MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ABIGAIL LOFARO

Seduta tal-25 ta' Novembru, 2010

Citazzjoni Numru. 90/2009

Martin Paul Vella u martu Maria Concetta Vella

\- vs -

Christopher Micallef u martu Carmen Micallef

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat ippresentat mill-atturi fit-2 ta’ Frar, 2009, li *in forza* tieghu, wara li ppremettew :

1. Illi l-esponenti ghandhom id-dar taghhom 66, Triq il-Harifa, Mosta, fil-waqt illi l-konvenuti ghandhom id-dar taghhom 68, Triq il-Harifa, Mosta u l-istess konvenuti ricentement ghamlu xogholijiet ta’ kostruzzjoni, u ghal fuq il-bitha li hija proprjeta’ unikament ta’ l-istess atturi u minghajr ma kien hemm xi ebda dritt li jizdiedu s-servitujiet f’xi kuntratt, l-istess konvenuti fethu twieqi addizzjonali u hekk aggravaw is-servitujiet illi diga’ kien hemm;

2. Illi inoltre l-istess konvenuti ghamlu cumnija li qieghda b’mod li twaddab il-fumes taghha ghal gol-bitha ta’ l-atturi;
3. Illi inoltre skond il-kuntratt tal-akkwist ta’ l-atturi, dawn ghandhom jhedd u baqaghlhom il-jhedd ta’ areal tat-television fuq il-bejt li waqt li saru x-xogholijiet, ghalkemm kien hemm diversi promessi li kollox kien ser jerga’ jitqieghed fl-istat li kien, dan baqa’ ma sarx;
4. Illi minkejja li saret ittra ufficjali f’Ottubru tas-sena 2008 ma sar xejn, u ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

Kawzali

1. Illi l-konvenuti ghamlu xogholijiet ta’ kostruzzjoni fil-fond numru 68, Triq il-Harifa Mosta, u fethu twieqi ghal fuq il-bitha ta’ l-atturi li huma proprjetarji tal-fond numru 66, Triq il-Harifa, Mosta;
2. Illi l-konvenuti ma kellhom dritt li jzidu dawn is-servitujiet addizzjonali;
3. Illi l-konvenuti ghamlu cumnija li qieghda tixhed il-fumes taghha ‘l isfel fil-proprjeta’ ta’ l-atturi, u l-istess cumnija hija kontra l-Ligi;
4. Illi waqt ix-xogholijiet ta’ kostruzzjoni l-atturi gew ippivati mill-jedd illi kellhom skond il-kuntratt illi jitwahhal aerial tat-television fuq il-bejt li sal-lum ghadu ma sarx;

Talbiet

Talbu li il-konvenuti jghidu ghaliex din il-Qorti m’ghandhiex, prevja kull dikjarazzjoni necessarja u moghti kull provvediment opportun :

1. Tordnalhom illi fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat titnehha kull servitu addizzjonali fil-fond numru 68, Triq il-Harifa, Mosta, li giet taggrava izjed l-fond sottostanti l-fond numru 66, Triq il-Harifa, Mosta, u dan jekk hemm bzonn taht id-direzzjoni ta’ Perit li jigi nominat, u bl-awtorizzazzjoni li taht l-istess Perit isiru x-xogholijiet necessarji kemm-il darba l-konvenuti jonqsu li jaghmlu dak ordnat lilhom fi zmien moghti minn din l-istess Qorti;
2. Tikkundanna lill-konvenuti li jnehhu c-cumnija li qieghda taghti ghal go proprjeta’ tal-konvenuti;

3. Timponi terminu lill-konvenuti biex jerghu jwahhlu l-aerial tat-television tal-atturi fuq il-bejt tal-fond numru 68, Triq il-Harifa, Mosta kif kien qabel, u fin-nuqqas li jaghmlu dan l-atturi jigu awtorizzati sabiex jaghmlu l-istess xogholijiet a spejjez tal-konvenuti jekk hemm bzonn taht Perit li jigi nominat, liema xogholijiet isiru jekk jiskadi t-terminu koncess mill-Qorti lill-konvenuti skond il-ligi;

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti ngunti ghas-subizzjoni, u bl-ispejjez inkluzi dawk ta’ l-ittra ufficjali ta’ Ottubru tas-sena 2008;

Rat il-lista tax-xhieda tal-atturi;

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti, li *in forza* taghha huma eccepew :

