MALTA

QORTI CIVILI, PRIM AWLA
MALTA

ONOR. IMHALLEF
CARUANA DEMAJO GIANNINO

Seduta tat-28 ta' Novembru, 2002

Citazzjoni Numru. 427/1996/1

Paul u Mary konju[i Zammit
versus
Alfred u Margaret konju[i Pace

F’din il-kaw\a l-atturi qeg]din jitolbu rimedju g]ax qeg]din ig]idu illi b’xog]lijiet li g]amlu fil-bini tag]hom il-konvenuti fixkluhom fit-tgawdija tal-proprjetà tag]hom.

It-Talbiet ta’ l-Atturi

I`-`itazzjoni tg]id illi l-atturi huma s-sidien tal-fond fejn joqog]du fil-}amrun, Misra] il-Kappillan Muscat, numru sittax (16), waqt illi l-konvenuti huma s-sidien tal-fond numru]mistax (15) fl-istess triq. Il-fond tal-konvenuti, li huwa]anut g]at-tiswija ta\-\raben, ji[i ta]t dak ta’ l-atturi.

Il-konvenuti g]amlu xog]lijiet fil-fond tag]hom billi saqqfu l-bit]a interna u b’din il-binja invadew l-arja tal-fond ta’ l-atturi li g]andhom tlitt itwieqi, u naqqsu wkoll is-servitù ta’ prospett li l-fond ta’ l-atturi kien igawdi fuq dak tal-konvenuti. Barra minn hekk, il-fond ta’ l-atturi issa [ie so[[ett g]all-introspezzjoni u jista’ jkun ukoll l-inva\joni minn

min jitla’ fuq is-saqaf illi l-konvenuti g]amlu fuq il-bit]a tag]hom.

Il-konvenuti wkoll radmu fil-konkos id-*drains* tal-friskatur u tal-banju, u g]alqu jew g]attew il-*gulley* u l-katusi ta’ l-atturi; dan jo]loq diffikoltà fil-ka\ li jkunu me]tie[a tiswijiet jew bdil.

Billi g]alxejn sej]u lill-konvenuti, ukoll b’ittra uffi`jali, l-atturi fet]u din il-kaw\a u qeg]din jitolbu illi l-qorti:

1. tg]id illi x-xog]lijiet li saru mill-konvenuti fil-fond fil-}amrun, Misra] il-Kappillan Muscat, numru]mistax (15) ma sarux kif trid il-li[i u saru bi ksur tal-jeddijiet ta’ l-atturi;
2. tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi \mien qasir li jing]atalhom ine]]u x-xog]lijiet li g]amlu fil-fond tag]hom bi]sara g]all-jeddijiet ta’ l-atturi, u jer[g]u jqieg]du kollox kif kien qabel; u
3. jekk il-konvenuti ma jag]mlux dan fi\-\mien li jing]atalhom, tag]ti lill-atturi s-setg]a li jag]mlu x-xog]lijiet me]tie[a, u j]allsu l-ispejje\ il-konvenuti.

Talbu wkoll l-ispejje\, fosthom dawk ta’ l-ittra uffi`jali tal-15 ta’ Di`embru 1995.

L-E``ezzjonijiet

Il-konvenut ressaq l-e``ezzjoni illi x-xog]lijiet kollha li saru huma kif trid il-li[i u saru bil-permessi me]tie[a.

Il-Perizja

B’dikriet ta’ l-24 ta’ Settembru 1996 il-qorti]atret espert biex jirrelata fuq il-kwistjonijiet tekni`i tal-ka\, u l-perit irrelata fit-2 ta’ Novembru 2000.

Il-perit sab illi]sarat strutturali ma sarux, u illi x-xog]lijiet mag]mula fil-fond tal-konvenuti saru skond il-permessi ma]ru[a mill-awtoritajiet kompetenti.

Sab ukoll, i\da, illi l-art tal-bejt il-[did ma]luq fuq il-bit]a tal-konvenuti hija farka ta’ pulzier og]la mill-art tal-fond ta’ l-atturi. G]alkemm id-diskrepanza hija \g]ira, hemm il-possibbiltà illi l-ilma tax-xita li jin[abar fuq il-bejt il-[did jid]ol [ewwa l-fond ta’ l-atturi[1]. L-art. 97(`)(i) tal-Kodi`i tal-Pulizija[2] jrid illi l-wi`` ta’ l-art ta’ kull kamra fil-pjan terran g]andu jkun mill-inqas ]mistax-il `entimetru og]la mill-wi``

[1] Ara para. 3.6 tar-relazzjoni, *fol.* 62.

