MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tad-9 ta' Ottubru, 2003

Citazzjoni Numru. 245/1993/1

Emanuel Vella

vs

John Galea u George Callus
jew min minnhom

Il-Qorti;

Rat ic-Citazzjoni pprezentata mill-attur fl-1 ta' Marzu, 1993, li in forza taghha, wara li ppremetta:

1. Illi l-attur huwa l-propjetarju tal-mezanin numru 143, Dr. Nicola Zammit Street, Siggiewi u l-

konvenut John Galea huwa l-propjetarju tat-terran sottostanti numru 145 Dr.Nicola Zammit Street, Siggiewi mentri l-konvenut l-iehor George Callus huwa l-inkwilin tal-imsemmi terran;

2. Illi l-konvenut George Callus bil-konsapelovezza tal-konvenut l-iehor saqqaf parti mill-bitha u abusivament qabbad parti minn dan is-saqaf mal-hajt tal-mezzanin propjeta' tal-attur kif jidher fil-pjanta Dokument A b'mod li s-saqaf gie biss tlett piedi 'l isfel mis-sol tat-tieqa tal-fond tal-attur li taghti ghall-bitha msemmija;

3. Illi inoltre l-istess konvenut Callus abusivament ghamel tank tal-ilma fuq parti minn dan l-istess saqaf b'mod li l-istess tank gie biss circa pied u nofs 'l isfel minn tieqa ohra tal-fond tal-attur li taghti fuq l-istess bitha kif jidher mir-ritratt Dokument B u kwindi mhux biss naqqas is-sigurta tal-propjeta' tal-attur izda jekk jithalla kif inhu, ser jirrestringi illegalment is-servitu ta' prospett li jgawdi l-attur bhalissa;

4. Illi z-zewg konvenuti ghalkemm interpellati biex jottemperaw rwiehhom skond il-ligi baqghu inadempjenti;

Ghalhekk l-attur talab lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:

1. Tiddikjara li l-konvenut Callus abusivament qabbad parti mis-saqaf fuq imsemmi mal-hajt tal-fond tal-attur u abusivament ghamel tank tal-ilma bi kreazzjoni ta' nuqqas ta' sigurta' u restrizzjoni tas-servitu ta' prospett li jgawdi l-attur;

2. Tiddikjara li l-konvenut l-iehor Galea, bhala sid tat-terran in kwistjoni, akwiexxa abusivament ghall-agir illegali fuq imsemmi tal-konvenut l-iehor;

3. Tikkundanna l-konvenuti sabiex inehhu s-saqaf imqabbad mal-hajt tal-attur taht id-direzzjoni ta' perit nominat ghal dan l-iskop, kif ukoll inehhu t-tank tal-ilma

fuq imsemmi, u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss;

4. Fin-nuqqas, tawtorizza lill-attur li jaghmel l-imsemmija xogholijiet hu stess a spejjez tal-konvenut;

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali ta’ Novembru 1992 kontra l-konvenuti li huma ngunti ghas-subizzjoni.

Rat in-Nota tal-Eccezzjonijiet tal-konvenut George Callus li in forza taghha eccepixxa:

1. Illi d-domandi attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li s-saqaf imsemmi fic-citazzjoni mhux biss sar bi qbil u bil-kuntentizza tal-attur izda l-attur stess kemm-il darba ghamel uzu minnu ghall-bzonnijiet tieghu personali kif ser jirrizulta;

2. Illi mhux minnu li l-attur ghandu s-servitu ta’ prospett u dan ghaliex it-tieqa li taghti ghal fuq il-bitha tal-eccipjent kienet infethet mill-attur illegalment u b’abbuz;

3. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat il-kontro-talba tal-konvenut George Callus li in forza taghha eccepixxa:

1. Illi huwa inkwilin ta’ fond terran 145, Dr. Nicola Zammit Street, Siggiewi, liema fond huwa sottostanti ghall-fond 143 fl-istess triq propjeta’ tal-attur;

2. Illi l-attur abuzivament invada l-arja tal-fond detenut mill-esponent billi ghadda katusi tad-*drain* fuq il-ventilatur tal-kamra tal-banju tal-konvenut u wahhal “*gully”* fuq il-ventilatur tal-kcina tal-konvenut b’tali mod li l-istess ventilaturi prattikament gew mghottija b’dawn il-katusi u “*gully”* u dan ghad-detriment tas-sahha tal-esponent u tal-familja tieghu;

