MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tat-28 ta' Jannar, 2005

Citazzjoni Numru. 928/1989/1

Joseph; Maggur Peter Paul; Estelle xebba; Maria Lucia mart Marco Coppini lkoll ahwa Ripard; Nicholas f'ismu proprio u bhala mandatarju ta' huh l-assenti Edward; Timothy, Christopher f'ismu proprio u bhala mandatarju ta' huh l-assenti Michael u Paul ilkoll ahwa Ripard.

Vs

Onorevoli Prim Imhallef Carmelo Schembri u martu Helen Scehmbri; Tabib Joseph Zammit Lupi u martu Maria Concetta sive Connie Zammit Lupi; John Azzopardi Vella u martu Maria Stella sive Estelle Azzopardi Vella; Anthony u Noel ahwa Holland u Teresa Azzopardi, u b'digriet tas-s16 ta' Dicembru, 1993 il-Qorti ordnat il-kjamat fil-kawza ta' Anthony M. Damato u Joseph M. Damato bhala diretturi ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta' D'Amato Bros. Limited, u b'digriet tad-19 ta' Ottubru, 1999 gew

trasfuzi l-atti fl-ismijiet ta' John, Robert, David, Joseph, Mario, Michael, Rosanna mart Herbert Scerri, Lucia mart Stephen Dimech, Connie mart Stephen Grech, Christine mart Robert Pace u Angela mart David Cassar Borg ilkoll ahwa Schembri.

Il-Qorti.

Preliminari

Rat **l-att tac-citazzjoni** li permezz taghha l-atturi ppremettew:

Illi l-atturi u l-konvenuti huma koproprjetarji tal-ambjenti komuni w cioe' ta' sqaq privat f'Tigne Street, Sliema kif ukoll ta' fetha f'Bisazza Street, Sliema;

Peress illi skond kuntratt ta' divizjoni tat-30 ta' Ottubru, 1952 tan-Nutar Robert Girard li estratt tieghu huwa anness markat Dok. 'A'; dan l-isqaq privat u fetha f'Tigne Street, Sliema u f'Bisazza Street, Sliema rispettivament jirrizulta li ghadhom komuni;

Peress illi l-konvenuti fethu aperturi, twieqi u bibien ghal fuq dawn l-ambjenti komuni minghajr l-ebda dritt biex b'hekk aggravaw is-servitujiet li kienu jaghtu ghal fuq dan l-isqaq privat f'Tigne Street u fetha f'Bisazza Street, Sliema u dan minghajr il-kunsens tal-atturi;

Peress illi l-konvenuti ghaddew diversi katusi ghal go l-isqaq privat li hemm illum adjacenti ghalih zewg korpi ta' bini u cioe' Holland Court u Rose Flats li jinsabu rispettivament f'Tigne Street u f'Bisazza Street, Sliema;

Peress illi din l-azzjoni illegali w abbuziva taghhom aggravat is-servitujiet li kienu naxxenti mill-proprjeta' tal-atturi w il-konvenuti u dan minn kif kienu kostruwiti l-ambjenti qabel dawn li hemm illum;

Peress illi gew interpellati biex jaghlqu dawn l-aperturi, twieqi, gallariji, fethat u bibien u jaqilghu dawk il-katusi li bihom aggravaw is-servitujiet li kien hemm naxxenti minn dawn l-ambjenti komuni pero' dawn xorta baqghu nadempjenti;

Jghidu l-konvenuti ghar-ragunijiet premessi prevja d-dikjarazzjonijiet kollha necessarji w opportuni ghaliex din il-Qorti:

1. m'ghandhux jigi dikjarat u deciz illi huma jaghlqu t-twieqi, aperturi, bibien, fethat u gallariji li jinsabu mibnija fl-isqaq privat f'Tigne Street, Sliema u fil-fetha komuni f'Bisazza Street, Sliema kif ukoll jaqilghu l-katusi kollha fl-isqaq privat go Tigne Street, Sliema u dan stante illi l-konvenuti aggravaw lill-atturi s-servitujiet li kienu jezistu f'dan l-isqaq privat u fetha komuni f'Tigne Street u f'Bisazza Street, Sliema rispettivament;

2. m'ghandhiex tikkundannahom jaghlqu t-twieqi, aperturi, gallariji w bibien u jaqilghu l-katusi kollha li jaghtu ghal fuq l-isqaq privat kemm f'Tigne Street kif ukoll fil-fetha f'Bisazza Street, Sliema u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom iffissat minn din il-Qorti u dan taht is-sorveljanza ta' perit arkitett nominat ghal dan l-iskop;