[2] **97.** (`) (i) il-wi`` ta’ l-art ta’ kull kamra fil-pjan terran, barra mi`-`angar, g]andu jkun g]all-anqas]mistax-il `entimetru i\jed g]oli mill-invell tal-bit]a u mill-invell ta’ l-eqreb triq;

tal-bit]a; g]alkemm dan l-artikolu jolqot il-pjan terran, il-perit qal illi fil-prassi jg]odd b'analo[ija g]al ka\ b]al dak tallum ukoll.

Il-perit osserva wkoll illi mill-bejt il-[did ikun fa`li li xi]add jid]ol fil-fond ta' l-atturi jew jittawwal [ewwa mit-twieqi ta' l-atturi. B]ala soluzzjoni g]al dan issu[[erixxa illi "jinbena]ajt protettiv fuq il-periferija tas-saqaf"[3].

Dwar il-katusi, il-perit sab illi dawn il-katusi, li jag]tu mill-fond ta' l-atturi g]al *inspection chamber* f'dik li qabel kienet il-bit]a tal-konvenuti, g]alkemm baqg]u kif kienu qabel, issa qeg]din ig]addu mis-saqaf il-[did, u g]alhekk g]andhom parti mirduma fil-konkos tas-saqaf. Il-fehma tal-perit dwar dan hija illi "l-fatt … … … li parti mill-katusi [ew [*sic*] mirduma u mdawra fil-konkos tnaqqset is-servitù li kellhom l-atturi billi d-dritt li kellhom g]all-ispezzjoni ta' l-istass katusi spi``a u tali spezzjoni ma tistax issir"[4].

Il-perit sab ukoll illi s-servitù ta' prospett li kien igawdi l-fond ta' l-atturi issa naqas g]ax qabel l-atturi setg]u jittawlu g]al [ewwa l-bit]a tal-konvenuti u issa ma jistg]ux i\jed[5].

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti

Dwar il-bejt il-[did, l-g]oli tieg]u u l-problema ta' introspezzjoni, il-konvenuti fin-nota ta' osservazzjonijiet tag]hom qalu illi fejn illum hemm il-bejt qabel kien hemm saqaf bil-pjan`i, u g]alhekk ma nbidel xejn. Il-qorti i\da ma tarax illi din l-osservazzjoni tal-konvenuti hija relevanti g]all-kaw\a tallum, li ma hix azzjoni pussessorja: g]alhekk, ukoll jekk il-konvenuti kienu jgawdu pussess ta' stat ta' fatt, ma jistg]ux jippretendu illi g]andhom jedd illi dak l-istat ta' fatt ma jinbidilx ukoll *per via di diritto*. L-istat ta' fatt isir jedd bis-sa]]a tal-preskrizzjoni, u fil-kaw\a tallum ma ng]atat ebda e``ezzjoni ta' preskrizzjoni.

Rajna illi l-perit qal illi l-bejt sar bi ksur tal-jeddijiet ta' l-atturi g]ax (1) inbena farka ta' pulzier og]la mill-art tal-fond ta' l-atturi, u g]alhekk hemm il-possibbiltà illi l-ilma tax-xita li jin[abar fuq il-bejt il-[did jid]ol [ewwa l-fond ta' l-atturi, bi ksur ta' l-art. 97(`)(i) tal-Kodi`i tal-Pulizija applikat b'analo[ija; (2) inaqqas is-servitù ta' prospett g]ax l-atturi ma jistg]ux i\jed jittawlu g]al [ewwa l-bit]a ta' l-atturi; u (3)

---

3 Ara para. 3.10 tar-relazzjoni, *fol.* 63.

4 Ara para. 3.9 tar-relazzjoni, *fol.* 63.

5 Ara para. 3.11 tar-relazzjoni, *fol.* 64.

jo]loq possibbiltà ta' introspezzjoni u d]ul fil-fond ta' l-atturi. Hemm ukoll il-kwistjoni tal-katusi illi issa [ew ig]addu mis-saqaf il-[did.

Ng]addu issa biex inqisu dawn il-kwistjonijiet wa]da wara l-o]ra.

Dwar il-livell tal-bejt

Din il-qorti ma taqbilx mal-konklu\joni tal-perit tekniku illi l-art. 97(`)(i) tal-Kodi`i tal-Pulizija jg]odd b'analo[ija g]all-ka\ tallum. Dak l-artikolu huwa ma]sub g]all-kmamar fil-pjan terran meta allura jkun hemm a``ess minn dak il-pjan g]all-bit]a u g]at-triq. Li kieku kien hemm a``ess b'bieb mill-fond ta' l-atturi g]all-bejt il-[did l-artikolu kien japplika b'analo[ija, g]ax l-ilma kien ikun jista' jid]ol [ewwa l-fond ta' l-atturi mill-bieb; fil-ka\ tallum i\da ma hemmx dik il-komunikazzjoni u g]alhekk ma hemm ebda ra[uni g]ala l-artikolu japplika b'analo[ija.