3. Illi inoltre, l-attur illegalment qabad u fetah disa’ fethiet fl-opra morta tal-bejt tieghu u fetha ohra li taghti mill-bitha interna tieghu ghal fuq is-saqaf tal-fond 147 fl-istess triq proprjeta’ tal-konvenut li minnhom qed jghaddi l-ilma tax-xita ghal fuq l-istess saqaf tal-fond tal-esponent;

Ghall-fini tat-talba rikonvenzjonali, l-esponent jitlob lill-din il-Qorti sabiex:

1. tiddikjara li l-attur abbuzivament u llegalment invada l-arja tal-fond detenut mill-konvenut billi ghadda katusi u wahhal “*gully”* li bihom ghatta il-ventilaturi ta’ kmamar tal-istess fond;

2. tiddikjara li l-attur abbuzivament u llegalment fetah disa’ fethiet fl-opramorta tal-bejt tieghu oltre fetha ohra li taghti mill-bitha interna tieghu ghal fuq is-saqaf tal-fond 147, proprjeta’ tal-konvenut minn liema fethiet qed ighaddi l-ilma tax-xita ghal fuq l-istess saqaf tal-fond tal-konvenut;

3. tikkundahha sabiex inehhi l-imsemmija katusi u jaghlaq l-imsemmija fethiet fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss u in difett ta’ dan awtorizza lill-konvenut jaghmel ix-xogholijiet necessarji a spejjez tal-attur;

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-attur ghas-subizzjoni.

Rat in-Nota tal-Eccezzjonijiet tal-attur ghall-kontro-talba tal-konvenut George Callus li in forza taghha eccepixxa:

1. Illi preliminarjament it-talba rikonvenzjonali hija rrita u nulla kwantu tirrigwarda parti mit-tieni talba tieghu;

2. Illi bla pregudizzju u fil-meritu, it-talbiet kollha tal-konvenut George Callus huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li m’huwiex minnu li l-katusi u l-*gully* jghattu

l-ventilaturi msemmija; m'huwiex minnu li saru fethiet ghall-ilma fl-opramorta kif allegat; u l-fetha l-ohra minn fuq il-bitha interna hija servitu kreata hafna snin ilu skond il-ligi;

3. B'riserva ta' eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet;

Rat id-digriet ta' din il-Qorti tat-3 ta' Mejju, 1993, li in forza tieghu gie nominat bhala perit tekniku, l-AIC Rene' Buttigieg, sabiex jassisti lil din il-Qorti fit-trattazzjoni ta' din il-kawza;

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma mill-imsemmi perit tekniku u l-inkartament tieghu;

Rat ir-rapport ipprezentat mill-perit tekniku fid-9 ta' Jannar, 2001, u minnu moqri u mahluf fl-udjenza tat-23 ta' Marzu, 2001;

Rat it-talba li saret ghall-eskuzzjoni tal-perit tekniku u d-domandi li gew sottomessi in esekuzzjoni;

Semghet lill-perit tekniku meta xehed in eskussjoni;

Rat il-verbali tal-accessi mizmuma minn din il-Qorti fl-20 ta' Mejju, 1993, u fis-6 ta' Mejju, 2003;

Rat in-Nota tal-Osservazzjonijiet tal-konvenut George Callus;

Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat:

It-talbiet tal-attur huma duplici: fl-ewwel lok qed jilmenta mill-fatt li meta l-konvenut ghamel *extension* fil-bitha tieghu, huwa qabbad parti mis-saqaf mal-hajt tal-fond tal-attur; fit-tieni lok, qed jilmenta mill-fatt li fuq dan l-*extension* pogga tank tal-ilma taht it-tieqa tal-fond tal-attur,

bi kreazzjoni ta' nuqqas ta' sigurta' u restrizzjoni tas-servitu' ta' prospett li jgawdi l-attur.