3. m'ghandhiex fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi jaghmlu dawk ix-xogholijiet necessarji biex jaghlqu t-twieqi, aperturi, gallariji w bibien u jaqilghu l-katusi kollha li jaghtu ghal fuq l-isqaq privat u l-fetha f'Tigne Street, Sliema u Bisazza Street, Sliema rispettivament u dan taht is-sorveljanza ta' perit arkitett nominat ghal dan l-iskop.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficjali tal-24 ta' Awissu, 1989 u bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-atturi a fol. 3 tal-process;

Rat in-**nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuta Teresa Azzopardi** a fol. 14 tal-process fejn eccepiet:

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

2. Illi mhux veru li hija fethet xi aperturi, twieqi u bibien ghal fuq l-isqaq privat u fetha f'Tigne Street, Sliema u f'Bisazza Street, Sliema rispettivament.

3. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat in-**nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti Onorevoli Prim Imhallef Carmelo Schembri u martu Helen Scehmbri** a fol. 21 tal-process fejn eccepew:

Illi t-talbiet attrici m'humiex fondati fid-dritt u fil-fatt peress li l-eccipjent ma ghamilx xogholijiet li setghu aggravaw is-servitujiet imsemmija fl-att tac-citazzjoni kif qieghed jigi allegat mill-atturi.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri,

Rat in-**nota ta' l-eccezzjonijiet ulterjuri tal-konvenut Onorevoli Prim Imhallef Carmelo Schembri u martu Helen Scehmbri** a fol. 69 tal-process:

Illi biha jecepixxi illi l-gudizzju m'huwiex integru peress li parti mill-proprjeta' in kwistjoni giet trasferita qabel il-prezentazzjoni tac-citazzjoni lid-Ditta D'Amato Bros. Limited.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat in-**nota ta' l-eccezzjonijiet tal-kjamati fil-kawza Antony M. Damato u Joseph M. Damato in rapprezentanza tas-socjeta' Damato Bros. Limited** a fol. 119 tal-process fejn eccepew:

1. Ma hux car kif is-socjeta' rapprezentata mill-eccipjenti hija jew tista' tkun involuta bejn il-kontendenti.

2. Fi kwalunkwe kaz l-eccipjenti ma ghamlu l-ebda att bhal dawk imsemmija fic-citazzjoni.

3. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-digrieti a fol 51 u 53;

Rat id-digrieti a fol 104 u 113; 130 u 134;

Rat in-nota ta' cessjoni fil-konfront tal-kjamati fil-kawza a fol 136;

Rat in-nota tal-Perit Pace a fol 246;

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Valerio Schembri a fol 269 u r-relazzjoni addizzjonali a fol 316;

Rat in-noti tal-partijiet;

Talbiet

L-atturi qed jitlobu li dina l-Qorti tikkundanna lill konvenuti li jaghlqu t-twieqi, aperturi, bibien, fethat u gallariji li jinsabu mibnija fl-isqaq privat f'Tigne Street, Sliema u fil-fetha komuni f'Bisazza Street, Sliema kif ukoll jaqilghu l-katusi kollha fl-isqaq privat go Tigne Street, Sliema u dan stante illi l-konvenuti aggravaw lill-atturi s-servitujiet li kienu jezistu f'dan l-isqaq privat u fetha komuni f'Tigne Street u f'Bisazza Street, Sliema rispettivament.

Il-konvenuta Teresa Azzopardi wiegbet li mhux veru li hija fethet xi aperturi, twieqi u bibien ghal fuq l-isqaq privat u fetha f'Tigne Street, Sliema u f'Bisazza Street, Sliema rispettivament, u konvenuti Schembri wiegbu li ma ghamlux xogholijiet li setghu aggravaw is-servitujiet imsemmija kif qieghed jigi allegat mill-atturi.

Fatti

L-isqaq in kwistjoni huwa tal-familja Ripard u tal-familja Holland izda mhux fi kwoti indaqs. Originarjament dan l-isqaq kien ta' Giuseppppe Riccardo Bugeja. Bintu Rosa Bugeja izzewwget lill Joseph Holland, missier l-attwali konvenuti Holland. Bintu l-ohra Angelica Bugeja zzewwget lill Edward Ripard cjoe l-genituri ta' l-atturi. Giuseppe Riccardo Bugeja kien assenja lill uliedu diversi propretajiet immobiljari li kienu jinkludu l-artijiet li fuqhom imbnew il-

postijiet in kontestazzjoni f'dina l-kawza. B'kuntratt tat-30 ta' Ottubru, 1952 l-awturi tal-kontendenti Rosa Holland u Angelica Ripard qasmu diversi immobbli li kellhom in komun fosthom dawk in kontestazzjoni izda ftehemu wkoll li l-isqaq f'Tigne Street, u l-fetha f'Bisazza Street, jibqghu in komun.

