawn joħroġ ċar il-qerq tal-kawża.

(xiii) L-ispettur tas-sanita` Sonia Bonnici qalet li meta marret fuq il-post wara li seħħ l-ispoll kommess mill-attur stabbiliet li l-konvenut kellu servitu` fuq is-saqaf billi l-ilma kien jaqa fuqu u minn hemm jibqa' nieżel għal barra.

(xiv) Din il-kawża hija bbażata fuq pika da parti tal-attur, wara li l-konvenut kellu jerfa' rasu għad-drittijiet tiegħu naxxenti mill-pożizzjoni tal-proprjeta`, li kienu minn dejjem sa minn meta daħal fih.

<u>Risposta tal-appell tal-attur (26.08.2014):</u>

5. L-attur wieġeb biex jagħti r-raġunijiet tiegħu għaliex l-appell tal-konvenut għandu jiġi miċħud u s-sentenza appellata kkonfermata fl-intier tagħha. Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenut appellant.

<u>L-ambjenti in kwistjoni u d-disgwid bejn il-kontendenti:</u>

6. Huwa utli qabel xejn li ssir riferenza għas-segwenti kronoloġija ta'

fatti sabiex wieħed jifhem aħjar taċ-ċirkostanzi tal-każ:

27.12.1991 Paul Waldboth xtara mingħand Mark Anthony Rota l-appartament internament immarkat numru tlieta (3) f'blokk appartamenti bl-isem "*Sueliz Flats*", Tal-Fjuri Lane, San Pawl il-Baħar.

27.10.1994 Nazzareno Micallef xtara mingħand Edward u Mary Pace l-appartament internament immarkat numru wieħed (1) f'blokk appartamenti bl-isem "*Sueliz Flats*" Tal-Fjuri Lane, San Pawl il-Baħar.

(Dan l-appartament jiġi in parti sottostanti għall-appartament tal-konvenut).

30.04.1997 Nazzareno Micallef permezz ta' ittra legali intima lil Paul Waldboth biex *inter alia* jagħlaq il-fetħa fil-ħajt diviżorju li jifred it-terrazzin tiegħu (tal-konvenut) mix-*shaft* tal-attur, u biex jagħmel tajjeb għad-danni kaġunati bl-ilma li daħal tramite tali fetħa għall-fond tiegħu.

06.05.1997 Paul Waldboth permezz ta' ittra legali innega li qed jidħol l-ilma mill-proprjeta` tiegħu għall-proprjeta` ta' Nazzareno Micallef; u kwantu għall-fetħa fil-ħajt spjega li:

"There was a dividing partition which was falling down and my client merely removed the debris and replaced it with a gate. This was carried out in 1991, before your client purchased the property in question."

07.08.1997 Nazzareno Micallef ippreżenta protest kontra Paul Waldboth fejn ilmenta bil-fetħa li tinsab fil-ħajt diviżorju li jifred it-terrazzin tal-konvenut mis-saqaf tal-bitħa tiegħu, u bil-fatt li l-konvenut poġġa effetti personali tiegħu bħal ċilindru tal-gas. Interpellaħ ineħħi l-effetti personali, jagħlaq il-fetħa u jgħolli l-livell tal-ħajt għal 1.80m.

Sett. 1997 Il-Perit Godfrey Vella-Baldacchino xehed li f'Settembru 1997 fuq inkarigu tal-attur aċċeda fuq il-post u ra s-saqaf b'żewġ fetħiet ta'

skylights fuq il-bitħa ta' Micallef. Qal li s-saqaf in kwistjoni kellu l-ħsara għaliex "*kien għal xi żmien ilu jilqa' ilmijiet tax-xita mit-terrazzin ta' Waldboth*". Qal li x-xibka kienet issaddet, espandiet u xpakkat fil-konkos. Minħabba l-periklu manifest applika għal permess biex tali saqaf jitneħħa. (PA06275/97). Il-permess inħareġ.