Ghar-rigward ta' l-ewwel ilment, jirrizulta bhala fatt li meta l-konvenut, bil-kunsens u l-konsapevolezza tas-sid l-istess fond, zviluppa l-bitha tieghu u saqqaf parti minnha, huwa qabbad parti mis-saqaf mal-hajt tal-fond tal-attur, bir-rizultat li dan is-saqaf gie f'livell aktar gholi mill-art tal-fond tal-attur. Dana ammess, ma jirirzultax, pero', li l-konvenut ghamel xi haga illegali, u dan ghaliex kull gar jista' jakkwistia l-komunanza ta' hajt divizorju billi jappogga mieghu. L-akkwist ta' komproprieta' ta' hajt divizorju jista' jsir ghall-kawlunkwe skop; kif qalet din il-Qorti, fil-kawza "Cutajar vs Pace" deciza fit-22 ta' Marzu, 1957, *"appogg ifisser mhux biss l-addentellament tal-bini ma' hajt ta' haddiehor, izda li dan il-hajt ikun jirrendi servizz lill-vicin; anzi l-akkwist tal-komunjoni jista' jsir anki ghal semplici kapricc. L-akkwist tal-komunjoni tal-hajt jista' jsir ghal kwalunkwe skop"* (ara wkoll "Apap vs Grima", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-20 ta' Frar, 1956, u "Cossey vs Blackman" deciza wkoll mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-11 ta' Jannar, 1988). Lanqas ma hu mehtieg li dak li jkun jakkwista l-hajt kollu, izda jista' jakkwista biss dik il-parti li hu jehtieg (ara "Calleja vs Debono", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-24 ta' Marzu, 1920).

Importanti dak li qalet l-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza "Refalo vs Rapa" deciza fl-20 ta' Marzu, 1995. F'dik il-kawza intqal li:

"Il-ligi ma tirrikjedix procedura partikolari biex hajt li jkun diga' mibni u li huwa passibbli li jigi rez komun, jigi effettwament rez komuni. Lanqas ma hu mehtieg li qabel ma persuna tirrendi hajt komuni tinforma lill-propjetarju b'din l-intenzjoni. Min irid irendi hajt in komun, kull m'ghandu jaghmel hu li prorprju jaghmel dak l-att fiziku illi permezz tieghu jirrendih in komun. Meta l-vicin jaqbad u jew jappoggja jew jibni fuq dak il-hajt biex irrendih komuni, ma jwassal qatt ghall-konsegwenza ta' spoll, ghax m'hemmx dak l-ispossessament li jikkaraterizza cirkostani li jwasslu biex tkun tista' ssir l-actio spolii."

B'hekk, meta l-konvenuti ftehmu li jaghmlu uzu mill-hajt tal-attur, huma ma kienu qed jaghmlu xejn hlief jezercitaw id-dritt taghhom li jrendu in komun parti mill-hajt divizorju, u meta sar hekk skatta favur l-attur id-dritt personali (ara "Micallef vs Pisani" deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-7 ta' Ottubru, 1997) li jitlob kumpens ghal "*cessjoni ta' bilfors li l-proprjetarju esklussiv ta' hajt ta' konfini huwa obbligat jaghmel lill-vicin ta' nofs l-istess hajt li mieghu l-istess vicin ipoggi l-bini tieghu";* "Bonnici vs Spiteri", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-15 ta' Ottubru, 1951. Il-konvenut John Galea, bhala sid tal-fond sottostante, bl-ezercizzju tad-dritt tal-appogg, gie li akkwista l-koproprjeta' tal-hajt divizorju in kwistjoni, u dan m'ghamlux abuzivament, imma in ezercizzju tad-dritt li ttieh il-ligi. Kwindi, l-ewwel ilment tal-attur jirrizulta mhux gustifikat.

Fit-tieni ilment tieghu, l-attur jilmenta mit-tank tal-ilma mqieghed mill-konvenut ezatt taht it-tieqa tal-kamra tal-banju tieghu. Jigi rilevat, pero', li fl-ewwel lok, it-tank tal-ilma tpogga fejn hu mill-konvenut, qabel mal-attur fetah it-tieqa tieghu ezatt ghal fuqu, u kwindi kien l-attur li, bl-agir tieghu, holoq l-inkonvenjent. It-tieqa, qabel, kienet xi 6 piedi 'l boghod minn mat-tank, u kien l-attur stess li ghalaq dik it-tieqa u fetah ohra ezatt fuq it-tank ta' l-ilma. Fit-tieni lok, kif qalet l-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza "Abela vs Zammit", deciza fis-7 ta' Ottubru, 996, kull proprjetarju ghandu d-dritt li jaghmel uzu liberament mill-fond tieghu u li jaghmel fih dawn il-modifikazzjonijiet li jidhirlu li jkunu ta' konvenjenza ghalih, anke jekk b'hekk ikun qed icahhad lill-gar minn xi vantagg illi dan kellu, sakemm lill-gar ma jikkawzalux molestja illi tkun gravi u mhux facilment tollerabbli. Il-molestja in kwistjoni li l-attur qed jilmenta minnha tirrigwardja, in parte, in-nuqqas ta' sigurta', pero', l-istess perikolu kien jezisti minn qabel, billi fl-assenza tat-tank tal-ilma, b'semplici qabza zghira wiehed seta' xorta wahda jasal sat-tieqa li ghamel l-attur.

