MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

ANTHONY ELLUL

Seduta tat-30 ta' Lulju, 2015

Citazzjoni Numru. 826/2013

Joseph Schembri u martu Sharon Schembri

Vs

Joseph Bartolo u martu Mary Bartolo

Permezz ta' rikors guramentat prezentat fid-29 ta' Awissu 2013, l-atturi ppremettew u talbu:-

Illi l-esponenti, huma propretarji tal-fond bin-numru 11, Triq Gdida fi Triq l-istalel, Marsa, liema propjeta' tikkonsisti fi ***stalla*** *fuq sular wiehed b'access minn Triq l-Istalel, liema stalla tinsab fil-livell tat-triq taht binja ohra ta' terzi liema binja hi mibnija fuq zewg (2) sulari;*

Illi fil-21 ta' Gunju, 2013 l-esponenti indunaw b'toqba fis-saqaf tal-konkos li tigi ghal go kamra zghira fuq wara tal-binja liema kamra sservi bhala kamra tal-banju, liema toqba tinsab fis-saqaf tal-pjan terren u cioe' dak li jifred il-propjeta' tal-esponenti minn dik ta' terzi li tinsab fl-ewwel sular u dan apparti, s-shaft fuq wara tal-binja mahsub biex iservi ghas-servizzi kif ukoll ghall-'cross ventialtion' gie parzjalment imsaqqaf bil-konsegwenzi rizultanti;

Illi dan kollu sar abbuzivament kif ukoll bla dritt, approvazzjoni u/jew kunsens tal-esponenti liema agir qed tippregudika lill-esponenti fit-tgawdija tal-propjeta' taghhom. Illi di piu dan l-agir minn naha tal-konvenuti principalment imma mhux esklussivament, ukoll ghall-molestja lampanti bi pregudizzju ghall-esponenti;

Illi di piu', l-istess intimati lanqas ma applikaw ghall-premessi necessarji mill- ***MEPA*** *kif titlob il-ligi biex b'hekk, minghajr pregudizzju ghas-suespost u ghad-drittijiet spettanti lill-esponent skond il-ligi, l-esponenti qed jiddissassocjaw ruhhom kompletament mill-komportament tal-konvenuti;*

Illi ghalkemm interpellati kemm-il darba biex jirregolarizzaw il-pozizzjoni u jipprestinaw lill-esponenti fil-pozizzjoni li kienu qabel, l-intimati mhux biss baqghu inadempjenti imma qed jipprovaw jivvantaw dritt li mhux biss m'ghandhomx imma qatt ma kellhom;

Għaldaqstant, l-atturi jitolbu għar-raġunijiet premessi, lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:

1. tiddikjara u tiddeciedi illi x-xogholijiet indikati saru mhux biss bi pregudizzju ghad-drittijiet tal-esponenti bhala proprjetarji imma wkoll b'molestja lampanti ghad-drittijiet tal-esponenti u dan apparti mill-fatt

li dak li sar kien ghal kollox illegali fejn b'mod irregolari iddisturbaw lill-esponenti fit-tgawdija tal-propjeta' taghhom;

2. *tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss lilhom minn din l-Onorabbli Qorti jaghmlu x-xogholijiet necessarji u jippristinaw il-propjeta' fl-istat kif kienet qabel;*
3. *tikkundanna li fin-nuqqas li l-konvenuti jaghmlu x-xogholijiet imsemmija kif mitlubin, tawtorizza lill-atturi jaghmlu x-xogholijiet kollha necessarji, u jekk ikun hemm bzonn taht sorveljanza ta' perit nominat minn din il-Qorti, kollox ghas-spejjez tal-konvenuti u skond kull direzzjoni jew ordni li din l-istess Qorti jidhrilha li tkun necessarja fic-cirkostanzi tal-kaz;*
4. *tikkundanna lill-konvenuti jhalsu l-ispejjez kollha necessarji u relattivi approvati mill-istess perit.*

Bl-ispejjez kollha kontra l-konvenuti, inkluzi dawk ta' ittri legali tal-24 ta' Gunju, 2013 u tal-4 ta' Lulju, 2013 kif ukoll ta' ittri ufficcjali tat-2 ta' Awissu, 2013 u tal-14 ta' Awissu, 2013 bis-subizzjoni ta' l-istess konvenut.