15.03.2004 Nazzareno Micallef neħħa s-saqaf u skylights ta' fuq il-bitħa tiegħu.

(B'hekk ġie li Paul Waldboth ma setax jibqa' jaċċedi għal fuq l-i*skylights* u saqaf ta' Nazzareno Micallef - fl-istess livell tat-terrazzin tiegħu - u allura l-fetħa li kellu fil-ħajt diviżorju ġiet bla użu, kif xehed l-istess Waldboth.)

06.04.2004 Paul Waldboth fetaħ kawża ta' spoll kontra Nazzareno Micallef (240/2004) fejn talab lill-qorti tordna lill-istess Nazzareno Micallef biex jerġa' jpoġġi l-iskylight u l-katusi tad-drain kif kienu qabel.

28.05.2004	<u>Nazzareno Micallef fetaħ il-kawża odjerna kontra Paul Waldboth</u>
11.07.2011	Il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża ta' spoll (240/2004/JA) laqgħet it-talbiet ta' Paul Waldboth biex tiġi ripristinata l-i*skylight* u l-katusi.

<u>Ritratti tal-ambjenti:</u>

7. Ir-ritratti li ppreżentaw iż-żewġ partijiet huma utli biex wieħed jifhem kif inhuma l-ambjenti; partikolarment kif kienu l-i*skylights* u s-saqaf (li kienu jinsabu fl-istess livell tat-terrazzin tal-konvenut) qabel ma neħħihom l-attur; u kif jinsab il-ħajt diviżorju (bil-fetħa u x-xatba fih) vis-à-vis is-shaft/bitħa tal-attur. Wara li tneħħew is-saqaf u l-*skylights* ġie li hemm "*drop*" mit-terrazzin tal-konvenut għall-bitħa tal-attur, fis-sens li l-fetħa u x-xatba ġew bla użu għaliex ma jistax iktar jaċċedi minnhom għal fuq is-saqaf u l-*skylights* tal-attur, ladarba dawn tneħħew.

View of skylight from
Roof Before it was
Demolished By Mr Reno
Micallef
CHANNEL
SHAFT

Kunsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti:

8. L-"aggravji" tal-konvenut, għalkemm ippreżentati b'mod pjuttost "random" effettivament jirrigwardaw tnejn mit-tliet kwistjonijiet mertu tal-

kawża, u cioe` (i) il-kwistjoni tal-fetħa fil-ħajt, u (ii) l-kwistjoni dwar l-ilma tax-xita li jaqa' għal fuq il-fond tal-attur. (Ma jidhirx li qed jilmenta dwar l-għoli tal-ħajt diviżorju). Għalhekk din il-Qorti ser tillimita ruħha biex tikkunsidra dawn iż-żewġ kwistjonijiet.

(i) Il-fetħa fil-ħajt diviżorju

9. Huwa minnu li mill-provi jirriżulta li l-fetħa fil-ħajt diviżorju bejn it-terrazzin tal-konvenut u l-bitħa tal-attur kienet diġa teżisti qabel ma l-attur xtara l-appartament tiegħu. Huwa minnu wkoll li l-attur xtara l-appartament "*tale quale".* B'daqshekk ma jfissirx li l-attur ma kellux dritt jikkontesta tali fetħa li tmur kontra l-Artikolu 425 tal-Kodiċi Ċivili (li jipprovdi li ġar ma jistax jagħmel aperturi fil-ħajt diviżorju mingħajr il-kunsens tal-ġar l-ieħor). Kienet korretta l-ewwel Qorti meta qieset li mill-kuntratti tal-akkwist ma jidher li teżisti l-ebda servitu` f'dan is-sens, u li allura kien jispetta lill-konvenut jipprova li kien akkwista tali "servitu`" bil-preskrizzjoni trentennali, ħaġa li ma għamilx. Kienet ukoll korretta meta konsegwentement ikkonkludiet li tali fetħa fil-ħajt diviżorju kellha tingħalaq.

(ii) l-ilma tax-xita mit-terrazzin tal-konvenut għall-fond tal-attur

10. Wieħed mill-ilmenti tal-attur f'din il-kawża huwa li l-konvenut

għandu t-terrazzin tiegħu mibni b'mod li l-ilma tax-xita jaqa' għal fuq il-fond tiegħu bi ksur tal-Artikolu 445 tal-Kap 16.

