QORTI CIVILI PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum It-Tnejn, 5 ta' Ottubru, 2015

Numru 14

Rikors Guramentat Nru. 156/2012

Pauline Mizzi u zewgha Joseph Mizzi

vs

Joseph Attard u martu Mary Concetta Attard u b'digriet tal-10 ta' Mejju 2012 gew kjamati in kawza Peter Schulte u martu Georgina Maria Schulte

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-atturi tal-15 ta' Frar 2012 li jghid hekk:

I. llli permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Peter Fieri Soler tas-sebgha (7) ta' Mejju tas-sena elfejn u tmienja (2008) (kopja tieghu hawn annessa u mmarkata Dok. X), ir-rikorrenti akkwistaw b'titolu ta' datio in solutum parti mill-art maghrufa bhala "Tal-Hawli" li tmiss mar-residenza tar-rikorrenti bin-numru dsatax (19) fi Triq San Dwardu, Birgu;

2. Illi l-imsemmija art hekk akkwistata tmiss ukoll man-naha ta' wara tal-garaxx numru erbgha (4) fi Triq San Dwardu, il-Birgu, li huwa ukoll proprjeta tar-rikorrenti;

3. IIli l-intimati huma proprjetarji tal-proprjeta bin-numru tlieta u ghoxrin (23), gieli indikata bl-ittra 'D' fi Triq San Dwardu, Birgu, fejn in-naha ta' wara ta' din il-proprjeta tal-intimati tmiss mal-art tar-rikorrenti hawn fuq imsemmija;

4. Illi l-bitha fuq in-naha ta' wara tal-proprjeta tal-intimati giet imsaqqfa u l-intimati saru issa jaccedu ghal fuq is-saqaf taghha anki permezz ta' tarag; Illi sussegwentement ghat-tisqif tal-bitha, l-intimati ma hadux hsieb jghollu wkoll il-hajt

divizorju ta' bejn il-proprjetajiet tal-kontendenti sa gholi ta' mill-inqas metru u tmenin centimetru (1.8m) kif trid il-ligi izda, minflok, dawwru l-istess terrazin 'permezz ta' railing b'dan li l-intimati qeghdin iharsu wkoll ghal fuq il-proprjeta tar-rikorrenti;

5. Illi, inoltre, is-saqaf tal-kamra li nbniet fil-bitha tal-konvenuti nbena b'mod li l-ilma tax-xita jaqa' ghal fuq il-fond proprjeta tar-rikorrenti u dan bi ksur tal-artikolu 445 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta u kif ukoll qeghdin jivvantaw dritt ta' servitu ta' katusa u drains li jaghtu min-naha ta' wara tal-proprjeta taghhom ghal fuq l-imsemmija proprjeta tar-rikorrenti u dan minghajr ebda titlu validu fil-ligi;

6. Illi minkejja interpellati sabiex jirregolarizzaw il-binja taghhom u sabiex inehhu l-imsemmija katusa u drains u sabiex jghollu l-hajt divizorju sal-gholi li titlob il-ligi, huma baqghu inadempjenti u ghalhekk kellha tinfetah din il-kawza;

Ghaldaqstant, ighidu l-intimati ghaliex ma ghandhiex din l-Onorabbli Qorti, prevja kull dikjarazzjoni xierqa u opportuna, joghgobha:

1. Tiddikjara li s-saqaf tal-kamra li nbniet fil-bitha tal-konvenuti nbena b'mod li l-ilma tax-xita minn fuq dak il-bejt jaqa' ghal fuq il-fond proprjeta tar-rikorrenti u dan bi ksur tal-artikolu 445 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Tiddikjara li l-proprjeta tar-rikorrenti hija hielsa minn kwalunkwe servitu ta' katusi u drains li gejjin mill-fond tal-konvenuti u ghaldaqstant il-konvenuti ma ghandhomx dritt juzaw l-istess;

3. Tikkundanna u tordna lill-konvenuti sabiex, fi zmien qasir u perentorju li jigi stabbilit minn dina l-Onorabbli Qorti, jaghmlu x-xogholijiet kollha mehtiega, occorrendo taht is-supervizjoni ta' perit arkitett nominat minn dina l-Onorabbli Qorti, sabiex inehhu u jeliminaw l-imsemmija katusa u drains u sabiex jizguraw li ebda ilma tax-xita ma' jaqa minn fuq il-bejt taghhom ghal fuq il-proprjeta tal-atturi;