Kontestazzjoni

F'dina l-kawza l-atturi qed jirritjenu li l-konvenuti aggravaw is-servitu ta' aperturi li kienu jezistu u ghamlu katusi fuq l-istess proprejta. (Ghal ahjar intendiment tal-posizzjoni in kontestazzjoni ara ritratti a fol 292 sa 313). Huma qed jghidu li meta saret id-divizjoni fin-1952 kien hemm hames twieqi u aperturi, u meta saret l-esproprjazzjoni fin 1969 circa, kien hemm zewg twieqi zghar, mentri issa hemm 46 aperturi. (ara elevations maghmula mill-Perit V. Schembri). L-atturi jsostnu li l-konvenuti bhala kompropretarji maghhom ma setghux jikkostitwixxu servitujiet ohra li jaggravaw il-proprejta komuni minghajr il-kunsens taghhom a bazi ta' l-artikolu 460 (1) tal-Kap 16. L-atturi qed jippretendu (ara nota ta' osservazzjonijiet) li l-konvenuti jistghu jzommu mill 46 apertura li hemm illum dawk li huma ekwivalenti ghaz zewg twieqi li kien hemm fuq kull naha ta' l-isqaq deskritti fil-para 4 ittra (a) u ittra (c).

KONSIDERAZZJONIJIET

Illi jidher li l-kwistjoni kollha dwar il-talba prezenti ta' l-atturi li jgieghlu lill konvenuti jaghlqu t-twieqi u l-aperturi kollha kif ukoll li jnehhu l-katusi gejja mill-fatt li l-atturi qed jippretendu li biex il-konvenuti jibqghu jgawdu l-posizzjoni kif inhi llum, l-atturi ghandhom jigu kumpensati billi huma jiehdu l-ambjent li kellu jigi skavat fil-livell ta' Bisazza Street (ara f'dan ir-rigward ir-rapport tal-Perit M.A.Refalo a fol 258 b'riferenza ghall kawza ta' licitazzjoni proposta mill-konvenuti).

Jirrizulta mill-provi prodotti li kien hemm aperturi ghal fuq l-isqaq, kif ukoll ghal fuq il-fetha f'Bisazza Street. Kien hemm ukoll kommunikazzjonijiet tad-drainage u ta' l-ilma

tal-bejt. Flok dak li kien hemm qabel imbaghad tela block gdid u zdiedu s-sulari u zdiedu l-aperturi li jaghtu ghall isqaq. Fejn qabel kien hemm bini ta' zewg sulari, u issa ttella block ta' sitt sulari fuq l-isqaq. Qabel ma nbnew Rose Flats kien hemm dar li kellha tieqa u kommunikazzjoni li jaghtu ghall-isqaq llum hemm hames jew sitt sulari.

Skond il-konvenut l-Onor. Prim Imhallef. Carmelo Schembri meta inbena dan il-korp ta' bini huma m'ghamlu ebda ftehim dwar servitujiet godda.

Illi l-kawzali fic-citazzjoni ta' l-atturi hija li l-konvenuti aggravaw lill atturi is-servitujiet li kienu jezistu.

Bhala regola l-propretarju ghandu l-jedd li jgawdi u jiddispondi minn hwejgu bil-mod l-aktar assolut; izda hu ma jistax jaghmel minn hwejgu uzu pprojbit mil-ligi (ara art. 320 Kap 16) Il-ligi tivvjeta kull aggravament ta' servitu' ezistenti (art. 474 u 475 Kapp 16). Izda dina d-disposizzjoni tal-ligi m'ghandiex tigi interpretata b'mod assolut.

Skond l-artikolu 475 kull min ghandu jedd ta' servitù ghandu jinqeda b'dan il-jedd skond it-titolu tieghu, u ma jista' jaghmel la fil-fond serventi u lanqas fil-fond dominanti ebda tibdil li jista' jtaqqal izjed il-piz tal-fond serventi.

Biex jigi stabbilit x'innovazzjonijiet huma tollerati wiehed irid fl-indagini tieghu jiehu in konsiderazzjoni l-effett tal-modifikazzjonijiet fir-rigward tal-fond serventi. Primarjament il-materja hi wahda ta' apprezzament ta' fatt.

