MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tal-31 ta' Mejju, 2004

Citazzjoni Numru. 2420/1996/1

Perit Arkitett Joseph Grech

Vs

Big Ben Properties Limited u Tapa Limited u b'digriet tat-22 ta' Marzu, 1999 giet kjamata in kawza s-socjeta' Prince Properties Limited.

Il-Qorti.

Preliminari

Rat **l-att tac-citazzjoni** li permezz taghha l-attur ippremetta illi huwa propretarju tal-fond 18, Triq Ghar Lembi, Sliema li ghandu zewgt' itwieqi ghat-tgawdija ta' dawl provenjenti mill-bitha nterna tal-fond 114, Triq it-

Torri, Sliema, liema fond illum huwa hanut kummercjali bl-isem ta’ Mango proprjeta’ tas-socjetajiet konvenuti;

Premess illi dan l-ahhar is-socjetajiet konvenuti saqqfu l-imsemmija bitha u ghamlu fuq is-saqaf taghha “water proofing membrane” u fuq l-istess saqaf installaw tlett “outdoor units” ta’ *airconditioners* b’wiehed minnhom imwahhal bejn iz-zewgt’ itwieqi mertu tal-kawza odjerna.

Premess illi billi l-installazzjoni ta’ dawn l-*airconditioners* is-servitu “ad lumen” li jgawdi l-fond tal-attur gie enormament pregudikat u dan peress li qieghed bl-iktar mod pales inaqqas mit-tgawdija ta’ dan l-istess servitu;

Premess illi fil-kors ta’ dawn ix-xoghlijiet kien hemm katusa li kienet iservi bhala "flue" ghal “fireplace” li hemm fil-fond 18, Triq Ghar Lembi, Sliema u li parti minnha giet imnehhija abuzivament mis-socjetajiet konvenuti;

Premess illi bil-kostruzzjoni tas-saqaf tal-bitha interna u li issa giet “waterproof” permezz tal-*membrane*, hemm il-perikolu li jista’ jingema’ l-ilma tax-xita li jiskula ghal fond 18, Triq Ghar Lembi, Sliema u li jaghmel hsara lill-hajt divizorju tal-fond fuq imsemmija bi pregudizzju ovvju ghall-attur;

Premess illi di piu’ l-istess atturi jinvadu parti mill-proprjeta’ tal-attur, fuq quddiem tal-fond ikkostriwew hajt tal-*bricks* u dan fuq proprjeta’ tal-attur li hija “front garden” tal-fond 18, Triq Ghar Lembi, Sliema;

Ghaldaqstant l-attur talab lil din il-Qorti, prevja kull dikjarazzjoni necessarja u opportun:

1. Tiddikjara li l-konvenuti ma setghux jinstallaw l-*airconditioner* fuq imsemmi bi pregudizzju ghas-servitu “ad lumen” li jgawdi l-fond tal-attur 18, Triq Ghar Lembi, Sliema;

2. Tiddikjara li ma setghetx tinqala’ l-katusa li kien hemm jew parti minnha li sservi ta’ “flue” ghal “fireplace” tal-fond

18, Triq Ghar Lembi, Sliema u li l-"waterproof membrane" tat-tali sistema hija ta' pregudizzju ghal fond imsemmi;

3. Tiddikjara li l-hajt tal-*bricks* mibni mis-socjetajiet konvenuti fil-parti ta' quddiem tal-fondi fuq imsemmija jinvadu parti mill-"front garden" tal-fond 18, Triq Ghar Lembi, Sliema;

4. Sussegwentement tordna lis-socjetatjiet konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li tistabillixxi din il-Qorti jaghmlu dawk ix-xoghlijiet kollha necessarji, okkorrendo b'opera ta' periti nominandi biex ma jibqghux jissussistu pregudizzju sofferti mill-attur fit-tlett talbiet precedenti

5. Fin-nuqqas li jaghmlu dak lilhom ordnat kif fuq inghad l-istess attur jigi awtorizzat li jaghmel dawk ix-xoghlijiet kollha necessarji ghal fini tat-talbiet precedenti u spejjez tal-istess socjetajiet konvenuti.

