MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-28 ta' Mejju, 2003

Citazzjoni Numru. 378/1995/1

Antonia Mallia

Vs

Agostino sive Winston Schembri

Il-Qorti;

Rat l-att tac-citazzjoni li bih l-attrici premessi d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni;

Premess illi l-attrici hija l-komproprjetarja flimkien ma' hutha u ulied hutha mejtin tal-fondi Numri sebgha u hamsin (57) u disgha u hamsin (59) Triq l-Assunta, Marsa;

Premess illi l-konvenut jippossjedi l-fond Numru disgha u hamsin (59) Triq San Mikiel, Marsa, liema fond jinsab fuq wara tal-fondi komposseduti mill-attrici, bil-bitha tal-fond

tal-konvenut tmiss mal-btiehi tal-fondi komposseduti mill-attrici;

Premess illi l-konvenut recentement ikkostruwixxa zewg *reinforced concrete beams* bejn il-hajt ta' wara tal-bini tieghu u l-hajt tal-bitha tieghu li huwa l-hajt komuni bejn il-fondi komposseduti mill-attrici u l-fond tal-konvenut;

Premess illi l-konvenut gholla wkoll il-hajt komuni b'cirka hmistax-il filata;

Premess illi inoltre l-konvenut ikkostruwixxa hitan fuq l-imsemmija travi tal-konkos, liema hitan ipoggu ma' l-istess hajt komuni;

Premess illi l-kostruzzjoni kemm tat-travi kif ukoll tal-hitan fuqhom saru minghajr il-kunsens ta' l-attrici u jikkostitwixxu vjolazzjoni tad-drittijiet ta' proprjeta` ta' l-attrici sanciti bl-Artikolu 419 tal-Kapitolu 16, u anke vjolazzjoni tal-permess mahrug mill-Planning Authority lill-konvenut li jkopri biss iz-zieda fl-gholi tal-hajt komuni;

Premess illi l-hajt komuni li fuqu l-konvenut tella' l-kostruzzjonijiet tieghu huwa hajt antik u kif inhu ma jiflahx jerfa' l-piz ta' l-istess kostruzzjonijiet;

Premess illi l-attrici talbet l-ispedizzjoni ta' mandat ta' inibizzjoni kontra l-konvenut billi dana kien jidher li ser ikompli jaghmel aktar kostruzzjonijiet illegali, abusivi u ta' detriment serju ghall-attrici, u b'mod partikolari l-attrici kienet qieghda tibza' illi l-konvenut ser jikkostruwixxi tarag illi jpoggi wkoll mal-hajt komuni sabiex jipprovdi access ghall-ewwel sular tal-proprjeta` tieghu;

Premess illi gie spedit il-mandat ta' inibizzjoni numru 768/95 kontra l-istess konvenut sabiex ma jkompli b'ebda kostruzzjoni u ma jordna jew ma jhalli lil hadd ikompli b'ebda kostruzzjoni li tista' b'xi mod tilledi d-drittijiet ta' proprjeta` ta' l-attrici kif spjegat fl-istess mandat (ara Dok. AM1);

Talbet ghalhekk l-attrici lil din l-Onorabbli Qorti sabiex ghar-ragunijiet premessi:-

1. Tiddikjara illi l-kostruzzjonijiet maghmula mill-konvenut jikkostitwixxu vjolazzjoni tad-drittijiet ta' l-attrici billi ma gewx osservati d-disposizzjonijiet tal-ligi relativi ghal xoghlijiet u zidiet maghmula fil-hajt komuni jew fuqu;

2. Tikkundanna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu ffissat inehhi l-kostruzzjonijiet minnu maghmula b'vjolazzjoni tad-drittijiet ta' l-attrici, jew, jekk ikun fattibbli, jaghmel dawk ix-xoghlijiet kollha necessarji sabiex il-kostruzzjonijiet minnu maghmula ma jkunux ta' hsara ghad-drittijiet ta' l-attrici, u dana taht id-direzzjoni ta' perit arkitett nominat ghal dan l-iskop;