Ghar-rigward tal-*extension* innfisu, wiehed irid izomm quddiem ghajnejh li sid il-bitha ghandu l-propjeta' tal-arja sovrastanti, u allura sid il-bitha jista' jizviluppa l-bitha f'kamra ghall-htigijiet tieghu. Bil-fatt li s-saqaf ta' din il-

kamra, jigi ezatt taht tieqa tal-gar, ma jkunx b'daqshekk qed inaqqas mid-dgawdija ta' servitu' ta' prospett mill-istess gar. Dan il-punt gie diskuss mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza "Chetcuti vs Agius", deciza fit-28 ta' Frar, 1997, li kien kaz b'*fattispecie* simili ghall-meritu ta' dan il-kaz. F'dik il-kawza, l-Onorabbli Qorti tal-Appell qalet li meta fond sottostanti jkollu jsofri s-servitu' ta' tieqa mill-fond ta' fuq, huwa xorta jista' jibni kamra fil-bitha taht it-tieqa tal-gar tieghu, ghax b'dan il-bini ma jkun bl-ebda mod qed inaqqas id-dgawdija tas-servitu' tal-fond dominanti (ara wkoll id-decizjoni ta' din il-Qorti fil-kawza "Muscat vs Grech", deciza fis-27 ta' Frar, 2003, li waslet ghall-istess konkluzzjoni).

F'din il-kawza s-saqaf tat-tank ta' ilma, jinsab xi pied u nofs taht it-tieqa tal-attur, u kwindi la l-*extension* li ghamlu l-konvenuti u lanqas it-tank ma jistghu jitqiesu li, b'xi mod qed jirristringu s-servitu ta' prospett li jista' jgawdi l-attur.

Ghalhekk, iz-zewg ilmenti tal-attur jirrizultaw li huma nfondati.

Il-konvenut George Callus ressaq kontro-talba li in forza tieghu huwa ressaq tlett ilmenti kontra l-attur: li l-attur invada l-arja tal-fond detenut minnu billi ghadda katusi u wahhal *gully* li bihom ghatta l-ventilaturi ta' kmamar tal-istess fond; li l-attur fetah disa' fethiet fl-opra morta tal-bejt tieghu ghall-ilma tax-xita; u li l-attur fetah toqba ohra li taghti mill-bitha interna ghal fuq is-saqaf tal-fond detenut mill-istess konvenut.

L-attur, ghal din il-kontro-talba, ecepixxa preliminarjament l-irritwalita' tal-istess billi tikkoncerna servitujiet, u tali istanza kellha titressaq mis-sid tal-fond sottostanti u mhux mill-inkwilin.

Fuq dan il-punt, l-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-kawza "Schembri vs Briffa", deciza fis-17 ta' Dicembru, 1971, kienet osservat li kerrej ta' fond, ghad li d-dritt tieghu mhux *in rem*, ghandu azzjoni diretta biex jizgombra persuna li tkun qed tokkupa l-fond jew parti minnu bla titolu. Hekk, fil-kawza "Baldacchino vs Grima",

deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-6 ta' Mejju, 1997, qalet li l-inkwilin ghandu dritt jadixxi lill-Qorti biex jigi dikjarat li terz m'ghandu ebda dritt ta' passagg minn fuq l-ghalqa mikrija lilu. Dawn id-decizjonijiet jikkonfermaw il-principju stabbilit minn din il-Qorti fil-kawza "Mamo vs Scerri", deciza fil-31 ta' Mejju, 1872, fejn intqal li kerrej ta' fond ghandu dritt jimpedixxi u jitlob li jitnehha kwalunkwe inkonvenjent ghall-pussess tieghu li jsir mill-possessur ta' fond adjacenti, u "*e' turbativa di possesso pel conduttore il rendergli il possesso meno comodo, senza essere necessario che vi sia pregudizio".*

Il-kontro-talba tal-konvenut Callus mhux intiza biex tiddetermina l-esistenza *o meno* ta' servitujiet, izda biex jitnehhew inkonvenjenti li holoq l-attur wara li zviluppa l-fond tieghu. Ghalhekk, hi ammissibbli.