4. Tikkundanna u tordna lill-konvenuti sabiex, fi zmien qasir u perentorju li jigi stabbilit minn dina l-Onorabbli Qorti, jghollu l-hajt divizorju tan-naha ta' wara tal-proprjeta tal-konvenuti li jmiss mal-proprjeta tal-atturi u dan sal-gholi ta' mill-inqas metru u tmenin centimetru (1.80m), occorrendo taht is-supervizjoni tal-istess perit arkitett nominat minn dina l-Onorabbli Qorti;

Bl-ispejjez kollha kontra l-intimati li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenut Joseph Attard li tghid hekk:

Illi l-allegazzjonijiet tal-atturi huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-esponenti m'huwiex il-legittimu kontradittur.

Illi l-esponenti biegh il-proprjeta in kwistjoni fit-30 ta' Jannar 2012 permezz ta' kuntratt ippubblikat tl-atti tan-Nutar Dr. Alicia Agius, hawn anness u mmarkat Dok. JA1.

Illi ghalhekk l-esponenti ma ghandu l-ebda rapport guridiku mal-atturi fil-kaz odjern peress illi l-proprjeta in kwistjoni m'ghadhiex tieghu u ghaldaqstant ghandu jinheles mill-osservanza tal-gudizzju.

Rat ir-risposta guramentata tal-kjamati in causa Schulte li tghid hekk:

1. IIIi permezz ta' digriet moghti minn dina l-Onorabbli Qorti tal-10 ta' Mejju 2012, l-esponenti gew kjamati fil-kawza hawn fuq imsemmija.

2. IIIi permezz ta' din ir-risposta, l-esponenti qeghdin jaghtu ruhhom b'notifikat tar-rikors guramentat tal-atturi kif ukoll tal-avviz ghas-smigh tal-kawza.

3. Illi permezz tal-kuntratt datat 8 ta' April tas-sena 1999, (Dok. PS1) il-konvenuti Attard akkwistaw il-proprjeta mertu ta' din il-kawza u cioe Zammit Buildings, Triq San Dwardu, Vittoriosa u cioe akkwistaw wkoll is-servitu ta' aperturi, tat-twaqqiegh tal-ilma tax-xita u tal-komunjoni tad-drenagg versu l-beni sovrapposti, liema beni jinkludi l-ghalqa in kwistjoni u ghalhekk kif dejjem gie deciz minn dawn il-Qrati, gja ladarba l-konvenut dejjem kellu jedd ghal bieb li jaghti ghal fuq l-ghalqa tal-attur, huwa dejjem kellu jedd li jinqeda bih ossija li johrog ghal fuq l-istess platform u dan kif senjatament gie deciz fil-kawza J.E.M Investments Limited vs Dr. Kevin Dingli et deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili tal-4 ta' Dicembru 2003.

4. Illi l-esponenti u l-konvenuti Attard kienu, kif huma sal-lum, hbieb sew tant illi l-konvenuti Attard kienu ghamlu habta jmorru jghixu mal-esponenti u martu gewwa l-Germanja kull sena jew kwazi kull sena u jqattghu granet maghhom go darhom.

5. Illi meta l-esponenti u martu ddecidew li jigu jghixu hawn Malta, il-konvenuti Attard kienu hallewhom jghixu gol-properjeta taghhom f'Vittoriosa, u cioe l-proprjeta in kwistjoni. Illi fil-fatt l-esponenti ilu jghix hemm ma' martu ghal snin twal u f'dawn is-snin wettaq certu xogholijiet, senjatament l-estensjoni tal-platform li kellu fuq in-naha ta' wara u li jaghti ghal gol-bitha.

6. IIIi l-esponenti, minn kemm ilhom jabitaw fil-fond in kwistjoni dejjem ha d-dawl u kellu d-dritt ta' prospett, kif ukoll id-dritt illi johrog fuq l-istess platform imsemmi, b'dan iIIi x-xogholijiet fuq l-istess platform, bl-ebda mod ma ggravaw is-servitu li kellhom fuq il-proprjeta tal-atturi, kif ser jigi ppruvat ampjament waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawza. IIIi l-posizzjoni tal-maisonette li taghti ghal fuq l-ghalqa proprjeta tal-esponenti jidher b'mod car fir-ritratti li qeghdin jigu hawn annessi u mmarkati bhala Dok. PS2 sa PS4.