Il-qorti g]alhekk ma tarax illi huwa me]tie[rimedju g]al dan l-ilment ta' l-atturi.

Dwar is-servitù ta' prospett

L-atturi qeg]din jippretendu illi g]andhom servitù [ejja mid-"destinazzjoni ta' sid ta' \ew[fondi"; din tista' tkun biss servitù kontinwa u li tidher[6]. G]alhekk is-servitù li jgawdu tista' tkun biss servitù ta' prospett u mhux *altius non tollendi*.

Peress illi l-bini l-[did tal-konvenuti ma [iex og]la mit-twieqi ta' l-atturi, is-servitù ta' prospett ma tnaqqasx, g]ax li kienu jgawdu l-atturi kienu l-arja u l-veduta mit-tieqa — dawk ma tnaqqsux — u mhux illi jg]assu fuq x'jag]mlu l-konvenuti fil-bit]a tag]hom.

G]alhekk il-qorti ma tarax illi kien hemm tnaqqis jew tfixkil fit-tgawdija tas-servitù.

Dwar il-bi\a' ta' introspezzjoni u d]ul

Ma n[ibitx prova illi hemm a``ess mill-fond tal-konvenuti g]al fuq il-bejt il-[did. G]alhekk il-bi\a' ta' l-atturi hu illi xi]add jitla' abu\ivament fuq il-bejt il-[did u minn hemm jew jid]ol fil-fond tag]hom jew jittawwal mit-twieqi tag]hom. Is-su[[eriment tal-perit biex ine]]i dan il-bi\a' huwa illi jinbena]ajt mad-dawra ta' barra tal-bejt. Billi din is-soluzzjoni tista' tnaqqas il-veduta mit-twieqi ta' l-atturi, il-qorti sejra

6 Art. 469, Kod. ~iv.

t]alli f'idejn l-atturi jag]\lux illi jitla' l-]ajt jew le jew inkella ssirx xibka tal-metall flok]ajt.

Dwar il-katusi

Fl-a]]arnett hemm il-kwistjoni tal-katusi li issa [ew ig]addu minn [ol-konkos tal-bejt. Il-konkos ma sarx fil-katusi i\da madwarhom, u g]alhekk ma tnaqqsitx il-funzjonalità tag]hom. Barra minn hekk, il-fatt illi l-bit]a fejn hemm l-*inspection chamber* issa ssaqfet ma jnaqqas xejn mill-jedd ta' l-atturi li jkollhom a``ess g]al dak l-*inspection chamber*. Jekk g]andhom dak il-jedd, qabel xorta kellhom ig]addu minn fuq proprjetà tal-konvenuti biex jaslu g]al hemm; is-sitwazzjoni baqg]et l-istess.

Konklu\joni

G]al dawn ir-ra[unijiet il-qorti tipprovdi dwar it-talbiet kollha ta' l-atturi billi tag]tihom \mien ta' xahar millum biex b'nota ig]idu jekk iridux illi mad-dawra ta' barra tal-bejt il-[did mibni mill-konvenuti jridux illi jsir]ajt kif qal il-perit tekniku fil-para. 3.10 tar-relazzjoni jew iridux illi ssir xibka tal-metall minflok; fil-ka\ illi n-nota ma ssirx fi\-\mien mog]ti dan ikun ifisser illi l-atturi ma jridu li jsir xejn; fil-ka\ illi ssir in-nota g]andha ti[i notifikata lill-konvenuti u dawn g]andhom, fi \mien xahrejn min-notifika, jag]mlu x-xog]lijiet me]tie[a ta]t id-direzzjoni ta' l-A.I.~. Joseph Jaccarini; fil-ka\ illi l-konvenuti ma jag]mlux ix-xog]ol fi\-\mien mog]ti l-atturi jkolhom is-setg]a li jqabbdu huma lil min jag]mel ix-xog]ol, dejjem ta]t id-direzzjoni u l-approvazzjoni tal-Perit Jaccarini, u l-ispejje\ relativi j]allsuhom il-konvenuti.

L-ispejje\ [udizzjarji g]andhom i]allsuhom il-partijiet f'ishma ndaqs.

Giannino Caruana Demajo
Im]allef

Connie Micallef
Dep. Re[.