MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tas-7 ta' Dicembru, 2009

Citazzjoni Numru. 249/2006

Il-Qorti,

A. RIKORS:

Rat ir-rikors tar-rikorrenti li bih esponiet:

Illi l-attrici Rita Farrugia hija sid l-arja mil-livell ta’ disa`(9) filati sal-ghoxirn (20) filata mil-livell tat-Triq illi meta tinbena ser tkun tikkonsisti f’*maisonette* fl-*elevated ground floor level* f’Nigret Road Rabat Malta, liema arja hija sovrastanti ghall-garaxx, li nbena flok l-arja mil-livell ta` tmien filati mill-livell tat-triq l-isfel, proprjeta` tal-konvenuta Carmen Xuereb, u dan in forza ta` kuntratt ta` donazzjoni irrevokabbli fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Falzon tas-sittax (16) ta` Jannar tas-sena elfejn u tlieta (2003);

Illi l-attur Paul Xuereb huwa sid l-arja mil-livell ta’ ghoxrin (20) filata sat-tnejn u tletin (32) filata mil-livell tat-Triq illi meta tinbena ser tkun tikkonsisti f’*maisonette* fil-*first floor*

level f'Nigret Road Rabat Malta, liema arja hija sovrastanti ghall-fuq imsemmija arja proprjeta` ta' l-attrici Rita Farrugia, u dan in forza ta` kuntratt ta` donazzjoni irrevokabbli fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Falzon tas-sittax (16) ta` Jannar tas-sena elfejn u tlieta (2003);

Illi l-konvenuta Connie Xuereb hija sid l-*elevated ground floor level maisonette* li nbniet flok l-arja mil-livell ta' disa` (9) filati sal-ghoxirn (20) filata mil-livell tat-Triq, f'Nigret Road Rabat Malta, liema *maisonette* huwa sovrastanti l-garaxx li nbena flok l-arja mil-livell ta` tmien filati mil-livell tat-triq l-isfel, proprjeta` ta` Michael Xuereb, u dan in forza ta` kuntratt ta` donazzjoni irrevokabbli fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Falzon tas-sittax (16) ta` Jannar tas-sena elfejn u tlieta (2003);

Illi l-konvenut Cristino Xuereb huwa sid il-*first floor maisonette* li nbniet flok l-arja mil-livell ta' ghoxrin (20) filata sat-tnejn u tletin (32) il-filata mil-livell tat-Triq f'Nigret Road Rabat Malta, liema *maisonette* hija sovrastanti ghall-fuq imsemmi *maisonette* proprjeta` tal-konvenuta Connie Xuereb, u dan in forza ta` kuntratt ta` donazzjoni irrevokabbli fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Falzon tas-sittax (16) ta` Jannar tas-sena elfejn u tlieta (2003);

Illi l-konvenuta Carmen Xuereb hija sid il-garaxx mibni flok l-arja mil-livell ta` tmien filati mil-livell tat-triq l-isfel, gewwa Nigret Road Rabat Malta, liema garaxx huwa sottostanti l-fuq imsemmija arja proprjeta` ta' l-attrici Rita Farrugia, u dan in forza ta` kuntratt ta` donazzjoni irrevokabbli fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Falzon tas-sittax (16) ta` Jannar tas-sena elfejn u tlieta (2003);

Illi l-konvenuti Connie Xuereb u Cristino Xuereb, li huma proprjetarji ta` *maisonettes* sovrastanti ghal xulxin, ghaddew il-katusi taghhom ghar-"*rain water*" u "*soil and waste water*" illegalment u abbuzivament minn gol hajt divizorju li qieghed jiddividi l-*maisonette* proprjeta` tal-konvenuta Connie Xuereb u l-arja proprjeta` ta' l-attrici, kif ukoll minn fuq parti mill-arja proprjeta` ta' l-attrici u dan sabiex jghaddu minn gos-saqaf li qed jiddividi l-arja proprjeta` ta' l-attrici u l-garaxx sottostanti proprjeta` ta`