7. IIIi f'Novembru tas-sena 2011, l-esponenti u l-konvenuti Attard ftehmu illi l-esponenti jakkwistaw il-proprjeta in kwistjoni u dana skond l-ittra tan-Nutar Dr. Alicia Agius hawn anness u mmarkat Dok. PS5. Illi permezz ta' kuntratt ppublikat fl-atti tal-istess Nutar Dr. Alicia Agius, datat 30 ta' Jannar 2012, liema kuntratt huwa hawn anness u mmarkat Dok. PS6 l-esponenti akkwistaw il-fond in kwistjoni minghand l-intimati Attard.

8. Illi ghalhekk illum il-gurnata, u cioe kwazi xahar qabel ma giet intavolata il-kawza, l-esponenti saru, kif huma llum, is-sidien tad-dar in kwistjoni, sabiex l-atturi m'ghandhom l-ebda rabta guridika mal-konvenuti Attard.

9. Illi skond il-kuntratt ta' akkwist tat-30 ta' Jannar 2012, l-esponenti akkwista l-istess dar "enjoying all such servitudes arising from its position" IIli ghalhekk jekk it-talba tal-arturi tintlaqa' d-drittijiet tal-esponenli ghas-servitu ta' dawl prospett u arja jigu lezi b'dan illi huma ma jkollhomx id-dritt li jgawdu dak li dejjem kellhom, ossija li jiehdu dawl prospett u arja mill-veranda platform li taghti ghal fuq il-proprjeta tal-atturi.

10. Illi in oltre, il-proprjeta in kwistjoni dejjem iggwadanjat is-servitu ne luminibus officiatur u ghalhekk sid il-fond serventi ossija l-atturi m'ghadhom l-ebda dritt illi jgieghlu sid id-dar, Peter Schulte, jtella' hajt li ser tippregudika d-dritt li ghandu ghall-moghdija tad-dawl ghal gol-fond dominanti.

11. Illi in oltre, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti jixtieq jirrileva illi minn mindu l-atturi fethu l-kawza kontra l-konvenuti Attard, huwa, ossija l-esponenti, min rajh u sabiex juri l-bwona volonta tieghu lejn il-girien, ossija l-atturi, nehha l-katusi li jaghtu ghal gol-ghalqa tal-konvenuti, sabiex illum il-gurnata t-tieni eccezzjoni sollevata mill-atturi ma tezistix.

Salv Eccezzjonijiet Ulterjuri.

Rat ir-risposta guramentata ulterjuri tal-konvenuti u tal-kjamati in causa li tghid hekk:

Illi l-azzjoni ikkontemplata mill-atturi u t-talbiet minnhom issollevati huma preskritti bil-preskrizzjoni trettenjali taht l-artikolu 2140 et seq. tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta’ Malta.

Rat l-atti, ir-rapporti gudizjarji u n-noti ta’ sottomissjonijiet prezentati;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Il-fatti fil-qosor huma s-segwenti. Permezz ta’ zewg kuntratti, wiehed tal-10 ta’ Frar 1967 u l-iehor tat-13 ta’ Lulju 1970 l-atturi xtraw l-art li fuqha tinsab eretta r-residenza taghhom. Meta sar il-qsim tal-wirt tal-awturi tal-atturi, sar kuntratt ta’ datio in solutum datat 7 ta’ Mejju 2008 atti Nutar Peter Fleri Soler fejn l-atturi gew moghtija “parti mill-ghalqa maghrufa bhala “Tal-Hawli” li tinsab wara l-garaxx numru erbgha (4) fi Triq San Dwardu, Vittoriosa tal-kejl ta’ cirka ... 673.68m2 liema art tikkonfina mill-Punent u mil-Lvant ma’ proprjetà tal-familja Zarb jew l-aventi kawza minnhom u mit-Tramuntana ma’ l-hawn fuq imsemmi garaxx bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghha, kif delinjata bl-ahdar fuq l-annessa pjanta mmarkata Dokument ‘A’”. Fl-ebda wiehed

mill-kuntratti ma jissemma xejn li tali proprjetajiet kienu soggetti ghal xi forma ta' servitu favur proprjeta ohra konfinanti maghhom.