3. Fin-nuqqas illi l-konvenut inehhi l-kostruzzjonijiet minnu maghmula jew jaghmel ix-xoghlijiet necessarji kif ordnat minn din il-Qorti fiz-zmien lilu moghti, tawtorizza lill-attrici biex tnehhi l-kostruzzjonijiet maghmula mill-konvenut b'vjolazzjoni tad-drittijiet ta' l-istess attrici, jew taghmel dawk ix-xoghlijiet kollha necessarji sabiex il-kostruzzjonijiet maghmula mill-konvenut ma jkunux ta' hsara ghad-drittijiet ta' l-istess attrici, u dana taht id-direzzjoni ta' l-istess perit nominat u a spejjez tal-konvenut, u taht kull provvediment li joghgobha taghti dina l-Qorti;

4. Tinibixxi definitivament lill-konvenut milli jkompli bi kwalsiasi kostruzzjoni u milli jordna jew ihalli lil hadd ikompli bi kwalsiasi kostruzzjoni li tista' b'xi mod tilledi d-drittijiet ta' l-attrici kif fuq spjegat;

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni numru 768/95 kontra l-konvenut;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-istess attrici u l-lista tax-xhieda minnha indikati flimkien ma' l-elenku tad-dokumenti esebiti;

Rat in-Nota ta’ l-eccezzjonijiet tal—konvenut li permezz taghha huwa eccepixxa:-

In linea preliminari, l-inkompetenza *ratione materiae* stante li l-eccipjent la hu kummercjant u lanqas ma si tratta fuq xi att kummercjali;

Illi l-artikolu 419 tal-Kap 16 tal-Ligi ta’ Malta huwa inapplikabbli stante li l-esponent qabel m’ghamel ix-xoqhol li ghamel, stabilixxa b’periti l-mezzi mehtiega sabiex dik il-bicca xoghol gdida ma tkunx ta’ hsara ghall-jeddijiet tal-gar l-iehor;

Illi x-xoghol kostruwit huwa skond il-permess ta’ l-Awtorita` ta’ l-Ippjanar ta’ l-4 ta’ Mejju 1994 kopja ta’ liema permess qed jigi esebit bhala dokument AB1.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-istess konvenut, il-lista tax-xhieda minnu indikati u l-elenku tad-dokumenti esebiti

Rat id-digriet tal-10 ta’ Marzu 1994 li permezz tieghu gie nominat AIC Albert Fenech bhala perit tekniku biex ifittex u jirrelata dwar il-fondatezza tad-domandi attrici, wara li jiehu konjizzjoni ta’ l-eccezzjonijiet, u jaghmel l-osservazzjonijiet kollha li ghandhom x’jaqsmu mal-kaz;

Rat ir-relazzjoni ta’ l-istess perit tekniku li tinsab a fol. 27 *et sequitur* tal-process u li giet minnu debitament konfermata fl-udjenza tat-3 ta’ Marzu 1998;

Rat l-atti kollha tal-process.

Ikkonsidrat:-

L-attrici f'din l-istanza tressaq numru ta' lanjanzi dwar xoghlijiet li l-konvenut esegwixxa fil-fond tieghu u li hi

tallega li saru bi vjolazzjoni tad-drittijiet proprjetarji taghha kif sanciti fl-Artikolu 419 tal-Kodici Civili. L-obbjezzjonijiet taghha huma fil-konfront ta' dawn ix-xoghlijiet:-

I. Il-kwistjoniet taz-zewg *reinforced concrete beams* bejn il-hajt ta' wara tal-fond tal-konvenut u l-hajt divizorju komuni li jifred iz-zewg fondi, dak ta' l-attrici Numru 57 Triq l-Assunta, Marsa u dak tal-konvenut Numru 59 Triq San Mikiel, Marsa;