Carmen Xuereb u jitqabbdu mal-medda ta` katusi principali li ghaddejjin minn taht is-saqaf ta' l-imsemmi garaxx proprjeta` ta` Carmen Xuereb. Illi b'dan il-mod il-konvenuti Connie Xuereb u Cristino Xuereb immolestjaw il-proprjeta` ta' l-attrici Rita Farrugia u illedew id-drittijiet taghha billi invadew u okkupaw il-proprjeta` ta` l-istess attrici;

Illi mill-pjanti approvati mid-Dipartiment tas-Sanita` u mill-Bord ta` l-Appell Dwar l-Ippjanar, liema pjanti huma annessi mal-kuntratt ta` divizjoni fl-Atti tan-Nutar Pierre Falzon datat sittax (16) ta` Jannar elfejn u tlieta (2003) u minn liema kuntratt il-partijiet jidderivu t-titolu taghhom fuq il-proprjetajiet rispettivi, jirrizulta b'mod car li l-imsemmija katusi ghandhom jitqabbdu ma' medda ta` katusi separati li ghandhom jghaddu fil-garaxx proprjeta` ta` Michael Xuereb, liema garaxx jinsab sottostanti l-*maisonettes* tal-konvenuti Connie Xuereb u Cristino Xuereb.

Illi infatti l-medda principali li qieghda tghaddi mill-garaxx sottostanti ghall-arja ta' l-attrici hija intenzjonata li ggor biss l-ilmijiet tal-*maisonettes* ta' l-atturi. Bil-mod kif gew imqabbda l-katusi derivanti mill-*maisonette* tal-konvenuti Connie Xuereb u Cristino Xuereb, dawn il-katusi ser ikunu qieghdin igorru wkoll l-ilmijiet taghhom. Dan imur kontra l-prattika tax-xoghol kif tirrekjedi l-arti u s-sengha sabiex ma jkunx hemm *overloading* fil-katusi u ma jinholoqx inkonvenjenti ta` sadd meta medda wahda ta` katusi jkun komuni ghal diversi proprjetajiet. Infatti mill-imsemmija pjanti jirrizulta li l-medda ta` katusi ghar-"*rain water*" u "*soil and waste water*" tal-*maisonettes* tal-konevnuti Connie Xuereb u Cristino Xuereb ghandhom ikunu separati mill-medda ta' katusi tal-*maisonettes* ta' l-atturi Rita Farrugia u Paul Xuereb u ghalhekk dawn m'ghandhom bl-ebda mod jitqabbdu flimkien;

Illi mill-istess pjanta jirrizulta li l-katusi li jgorru l-ilma mill-bejt kif ukoll dawk tad-drenagg mill-propjetajiet ta' l-atturi jitqabbdu mal-medda principali permezz ta` frieghi li ghandhom jghaddu mill-istess livell ta` fejn huma ghaddejin l-imsemmija meded principali. Illi fil-kaz in ezami l-meded principali qieghdin jghaddu skoperti minn

taht is-saqaf tal-garaxx proprjeta` tal-konvenuta Carmen Xuereb. Illi pero` l-imsemmija konvenuta Carmen Xuereb qieghda topponi li l-katusi ta’ l-atturi jghaddu mill-ewwel minn gos-saqaf tal-garaxx taghha u jitqabbdu mal-meded principali permezz ta` katusi qosra minn taht is-saqaf ta` l-istess garaxx u dan kif indikat fil-pjanta approvata mid-Dipartiment tas-Sanita` u mill-Bord ta` l-Appell Dwar l-Ippjanar u annessa mal-imsemmi kuntratt ta` divizjoni;

Ir-rikorrenti talbu lill-Qorti:

1. Tiddikjara li l-arja mil-livell ta’ disa`(9) filati sal-ghoxrin (20) filata mil-livell tat-Triq sovrastanti ghall-garaxx proprjeta` tal-konvenuta Carmen Xuereb f’Nigret Road Rabat Malta, hija proprjeta` ta’ l-attrici Rita Farrugia
2. Tiddikjara li l-konvenuti Connie Xuereb u Cristino Xuereb bil-mod kif ghaddew il-katusi ghar-“*rain water*” u “*soil and waste water*”, taghhom minn fuq l-arja ta’ l-attrici Rita Farrugia invadew, okkupaw u konsekwentement immolestjaw il-proprjeta` ta’ l-attrici Rita Farrugia.
3. Tordna lill-konvenuti Connie Xuereb u Cristino Xuereb b’mod solidali bejniethom jaghmlu dawk ix-xogholijiet rimedjali kollha sabiex jitnehhew l-imsemmija katusi u tigi ripristinata l-arja ta’ l-attrici Rita Farrugia fi zmien qasir u perentorju li ghandha tistabilixxi din il-Qorti u fin-nuqqas jawtorizzaw lill-attrici Rita Farrugia taghmel dawn ix-xogholijiet rimedjali hija stess a spejjez tal-konvenuti Connie Xuereb u Cristino Xuereb b’mod solidali bejnithom occorrendo taht id-direzzjoni ta` periti nominandi

4. Tiddikjara li l-atturi Rita Farrugia u Paul Xuereb ghandhom id-dritt u huma awtorizzati jqabbdu l-katusi li jgorru l-ilma mill-bejt kif ukoll dawk tad-drenagg mill-propjetajiet ta’ l-atturi mal-medda principali permezz ta` frieghi li ghandhom jghaddu minn taht is-saqaf tal-garaxx tal-konvenuta Carmen Xuereb.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-mandat ta` inibizzjoni ipprezentat kontestwalment ma’ dan ir-rikors, kontra l-konvenuti li gew ingunti ghas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda prezentata mir-rikorrenti.

B. RISPOSTA:

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti kollha li biha esponew:

1. IIIi t-talbiet attrici ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-istess atturi, stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u dan peress illi ghalkemm mhux kontestat illi l-arja mil-livell ta' disa' (9) filati sal-ghoxrin (20) filata mil-livell tat-triq sovrastanti ghall-garaxx proprjeta` tal-konvenuta Carmen Xuereb f'Nigret Road, Rabat (Malta), hija proprjeta` ta’ l-attrici Rita Farrugia, ma hemmx qbil illi l-katusi mertu ta' din il-kawza ghaddew minn xi parti minn din l-arja. Illi ladarba t-titolu ta’ proprjeta` ta’ l-attrici Rita Farrugia jirrizulta minn att pubbliku, ma hemmx il-htiega tad-dikjarazzjoni mitluba mill-atturi u kif kontenuta fl-ewwel talba.

2. Illi fir-rigward tat-tieni talba, gie ecceppit illi x-xoghlijiet li minnhom qed jilmentaw l-atturi, gew imwettqa minn persuni tas-sengha u taht is-sorveljanza ta’ Perit Arkitett, u ghalhekk mhux minnu dak allegat mill-atturi li l-intimati b'xi mod invadew, okkupaw u konsegwentement immolestaw il-proprjeta' ta’ l-attrici Rita Farrugia.

3. Illi jsegwi ghalhekk illi t-tielet (3) talba ghandha tigi respinta bl-ispejjez kontra l-istess atturi, stante li ma hux mehtieg illi jigu mwettqa ebda xoghlijiet rimedjali sabiex tigi riprestinata l-arja ta’ l-attrici.

4. Illi r-raba' (4) talba attrici ghandha tigi respinta bl-ispejjez kontra l-istess atturi stante li l-att pubbliku li in forza tieghu l-partijiet kontendenti akkwistaw il-proprjetajiet rispettivi taghhom, u cioè l-att ta' donazzjoni in atti Nutar Dr. Pierre Falzon datat 16 ta' Jannar 2003, ma johloq ebda servitu` fuq il-proprjeta` ta’ l-intimati a favur tal-proprjeta` ta’ l-atturi, u ghalhekk l-atturi m'ghandhom l-ebda dritt li jqabbdu l-katusi li jgorru l-ilma mill-bejt kif ukoll dawk tad-drenagg mas-sistema gia ezistenti li ghaddejja minn taht is-saqaf tal-garaxx tal-konvenuta Carmen Xuereb.