Ir-residenza tal-atturi tinsab biswit ir-residenza tal-konjugi Attard, 23 Triq san Dwardu Birgu, liema residenza tmiss fuq in-naha ta' wara mal-ghalqa li l-atturi akkwistaw bil-kuntratt ta' datio in solutum.

Il-konjugi Attard u l-konjugi Schulte kienu hbieb antiki u fit-30 ta' Jannar 2012 il-konjugi Attard bieghu l-fond taghhom lil konjugi Schulte. Qabel dan il-bejgh cioe fl-2005 l-ambjenti fuq in-naha ta' wara tal-fond tal-konjugi Attard gew alterati fil-parti li tmiss mal-ghalqa tal-atturi, u huma dawn il-kambjamenti li huma l-kontezzjoni ta' bejn il-partijiet.

Kontumacja tal-konvenuta Mary Concetta Attard

Jidher car mill-atti illi r-risposta guramenta ghal kawza attrici saret minn Joseph Attard wahdu bla ebda referenza ghal martu. Ma hemm ebda mod kif din il-Qorti tista' tqis li l-konvenuta hi parti fl-eccezzjonijet maghmula minn zewgha u ghalhekk ghandha titqies bhal kontumaci f'dawn il-proceduri ghalkemm kif ser jinghad fl-osservazzjonijiet sussegwenti, din il-kwistjoni hi ta' importanza minima.

Legittimu kontradittur

Din il-kawza hi maghrufa bhala actio negatoria servitutis li hi azzjoni reali petitorja maghmula minn sid li qed jivvanta li ma hemmx restrizzjonijiet fuq id-dritt assolut ta' proprjeta li jgawdi kontra sid iehor li qed jivvanta tali dritt. L-azzjoni trid titressaq minn sid kontra sid. F'dan il-kaz, l-azzjoni ghandha titressaq kontra s-sid li qed jivvanta dritt ta' servitu u kif irrizulta mill-atti, meta saret il-kawza fil-15 ta' Frar 2012 sid il-fond 23 Triq San Dwardu kienu l-konjugi Schulte peress li l-kuntratt ta' trasferiment bejn il-konjugi Attard u Schulte sar fit-30 ta' Jannar 2012. Jista jigi objettat illi l-kuntratt ta' bejgh bejn il-konvenuti u l-kjamati fil-kawza gie insinwat wara l-ftuh tal-kawza cioe fil15 ta' Marzu 2012 izda t-trasferiment bejn il-partijiet ighaddi mal-pubblikazzjoni tal-kuntratt bejn il-partijiet u l-insinwa isservi biss l-iskop tal-pubblicita rega omnes.

Ghalhekk hi l-fehma tal-Qorti illi l-konjugi Attard ma humiex legittimi kontraditturi f'din il-kawza ghax kull eventwali decizjoni ma tistax tigi enforzata fil-konfront taghhom ghax ma ghandhomx aktar jeddijiet fuq il-fond mertu tal-kawza.

Konsiderazzjonijiet ta' dritt

Kif gia intqal l-actio negatoria servitutis "tende a far riconoscere la libertà del fondo, ed escludere perciò la servitù che altri pretenda di esercitare sul medesimo. Devesi proporre dal proprietario del fondo, che vuolsi far dichiarare libero, contro il proprietario del fondo, a cui profitto si pretende esercitare la servitù" (**Francesco Ricci**, "Corso Teorico-Prattico di Diritto Civile", Vol.II, UTET 1912; §473, p.619).

L-azzjoni attrici hi bazata fuq zewg artikoli tal-ligi cioe l-artikolu 445 li jghid "Kull sid ghandu jibni l-bjut tal-bini tieghu b'mod li l-ilma tax-xita ma jaqax fuq il-fond tal-gar." L-atturi qed jinvokaw ukoll l-art. 427(1) Kodici Civili li jghid illi, "Dak li min fil-bini tieghu ghandu tarag li jiehu ghall-bejt, ghandu jgholli, spejjez tieghu, il-hajt divizorju sa metru u tmenin centimetru mill-livell tal-bejt." Din l-ahhar citata disposizzjoni tirrigwarda l-kuncett ta' l-opramorta.