II. L-innalzament tal-hajt komuni, xoghol dan li fil-fehma ta' l-attrici hu ta' perikolu billi l-hajt sottostanti l-gholi li nbena ma jiflahx il-piz addizzjonali tal-hajt mizjud;

Qabel ma bl-ghajnuna tar-relazzjoni peritali jigu ezaminati fil-konkret l-ilmenti suesposti ta' l-attrici, tajjeb li jigu sottolinejati dawn il-konsiderazzjonijiet ta' dritt;

Huwa fatt, anke ghaliex dan hu provvdut fl-Artikolu 320 tal-Kodici Civili, illi kull persuna ghandha l-jedd tgawdi hwejjigha bil-mod l-aktar assolut. Jedd dan amplifikat f'dak mahsub fl-Artikolu 323 tal-Kodici Civili;

F'sistema ta' Dritt dan il-jedd pero` jsofri l-limitazzjonijiet tieghu bl-iskop salutari li, kif garantit mill-istess disposizzjonijiet, jigu mharsa u salvagwardati l-jeddijiet tat-terzi. Effettivament l-istess Artikolu 323 jahseb ghal dawn il-limitazzjonijiet fis-*"saving"* tieghu rigwardanti s-servitujiet praedjali u d-disposizzjonijiet dwar il-fortifikazzjonijiet u xoghlijiet ohra ta' difiza. "Hemm. imbaghad, diversi ligijiet ohra, oltre dawk relativi ghas-servitujiet kontenuti fil-Kodici Civili u l-ligijiet dwar id-difisa, illi jirrestringu b'mod jew iehor id-dritt assolut tal-proprjeta` fl-interess pubbliku jew fl-interess socjali jew biex jikkonciljaw b'mod aktar konfacenti ma' l-esigenzi tal-lum id-drittijiet privati." - "**Reverendu Dun Giuseppe Maria Xerri *et nomine* -vs- Gioswe Borg**", Appell Civili, 1 ta' Lulju 1966;

Issa l-Artikolu 419 postulat taht is-servitujiet praedjali, u li fuqu l-attrici tirpoza l-azzjoni taghha, juri car li l-obbjett tal-ligi "huwa li jigi mpedut li l-vicini jikkagunaw dannu lil

xulxin, jew li l-kondomini jesponu ghal periklu haga komuni ..." - "**Gio Maria Calleja -vs- Gaetana Debono *et***", Prim' Awla, Qorti Civili, 20 ta' Jannar 1950;

Jinsab akkolt ukoll dottrinalment (Ara **Laurent**, Principi di Diritto Civile, Vol. VII p 517) u gurisprudenzjalment ("**Joseph Apap -vs- Philip Grima**", Appell Civili, 20 ta' Frar 1956; "**Joseph Mifsud -vs- John Mary Saliba**", Appell, Sede Inferjuri, 26 ta' Jannar 1970) illi min jakkwista l-komunjoni tal-hajt huwa tenut jirrispetta x-xoghlijiet kollha maghmula anterjorment fl-istess hajt;

Minn kif redatta c-citazzjoni wiehed jifhem illi dak li fuqu l-attrici tiffonda l-ilmenti taghha jolqot dak sancit fis-sub-paragrafu (b) ta' l-Artikolu 419 li jipprojbixxi li xi wiehed mill-girien "iwahhal jew ipoggi mal-hajt komuni, minghajr il-kunsens tal-gar l-iehor, xi bicca xoghol gdida, inkella, jekk dan ma jkunx irid, minghajr qabel ma jkun stabilixxa, b'periti, il-mezzi mehtiega sabiex dik il-bicca xoghol gdida ma tkunx ta' hsara ghall-jeddijiet tal-gar l-iehor."

