PRIM'AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

ONOR. DR DAVID SCICLUNA LL.D. MAG. JUR. (EUR. LAW)

Seduta ta' nhar l-Erbgha, 28 ta' Gunju 2000

Numru 52

Citaz. numru 1086/89 DS

Saviour Mallia u Carmela Bonett legalment separata minn zewgha Vincent
vs
Jack Scerri

Illum, 28 ta' Gunju 2000

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni pprezentata fit-13 ta' Ottubru 1989 li permezz taghha l-atturi wara li ppremettew:

illi l-attur huwa propjetarju tal-fond "Id-Dwejra", Triq il-Modd, Saint Andrews filwaqt illi l-attrici hija l-propjetarja tal-fond kontigwu "Jean Genie", Triq il-Modd, Saint Andrews, fejn jirrisjedu, liema fondi huma soggetti ghal cens annwu u perpetwu;

Illi l-konvenut qieghed jizviluppa u ghamel u qieghed jaghmel jew qabbad lil min ghamel/jaghmel xi xogholijiet fil-fond kontigwu fuq ir-rih wara l-fondi fuq imsemmija li huma aktar fil-baxx fejn qeghdin isiru l-imsemmija xogholijiet;

Illi z-zewg fondi ta' l-atturi jinsabu aktar baxxi mill-fond fejn saru/qed isiru l-imsemmija xogholijiet, skond l-artikolu 403 (1) tal-Kodici Civili l-istess fondi huma suggetti lejn il-fond f'livell oghla li jilqghu l-ilmijiet u hwejjeg ohra li minnu jnixxu jew jaqghu wehedhom, minghajr il-fatt tal-bniedem, izda skond is-sub inciz tlieta (3) ta' l-istess artikolu sid il-fond aktar fl-gholi ma jista' jaghmel ebda haga li taghmel izjed gravuza s-servitu' tal-fond aktar fil-baxx u skond l-artikolu 475 ta' l-istess Kodici ma jistghux isiru tibdiliet fil-fond dominanti (aktar gholi) li jista jtaqqal izjed il-piz tal-fond servjenti (ta' l-atturi);

Illi, pero', skond ma jirrizulta mill-annessa relazzjoni tal-perit arkitett Renato Laferla, hawn esebita in kopja bhala Dokument "1", bl-imsemmija xogholijiet fil-fond fil-livell aktar gholi, l-konvenut, fil-fatt irrenda s-servitu' fil-fondi aktar baxxi aktar gravuzi bi ksur tal-ligi;

Illi, di piu, l-konvenut haffer fil-fond aktar gholi, minghajr ma segwa d-distanza ta' sitta u sebghin (76) centimetru mill-hajt divizorju ta' l-imsemmija fondi liema distanza hija stabilita mill-artikolu 439 tal-Kodici

Civili u ma jirrizultax lill-atturi li l-konvenut kiseb, skond l-artikolu 440 (2) tal-Kodici Civili, xi awtorita' mill-Qorti li jhaffer fejn haffer;

Illi wkoll jidher li, bi ksur ghall-artikolu 445 tal-Kodici Civili u l-artikolu 97 (f) (i) u 97 (n) (viii) tal-Kodici tal-Ligijiet tal-Pulizija, l-bjut mibnija fil-fond aktar gholi minn dawk tal-protestanti huma mibnija b'mod li l-ilma tax-xita jispicca jaqa' fil-fond ta' l-atturi;

Illi, minhabba l-imsemmija xogholijiet, skond l-anness Dokument "A", issa l-imsemmija fondi tal-atturi gew soggetti ghall-possibilita' li hemm jaqa' hafna aktar ilma minn meta'kien jaqa' qabel ma bdew l-istess xogholijiet anki bil-konsegwenza li dawn il-fondi tilfu valur;