L-atturi gabu prova illi huma l-proprjetarji tal-art in kwistjoni u illi minn ezami tal-kuntratti li juru t-titolu taghhom ma hemm ebda hjiel li l-proprjeta taghhom hi soggetta ghal xi forma ta' servitu. Din hi l-prova li hu mistenni li jressaq attur f'kawza simili (ara **Joan Cachia vs Marianna Schembri**, PA 31/01/2003), u ghalhekk issegwi t-talba li kull pretensjoni ta' tgawdija ta' servitu min terzi fuq il-proprjeta tal-atturi ghandha tigi michuda. Sta ghalhekk ghall-konvenuti li juru illi tassew jezisti servitu (ara **Rosario Schembri et vs Joseph Demanuele**, PA 27/05/2004).

Is-servitu ta' stillicidju

Dan hu l-ewwel ilment tal-atturi fil-konfront tal-konvenuti Schulte ibbazat fuq l-artikolu 445 tal-Kap. 16 fuq citat. L-atturi mhux jilmentaw illi ma ghandhomx ibatu l-istillicidju fejn il-lligi tippermetti dan minhabba l-fizjonomija naturali geologika jew topografika ta' zewg fondi li tippermetti n-nixxiegha tal-ilma tax-xita mill-fond f'livell gholi ghal dak

f'livell aktar baxx, izda qed jilmentaw mill-fatt illi l-izvilupp li sar fil-fond tal-konvenuti fl-2005 fejn issaqqaf parti mill-bitha u sar bejt jew terrazzin li jaghti ghal fuq l-art tal-atturi, irrenda kull nixxiegha tal-ilma krejata b'dan il-mod, ta' natura artificjali ghal fuq l-art taghhom censurabbli a bazi tal-artikolu 445 tal-Kap. 16. Irrizulta mill-provi illi l-konjugi Attard kienu gabu permess tal-MEPA biex jimmodifikaw l-ambjenti retrostanti ghal fond 23 Triq San Dwardu, Birgu ghalkemm ingiebet prova li l-ispejjez ghal modifiki thallsu mill-konjugi Schulte. Dan jixhduh il-konvenut Joseph Attard u l-kjamat Peter Schulte fis-seduti tas-6 ta' Mejju 2013 u 1 ta' Lulju 2013. Peter Schulte zied illi meta sar it-terrazzin jew bejt intalab permess verbali minghand certa Concetta Key sabiex iwahhlu katusa biex l-ilma tax-xita jinzel fuq l-art mertu tal-kawza. Il-permess intalab minghand Concetta Key peress li s-sid precedenti ghall-atturi kienet oht il-konvenuta Attard, Concetta Key. L-ilma tax-xita b'hekk kien jiskula mill-ambjenti l-godda permezz ta' drain pipe li jaqa' fl-ghalqa biswit u taht it-terrazzin zviluppat. Il-Qorti tqis bla ebda rilevanza kull permess verbali li seta' inghata lil Schulte mis-sid precedenti billi servitu simili cioe wiehed kontinwu u li jidher jitnissel bis-sahha ta' titlu, preskrizzjoni jew destinazzjoni tas-sid ta' zewg fondi li ebda wahda minn dawn l-elementi ma giet pruvata mill-konvenuti.