Permezz ta' twegiba guramentata prezentata fil-11 ta' Ottubru 2013, il-konvenuti wiegbu:-

1. Fl-ewwel lok il-fond de quo huwa issa unikament tieghu peress illi huwa separat minn martu Mary Bartolo u dan b'sentenza tal-Qorti tal-Appell;

2. Illi l-lamenteli illi qed jaghmel l-attur huma assolutament infondati fil-fatt u fid-dritt, anzi bl-istinazzjoni tieghu qieghed jipperikola li ssir hsara peress illi mhux qieghed jippermetti u qed jostakola illi l-ilma jghaddi kif suppost. Dan meta huwa obbligat li jircievi l-istess ilma.

Kwistjoni.

Il-kontendenti huma sidien ta' stalel gewwa l-Marsa. L-istalla tal-konvenuti tinsab sovrastanti ghal dik tal-atturi.

L-ilment tal-atturi hu li:-

1. L-atturi haffru toqba fl-art tal-istalla taghhom u minnha qieghed jiskula l-hmieg. Jirrizulta li din it-toqba saret sabiex il-konvenut iqabbada katusa ma' katusa orrizontali li ghaddejja minn kamra fl-istalla tal-atturi.
2. Saqqfu parti minn shaft li suppost jintuza ghas-servizzi.

Konsiderazzjoni.

Fir-rigward tal-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti, ma tressqet l-ebda prova li l-konvenuti huma legalment mifruda minn xulxin. Ghalhekk din l-eccezzjoni ser tigi michuda.

L-atturi xtraw b'kuntratt tat-30 ta Ottubru 2008 (fol. 26) minghand Giuseppi u Emanuela konjugi Debono, filwaqt li l-konvenuti xtraw b'kuntratt tal-1 ta' Dicembru 1994 (fol. 71). Mill-kuntratti jirrizulta li originarjament iz-zewg proprjetajiet kienu proprjeta wahda u s-sidien kienu Grezzju u Josephine konjugi Bondin u Eugenio u Victoria konjugi Bondin. Il-konvenuti xtraw l-arja ta' fuq l-istalla numru 11 minghand l-imsemmija persuni. Fil-kuntratt ta' xiri jinghad:-

"Id-drenagg hu komuni mal-proprjeta sottoposta u kumpraturi jista' jqabbad mal-istess sistemi, kumpraturi jintrabtu li ma jaghmlux irdim fuq l-arja hlief ghal katusi" (fol. 72).

Ghaddej minn taht is-saqaf ta' wahda mill-kmamar fil-proprjeta tal-atturi hemm katusa orrizontali li tidher fir-ritratt a fol. 9. Katusa li kienet hemm fiz-zmien li xtraw l-atturi. Hu ghalhekk evidenti li l-katusa biex taqdi 'l bzonnijiet tal-istalla tal-konvenuti ma gietx mirduma izda tpoggiet taht is-saqaf tal-istalla tal-atturi. Eugenio Bondin xehed li (seduta tal-15 ta' Lulju 2014):-

- Kienu bieghu l-arja ta' fuq l-istalla lill-konvenut;
- Sakemm kienu ghadhom sidien tal-istalla li eventwalment saret proprjeta tal-atturi, il-konvenut kien zviluppa l-arja;
- *"Mat-toilet fis-saqaf qatt ma kien hemm katusi ghaddejjin"* u *"Mit-toilet ma kien jghaddu l-ebda katusi"*.

M'hemmx dubju li meta z-zewg proprjetajiet kienu ghadhom tal-istess sidien (familja Bondin) u l-konvenuti xtraw l-arja minghandhom, huma nghataw id-dritt li jqabbdu mas-sistema tad-drenagg li hemm fl-istalla li llum hi proprjeta tal-atturi.

L-attur xehed li meta xtara, il-katusa minduda li tidher fir-ritratt a fol. 9 kienet hemm. Pero' zied:

"Toqob fis-saqaf tieghi qatt ma kien hemm. Issa saru. L-uniku toqba li hemm fis-saqaf tieghi hi proprju dik li tidher fl-ewwel ritratt tar-rapport tal-perit Cachia datat 24 ta' Gunju 2013. ***Jien ghalhekk irrid lil Bartolo inehhili dik it-toqba li ghamilli fis-saqaf u wkoll inehhi dak is-saqaf illi ghamel fix-xaft****.*

Jien qieghed noggezzjona illi jkolli toqba fis-saqaf fejn ghamilha Bartolo. Dan ser ifisser li jekk se jkun hemm il-katusa wieqfa biex jaqbad mal-minduda, ***se jibda ghaddej l-ilma u lili johloqli inkonvenjent fil-kamra tieghi. Dan se jwassal ghal umdita.***

Fuq gewwa nett tal-istalla ta' Bartolo hemm gully u din il-gully hi mqabbda ma' din il-katusa minduda. Jien nikkonferma li l-materjal illi jghaddi minn dil-katusa minduda, jghaddi mbaghad minn katusi weqfin illi hemm fit-toilet proprjeta tieghi" (fol. 67).