Il-ligi ma taghti l-ebda definizzjoni jew tifsira ta' x'jikkostitwixxi stat oneruz jew gravuz f'kazijiet bhal dan izda tillimita ruhha biex tghid li ma jista' jsir fil-fondi, kemm dak dominanti u dak serventi, "ebda tibdil li jista itaqqal izjed il-piz tal-fond serventi" Art 475

Kif inghad fis-sentenza Debattista vs Massa (Vol 29 p 2 p 596): "*La legge, vietando di fare cosa che rende piu grave la servitu' del fondo inferiore, volle necessariament intedere che il risultato dell'atto del propretario superiore arrechi <u>un pregudizio reale</u>, non verificandosi il quale l-atto deve essere mantenuto. Il-pregudizio adunque sara' ognor la norma che dovranno osservare I tribunali nel pronunziare. Non gustificando il propretario del fondo inferiore un reale pregudizio le opera nuove che si facessero dal superiore devone essere conservate*" (ara Vol 9 p 591).

Fil-kaz in ezami l-unika prova li ngabet dwar pregudizzju reali li l-atturi sofrew kienet ix-xhieda ta' l-attur Peter Paul Ripard a fol 206/7 fejn mistoqsi biex jindika ghal liema aperturi qed joggezzjona f'dina l-kawza, qal li l-bini sar kollu mill-gdid u l-aperturi li hemm illum ma kienux hemm. Mistoqsi ghal x'hiex qed tirreferi c-citazzjoni meta ssemmi tibdil tal-aperturi, qal li ma jistax iwiegeb. Biss qal li illum hemm xi 46 apertura; nipprova li jkun aktar preciz darb'ohra. Qabel kien hemm ftit servitujiet illum hemm hafna; qabel ma nafx kemm kien hemm, pero' niddubita kienx hemm aktar minn hamsa. Hin minnhom ix-xhud anke kien wasal biex ighid li ma jiftakarx li kien hemm aperturi.

Sid ta' post ghandu dritt li jirrikostrwixxi l-fond tieghu, u jiftah aperturi li jikkostitwixxu servitu fuq il-fond adjacenti bis-sahha tad-dritt ta' servitu pre-ezistenti ghad-demolizzjoni izda dawn l-aperturi ma ghandhomx ikunu aktar gravuzi minn dawk li kienu jezistu qabel id-demolizzjoni. Izda hawn wiehed ghandu jifhem li jekk se jittellghu diversi sulari ser ikun hemm diversi aperturi ohra li logikament ghandhom iservu ghal fondi godda mibnija u dana minghajr ma jistax jinghad li qed tigi aggravata s-servitu, altrimenti ebda block ta' flats ma jista jinbena.

L-atturi f'dan il-kaz ma specifikawx jew identifikaw b'mod car liema u kemm aperturi gew aggravati u li taghhom qed jitolbu r-rimozzjoni. Dak li gie suggerit mill Avukat difensur ta' l-atturi fin nota ta' sottomissjonijiet mhiex prova f'dan ir-rigward u lanqas jista jigbed il-konkluzzjoni li

kull ma sar aktar minn li kien hemm qabel huwa aggravanti. Dwar il-katusi l-konvenuti jaqblu li meta sar il-bini gdid sar uzu minn dawk ezistenti.

F'dan l-istat ta' provi difficilment jista jinsab jew ritenut x'inkomodu gravi jew pregudizzju serju u reali sofra l-fond ta' l-atturi fir-rigward tax-xoghol ta' rikostruzzjoni li sar. Huma ma specifikawx f'hiex jikkonsisti l-aggravju jew xkiel ghal fond servjenti.

Jirrizulta li l-korp tal-bini beda fil-1969 u spicca fil-1971 u skond il-konvenuti l-atturi ma oggezzjonawx dwar xi aggravament tas servitujiet hlief f'dina l-kawza, u minhabba l-kawza l-ohra ta' licitazzjoni. L-atturi semmew li kien sar protest fil-1969 lill awtur tal-konvenuti, izda jidher li l-materja spiccat hemm. Inoltre meta saret il-kawza ghal licitazzjoni l-atturi (allura konvenuti) ma semmew u ma ghamlu ebda riserva ghal xi servitujiet abbuzivi.

Ghalhekk il-Qorti tikkonkludi li l-atturi ma pprovawx li huma sofrew pregudizzju reali fuq il-fond li ghandhom in komun mal-konvenuti u f'hiex jikkonsisti l-aggravju fuq il-fond serventi.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi
Il-Qorti tiddeciedi billi
Tichad it-talbiet ta' l-atturi
Bl-ispejjez kontra taghhom.

< Sentenza Finali >

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