Madankollu fil-mori tal-proceduri dan id-drain pipe gie imblukkat u dan fuq ammissjoni ta' Peter Schulte fis-seduta tas-6 ta' Mejju 2013 li zied li l-ilma tax-xita mit-terrazzin gie imdawwar biex jaqa' fil-bir tieghu b'sistema separata. Jidher li ghad hemm pero minkeb ezistenti li jisporgi fuq l-arja tal-atturi u b'hekk invada l-arja taghhom. Hu minnu illi l-buon vicinat jirrikjedi illi garr ghandu jissaporti inkonvenjenti zghar li ma jirrekawx pregudizzju u hemm aspetti ta' tolleranza li ghandhom jigu kunsidrati skond il-fattispecie tal-kaz. Pero din il-Qorti tqis illi l-kwistjoni hawn hi wahda ta' dritt. La darba irrizulta illi l-atturi qatt ma taw permess biex l-ilma tax-xita minn fuq il-bejt tal-konvenuti Schulte jithalla jinzel fl-art taghhom aktar u aktar permezz ta' pipe jew katusa intiza ghal dan l-iskop, kull intromissjoni fl-arja tal-atturi ta' tali pipe jew katusa, kemm jekk imblukkata jew le, ghandha tigi imnehhija definittivament. Il-principju hu illi sid ta' art ghandu l-arja sovrastanti u sottostanti u ma ghandux jassoggetta ruhu ghal inkonvenjent li jittollera intromissjoni, anki jekk ma hi ta' ebda uzu ghal min ghamilha u ma kellu ebda dritt jaghmilha. Il-Qorti ma taqbilx mas-sottomissjoni tal-perit legali li t-tolleranza ghandha tissusisti sakemm is-

sid ikun ser jizviluppa l-art tieghu. Il-Qorti tqis illi kemm jekk l-art tal-atturi hiex zviluppabbli jew le, ghandu d-dritt shih tal-godiment shih tal-proprjeta tieghu bla ebda intromissjoni jew eccezzjoni hlief dawk permessi mill-ligi. Il-Qorti tqis illi l-applikazzjoni tal-artikolu 323 tal-Kap. 16 ghandu f'dan il-kaz jircievi precedenza fuq kull nozzjoni ohra inkluz dak tal-buon vicinat. Il-buon vicinat fil-fehma ta' din il-Qorti jirrikjedi li l-kjamat in causa jirripristina l-arja goduta mill-atturi fl-istat originali taghha kif ghandhom id-dritt u mhux ihalli sporgenza permezz ta' minkebb ta' pipe, twil kemm hu twil, fuq proprjeta ta' terzi li fuqha ma ghandu ebda dritt. Il-Qorti tirreferi ghas-sentenza **Dr. Eric Mamo et vs Cheyl Wismayer** (App 26/01/2007) u tabbracja l-insenjament fuq din il-kwistjoni.

Gully fil-bitha tal-kjamati in causa

Dwar din il-kwistjoni l-atturi jilmentaw illi l-ilma mill-bitha qed jiskula mill-gully ghall-art taghhom. Il-perit tekniku ikkonstata illi dan il-gully jinsab f'hawt fir-rokna tal-bitha il-fuq mill livell tal-hamrija u l-ilma qed imur fil-hamrija u jiskula ghal ghalqa tal-atturi. Il-gully innifsu mhux jiehu ilma. Il-perit tekniku ikkonstata illi ma jidher li hemm ebda drain qadim kif allegat mill-kjamat in causa Schulte li jitfa l-ilma fl-art tal-atturi izda l-ilma jghaddi minn bejn il-fili tal-hitan u anki kieku kienu idjaq xorta kienu jispiccaw fl-ghalqa tal-atturi billi qieghda f'livell aktar baxx. Il-Qorti tqis illi l-atturi ma ghamlu ebda talba specifika biex tigi deciza din il-kwistjoni fil-premessi u talbiet u ghalhekk il-Qorti mhix ser tindirizzaha.

Opramorta

It-tieni lanjanza tal-atturi tirrigwarda n-nuqqas ta' opramorta mit-terrazzin ghal proprjeta tal-atturi u li bhalissa l-konvenuti jistghu liberament iharsu ghal fuq il-proprjeta taghhom. It-terrazzin mibni mill-konvenuti u li illum jappartjeni lil kjamati hu bejt ghal finijiet tal-ligi (ara **Enoch Buhagiar vs Joseph Mallia**, App 05/10/1998). L-ilqugh li jrid il-ligi hu intiz biex jelimina l-introspezzjoni ghal proprjeta ta' haddiehor. F'dan il-kaz dan il-bejt hu accessibbli facilment b'tarag mill-kjamati in causa. Kif intqal fil-kawza **Michael Mifsud et vs Philip Mifsud et** (PA 07/02/2002, fost l-elementi li ghandhom jigu sodisfatti ai termini tal-artikolu 427 insibu (darba li jigi stabbilit l-