Irrizulta li s-sistema tad-drenagg ghaddejja minn gewwa t-*toilet room* li hemm fl-istalla proprjeta tal-atturi. Il-qorti tifhem li sabiex tpoggiet il-katusa minduda li hemm fl-istalla tal-atturi u li saret biex isservi 'l bzonnijiet tal-konvenuti[1], il-konvenut kellu jinghata access ghall-istalla numru 11 (dak iz-zmien kienet ta' Bondin). Il-qorti tifhem li hekk biss setghet titqieghed din il-katusa, u li m'hemmx dubju saret sabiex il-konvenuti jkunu jistghu jqabbdu mas-sistema tad-drenagg li ghaddejja mill-istalla numru 11. M'huwiex car meta sar dan ix-xoghol. In vista ta' dak li xehed Eugenio Bondin, il-qorti ma teskludix li dan sar meta l-istalla, illum proprjeta tal-atturi, inxtrat minn Giuseppi u Emanuela konjugi Debono[2] li kienu l-awturi tal-atturi.

Meta l-konvenuti xtraw minghand il-familja Bondin gie ddikjarat li s-sistema tad-drenagg hi komuni u li l-konvenuti ghandhom id-dritt li jqabbdu maghha. Ghalkemm il-konvenut xehed: *"Il-katusa tad-drenagg kienet imqabbda ghal hemmhekk u dan mill-bidunett"* (fol. 90), il-qorti hi tal-fehma li din il-verzjoni ma tirriflettix dak li jinghad fil-kuntratt ta' akkwist tal-konvenuti. Ghalhekk ma tistax taccetta din il-verzjoni tal-konvenut.

Qabel xtraw l-atturi, kienet tpoggiet katusa minduda sabiex isservi 'l bzonnijiet tal-fond tal-konvenuti u taqbad mas-sistema tad-drenagg li hemm fl-istalla numru 11. Pero' fis-saqaf tal-

---

[1] L-attur ikkonferma li meta xtraw l-istalla numru 11, din il-katusa kienet hemm.
[2] Kuntratt tat-2 ta' Mejju 2002 pubblikat min-nutar Dr Mario Bugeja (ara l-parti tal-provenjenza tal-kuntratt ta' akkwist tal-atturi, fol. 26).

istalla numru 11 ma kienx hemm toqob. Fil-kuntratt tal-akkwist tal-konvenuti jinghad li x-xerrejja: *"... jintrabtu li ma jaghmlux irdim fuq l-arja hlief ghal katusi"*. Il-qorti fehemet li inizjalment l-intenzjoni kienet li l-katusa ser tkun mirduma. Evidentement ma sarx hekk tant li l-katusa ghaddejja minn taht is-saqaf tal-istalla tal-atturi.

L-atturi ma jidhrux li qeghdin jikkontestaw li tezisti servitu favur il-fond tal-konvenuti. Hu evidenti li l-katusa li tidher fir-ritratt a fol. 9 saret sabiex l-ilma u materjal mill-istalla li bnew il-konvenuti jghaddi ghas-sistema tad-drenagg li hemm fl-istalla numru 11. Il-katusa saret b'vantagg esklussiv ghall-fond tal-konvenuti. Fin-nuqqas ta' prova kuntrarja ghandu jitqies li servitu hi ta' natura permanenti. L-Artikolu 475 tal-Kodici Civili jipprovdi:

"Kull min ghandu jedd ta' servitu 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****"*.

Fil-fehma tal-qorti b'dak li jrid jaghmel il-konvenut, igifieri li jqabbad katusa qasira u wieqfa mal-katusa minduda, m'huwiex ser ikun qieghed itaqqal izjed il-piz tal-fond serventi (stalla numru 11). L-attur ilmenta li jekk dan kellu jsir, ser tizdied l-umdita'. Il-qorti m'hijiex konvinta minn din it-tezi. Il-katusa hi tal-plastik u jekk ix-xoghol isir sew ma tarax li ghandu jkun hemm problema. Fil-fehma tal-qorti din il-kwistjoni nqalghet bla bzonn u l-partijiet facilment setghu ftehemu dwar l-ahjar mod kif isir ix-xoghol b'mod li kulhadd ikun sodisfatt. L-attur ilmenta wkoll li qieghed jinzel il-hmieg taz-zwiemel ghal gewwa t-toilet room. Filwaqt li l-qorti ma tistax tapprova bl-agir tal-konvenut fis-sens li gialadarba kien hemm oggezzjoni min-naha tal-atturi ma messu qatt ha l-ligi b'idejh u taqqab toqba fis-saqaf, il-problema dwar il-hmieg li niezel fl-istalla tal-atturi hi minhabba li minhabba l-oggezzjoni tal-atturi ghadha ma saritx il-komunikazzjoni mal-katusa orrizontali li tidher fir-ritratt a fol. 9.