1. Illi, fl-ewwel lok l-esponenti ma fethu l-ebda tieqa li b’xi mod ma hijiex kontemplata bhala servitu fuq l-art tar-rikorrenti, u dana kemm peress li l-fond pre-ezistenti kein gia jgawdi d-dritt ta’ prospett fuq il-beni tar-rikorrrenti billi diga kellu twieqi miftuhin fuq il-bitha interna u kif ukoll peress li l-fond dominant igawdi skond id-divizjoni d-dritt li jifthu twieqi fuq il-proprjeta’ tar-rikorrenti;
2. Illi t-tieni talba tar-rikorrenti hija infondata fil-fatt u fid-dritt u ghalhekk ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti stante illi c-cumnija mbniet fil-proprjeta tal-esponenti, fl-arja tal-istess esponenti, u b’ebda mod ma taghti ghal gol-propjeta tar-rikorrenti u dana kif ser jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;
3. Illi fir-rigward tat-tielet talba tar-rikorrenti, l-esponenti m’ghandhom l-ebda oggezzjoni li aerial tat-television jigi rilokat fuq il-bejt;
4. Salv eccezzjonijiet ohra premessi fil-ligi;

Rat il-lista tax-xhieda tal-konvenuti;

Rat il-provi kollha li ingabru, id-dokumenti li gew esebiti u l-atti ta’ dan il-procediment;

Rat id-digriet taghha tal-25 ta’ Frar 2010 li permezz tieghu iddecidiet li kien opportun li taccedi hi stess fil-fond ‘de quo’ fis-26 ta’ Marzu 2010;

Rat il-verbal tal-access mizmum minnha fis-26 ta’ Marzu 2010;

Rat in-noti ta’ sottomissjonijiet tal-partijiet;

Rat illi l-kawza thalliet ghas-sentenza ghallum;

Ikkunsidrat :

Il-Qorti rat ix-xiehda illi ta l-attur Martin Paul Vella illi xehed illi huwa joqghod mal-familja tieghu fil-post illi li jigi taht il-fond okkupat u proprjeta tal-konvenut. Huwa xehed illi recentement il-konvenut ghamel xogholijiet ta’ kostruzzjoni fl-arja tal-post tieghu u illi hu kellu d-dritt li jaghmel aerial tat-televison fuq il-bejt ta’ l-istess fond. Waqt li kienu qeghdin isiru x-xogholijiet mill-konvenut, l-aerial inqala u inkiser u ghadu sal-lum ma twahhalx fil-post. L-attur xehed illi l-aktar fatt gravi kien illi l-konvenut fetah tlett itwieqi ghal fuq il-bitha interna tal-fond taghhom, u dan minghajr l-ebda dritt. It-twieqi kienu tlieta kbar illi jaghtu direttament ghal fuq il-proprjeta’ ta’ l-atturi. L-attur xehed ukoll dwar ic-cumnija, jew vent, illi l-konvenuti ghamlu fil-kcina taghhom billi qalbu katusa jew pipe li taghti ghal bitha ta’ l-atturi. Din il-katusa tinvadi l-arja proprjeta ta’ l-atturi u tikkawzalhom ukoll inkonvenjent serju minhabba l-irwejjah ta’ l-ikel u l-gassijiet.

Illi l-Qorti rat il-kuntratt datat 8 ta’ Gunju 1988 illi permezz tieghu l-attur xtara l-fond tieghu. Il-Qorti rat ukoll il-kuntratt iffirmat bejn l-attur u l-konvenut fil-25 ta’ Jannar 1991 illi permezz tieghu il-partijiet ftehmu fis-sens illi l-attur ikkostitwixxxa a favur tal-proprjeta tal-konvenut, il-mezzanin numru 64 Autumn Street, Mosta, servitu perpetwa u dritt reali permetwu ta’ uzu tat-terrazzin, liema terrazzin tigi sovrastanti il-kcina tat-terran numru 62, Autumn Street il-Mosta.

Ili permezz ta' dan il-ftehim il-konvenut intrabat illi ma jaghmel l-ebda kostruzzjoni ta' kwalunkwe xorta fuq it-terrazin u ma jkunx jista jippermetti li mill-istess terazzin jinzel ilma hlief ilma tax-xita.