Ghar-rigward, tal-katusi u l-*gully*, jirrizulta li qabel ma' l-attur zviluppa l-fond tieghu, kien hemm kcina u kamra tal-banju zghira, u minn dawn il-kmamar kienet tohrog katusa wahda tat-tafal li kienet tiehu d-drenagg dirett gahs-sistema principali tad-drenagg. Meta l-attur zviluppa l-fond tieghu, dak li qabel kienu l-kcina u l-kamra tal-banju, saret kamra wahda ta' kamra ta' banju, b'zieda ta' *shower* u b'katusi godda (fejn qabel kien hemm wahda) li jizbokkaw gewwa *gully* li kellha ssir minhabba l-htigijiet godda tal-ligi sanitarja. Dik li qabel kienet il-kamra tal-pranzu, saret kcina gdida, b'zieda ta' katusi godda mis-sink tal-kcina li wkoll sbokkaw go gully gdid li l-attur ghamel fuq is-saqaf tal-*extension* li l-konvenut ghamel fil-bitha tieghu. Dawn iz-zewg *gullies* qed ikunu ta' inkonvenjent ghall-inkwilin, ghax jattiraw irwejjah u nemus, liema inkonvenjent huwa akbar fit-tieni *gully* (il-gdid) peress li dan tpogga taht it-tieqa tal-kcina tal-konvenut. Barra dan, il-katusi u l-*gullies* tpoggew b'mod li, ftit jew wisq qed jostakolaw il-ventilaturi li jaghtu ghal diversi kmamar tal-konvenut/inkwilin. L-attur jallega li x-xoghol li ghamel kien rizultat ta' zvilupp u modernizzar li hejja, kif kellu dritt, fil-fond tieghu, u l-katusi u l-*gullies* tpoggew fejn huma minhabba l-ostakolu tat-tank tal-ilma li ghamel il-konvenut.

Il-Qorti ma tistax taqbel ma' l-argument ta' l-attur. Il-konvenut, kif kellu dritt jaghmel, zviluppa l-bitha tieghu, bena kamra u tella' tank tal-ilma fuq is-saqaf tal-kamra 'l gdida. Kif inghad, fis-sistema Maltija, sid il-bitha hu s-sid ta' l-arja kollha sovrastanti, u, ghalhekk, kellu dritt jaghmel l-zivilupp li ghamel. L-attur ghandu wkoll dritt jizviluppa l-fond tieghu, pero', ma jistax jinvadi l-arja tal-konvenut u lanqas ma jista' johloqlu inkonvenjenti. L-attur li sab it-tank tal-ilma tal-konvenut ma jistax, minhabba fih, ipoggi l-katusi tieghu u l-*gullies* fuq il-ventilaturi tal-konvenut, u lanqas ma kellu dritt, ghax ghamel kcina gdida, johrog katusi u *gully* gdid fuq l-arja tal-konvenut. Veru li llum, sistema ta' drenagg, trid tkun fornita b'*gully,* izda dan m'ghandux jitpogga b'mod li johloq inkonvenjent lill-gar, u jekk hemm bzonn li tintuza sistema akbar spendjuza, izda ma tohloqx inkonvenjent lill-gar, hija dik is-sistema li ghandha tintuza. Mhux argument li l-*gully* tpogga fejn hu minhabba t-tank tal-ilma tal-konvenut; dan kellu dritt ipoggih fejn ghamlu, u l-attur, jekk ried jizviluppa l-fond tieghu, kellu jara x'jaghmel biex jikkondizjona l-izvilupp tieghu madwar dak li ghamel il-konvenut, u jara li ma johloq ebda inkonvenjent lill-gar.

Kif qalet l-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza "Apap vs Galea" deciza fl-24 ta' Marzu, 1975, ir-regola li sid il-bitha ghandu proprjeta' tal-arja sovrastanti, tant hija ta' massima importanza, li l-proprjetarju tal-fond sovrastanti lanqas jista' jonxor mit-twieqi tal-fond tieghu ghal fuq il-bitha ta' haddiehor minghajr il-kunsens ta' dan – ahseb u ara kemm jista' johrog katusi u *gullies* ghal fuq il-bitha tal-konvenut!