Illi dan kollu gja ingieb ghal-formali konjizzjoni tal-konvenut permezz ta' protest gudizzjarju f'din il-Qorti notifikat lill-konvenut fil-25 ta' Lulju 1989 (Dok. 2) fejn il-konvenut ukoll gie nterpellat sabiex immedjatament jaghmel ix-xogholijiet rimedjali ghas-sodisfazzjon ta' l-atturi izda baqa' inadempjenti;

talbu lil din il-Qorti:

1. Tiddikjara u tiddeciedi li l-imsemmija xogholijiet gew ezegwiti kontra l-ligi u ta' dan il-konvenut huwa responsabbli;

2. Tikkundanna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju jaghmel, ghas-spejjez tieghu, x-xogholijiet rimedjali li tiddetermina hi bl-assistenza ta' periti nominandi u liema xogholijiet ghandhom ukoll isiru taht id-direzzjoni ta' periti nominandi u

3. Fin-nuqqas li jottempora ruhu mas-sentenza ta' din il-Qorti f'kaz ta' adezjoni ghat-tieni talba, tawtorizza lill-atturi jezegwixxu dejjem ghas-spejjez tal-konvenut, ix-xogholijiet kollha rimedjali, necessarji u opportuni taht is-sorveljanza ta' periti nominandi u taht kull ordni li din l-istess Qorti joghgobha taghti skond kif jidrilha xieraq u opportun skond ic-cirkostanzi tal-kaz.

bl-ispejjez komprizi dawk tal-protest ipprezentat fir-Registru ta' din il-Qorti fid-19 ta' Lulju 1989 u b'rizerva ghal kull azzjoni ghad-danni kompetenti lill-atturi.

Il-komvenut minn issa ngunt biex jidher personalment ghas-subizzjoni.

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenut fejn qal:

1. Illi fl-ewwel lok it-talbiet attrici huma intempestivi stante illi x-xogholijiet imsemmija fic-citazzjoni ghandhom ma gewx kompletati, u l-eccipjenti ma giex notifikat b'ebda protest gudizzjarju kif imsemmi fl-istess citazzjoni;

2. Illi fit-tieni lok, u minghajr pregudizzju ghal premess ix-xogholijiet kif ippjanati mill-eccipjenti huma intizi specifikament biex ma jirrendux aktar gravuza s-servitu' tal-fondi aktar baxxi, anzi huwa ppjanat ukoll biex shansitra jnaqqsu anke dak li hu scala naturale u dan kif jirrizulta mill-pjanta tal-perit Edward Bencini, u approvata mill-awtoritajiet, hawn annessa u mmarkata Dok"A";

3. Illi fit-tielet lok ix-xogholijiet kollha entrapizi mill-eccipjenti huma u qeghdin jigu ezawriti skond il-permessi relattivi tal-Planning Area Permits Board kif jidher mill-annessi Dok. "B" u Dok."C";

4. Illi ghaldaqstant it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess atturi;

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-kontendenti u l-listi tax-xhieda taghhom;

Rat id-digriet ta' l-4 ta' Dicembru 1989 li permezz tieghu gie nominat l-A.I.C. David Pace bhala perit tekniku biex ifittex u jirrelata dwar it-talbiet attrici wara li jiehu konjizzjoni ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut, u jaghmel l-osservazzjonijiet kollha li ghandhom x'jaqsmu mal-kaz;

Rat ir-relazzjoni minnu mahlufa fit-23 ta' Novembru 1999;

Rat l-atti l-ohra tal-kawza u d-dokumenti esibiti;
Ikkunsidrat illi:-

Il-partijiet huma proprjetarji ta' fondi adjacenti. Il-proprjeta` ta' l-atturi tinsab f'livell aktar baxx minn dik tal-konvenut. Il-konvenut beda jizviluppa l-art tieghu u l-atturi istitwew dawn il-proceduri minhabba li sostnew li bix-xoghlijiet tieghu l-konvenut kien possibilment se jrendi s-servitu` fuq il-proprjeta` taghhom aktar gravuza u li fit-thaffir tal-proprjeta` tieghu l-konvenut ma zammx id-distanza statutorja mill-hajt divizorju.