Illi il-Qorti rat ix-xiehda ta' l-konvenut fis-sens illi f'Gunju tas-sena 2008 hu u martu kienu bdew xi xogholijiet fil-proprjeta taghhom illi kien jikkonsisti fil-bini ta' sular iehor addizzjonali ma dak illi diga kellhom. Il-konvenut xehed illi kienu infurmaw lill-attur bix-xogholijiet illi kienu ser jaghmlu. Il-konvenut kompla jixhed illi meta l-binja kienet lesta lejn ix-xahar ta' Settembru, Ottubru 2008, ircevew ittra mill-Qorti biex inehhu l-apperturi li kienu ghamlu u biex jerghu ipoggu l-aerial tat-television f'postu u kienet issemmiet ukoll ic-cumnija. Il-konvenut xehed illi fis-sular il-gdid huma fehu tlett ikmamar ghal fuq il-bitha tal- atturi, izda dan ghamluh biss sabiex ikollhom id-dawl fil-kmamar il-godda taghhom u mhux sabiex iharsu ghal gewwa l-proprjeta ta' l-atturi.

Illi dwar l-aerial tat-television, il-konvenut xehed illi ma isib l-ebda oggezzjoni illi jerga jitwahhal l-istess aerial illi kien hemm fuq is-sular il-gdid illi huma ghadhom kif bnew, izda irrifjuta illi jixtri aerial gdid lill-atturi. Dwar ic-cumnija, l-konvenut xehed illi kienu ghamlu il-kcina mill-gdid u ghalhekk kellhom bzonn johorgu vent ghal barra u kienu talbu u ottjenew il-permess minghand l-atturi biex jaghmlu it-toqba ghal dan il-vent minn gewwa id-dar taghhom ghal barra, izda sussegwentement l-atturi bdew igergru u qalulhom li messhom ghaddew il-vent minn x'imkien iehor.

Ikkunsidrat :

Illi l-Qorti rat il-verbal tal-access mizmum minnha fis-26 ta' Marzu 2010.

Ikkunsidrat :

Illi l-Qorti ser tibda sabiex tezamina t-tielet talba, fis-sens illi l-Qorti timponi terminu sabiex il-konvenuti iwahhlu l-aerial tat-television tal-atturi fuq il-bejt tal-konvenuti, kif kien qabel. Il-Qorti rat il-kuntratt li permezz tieghu l-atturi

akkwistaw il-proprjeta' taghhom u rat illi skond il-Ligi l-atturi ghandhom dritt illi jigu re-integrati fid-tgawdija tal-aerial illi kellhom u jekk dan l-aerial tkisser waqt ix-xogholijiet illi saru mill-konvenuti, kif fil-fatt irrizulta, l-atturi ghandhom jigu rintegrati fil-posizzjoni illi kienu fiha qabel mal-konvenuti zviluppaw l-arja tal-fond taghhom.

Illi dwar ic-cumnija il-Qorti rat l-Artikolu 323 tal-Kodici Civili illi jghid hekk :

"Kull min ghandu l-proprjetà ta' l-art, ghandu wkoll dik ta' l-arja ta' fuqha, u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taht wicc l-art; hu jista' jaghmel fuq l-art tieghu kull bini jew tahwil, kif ukoll taht l-art, kull bicca xoghol jew tahfir, u jiehu minnhom kull prodott li jistghu jaghtu, izda, bla hsara tad-disposizzjonijiet dwar is- Servitujiet Predjali taht it-Titolu IV tat-Taqsima I tat-Tieni Ktieb ta' dan il -Kodici u kull disposizzjoni ohra tal-ligi dwar il-fortifikazzjonijiet jew opri ohra ta' difiza."

Illi l-Qorti rat f'dan ir-rigward is-sentenza moghtija mill-Qorti ta' l-Appell fl-24 ta' Marzu 1975 fil-kawza fl-ismijiet Apap vs Galea fejn gie ikkonfermat il-principju tal- vertical ownership. Il-Qorti kienet qalet illi sid il-bitha ghandu l-proprieta' tal-arja sovrastanti, tant li l-proprjetarju tal-fond sovrastanti lanqas jista' jonxor mit-twieqi tal-fond tieghu ghall-fuq il-bitha ta' haddiehor minghajr il-kunsens ta' din il-persuna.

Illi fir-rigward tas-sentenza imsemmija mill-konvenuti, Mifsud vs Vella Citazz Nru 2292/1996, il-fatti f'dan il-kaz kienu differenti minn dawk tal-kaz odjern, u dana peress illi fil-kawza fl-ismijiet Mifsud vs Vella il-kwistjoni kienet dwar it-tqeghid ta' pipes u katusi <u>fuq</u> l-arja tal-fond tal-atturi u mhux dwar cumnija sporgenti minn go hajt bi fumes tal-kcina ghall- gol-bitha interna tal-atturi.