ezistenza tal-bejt f'livell aktar gholi mill-proprjeta tal-garr liema bejt hu facilment accessibbli) li l-hajt ghandu jithalla tal-istess hxuna tal-hajt li fuqu jilletta, b'gholi sa metru u tmien centrimetru l-fuq minn wara l-bejt tal-post l-aktar gholi u jithallas bi spejjez tas-sid tal-post l-aktar gholi. Il-Qorti tqis li l-elementi kostitutivi ghall-applikazzjoni tal-artikolu 427 japplikaw f'dan il-kaz u ghandhom jigu segwiti. Il-Qorti tara li ma huma ta' ebda relevanza s-sottomissjonijiet tal-konvenuti u l-kjamati in causa dwar il-jedd taghhom li jircevu dawl, arja u prospett. Il-kawza attrici tirrigwarda servitu ta' stillicidju, sporgenzi fl-arja kontigwa u inalzament tal-opramorta skond il-ligi. Din hi l-bazi tal-azzjoni u l-Qorti hi marbuta tiddeciedi in linea ma' dak mitlub.

Eccezzjoni dwar il-preskrizzjoni

Il-kjamati in causa eccepew il-preskrizzjoni tal-azzjoni attrici a bazi tal-artikolu 2140 et seq. tal-Kap. 16. Din l-eccezzjoni ma fihix mertu peress illi l-artikolu 2140 jitkellem dwar preskrizzjoni akkwizitiva ta' immobbli bid-dekors ta' ghaxar snin pussess in buona fede mentri l-istess eccezzjoni issemmi perjodu preskrittiv tal-azzjoni bid-dekors ta' tletin sena. In oltre l-istess eccezzjoni tkompli tikkomplika ruhha meta l-istess eccezzjoni tirreferi ghall-artikolu 2140 et seq. liema eccezzjoni tirrendi l-artikolu 2140 mhux wiehed definit izda jista' jkun li hemm ohrajn applikabbli. Tali eccezzjoni hi ghal kollox indefinita u inaccettabbli. Hu l-kompitu tal-konvenut li jidentifika bi precizjoni l-preskrizzjoni applikabbli u mhux kompitu tal-Qorti la li tipprova issib hi xi preskrizzjoni applikabbli jew tipprova tiddefinixxi hi x'irid ifisser il-konvenut b'eccezzjoni daqshekk incerta u infelici. Ara f'dan is-sens ezatt **Ruggiero Cali vs George Galea** (App 11.05/1956).

Decide

Ghalhekk il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-eccezzjoni tal-konvenuti Joseph Attard li l-konvenuti Attard ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju; tichad l-eccezzjoni ulterjuri tal-preskrizzjoni imqajma mill-kjamati in kawza konjugi Schulte; tichad l-eccezzjonijiet fil-mertu tal-konjugi Schulte; u tilqa' t-talbiet attrici kif dedotti u ghal finijiet tat-tielet talba attrici, tordna li l-kjamati in causa konjugi Schulte inehhu l-parti tal-katusa rimanenti li tisporgi fl-arja tal-atturi u jkahhlu t-toqba b'mod

permanenti, u ghal fini tar-raba talba l-Qorti tordna lil kjamati in causa konjugi Schulte inehhu r-railing ezistenti skond ma jidentifika l-perit tekniku f'paragrafu 5.03 tal-ewwel relazzjoni tieghu, u minfloku isir hajt divizorju tad-disa' pulzieri gholi 1.8 metru mill-ghola livell tal-madum tal-art tat-terrazzin tal-atturi, imtella kif identifikat mill-istess perit tekniku fil-paragrafu 5.03. Dawn ix-xogholijiet ghandhom isiru fi zmien tlett xhur millum taht id-direzzjoni tal-Perit Alan Saliba imqabbad biex jissorvelja u jiccertifika dan ix-xoghol, dan kollu spejjez tal-konjugi Schulte.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu mill-kjamati in causa Schulte mentri l-ispejjez tal-konvenuti Attard jibqghu bla taxxa minhabba c-cirkostanzi partikolari taz-zmien meta sar il-kuntratt u l-insinwar tieghu u meta l-atturi ma setghux ikunu jafu bil-pubblikazzjoni tal-kuntratt meta saret il-kawza ghax il-kuntratt ma kienx ghadu insinwat.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur