MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tas-16 ta' Gunju, 2003

Citazzjoni Numru. 2292/1996/1

George u Mary konjugi Mifsud

Vs

Raymond u Maria konjugi Vella

Il-Qorti;

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

Premess illi l-atturi huma proprjetarji tal-fond terran li jgib l-isem Mary House, Barth Street, il-Hamrun u l-konvenuti huma l-proprjetarji jew okkupanti tal-fond mezzanin li jgib l-isem Stardust, Barth Street, il-Hamrun;

Premess illi l-bitha tal-fond ta' l-atturi hija sottostanti ghal fond tal-konvenuti;

Premess illi l-konvenuti ghamlu xi xoghlijiet fil-fond taghhom li permezz taghhom poggew diversi *pipes* u katusi u oggetti ohra kompriz *pipe* tal-gas, li jghaddu minn fuq l-arja ta' l-atturi u fethu tieqa minflok ohra izghar li kienet gja ezistenti li taghti ghal fuq il-fond ta' l-atturi;

Premess illi l-atturi interpellaw lill-konvenuti inutilment dwar dan;

Talbu ghalhekk l-atturi lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:-

1. Tikkundanna lill-konvenuti fi zmien perentorju minnha ffissat jaqalghu l-*pipes* u katusi u oggetti ohra kollha li jghaddu minn fuq l-arja ta' l-atturi;

2. Tikkundanna lill-konvenuti fl-istess zmien imsemmi jaghlqu t-tieqa fuq imsemmija, dejjem taht supervizjoni ta' perit minnha nominat;

3. Fin-nuqqas tawtorizza lill-attur jaghmel ix-xoghlijiet kollha fuq imsemmija taht l-istess supervizjoni;

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-istess atturi u l-lista tax-xhieda minnhom indikati;

Rat in-Nota ta’ l-eccezzjonijiet tal—konvenuti li permezz taghha huma eccepew:-

Illi t-talbiet attrici kellhom jigu michuda bl-ispejjez stante li kienu nfondati fil-fatt u fid-dritt kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

Salve eccezzjonijiet ulterjuri;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-istess konvenuti u l-lista tax-xhieda minnhom indikati;

Rat id-digriet tad-19 ta' Mejju 1997 li permezz tieghu gie nominat AIC Renato Laferla bhala perit tekniku 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. 18 *et sequitur* tal-process u li giet minnu debitament konfermata fl-udjenza tat-2 ta' Novembru 1998;

Rat l-atti kollha tal-process.

Ikkonsidrat:-

Bhala materja ta' dritt jinsab ritenut fl-Artikolu 320 tal-Kodici Civili illi "l-proprjetarju ghandu l-jedd li jgawdi u jiddisponi minn hwejgu bil-mod l-aktar assolut; izda hu ma jistax jaghmel minn hwejgu uzu pprojbit mil-ligi." Hekk, per ezempju, jitqies kontra l-ligi li xi hadd mill-girien, minghajr il-kunsens ta' l-iehor, jaghmel twieqi jew aperturi ohra fil-hajt divizorju (Artikolu 425 tal-Kodici Civili). B'egwal mod, il-ligi tivvjeta kull aggravament ta' servitu` ezistenti (Artikolu 474 u Artikolu 475 tal-Kapitolu 16; **Vol. XXXVII P II p 637**);

Fil-kaz prezenti l-atturi qed jilmentaw mill-fatt illi l-konvenuti fethu tieqa minflok ohra izghar pre-ezistenti u poggew *pipes* u katusi fuq l-arja tal-fond taghhom;

Issa huwa indubitat illi in forza ta' l-Artikolu 323 tal-Kodici Civili l-atturi *qua* sidien tat-terran sottostanti ghall-fond tal-konvenuti ghandhom bhala proprjetarji tal-bitha l-proprjeta` ta' l-ispazju ta' l-arja soprastanti;

Inoltre wkoll, ghall-applikazzjoni tal-precitati artikoli tal-ligi, senjatament l-Artikolu 425, bhala beni sovrapposti wiehed ghall-iehor dawn ghandhom jigu konsiderati bhala beni vicini ("**Giovanni Gauci nomine -vs- Francesco Saliba**", Appell Kummercjali, 1 ta' Awissu 1966);

Dan kollu fuq premess qed jigi stabbilit in kwantu l-prezenti kwestjoni trid tigi rizoluta fuq il-bazi tad-disposizzjonijiet appena accennati. Isegwi ghalhekk li wiehed ghandu jindaga x'kien l-istat ta' fatt taz-zewg fondi in korrelazzjoni mal-lanjanzi avvanzati mill-atturi;

Ghal dak li hu valevoli ghall-istanza *de quo*, mill-provi akkwiziti mill-atti jirrizulta illi:-

(i) L-atturi akkwistaw il-fond taghhom permezz ta' kuntratt datat 6 ta' Dicembru 1995, atti Nutar Alexander Sceberras Trigona (fol. 38). Il-konvenuti, invece, kienu xtraw il-fond sovrastanti cirka ghoxrin (20) sena qabel ma akkwistaw l-atturi;

(ii) Il-kamra tal-banju fil-fond tal-konvenuti kellha zewgt itwieqi, kif konfermat mix-xhieda Dominic Cachia (fol. 61), Joseph Calleja (fol. 63) u Carmel Lia (fol. 66). Il-konvenut (fol. 60) altera dawn it-twieqi fl-1993 billi mbarra wahda minnhom u kabbar bi ftit l-ohra. Biex sar dan ix-xoghol ma ntalab l-ebda permess billi, fi kliem il-konvenuta Maria Vella, "it-terran kien vojt" (fol. 68);

(iii) Dwar il-katusi jinghad mix-xhud Joseph Calleja (fol. 64) li dawn kienu tac-caqquf jew tal-fuhhar, skond ix-xhud Carmen Calleja (fol. 65) u dawn inbiddlu biex saru tal-plastik. Ghal dan ix-xoghol ukoll ma ntalab l-ebda permess;

(iv) Kwantu ghal *pipes* jirrizulta li dawn kienu gja jezistu qabel ma l-atturi xtraw il-fond taghhom,ghalkemm il-konvenut jaccetta li x'uhud inbiddlu ghax kienu qdiemu u zied b'xi pied fit-tul tieghu l-pajp li jservi lill-kcina bl-ilma shun. Minn naha tieghu l-attur Gorg Mifsud esebixxa sett ta' ritratti biex juri kif kienu l-*pipes* u kif inbiddlu bix-xoghlijiet ezegwiti dwarhom mill-konvenuti;

Minn dak akkolt mill-perizja l-fehmiet espressi mill-espert nominat mill-Qorti jsegwu din il-bixra:-

(a) Fir-rigward tat-tieqa, l-accertament *in situ* huwa kif rakkontat mill-konvenuti, u li x-xoghlijiet modifikatrici li saru minnhom ma gab l-ebda aggravement tas-servitu` li kienet tezisti;

(b) Dwar il-pajpijiet jidher li l-perit relatur dahhal fl-istess meritu ta' din il-kawza dawk ix-xoghlijiet kollha li saru fir-rigward miz-zewg kontendenti. Il-Qorti tinnota wkoll illi l-istess espert tekniku ghamel certi deduzzjonijiet u assunzjonijiet ta' dik li skond hu kienet ir-regola generali. Dan b'referenza ghal pajpijiet li kien hemm qabel ir-rimpjazzament taghhom b'dawk ta' l-"Acorn". Tali affermazzjoni ma ssib l-ebda riskontru mill-provi u ghalhekk il-Qorti ma tistax taccettaha. Dan qed jinghad in kwantu minn imkien mill-provi ma jirrizulta illi l-pajpijiet li kien hemm qabel kienu midfuna fil-hajt;

Jigi rilevat ukoll illi l-perit tekniku ma ddistingwiex bejn ix-xoghlijiet li saru mill-kontendenti rispettivi, pero` imbaghad in eskussjoni jesprimi ruhu b'dan il-mod: "Allura jiena gbidt linja u ghidt minn hawn 'il fuq jirrangah dan (il-konvenut) u minn hawn 'l isfel jirrangah l-iehor (l-attur)";

Bir-rispett kollu lejn din l-opinjoni, ghall-Qorti din ma toffri l-ebda konfort jew soluzzjoni konkreta u determinanti. U allura ghal darba ohra l-Qorti jkollha tirrikava s-soluzzjoni mill-provi. Li hu cert minn dak mistqarr mill-istess konvenuti hu l-fatt illi, apparti l-alterazzjonijiet servjenti ghat-tibdil ta' *pipes* li qdiemu, huma ghamlu estensjoni tal-*pipe* li minnu jghaddi l-mishun ghall-kcina;

(c) Kwantu ghal katusi, ghalkemm il-perit isemmi xoghlijiet li saru kontra l-ligijiet sanitarji, b'danakollu ma jinsabx precizat sew minn min saru. Dan referibilment ghall-meded li tqabbdu mal-katusi. Dan qed jigi rilevat anke ghaliex l-istess tekniku jissottometti illi certi xoghlijiet f'dan il-kuntest aktar jikkoncernaw il-meritu tal-kawza fl-ismijiet inversi (fol. 24), milli dak tal-kaz odjern;

Issa minn dak fuq rijassunt huwa fatt illi l-konvenuti ghamlu xi xoghlijiet fil-fond taghhom. Huwa fatt ukoll illi dawn ix-xoghlijiet saru maggorment qabel ma l-atturi akkwistaw il-fond terran sottostanti ghal dak tal-konvenuti;

Huwa, imbaghad, ukoll pacifiku in tema ta' dritt illi l-legislatur jiddixxiplina r-relazzjonijiet vicinali b'varji disposizzjonijiet kif aktar 'il fuq manifest;

Dan stabbilit bhala principju ta' fatt u ta' dritt il-Qorti trid tara jekk l-alterazzjonijiet konsegwiti mill-konvenuti fil-fond taghhom jew in relazzjoni ma' sistemi komuni ghaz-zewg fondi gabux il-lezjoni tad-dritt lamentat mill-atturi. Tali ezercizzju jinvolvi necessarjament zewg aspetti, il-wahda riferibbli ghat-tieqa u l-ohra rigwardanti l-katusi u pajpijiet;

Jinghad fl-Artikolu 475 tal-Kodici Civili, illi "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.";

Dan id-dispost tal-ligi hu korrispondenti ghall-Artikolu 1067 tal-Kodici Civili Taljan, u li dwaru l-**Burdese** ("**Servitu` praediali**", Nru. D. 141) jikkummenta hekk:-

"*Le innovazioni di cui al prima coma sono tutte e soltanto quelle suscettibili di essere introdotte senza che il contenuto della servitu` risultanto dal titolo (o dal possesso) ne venga intaccata, e che la norma autorizza (a condizione che non siano tali da rendere piu` gravosa la condizione del fondo serviente) muovendo dal presupposto che la maggior utilita` derivante dalla loro introduzione deve reputarsi gia potenzialmente compresa nel titolo costitutivo.*"

Naturalment biex jigi stabbilit x'innovazzjonijiet huma tollerati wiehed irid fl-indagini jiehu in konsiderazzjoni l-effett tal-modifikazzjonijiet fir-rigward tal-fond serventi. Primarjament, il-materja hi wahda ta' apprezzament ta' fatt;

Fil-fattispeci tal-kaz in diskussjoni ma jidherx illi t-tibdil li ghamlu l-konvenuti fir-rigward tat-twieqi li kienu jipprezistu fil-fond taghhom kellu, dejjem, mehud rigward ghall-incidenza li tibdil bhal dan seta' jnissel fuq l-entita` tal-piz gravanti l-fond serventi, l-effett avvers li jtaqqal il-piz ta’ l-istess fond serventi. Il-konkluzjoni ghandha tkun pjuttost l-invers, kif tajjeb irrilevat l-perizja teknika. Certament il-fatt li minn zewgt itwieqi saret tieqa wahda ma arreka l-ebda pregudizzju serju b'xi aggravement u l-ebda molestja gravi lill-fond ta' l-atturi;

Kwantu ghal kwestjonijiet l-ohra, anke jekk teknikament u skond ir-rigur tad-dritt jista' jinghad li biz-zieda ta' pied tul tal-*pipe* servjenti lill-kcina bl-ilma shun, giet okkupata, minghajr id-debitu permess, parti mill-ispazju tal-fond ta' l-atturi, ma jistax fil-fehma ta' din il-Qorti, mehud ukoll qies ta' aspetti ta' tolleranza u esigenzi tal-bwon vicinat, iwassal ghas-sanzjoni drastika tar-rimozzjoni kontemplata mill-perit relatur. Tali zieda minimali ma tistax, fil-fehma tal-Qorti, titqies infrazzjoni talment gravi u skomda li ggib effett negattiv fuq id-dritt tal-proprjeta` ta' l-ispazju vantat mill-atturi. Kif intiz mid-duttrina moderna "*il diritto del proprietario modernamente concepito ha perduto quel carattere di astratta assolutezza che lo rappresentava, in antico, 'usque ad inferos et usque ad sidera'. Il contenuto del diritto del proprietario del suolo con rigwardo al sottosuolo e allo spazio sovrastanti si considera oggi strettamente connesso ad una valutazione concreta degli interessi alla rispettiva utilizzazione e in special modo alla esclusione dell' attivita` dei terzi in quegli spazi.*" - **"Commentario breve al Codice Civile" - Cian u Trabucchi,** Sesta Edizione, CEDAM, 2002);

Tali konsiderazzjoni waslet biex inducient kemm lill-Qorti ta' Kassazzjoni fl-Italja kif ukoll lil certi trattisti fuq is-suggett biex jirritjienu illi wiehed ma jistax jinnega jew icahhad certu attivita` kompjuta fl-ispazju vantat, u mil-ligi prezunt, meta din ma tkunx dannuza ghal fond jew ghad-drittijiet proprjetarji. Kollox jiddependi minn evalwazzjoni tal-kaz partikolari;

Per konsegwenza, kif gja fuq rifless, din il-Qorti ma tistax fil-kaz konkret taccetta l-veduta illi x-xoghlijiet verament minuri maghmula mill-konvenuti jistghu jitqiesu bhala vjolattivi tad-drittijiet ta' l-atturi jew uzurpazzjoni tal-proprjeta` ta' l-ispazju tal-bitha.

Ghal dawn il-motivi u in bazi ghall-konsiderazzjonijiet kollha fuq maghmula ta' fatt u ta' dritt, dina l-Qorti tirrespingi t-talbiet attrici.

L-ispejjez tal-kawza, tenut rigward tal-konsiderazzjonijiet u aspetti singolari taghha, ghandhom jigu sopportati bin-nofs bejn il-kontendenti.

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