Dwar it-tieni lment jirrizulta mill-verbal ta' l-ewwel access li nzamm mill-perit tekniku fis-17 ta' April 1990 li l-atturi ddikjaraw li billi t-thaffir vicin il-hajt intradam fil-mori tal-kawza, dan m'ghadux oggett ta' kontestazzjoni. Li x-xoghol rimedjali sar fil-mori tal-kawza ma giex kontradett mill-konvenut. Ghalhekk il-Qorti trid tezamina, bhalma ghamel il-perit tekniku l-ilment l-iehor rigwardanti l-possibilita` li s-servitu` gravanti l-proprjeta` ta' l-atturi seta' jigi aggravat bix-xoghlijiet tal-konvenut, u ghalhekk tirreferi l-ewwel nett ghal dak li qal il-perit tekniku fir-relazzjoni tieghu:

Il-perit tekniku rrefera ghar-rapport ta' l-A.I.C. Renato Laferla (a fol. 6 – 10 tal-process) fejn elenka diversi xoghlijiet li kienu kontra l-ligi jew li aggravaw is-servitu` favur il-konvenut. Jirreferi ghall-parti tar-rapport li tghid li billi tnehha l-hamrija allura giet aggravata s-sitwazzjoni ta' l-atturi ghaliex ser ikollhom jilqghu aktar ilma ghandhom milli kellhom jaghmlu qabel peress li s-saff ta' hamrija illi qabel kien jassumi certu kwantita` ta' ilma issa m'ghadux hemm u ghalhekk l-ilma jista' jinzel facilment mal-blat u jasal sa ghandhom. Il-perit tekniku kkummenta li dan seta' kien il-kaz meta saret ir-relazzjoni izda minn dak iz-zmien sar l-izvilupp u f'postu nbnew id-diversi djar u fondi li ghandhom il-bjut taghhom jaqilbu ghal gewwa katusi mhoddija b'sistema illi jikkonducu l-ilma tal-bjut ghal gewwa t-triq jew inkella ghal xi bjar illi jista' jkollu l-konvenut u certament dan l-ilma kollu illi qabel kien jaqa' fuq is-superfici ta' l-ghalqa mhux zviluppata issa qed jigi fil-maggor parti tieghu kondott lil hinn mill-hajt tal-konvenuti. B'hekk ikkonkluda li dan jikkostitwixxi benefikat a favur ta' l-atturi ghaliex il-piz li jircievu l-kwantita` ta' ilma illi qabel kien jipperkola minn gol-hamrija li jaqa' fuq il-blat issa gie ridott sostanzjalment ghaliex allavolja tnehhiet il-hamrija, l-ilma li jaqa'

fuq is-superfici zviluppata qed jigi mibghut lil hinn, apparti ukoll li f'certu post assuma s-servitu` certu Busuttil, gar ta' l-atturi. Ghalhekk is-servitu` fuq l-art ta' l-atturi tnaqqas sostanzjalment.

Minn ezami tal-provi l-Qorti ma ssib li hemm l-ebda raguni biex tiddipartixxi minn din il-konkluzjoni. Huwa car li l-atturi bezghu li l-piz fuqhom kien se jigi aggravat bl-izvilupp fl-art ta' ma' genbhom u jidher li ghal xi zmien kienu qeghdin isofru minn eccess ta' ilmijiet sakemm sar l-izvilupp; izda dan gie obvjat mill-istess zvilupp.