Kif inghad, f'din il-kawza, mhux is-sid hu li qed jopponi ghal dan l-izvilupp, izda l-inkwilin, u dan jista' jilmenta in kwantu l-izvilupp qed johloqlu inkonvenjent. Il-fond tal-attur igawdi, issa, minn zewg sistemi ta' katusi u *gully*, u dawn iridu jigu kkunsidrati separatament. Fil-fehma tal-Qorti, il-katusi u l-*gully* l-gdid li holoq l-attur meta ghamel kcina gdida, joholqu dan l-inkonvenjent li ghandu jigi rimoss. Dawn il-katusi u *gully* ma kienux parti mill-fond tal-attur, u saru minhabba l-kcina l-gdida li ghamel u x-*shower* li zied fil-*bathroom*. Fil-fatt, kieku ma saritx dik ix-

shower, il-*gully* mill-kcina l-gdida setghet tpoggiet fil-kamra tal-banju stess u ma kien jinholoq ebda inkonvenjnet lill-konvenut. Oltre dan, dawn il-katusi l-godda u l-*gully* tpoggew taht it-tieqa tal-kcina tal-konvenut u b'mod li mblokkaw kwasi ghal kollox ventilatur li jaghti ghall-kamra tal-konvenut (ritratt Dok. GC10 a fol 171 tal-process). Dan kollu jwassal ghal-fatt li dik is-sistema l-gdida qed tohloq inkonvenjent insopportabbli ghall-konvenut, u l-katusi li johorgu mill-kcina l-gdida u mix-*shower* l-gdid li bena l-attur, u li jaghtu ghal-*gully* gdid li ghamel l-attur fuq is-saqaf tal-*extension* tal-konvenut (u li mblokkat il-ventilatur tal-kcina tal-konvenut) iridu jitnehhew, u s-sistema trid tigi rrangat mill-attur biex la tinvadi l-arja ta' haddiehor u lanqas ma tohloq inkonvenjent lill-inkwilin.

Is-sistema l-ohra ta' katusi u *gullies*, dik li tohrog mill-kamra tal-banju tal-attur ghal fuq l-arja tal-bitha tal-konvenut, m'hemmx htiega li tinqala, u dan peress li, ghalkemm fil-fehma tal-Qorti, l-attur zied is-servitu ghal fuq il-fond sottostante (peress li minn katusa wahda maghluqa, tpoggew diversi katusi u *gully)*, dik is-sistema l-gdida mhux qed tohloq inkonvenjent kbir lill-inkwilin/konvenut. Il-*gully* jinsab 'l boghod minn xi ambjent tal-konvenut, u ghalkemm jimblokkaw, in parte, il-ventilaturi tal-konvenut, l-ostakolu hu wiehed minnu u l-ventilaturi xorta wahda jservu l-iskop taghhom (ritratt Dok GC 9 a fol 171 tal-process). Kwindi, din is-sistema, f'dawn il-proceduri mhux mehtiega li jitnehhew.

It-tieni ilment tal-konvenut Callus jolqot id-disa' toqbiet li l-attur fetah fl-opra morta tal-bejt tieghu. Dawn it-toqob ma jservux biex l-ilma li jinzel fuq il-bejt jinzel ghall-bitha tal-konvenut, peress li jinsabu xi sitt pulzieri gholi mill-art, u fil-fatt, in eskussjoni, l-perit tekniku kkonferma li l-ilma li jaqa' fuq il-bejt ma jistax jghaddi mit-toqob fl-opramorta.

Ghalkemm l-artikolu 425 tal-Kodici Civili jiddisponi li persuna ma tista' taghmel ebda fetha f'hajt divizorju, l-gurisprudenza tippermetti li ftuh ta' rewwiehat li, min-natura taghhom, ma joholqu ebda pregjudizzju lis-sid tal-fond adjacenti (ara per ezempju, "Caruana vs Gauci",

deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Apell fl-10 ta’ Jannar, 1991, u “Rapa vs Zerafa”, deciza minn din il-Qorti fl-14 ta’ Jannar, 1983). It-toqob in kwistjoni ma joholqu ebda inkonvenjent lill-konvenut, u mhux mehtieg li, f’dan l-istadju, jitnehhew, pero’, jigi enfasizzat li dawn it-toqob ma jistghu qatt joholqu servitu’, u jekk jirrizulta li dawn, ‘l quddiem, ikunu ta’ inkonvenjent insopportabbli lil min ikun fil-pussess tal-fond sottostanti, jew jekk is-sid tal-fond sottostanti jkun jista’ u jrid jizviluppa l-proprieta’ tieghu biswit dawk it-toqob, dawn ikunu jridu jinghalqu.