5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Ligi.

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokument prezentati mill-intimati.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet lix-xhieda bil-gurament.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. PROVI:

Rat il-verbal tat-28 ta’ Settembru 2006 li minnu jirrizulta li l-Perit Godwin Abela gie nominat mill-Qorti bhala Perit Arkitett.

Rat ir-rapport tal-Perit Arkitett Godwin Abela li fih ghamel is-segwenti kunsiderazzjonijiet u sottomissjonijiet:

“KONSIDERAZZJONIJIET

Wara li ha konjizzjoni tal-atti, ghamel access fuq il-post u sema’ x-xhieda, l-esponent jaghmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

1) illi ma hemm ebda kontestazzjoni dwar il-fatt li l-atturi huma l-propjetarji ta’ l-arja mill-livell tad-disa’ filata fuq it-triq sal-livell ta’ l-ghoxrin filata fuq it-triq;

2) illi annessa mal-att ta’ donazzjoni hemm il-pjanta kif approvata mill-MEPA u kif kellhom jghaddu l-katusi ta’ l-ilma tax-xita w tad-drenagg u cioe kellu jkun hemm zewg sistemi separati ghaz-zewg blokkok billi s-servizzi niezlin vertikalment mix-xaftijiet jitqabbdu mal-meded orizzontali ghaddejjin taht is-saqaf tal-garaxxijiet imbaghad ghal barra;

3) illi kif saret is-sistema ta’ katusi minn Joseph Camilleri u Michael Xuereb u cioe` medda wahda ghal barra minn taht is-saqaf tal-garaxx tal-konvenuta Carmen Xuereb

ifisser illi din tkun trid isservi ghall-fondi kollha u dan mhux skond il-pjanti approvati;

4) illi l-fondi ta’ Connie Xuereb, Cristino Xuereb irid ikollhom is-sistema tal-katusi taghhom imqabbda mill-vertikali fix-xaftijiet ma’ medda orizzontali li tghaddi minn taht is-saqaf tal-garaxx ta’ Michael Xuereb u dan skond kif kien previst fil-pjanijiet tal-progett.

KONKLUZJONIJIET

L-esponent jissottometti bir-rispett is-segwenti konkluzjonijiet li jittrattaw biss il-punti teknici minghajr ma jindirizzaw materja ta’ natura legali mhux fil-kompetenza tieghu.

a) Illi dwar it-tieni talba attrici hu ta’ l-opinjoni li fil-fatt kif gew mghoddija l-katusi originarjament saret invazjoni fil-propjeta tal-atturi;

b) Illi dwar it-tielet talba attrici hu ta’ l-opinjoni li tali xogholijiet biex jitnehhew il-katusi fil-fatt gja saru mill-konvenuta Connie Xuereb;

c) Illi dwar ir-raba’ talba attrici hu ta’ l-opinjoni li l-atturi u cioè l-propjetarji tal-fondi sovvrastanti l-garaxx ta’ Carmen Xuereb ghandhom id-dritt li jqabbdu s-servizzi ta’ katusi ta’ l-ilma tax-xita u tad-drenagg li niezlin vertikalment minn gox-xaftijiet mal-medda orizzontali jew il-linji principali li hemm ghaddejjin minn taht is-saqaf tal-garaxx tal-konvenuta Carmen Xuereb u dan taht il-provizjonijiet tal-Artikolu 104 (2) tal-Kap10 tal-Ligijiet ta’ Malta.”