11. Il-konvenut fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu kien argumenta li l-fond tal-attur bħala fond iktar baxx huwa soġġett li jilqa' l-ilmijiet li jaqgħu mill-fond tiegħu (riferenza ċara għall-Artikolu 403). Iżda kif tajjeb irriteniet l-ewwel Qorti, hawnhekk si tratta tal-intervent tal-bniedem, li jeskludi l-applikazzjoni ta' tali artikolu.

12. Il-konvenut fit-tieni eċċezzjoni kien argumenta wkoll li kien l-attur stess li ta lok għall-problema dwar l-ilma tax-xita meta fiż-żmien li neħħa l-i*skylights* u s-saqaf neħħa wkoll pajpijiet u katusi: kwistjoni li fil-fatt wasslitu fetaħ kawża ta' spoll kontra l-attur odjern, li ġiet deċiża favur l-istess konvenut odjern. Fis-sentenza tal-kawża ta' spoll, deċiża fil-11 ta' Lulju 2011 il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili għamlet riferenza għal dak li kien ikkonstata l-Perit Refalo (perit *ex parte* ta' Waldboth) f'tali kawża, cioe` li "*the drainage that used to flow on the terrace has been interrupted because of the demolition of part of the terrace". (*Jiġi ppreċiżat li bil-frażi "*demolition of part of the terrace*" jidher li fil-fatt qed jirreferi għad-demolizzjoni tal-*skylights* u s-saqaf tal-bitħa ta' Micallef, u mhux it-terrazzin ta' Waldboth). Għalhekk il-Qorti kienet sabet li kellu raġun Waldboth jilmenta li bid-demolizzjoni li għamel Micallef "l-*ilma tax-xita li kien jintlaqa' f'dawn il-katusi qed jaqa' direttament fil-bitħa sottostanti*".

13. Madanakollu hija valida l-osservazzjoni tal-ewwel Qorti f'din il-kawża fis-sens illi l-ħsarat fis-saqaf kienu ġew osservati ferm qabel ma saru l-imsemmija xogħlijiet ta' demolizzjoni da parti tal-attur. Fil-fatt addirittura seba' snin qabel ix-xogħlijiet ta' demolizzjoni, cioe` lura fl-1997, il-Perit Vella Baldacchino (il-perit *ex parte* ta' Micallef) kien diġa` ikkonstata li s-saqaf tal-bitħa tal-attur kien perikoluż bix-xibka mfaqqa', u li dan kien "*primarjament*" minħabba li l-istess saqaf kien ilu żmien jilqa' l-ilmijiet tax-xita mit-terrazzin tal-konvenut Waldboth. L-ewwel Qorti osservat li għalkemm dan huwa perit *ex parte*, il-konvenut ma kkontradixxiex il-punti tekniċi evidenzjati fl-affidavit tiegħu. Ifisser għalhekk li anke jekk l-attur bix-xogħlijiet ta' demolizzjoni li għamel fl-2004 jista' jkun li qala' xi katusi/pajpijiet li setgħu kienu qegħdin jilqgħu xi ilma tax-xita mit-terrazzin tal-konvenut, jibqa' il-fatt li xorta waħda kien qed inixxi l-ilma minn fuq it-terrazzin tal-konvenut għal fuq is-saqaf tal-bitħa tal-attur. Ir-ritratti juru biċ-ċar l-istat ħażin tas-saqaf u jikkorroboraw il-konklużjoni tal-Perit Vella Baldacchino li l-ilma tax-xita minn fuq it-terrazzin tal-konvenut kien imur għal fuq il-fond tal-attur.

14. Għalhekk din il-Qorti tara li kellha raġun l-ewwel Qorti tordna lill-konvenut jerġa' jibni t-terrazzin tiegħu b'mod li l-ilma tax-xita ma jnixxix għal fuq il-fond tal-attur.

Decide

15. Għal dawn il-motivi tiċħad l-appell tal-konvenut u tikkonferma s-sentenza appellata bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-istess konvenut appellant.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
gr