Fit-tielet ilment tieghu, l-konvenut joggezzjona ghat-toqba li fetah l-attur li twassal l-ilma minn bejt u bitha interna tal-attur ghal fqu is-saqaf tal-fond detenut mill-istess konvenut. Dan il-passagg ta’ ilma johloq inkonvenjent kbir lill-konvenut, izda hu inkonvenjent li, f’dan l-istadju, irid isofri, u dan in vista tal-kundizzjoni (i) fil-kuntratt tal-20 ta’ Dicembru, 1982, atti Nutar Nicola Said, li l-attur kien ghamel mal-Ospizju Sant’Anna tal-Isla, l-awturi fi proprieta’ tal-fond tal-konvenuti.

Fil-fatt, kif irrelata l-perit tekniku, it-talba tal-konvenut biex l-ilma mil-bejt u l-bitha tal-attur ma jibqax jghaddi ghal fuq il-bejt tieghu, hija talba bbazata, izda fil-present hija prematura, u dana peress li din it-toqba saret skond l-ewwel parti mill-paragrafu (i), u skond it-tieni parti ta’ l-istess paragrafu l-ilma ghandu jinghata rotta ohra meta s-sid, bhala aventi kawza tal-istess Ospizju, jkollu l-permessi mehtiega u jkun jindika l-intenzjoni tieghu li ser jibda jizviluppa l-arja tieghu, li bhalissa hi soggetta ghall-passagg tal-ilma mill-bitha u l-bejt tal-attur. Dan il-permess ghall-passagg ta’ l-ilma, kif jistipula l-istess paragrafu, “ma b’ebda mod jikkostitwixxi xi servitu’”, u meta is-sid tal-fond sottostante jigi biex jizviluppa l-arja tieghu, dak il-passagg ta’ ilma jrid jitwaqqaf, u hu l-attur li jrid, a spejjez tieghu, jipprovdi rotta ohra ghall-ilma. Din ir-rotta alternattiva mhux obbligu tal-konvenut/sid li jissuggerilu, izda l-attur irid jara hu minn fejn ser jghaddi l-ilma. Meta l-konvenut/sid jigi biex jizviluppa l-arja, l-attur irid iwaqqaf il-passagg tal-ilma mir-rotta presenti, u tkun problema tieghu li johloq rotta alternattiva, u dan minghajr ma johloq inkonvenjent lill-ebda terz. F’dan l-istadju, pero’, din it-

tielet talba tal-konvenut Callus hija intempstiva u, f'kull kaz, tkun trid issir mis-sid jew enfitewta tal-fond sottostanti u mhux minn inkwilin.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-kawza billi tilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u tichad it-talbiet tal-attur, u billi, minn naha l-ohra, tichad it-tieni talba izda tilqa' in parte l-ewwel u t-tielet talbiet tal-konvenut George Callus fil-kontro-talba tieghu, billi tordna lill-attur inehhi l-katusi u l-*gully* li pogga fuq l-arja tas-saqaf tal-*extension* tal-konvenut, u li jaqdu l-kcina l-gdida li ghamel l-attur u x-*shower* il-gdida li pogga fil-kamra tal-banju (li jidhru fir-ritratt Dok GC 10 a fol 171 tal-process), u dan fi zmien xahar mil-lum, u tawtorizza minn issa lill-konvenut Callus li jaghmel hu x-xogholijiet necessarji a spejjez tal-attur, u tichadhom ghall-bqija, u dan previa li tichad l-eccezzjoni preliminari tal-attur ghat-talab rikonvenzjonali u tidderimi l-eccezzjonijiet l-ohra tieghu kif deciz.

L-ispejjez tal-kawza, minhabba l-kumplikazzjonijiet li nholqu, jithallsu nofs mill-attur, u nofs mill-konvenuti bejniethom.

< Sentenza Finali >

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