Illi il-Qorti tara illi l-atturi ghandhom ragun jitolbu illi l-Qorti tordna lill-konvenuti sabiex jaqalghu ic-cumnija li taghti ghal gol-bitha ta' l-atturi.

Illi fir-rigward tal-ftuh tat-twieqi fi btiehi ta’ haddiehor, il-Ligi timxi fuq il-presunzjoni stabbilita fl-imsemmi Artikolu 323 tal-Kodici Civili u din il-prezunzjoni ghadha meqjusa bhala punto di partenza f’kawzi simili.

Illi permezz ta’ sentenza moghtija minn din il-Qorti fis-16 ta’ Gunju 2003 fil-kawza fl-ismijiet George Mifsud et vs Raymond Vella et, il-Qorti qalet illi sid ta’ bitha interna ghandu l-proprjeta tal-arja ta’ dik il-bitha u illi il-ftuh ta’ kull tieqa minn sid ta’ xi beni sovrastanti li ma jkunx sar bi qbil ma’ sid il-bitha jew li ma jkunx inghata espressament fit-titolu tal-akkwist, jikkostitwixxi servitu. (Vide sentenza ta’ din il-Qorti tad-9 ta’ Ottubru 2003 fil-kawza fl-ismijiet Emanuel Vella vs John Galea et u l-ghadd ta’ sentenzi imsemmija f’din is-sentenza.)

Ikkunsidrat :

Illi sabiex gudikant jezamina l-estent ta’ servitu’ partikolari, it-titolari tas-servitu’ ma jistax jippretendi tigbid jew estensjoni tal-istess servitu’ skond il-htigijiet taz-zmien, u dana peress illi servitu’ ghandha tigi mfissra b’referenza ghaz-zmien meta tkun inholqot u mhux b’referenza ghal zviluppi li jkunu saru wara dak iz-zmien mis-sid tal-post dominanti. (Vide sentenza moghtija minn din il-Qorti fil-31 ta’ Jannar, 2003 fil-kawza fl-ismijiet Godwin Azzopardi vs Paul Azzopardi u vide ukoll Artikolu 476 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta’ Malta.)

Illi l-Qorti rat ukoll illi ma jiswiex illi wiehed jghid illi l-ftuh tat-twieqi huwa obbligatorju bil-ligijiet sanitarji, peress illi fir-rigward ta’ drittijiet privati u reali il-ligi tghid specifikatament il-mod li bih proprjeta tista’ titghabba jew tittaqqal izjed b’servitu’ favur proprjeta ta’ haddiehor.

Illi f’kaz bhal dan, il-kisba ta’ permessi mill-MEPA ma jista qatt iwassal ghall-holqien ta’ servitu’ b’detriment ta’ proprjeta ta’ haddiehor. (Vide sentenza ta’ din il-Qorti tat-30 ta’ Ottubru 2003 fil-kawza fl-ismijiet Maria C. Zammit Lupi et vs Maggur Peter Paul Ripard et.)

Ikkunsidrat :

Illi l-konvenuti argumentaw illi huma fethu t-twieqi in kwistjoni sabiex ikollhom id-dawl fil-kmamar il-godda illi bnew u mhux sabiex iharsu fuq il-bitha tal-atturi.

Illi matul l-access il-Qorti setghet tikkonstata l-fatt illi mit-twieqi in kwistjoni ma tantx wiehed jista jhares ghal fuq il-bitha ta' l-atturi. Madanakollu l-Artikolu 425 tal-Kap. 16 jghid hekk :

“Ebda wiehed mill-girien ma jista’, minghajr il-kunsens ta’ l-iehor, jaghmel twieqi jew aperturi ohra fil-hajt divizorju.”

Illi a bazi ta’ l-imsemmi Artikolu 425 tal-Kodici Civili il-legislatur ma kienx qieghed jahseb biss sabiex jigi evitat illi jsir titwil ghal gol- proprjeta ta’ haddiehor, izda sabiex ma jsir xejn illi jista’ jnaqqas mill-jedd ta’ haddiehor illi jkun jista’ jizviluppa b’mod shih il-gid tieghu sal-limiti tal-hajt divizorju. (Vide sentenza tal-Qorti ta’ l-Appell tal-24 ta’ Settembru 2004 fil-kawza fl-ismijiet Joseph Grima et vs Brian German.)