L-atturi Mallia pero` qed jilmentaw li wara l-izvilupp, filwaqt li f'xi nhawi tad-dar taghhom fejn kien hemm umdita` dan spicca, f'parti ohra fejn diga` kellhom umdita` dan zdied. Huma b'mod partikolari rreferew ghal "soak hole" li hemm f'bitha interna msaqqfa fejn hemm il-garaxxijiet li tidher li qed tigbor parti mill-ilma li johrog minn go katusa ghal go din il-bitha interna, kif ukoll ghal gibjetta li, jekk timtela' bl-ilma, m'ghandha l-ebda zvog ghal barra u lanqas, kif gie ndikat li ghandu jsir mill-A.I.C. Edward Bencini, il-perit tal-konvenut, ma giet stallata pompa.

Fil-fehma tal-Qorti dawn l-ahhar ilmenti ma jissubentrawx fil-kawzali proposti fic-citazzjoni u ghalhekk id-drittijiet li jistghu jkollhom l-atturi f'dar-rigward ghandhom jibqghu u qieghed jigi dikjarat li qed jithallew impregudikati. Jigi osservat biss li minn dak spjegat mill-perit tekniku fir-relazzjoni tieghu u meta xehed in eskussjoni, ma jistax jinghad li z-zieda fl-umdita` f'parti biss tad-dar tista' tittiehed bhala evidenza ta' ksur ta' l-artikolu 403(1) tal-Kodici Civili mill-konvenut.

Fl-ahharnett jigi osservat ghall-precizjoni li filwaqt li jirrizulta li l-atturi, qabel ma ntavolaw il-kawza odjerna, ipprezentaw protest gudizzjarju

kontra l-konvenut fid-19 ta' Lulju 1989, u li l-konvenut isostni la qatt ma gie notifikat bih, in effetti mid-Dok. 2 anness mac-citazzjoni (a fol. 12 – 14 tal-process), jirrizulta li dan il-protest gie notifikat lill-Ministru ta' l-Izvilupp ta' l-Infrastruttura u mhux lill-konvenut, kif evidenti mir-riferta a fol. 14.

Ghalhekk l-ewwel talba attrici tista' tigi milqugha in kwantu jirrigwarda t-thaffir li sar ma' genb il-hajt divizorju bejn il-proprjetajiet tal-partijiet fis-sens li dan ma kienx sar fid-distanza stabbilita mil-ligi izda ma tistax tigi milqugha in kwantu jirrigwarda l-kawzali l-ohra li s-servitu` fuq il-proprjeta` ta' l-atturi sar aktar gravuz. Naturalment in vista tal-fatt li l-atturi ddikjaraw li m'hemmx aktar kontestazzjoni dwar il-kwistjoni tat-thaffir, il-Qorti jkollha tastjeni milli tipprovdi dwar it-talbiet l-ohra f'dar-rigward u tichadhom in kwantu l-allegazzjoni ta' ksur ta' l-artikolu 403(1) tal-Kodici Civili.

F'dawn ic-cirkostanzi ghandu jkun hemm temperament fl-ispejjez.

Ghal dawn il-motivi:-

Tiddeciedi billi, filwaqt li tichad it-talbiet attrici in kwantu jirrigwardaw l-allegazzjoni li bix-xoghlijiet li ghamel il-konvenut is-servitu` gravanti l-fondi ta' l-atturi a tenur ta' l-artikolu 403(1) tal-Kodici Civili gie rez aktar gravuz, u tilqaghhom limitatament billi:

(1) tiddikjara li l-konvenut esegwixxa xoghlijiet kontra l-ligi meta haffer f'distanza ta' anqas minn dak stabbilit mil-ligi mill-hajt divizorju bejn il-fondi tal-partijiet, u

(2) tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni u t-tielet talbiet attrici f'dar-rigward stante li x-xoghol rimedjali sar fil-mori tal-kawza.

B'rizerva ghal kull azzjoni ghad-danni kompetenti lill-atturi.

Bl-ispejjez li jithallsu zewg-terzi mill-konvenut u terz mill-atturi.

Onor. Imhallef
Dottor David Scicluna

D/Registratur