In eskussjoni l-Perit Abela semma li dwar l-ewwel domanda tal-konvenuti dwar il-fatt li fil-kuntratt tat-trasferiment ma hemm indikat ebda dritt ta’ servitu` u n-nuqqas ta’ ftehim beda biex irrisponda li peress din id-domanda titratta materja ta' natura legali hu ma satax jirrispondi izda seta’ biss jghid illi f'kaz ta’ blokk appartamenti jew residenzi wahda sovrastanti l-ohra, il-ligi tas-sanità tipprovdi obbligu fuq kullhadd li jqabbad mal-

katusi vertikali fix-xaft li mbaghad jitqabbdu mal-medda orizzontali li tqabbad mad-drenagg principali fit-triq; fil-kaz ta' l-ilma tax-xita l-medda orizzonatli twassal ghal taht il-bankina. Hu ikkonferma li l-proprjetà ta' l-atturi nbniet fuq l-arja tal-garaxx ta' Carmen Xuereb u dwar min hu proprjetarju tal-planki jew parti mill-planki, peress li hass li kienet ta' natura legali ma hassx li kellu jirrispondi. Dwar is-sistema tal-katusi ta' Connir Xuereb u Cristino Xuereb stqarr li l-mod kif u minn fejn jinghaddu l-katusi huwa dettat mill-ligi tas-sanità; qabel ma jminhareg permess, l-ufficjal sanitarju fil-MEPA ikun iccekkja l-pjanti ghal dan l-iskop.

B'riferenza ghad-domandi ta' l-atturi in eskussjoni, il-Perit Abela ikkonferma li l-katusi vertikali tas-sistema tad-drenagg tal-fondi ta' Connie Xuereb u Cristino Xuereb kienu mqabbdin mal-medda orizzontali li taghti ghal barra ghaddejja minn taht is-saqaf tal-garaxx ta' Carmen Xuereb li suppost ghanhda sservi biss biex maghha titqabbad is-sistema ta' drenagg vertikali tal-fondi sovvrastanti w cioè dawk ta' Rita Farrugia u Paul Xuereb. Connie Xuereb nehhiet il-konnessjoni orizzontali li kienet qed tqabbad is-sistema tad-drenagg tal-fondi taghha u ta' Cristino Xuereb ma' dik tal-blokk ta' l-attrici; tali konnessjoni orizzonatli kienet qeghda midfuna fil-konkos w tnehhiet. Bhala kemm 'l isfel mill-wicc tas-saqaf, il-katusa trasversali kienet immedjatament fuq il-konkos meta tnehha l-kontrabejt. Ikkonferma li l-katusi vertikali li qed iservu l-fondi ta' Connie Xuereb u Cristino Xuereb ghandhom jinqatghu mill-medda orizzontali ghaddeja minn that is-saqaf li jiddividi l-fondi ta' Rita Farrugia u Carmen Xuereb lid an jidher li gja sar. Zied li l-atturi ghandhom id-dritt iqabbdu s-sistemi kollha vertikali mal-medda orizzontali u dan fil-punti kollha fejn il-vertikali jikkonvergu mal-orizzontali.

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

Illi f'din il-kawza hafna mill-kunsiderazzjonijiet necessarji huma sempliciment ta' kostatazzjoni ta' fatti u ta' natura teknika biex wiehed jara jekk kollox kienx konformi mal-ligijiet tas-sanita` u mal-permessi tal-bini. Irrizulta kif instabu l-fatti minn ezami tal-perit arkitett.

Illi din il-Qorti qrat id-depozizzjonijiet u ezaminat ix-xhieda, rat il-verbali kif ukoll ezaminat ir-rapport peritali ta' l-abbli Perit Godwin Abela. Din il-Qorti ma thossx li hemm ragunijiet validi wara li ezaminat ir-rapport peritali u semghet lill-perit jixhed kif ukoll ezaminat ir-risposti ghad-domandi in eskussjoni kemm ta' l-atturi kif ukoll tal-konvenuti biex tbiddel il-konkluzjonijiet milhuqa mill-istess perit.