Bl-ispejjez u bil-konvenuti minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-attur a fol. 3 tal-process, u l-lista tax-xhieda ta' l-attur.

Rat **in-nota ta' l-eccezzjonijiet tas-socjetajiet konvenuti Big Ben Properties Limited u Tapa Limited** a fol. 9 tal-process fejn eccepew:

1. Fl-ewwel lok, l-illegittima tal-konvenuti billi dawna m'humiex proprjetarji tal-fond in kwistjoni liema proprjeta' tappartjeni lill-Prince Properties Limited u ghalhekk ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju;

2. Subordinatament u bla pregudizzju ghall-premess, il-proprjeta' ta'l-attur ma tgawdi l-ebda servitu "ad lumen" fuq il-proprjeta' ta' l-esponenti;

3. Subordinatament u bla pregudizzju ghall-premess, ix-xoghlijiet li ghamlu l-esponenti bl-ebda mod ma' naqqsu s-servitu "ad lumen" li allegatament igawdi l-attur;

4. Illi rigward il-katusa din ghada precisament fejn kienet.

5. Illi rigward il-“waterproof membrane” illi saret fil-bitha, din bl-ebda mod ma tista’ tikkaguna dannu lill-attur;

6. Illi rigward il-hajt tal-*bricks* li gie mibni mill-esponenti dan inbena fuq proprjeta’ taghhom;

Rat **in-nota tal-eccezzjonijiet tas-socjeta’ Prince Properties Limited**, kjamata in kawza b’digriet tat-22 ta’ Marzu 1999, a fol. 78 tal-process fejn eccepiet:

1. Fl-ewwel lok li l-proprjeta’ ta’ l-attur ma tgawdi l-ebda servitu “ad lumen” fuq il-propjeta’ tal-esponenti

2. Fi kwalsiasi kaz, u bla pregudizzju ghal-premess il-konvenuti ma ghamlu l-ebda xogholijiet li jnaqqsu s-servitu “ad lumen” li l-attur qieghed jallega li jgawdi.

3. Illi rigward il-katusa, din ghadha ezattament fejn kienet,

4. Illi rigward il-“waterproofing membrane” li saret fil-bitha din bl-ebda mod ma tista’ tikkaguna danni lill-attur;

5. Illi ghal dak li jirrigwarda il-hajt tal-“bricks” li gie mibni mill-esponenti dan inbena fuq proprjeta` taghhom.

6. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata u l-lista tax-xhieda tal-kjamati fil-kawza;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezebiti;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat id-degrieti a fol. 113 u 130;

Semghet lill-Avukati difensuri;

KONSIDERAZZJONIJIET

Illi l-attur qed jibbaza t-talbiet tieghu fuq il-fatt li l-fond tieghu 18, Triq Ghar Lembi, Sliema igawdi is-servitu "ad lumen". Illi l-Kodici Civili, Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta fl-artikolu 457 jistipula illi is-servitujiet kontinwi u li jidhru jitnisslu (a) bis-sahha ta' titolu; (b) bil-preskrizzjoni, u (c) bid-destinazzjoni tas-sid taz-zewg fondi.

Fil-kaz in ezami mhux kontestata l-ezistenza tas-servitu ta' dawn it-twieqi mill-istess konvenuti li fir-risposta taghhom ghar-rikors ghal-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni bin-numru 895/93 fl-ismijiet Perit Joseph Grech vs. Big Ben Properties Limited et. (liema atti gew allegati mal-kawza odjerna) huma ddikjaraw illi "huma ma ghandhom ebda ntenzjoni li jnaqqsu mid-dritt ta' servitu li ghandu r-rikorrenti permezz taz-zewg twieqi."