Illi permezz ta’ sentenza moghtija minn din il-Qorti fit-3 ta’ Dicembru 1999 fil-kawza fl-ismijiet Gatt vs Mintoff, il-Qorti qalet li l-Artikolu 425 tal-Kodici Civili jipprojbixxi l-ftuh ta’ aperturi b’mod assolut :

“mhux il-kaz, almenu fis-sistema tal-ligi taghna, li issir ebda distinzjoni f’dan ir-rigward bejn hajt proprju u hajt komuni jew hajt li jissepara zewg edificji jew li jissepara dar minn fond ta’ natura ohra, jew dar minn bitha ta’ ohra sakemm il-hajt hu divizorju”.

Ikkunsidrat :

Illi l-konvenuti argumentaw illi una volta akkwistaw l-arja, huma ghandhom id-dritt li jifthu t-twieqi fuq proprjeta adjacenti. Huma isostnu illi setghu validament u legalment jifthu it-twieqi minghajr ma bl-ebda mod jilledu id-drittijiet ta’ l-atturi peress illi huma akkwistaw l-arja. Il-Qorti izda tara illi dan l-argument tal-konvenuti ma ireggix. Fis-sistema tal-Ligi taghna, is-sid ta’ l-art huwa ukoll is-sid ta’

l-arja sovrastanti, izda peress li l-proprjeta' testendi b'mod vertikali u mhux orizzontali, l-izvillupp ta' dik l-arja irid isir b'mod li ma jkun hemm ebda invazjoni jew introspezzjoni tal-arja u l-proprjeta' tal-garr. Persuna li jizviluppa l-arja tieghu ma jistax, fil-konfini tal-arja tieghu ma' dak tal-gar, jiftah twieqi ghal fuq l-ispazju zviluppat tal-garr.

Illi l-Qorti tirrileva illi il-fatt illi l-konvenuti diga ghandhom twieqi fil-proprjeta taghhom illi jaghtu ghal fuq il-bitha proprjeta ta' l-atturi ma jaghtihomx ukoll id-dritt illi jifthu twieqi ohrajn illi jaghtu ghal fuq din il-bitha, peress illi dawn ikunu qeghdin izidu is-servitu' fuq il-bitha.

Effettivament l-Artikolu 475 tal-Kodici Civili jghid hekk :

“Kull min ghandu jedd ta' servitu' ghandu jinqeda b'dan il-jedd skond it-titolu tieghu, u ma jista' jaghmel la fil-fond servjenti u anqas fil-fond dominanti ebda tibdil li jista' jtaqqal izjed il-piz tal-fond servjenti.”

F'dan ir-rigward il-Qorti rat sentenza tal-Qorti ta' l-Appell fil-kawza fl-ismijiet Cilia vs Portelli deciza fl-20 ta' Settembru 1982, fejn il-Qorti qalet illi it-twessiegh ta' tieqa jew iz-zieda fin-numru ta' twieqi jirrendu s-servitu' aktar gravuza u oneruza, u min jaghmel dan ix-xoghol irid jirriduci kollox fid-dimensjoni ta' qabel.

Ghaldaqstant u ghar-ragunijiet kollha fuq imsemmija, il-Qorti filwaqt illi tirrespingi l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, qeghda tilqa t-talbiet kollha attrici u qeghda tordna lill-konvenuti sabiex fi zmien xahrejn millum inehhu kull servitu addizzjonali fil-fond numru 68, Triq il-Harifa, Mosta, li giet taggrava izjed il-fond sottostanti l-fond numru 66 Triq il-Harifa, Mosta, u dan taht id-direzzjoni tal-Perit Joseph Ellul Vincenti li qieghed jigi nominat mill-Qorti ghal dan il-ghan. Il-Qorti tordna illi isiru x-xogholijiet necessarji bl-awtorizzazzjoni tal-imsemmi Perit Ellul Vincenti kemm il-darba il-konvenuti jonqsu li jaghmlu dak ordnat minnhom fi zmien lilhom moghti. Il-Qorti qeghda ukoll tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien xahrejn millum inehhu ic-cumnija li qeghda taghti ghal gol-proprjeta ta' l-atturi. Il-Qorti qegghda ukoll timponi terminu ta' xahrejn millum lill-

konvenuti sabiex jergghu iwahhlu l-aerial tat-television tal-atturi fuq il-bejt tal-fond numru 68 Triq il-Harifa, Mosta kif kien qabel, u fin-nuqqas li jaghmlu dan, l-atturi huma minn issa awtorizzati sabiex jaghmlu l-istess xogholijiet a spejjez tal-konvenuti taht is-sorveljanza tal-Perit Joseph Ellul Vincenti; liema xogholijiet isiru jekk jiskadi dan il-perjodu koncess mill-Qorti lill-konvenuti; bl-ispejjez kif mitluba kontra l-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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