E. KONKLUZJONIJIET:

L-ewwel talba tar-rikorrenti hija dik li l-Qorti tiddikjara li l-arja mil-livell ta' 9 filati sal-20 filata mil-livell tat-Triq sovrastanti ghall-garaxx proprjeta` tal-konvenuta Carmen Xuereb f'Nigret Road Rabat Malta, hija proprjeta` ta' l-attrici Rita Farrugia. Kif sewwa eccepit mill-intimati, mhux kontestat dan il-fatt, u ma hemmx qbil fuq il-katusi kif ghaddew. Gie eccepit li ladarba t-titolu ta' proprjeta` tar-rikorrenti Rita Farrugia jirrizulta minn att pubbliku ma hemmx il-htiega tad-dikjarazzjoni mitlub mir-rikorrenti u kontenuti fl-ewwel talba.

Sekondarjament, ir-rikorrenti talbu li l-Qorti tiddikjara li l-konvenuti Connie Xuereb u Cristino Xuereb bil-mod kif ghaddew il-katusi ghar-"*rain water*" u "*soil and waste water*", taghhom minn fuq l-arja ta' l-attrici Rita Farrugia invadew, okkupaw u konsegwentement immolestaw il-proprjeta` ta' l-attrici Rita Farrugia. Kif sostna l-Perit Abela kif gew mghoddija l-katusi originarjament fil-fatt saret invazjoni fil-proprjeta` tar-rikorrenti u tichad ghalhekk it-tieni eccezzjoni ta' l-intimati li x-xogholijiet saru minn persuni tas-sengha u taht is-sorveljanza ta' perit arkitett. Il-Qorti tiddikjara li ghalhekk saret l-invazjoni allegata.

Fit-tielet lok ir-rikorrenti talbu li l-Qorti tordna lill-konvenuti Connie Xuereb u Cristino Xuereb b'mod solidali bejniethom jaghmlu dawk ix-xogholijiet rimedjali kollha sabiex jitnehhew l-imsemmija katusi u tigi ripristinata l-arja tar-rikorrenti Rita Farrugia. Jinghad li x-xogholijiet biex jitnehhew il-katusi fil-fatt gja saru mill-intimata Connie Xuereb u ghalhekk tichad it-tielet eccezzjoni. Mhux lok li l-Qorti tordna x-xogholijiet rimedjali.

Fl-ahhar ir-rikorrenti talbu li l-Qorti tiddikjara li r-rikorrenti Rita Farrugia u Paul Xuereb ghandhom id-dritt u huma awtorizzati jqabbdu l-katusi li jgorru l-ilma mill-bejt kif ukoll dawk tad-drenagg mill-propjetajiet tar-rikorrenti mal-medda principali permezz ta` frieghi li ghandhom jghaddu minn taht is-saqaf tal-garaxx ta' l-intimata Carmen Xuereb, irrizulta li r-rikorrenti u cioè l-proprjetarji tal-fondi sovrastanti l-garaxx ta' Carmen Xuereb ghandhom id-dritt li jqabbdu s-servizzi ta' katusi ta' l-ilma tax-xita u tad-drenagg li niezlin vertikalment minn gox-xaftijiet mal-medda orizzontali jew il-linji principali li hemm ghaddejjin minn taht is-saqaf tal-garaxx ta' l-intimata Carmen Xuereb u dan taht il-provizjonijiet ta' l-Artikolu 104 (2) tal-Kap10 tal-Ligijiet ta' Malta. Il-fatt li l-att tad-donazzjoni atti Nutar Dr. Pierre Falzon datat 16 ta' Jannar 2003 ma johloq ebda servitu` ma jwassalx ghall-fatt li mhemmx dritt li jitqabbdu l-katusi li jgorru l-ilma mill-bejt kif ukoll id-drenagg mas-sistema u ghalhekk tichad ukoll ir-raba' eccezzjoni.

Spejjez tal-kawza, minhabba n-natura tal-kaz, kwart ghar-rikorrenti u tliet kwarti ghall-intimati.

< Sentenza Finali >

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