Fir-rigward tal-ilment tal-atturi li parti mix-xaft issaqqfet (ara ritratt a fol. 12-14), ma jidhirx li hemm kontestazzjoni li dan jifforma parti mill-istalla numru 11 li xtraw l-atturi. Fir-realta' l-konvenuti ma qalu xejn dwar dan l-ilment. Il-konvenut xehed:

"Barra minn hekk nixtieq nghid fuq ix-xaft kien hemm minn zmien li xtrajt minghand Bondin ghaliex kien hu stess illi bieghli u qalli b'dak il-ftehim. Meta saru dawk ix-xogholijiet il-post ta' taht kien ghadu ta' Bondin u ma kienx ghadu bieghu lil Guzu Kolombu jew lil xi hadd iehor u z-zewg postijiet kienu bini tieghu, ***ghalhekk dak ix-xaft fil-parti li hemm maghluqa kienet preciz kif inxtrat fil-kuntratt u ma ghamilt xejn minn wara li xtrajt 'il quddiem****"* (fol. 91).

Skond din il-verzjoni dik il-parti tax-xaft li hi msaqqfa kienet diga’ hekk meta xtraw il-konvenuti. Pero’ meta xehed Eugenio Bondin, xhud li ressqu l-konvenuti, qal:

"Nikkonferma Bartolo b'hekk gie li saqqafli parti minn xaft. Jien ma nafx jekk kellux dan id-dritt fil-kuntratt tieghu. Imma jien ma kellimtux" (fol. 97).

Fil-kuntratt ta’ akkwist tal-konvenuti ma jissemma xejn dwar ix-xaft. Madankollu xhud li ressqu l-konvenuti giddeb il-verzjoni li ta l-konvenut. Fic-cirkostanzi l-qorti ma tistax temmen lill-konvenut li wara l-akkwist m’ghamilx xoghol fix-xaft. Jekk il-konvenut ried jikkonvinci lill-qorti li l-verzjoni tieghu hi l-verita, messu pprezenta kopja legali tal-pjanta “A” li fil-kuntratt ta’ akkwist tieghu jinghad li hi mehmuza mal-att. Dokument li baqa’ ma pprezentax.

Ghal dawn il-motivi l-qorti tiddeciedi l-kawza billi:-

1. **Tichad l-ewwel eccezzjoni gialadarba l-konvenuti ma gabux prova taghha.**

2. **Tichad it-talbiet tal-atturi fir-rigward tat-toqba fis-saqaf li tidher fir-ritratt a fol. 9 u l-katusa li l-konvenuti jridu jqabbdu mal-katusa minduda li tidher fl-istess ritratt.**

3. **Tilqa’ t-talbiet tal-atturi fir-rigward tas-saqaf li jidher fir-ritratt 1a (fol. 13) u delinejat bil-kulur ahmar[3] .**

4. **Taghti lill-konvenuti sittin (60) gurnata mil-lum sabiex inehhuh a spejjez taghhom. Fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi sabiex jaghmlu x-xoghol ghas-spejjez tal-konvenuti. Ix-xoghol, kemm jekk isir mill-konvenuti u wkoll jekk isir mill-atturi, ghandu jisir taht id-direzzjoni u supervizjoni tal-perit Mario Cassar.**

Spejjez jinqasmu nofs bin-nofs[4] b’dan li l-ispejjez relatati mal-inkarigu li kien inghata lill-perit Mario Cassar, inkluz l-inkarigu li nghata ghall-esekuzzjoni ta’ din is-sentenza[5], jkun a karigu tal-konvenuti.

---

[3] Il-qorti qeghda tirreferi ghal dik li jidher li hi platform tal-konkos.
[4] Peress li l-atturi nghataw raguni fuq ilment wiehed biss.
[5] Il-konvenuti ma kkoperawx sabiex il-perit tekniku jkun jista’ jaqdi l-inkarigu tieghu (ara digriet tas-7 ta’ Novembru 2014 (fol. 99) u verbali li saru wara, kif ukoll rikors li l-perit Cassar ipprezenta fit-18 ta’ Mejju 2015 (fol. 107).

< Sentenza Finali >

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