MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANTHONY ELLUL

Seduta ta' l-14 ta' Gunju, 2011

Citazzjoni Numru. 887/2011

Emanuel Ellul

Vs

Joseph Caruana u b'digriet tal-11 ta' Novembru 2011 giet imsejha fil-kawza Annabelle Urry

F'din il-kawza l-attur qieghed jitlob li tinghalaq apertura li l-konvenuti fethu u li taghti ghal fuq shaft li tifforma parti mill-fond tieghu. It-talbiet jaqraw hekk :-

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-ftuh ta' aperturi li jaghtu ghal fuq shaft tal-attur saru b'mod abbuziv u illegali, peress li holqu servitu illegali ta' prospett, fuq il-proprjeta tal-attur.

2. Tordna lill-konvenut, taht id-direzzjoni ta' perit tekniku nominat minn din il-qorti, jaghmel ix-xogholijiet kollha mehtiega sabiex jitnehha dan is-servitu illegali.

3. Tipprefiggi terminu li fih ghandhom isiru dawn ix-xogholijiet u fin-nuqqas tawtorizza lill-attur, dejjem taht id-direzzjoni ta’ perit tekniku nominat mill-qorti, jezegwixxi x-xogholijiet huwa stess ghas-spejjez tal-konvenut.
4. Tiddikjara illi l-attur sofra dannu minhabba l-holqien ta’ dan is-servitu illegali.
5. Tillikwida d-danni sofferti mill-attur minhabba dan il-holqien ta’ servitu illegali bl-opra ta’ periti nominadi dejjem jekk ikun il-kaz.
6. Tordna lill-konvenut ihallas lill-attur l-ammont ta’ danni hekk likwidati.

Il-konvenuti baqghu kontumaci.
F’azzjoni negatorja l-attur ikun irid jottjeni dikjarazzjoni li l-fond tieghu m’huwiex soggett ghal servitu favur gid ta’ haddiehor. Kull ma jrid jipprova l-attur hu li hu sid tal-fond.
F’affidavit li pprezenta fit-13 ta’ Frar 2012, l-attur xehed li hu s-sid tal-garaxx 24, Triq l-Isqof Pietru Pace, Rahal Gdid ; *‘Jien kont xtrajt l-art ghal habta tas-sena 1987 jew 1988 u wara bnejt dan il-garaxx u l-mezzanin ta’ fuqu.’* (fol. 43). Fatt li ma giex kontradett. Fil-parti ta’ wara tal-garaxx hemm shaft. Minn dak li rat il-qorti waqt l-access tal-11 ta’ Mejju 2012, hu evidenti li s-shaft hu accessorju ghall-garaxx proprjeta tal-attur. Fuq dan il-garaxx hemm zewg sulari bini, wiehed minnhom mibni ricentement mill-konvenut. Jirrizulta li :-
i. B’kuntratt tat-23 ta’ Awissu 1991 atti nutar Dr Joe Cilia (fol. 4), Ellul bieghu lil Martin Urry l-arja fuq l-erbgha garaxxijiet.
ii. B’kuntratt tat-8 ta’ Ottubru 2010 atti nutar Dr Reuben Debono (fol. 11), Bernarda Urry, mart Martin Urry, bieghet lil Joseph Caruana u Annabelle Urry l-arja fuq il-maisonette bin-numru ufficjali disgha u ghoxrin (29), bl-isem ta‘ *Marbet gewwa Triq l-Isqof Pietru Pace gewwa Rahal Gdid*.
Minn dawn l-atti hu evidenti li t-trasferiment ma kienx jinkludi l-arja tas-shaft, ghalhekk tapplika l-presunzjoni tal-ligi li l-attur hu s-sid tal-arja.
Il-fetha li hemm fil-hajt tal-fond tal-konvenuti hi ta’ zewg filati u l-parti l-iktar baxxa hi 7 filati gholja mill-art. Minn dak li rat fil-post, il-qorti m’ghandix dubju li din saret biex minnha jidhol id-dawl u l-arja fil-kamra li l-konvenuti qalu li

ser tintuza bhala kamra tas-sodda. Minhabba l-gholi li fih tinsab din il-fetha, il-qorti m'ghandix dubju li l-konvenuti mhux ser ikunu jistghu jharsu ghall-isfel fil-proprjeta tal-attur. Dan apparti li ma hemm l-ebda skop li persuna toqghod thares ghal gewwa shaft daqstant zghir.

L-Artikolu 425 tal-Kodici Civili jipprovdi li fil-hajt divizorju ma tistax issir tieqa jew apertura ohra. Fil-fehma tal-qorti l-hajt fejn saret l-apertura oggett ta' din il-kawza hu hajt divizorju in kwantu qieghed iservi biex jifred il-proprjeta tal-attur minn dik tal-konvenuti.

Ma jirrizultax li l-attur ta l-kunsens tieghu biex issir din il-fetha. Ghalkemm il-konvenuti inghataw permess mill-Awtorita tal-Ippjanar biex jifthu high level window, tali permess jinhareg bla pregudizzju ghad-drittijiet ta' terzi. Kif osservat din il-qorti (Imhallef Joseph R. Micallef) fil-kawza **Leonard Gallo et vs Maja Brown et** deciza fit-18 ta' Novembru 2004 :-

'Illi ftit li xejn jiswa li jinghad li l-bini sar bil-mehtiega permessi *jew li l-ftuh tat-twieqi huwa obbligatorju bil-ligijiet sanitarji, ghaliex fir-rigward ta' drittijiet privati u rejali il-ligi tipprovdi specifikatament dwar il-mod li bih gid ta' sid jista' jitghabba jew jittaqqal izjed b'servitu' favur gid ta' haddiehor.* ***F'kaz bhal dan, il-kisba ta' permessi tal-bini hija obbligu li kull min irid jaghmel zvilupp irid iwettaq, imma qatt ma jista' jissarraf ukoll f'obbligu kontra l-gid tas-sit serventi jew il-gid ta' terzi.****'*.

Id-daqs tal-fetha li hemm fil-hajt divizorju ma tistax tikkwalifikax bhala rewwieha (ara sentenza **Angelo Micallef et vs Maria Antonia Farurgia et** deciza mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri fit-30 ta' Lulju 2010.). L-apertura qeghda sservi biex jidhol dawl u arja, hi gholja zewg filati u wiesgha xi erbgha (4) piedi. Hi maqtugha minn wicc l-art b'sebgha (7) filati, ghalkemm s'issa ghadu ma tpoggiex il-madum.

L-attur ma ta l-ebda prova li sofra xi hsara minhabba l-apertura oggett tal-kawza. Ghalhekk ir-raba', hames u sitt talba ser jigu michuda.

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi :-

1. Tiddikjara li l-konvenuti ma kellhom l-ebda jedd li jifthu l-fetha li hemm fil-hajt divizorju li taghti ghal fuq shaft tal-attur.
2. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien tletin (30) jum jaghlqu l-apertura li taghti ghal fuq is-shaft in kwistjoni, ghas-spejjez taghhom. Fin-nuqqas ix-xoghol ghandu jsir mill-attur ghas-spejjez tal-konvenuti.
3. Tichad ir-raba', hames u sitt talba bl-ispejjez kontra l-attur.

Spejjez a karigu tal-konvenuti b'dan li l-ispejjez relatati mar-raba, hames u sitt talba ikunu a karigu tal-attur.

< Sentenza Finali >

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