Ezaminat ir-rapport tekniku minnu jistghu jitnisslu dawn l-aspetti ta' riljev:-

i. Iz-zieda fl-gholi tal-hajt ma gabet l-ebda hsara strutturali fil-fond ta' l-attrici, anke jekk dan l-gholi "kompla ghalaq u dallam il-fond ta' l-attrici';

ii. Ma nstabet l-ebda evidenza ta' perikolu tal-kollass tal-hajt. Dan anke ghaliex. ghalkemm antik, il-hajt sottostanti il-parti innalzata ma rrizultax li ma jiflahx ghaz-zieda fl-gholi tieghu;

iii. Il-konvenut esegwixxa xoghlijiet skond il-parir tal-perit tieghu. Huwa ghamel zewgt itravi minn naha ghall-ohra tal-bitha tal-garage tieghu b'mod li ras ta' kull travu kienet isserrah fuq il-hajt ta' l-appogg in kwistjoni. Dan sar bl-iskop li jorbot il-hitan tal-bini tieghu mal-hajt divizorju fuq wara nett, u fuq it-travi tella' pilastri, flimkien mal-hajt tal-bricks li tella' fuq il-hajt ta' l-appogg;

iv. Il-konvenut ottempera ruhu wkoll mal-permessi ottenuti minghand l-awtoritajiet kompetenti fis-sens li x-xoghlijiet ezagwiti minnu huma konformi ma' l-approvazzjoni ta' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar;

v. Ghall-aktar minn darba l-perit relatur ikkonkluda li ma kienx komprensibbli ghalih, verifikati x-xoghlijiet, kif id-drittijiet ta' l-attrici, skond l-allegazzjoni taghha, setghu gew ivvjolati. Huwa ppuntwalizza illi l-konvenut kellu kull dritt idawwar il-konfini tal-bitha tieghu b'hajt aktar gholi milli kien hemm;

Meta id-dispost tal-ligi fuq riportat jigi applikat ghall-kostatazzjonijiet peritali u ghal provi l-ohra attendibbli ghandu jirrizulta b'mod car hafna illi:-

a) L-attrici kienet immanifestat mal-konvenut ir-rifjut taghha li fuq il-hajt divizorju ma riedet xejn. Ara deposizzjoni tal-konvenut (fol. 63);

b) Ix-xoghlijiet esegwiti saru wara konsult mal-Perit Godwin Aquilina u konformement mal-permessi relattivi;

c) F'kull kaz, ix-xoghlijiet li saru ma huma ta' l-ebda hsara ghall-jeddijiet ta' l-attrici;

Gie stabbilit illi "*il compreprietario che vuole innalzare deve non solo sopportare le spese dell' innalzamento e quelle delle riparazioni e di mantenimento dell' alzata superiore al muro comune ma sono anche a suo carico le opere occorrenti per sostenere il maggior peso derivante dall'innalzamento in modo che il muro riesca ugualmente solido, e se il muro non e` atto a sostenere tale innalzamento quegli che vuole innalzarlo e` tenuto a farlo ricostruire a sue spese.*" (**Vol. XXI P II p 12**);

F'dan il-kaz, apparti l-kwestjoni tal-hlas ta' l-ispiza involuta, il-biza jew il-preokkupazzjoni tan-nuqqas ta' solidita tal-hajt bl-innalzament maghmul ma tokkorrix u allura mhux il-kaz li l-konvenut jigi mgieghel jaghmel dawk ix-xoghlijiet rimedjali mixtieqa mill-attrici;

F'kull kaz ghandu jinghad li guridikament ir-raba' talba attrici ma setghet qatt tircievi sostenn billi mhix koncepibbli inibizzjoni definittiva ossija wahda bla ebda limitu ta' zmien ("**Adrian sive Aad De Haan *nomine* -vs- Dottor Tonio Farrugia *et nomine***", Appell, 5 ta' Ottubru 1998).

Ghal dawn il-motivi, u bl-abbracc tar-rizultanzi peritali, it-talbiet ta' l-attrici huma michuda, bl-ispejjez jigu sopportati minnha.

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