Mir-rapport tal-perit Albert Fenech jirrizulta li: "bil-hajt li ttella' moghla sitt piedi ftit il-boghod minn dawn it-twieqi, fejn il-bitha ssaqfet aktar fl-gholi, id-dhul tad-dawl naturali minnhom gie b'xi mod ostakulat, u gie xi ftit ostakolat ukoll bl-istallazzjoni tal-'outdoor unit' tal-'airconditioner' li twahhlet mal-bicca hajt ta' bejniethom". Dan jidher ukoll mir-ritratti ezebiti a fol. 104 u 105 tal-process, illi l-hajt, gholi sitt piedi, qieghed vicin hafna dawn it-twieqi u b'hekk qieghed itellef it-tgawdija ta' dan is-servitu, izda dwar dana l-hajt ma saret ebda talba u l-Qorti mhiex ser tipprovvdi xejn dwaru.

Air-conditioners

Il-konvenuti ma setghux jinstallaw l-'outside unit' tal-'airconditioner' bejn it-twieqi in kwistjoni ghaliex dan qed itellef it-tgawdija tas-servitu. Rigward iz-zewg "outside units" l-ohra, dawn ukoll qeghdin vicin wisq ghall-proprejta ta' l-attur fil-parti l-aktar baxx li giet imsaqqfa u huma ta' pregudizzju ghalih u ghalhekk ghandha tinsab posizzjoni alternativa ghalihom.

Katusa

Illi l-attur talab lill-Qorti tiddikjara li ma setghetx tinqalgha l-katusa li kien hemm jew parti minnha li sservi ta' "flue"

ghal “fireplace” tal-fond 18, Triq Ghar Lembi, Sliema. Kif jirrizulta mir-rapport tal-perit Albert Fenech, a fol. 43 tal–process, din il-katusa tal-fuhhar “evidentement giet in parti imnehhija”. Fix-xhieda tal-Perit Alfred Grech, inkarigat mis-socjetajiet konvenuti ghat-twettiq ta’ dan il-progett, dan ammetta illi tali cumnija setghet intlaqtet meta huma waqqghu il-fond 114, Triq it-Torri, Sliema, izda li “din haga li tissewwa”.

Perkolazzjoni ta’ l-ilma

L-attur allega illi l-“waterproof membrane” illi sar fuq il-bjut huwa ta’ pregudizzju ghal fond imsemmi. Il-perit Albert Fenech, imqabbad mill-Qorti, xehed li peress li wicc il-bejt tas-saqaf tal-bitha tal-fond tal-intimati sar livell mal-hogor taz-zewgt itwieqi tal-fond tar-rikorrenti, (attur) hemm possibilita` illi jekk jingabar xi ftit ilma f’hogor wahda minn dawn iz-zewgt itwieqi dan l-ilma jista’ jipperkola ghal gol-hajt divizorju ghax l-istess “waterproofing membrane” qed jimbarrah. “Il-periklu kien li jingemgha l-ilma fuq is-saqaf u jidhol fit-twieqi.” Illi l-perit inkarigat mis-socjetajiet konvenuti biex itella’ l-blokk, Alfred Grech, stqarr fix-xhieda tieghu, a fol. 132 tal-process, illi “meta jinzamm xi ftit ilma, ir-rizultat jista’ jkun li jkollok xi tlett millimetri ghadira tal-ilma.”

Il-Kodici Civili fl-artiklu 445 jipprovvdi illi kull sid ghandu jibni l-bjut tal-bini tieghu b’mod li l-ilma tax-xita ma jaqax fuq il-fond tal-gar. Illi meta bnew il-bejt u ghamlu l-‘waterproofing membrane’, il-konvenuti marru kontra dan l-artiklu u ghalhekk issa jridu jiehdu l-passi kollha necessarji sabiex l-ilma tax-xita jingabar fuq naha ohra tal-bejt u mhux fit-twieqi tal-attur.

Hajt tal-bricks

L-attur jallega illi l-hajt tal-*bricks* mibni mis-socjetajiet konvenuti fil-parti ta’ quddiem tal-fond taghhom jinvadi parti mill-“front garden” tal-fond tieghu. Il-Qorti hija tal-fehma illi din l-allegazzjoni ma gietx sodisfacentement ippruvata. Inoltre l-Perit A.Grech xehed li meta bena huwa zamm ma’ l-istess linja u bena mal-hajt ta’ l-appogg.

Legittimi kontraditturi

Il-konvenuti Big Ben Properties Limited u Tapa Limited qed jeccepixxu li mhumiex legittimi kontraditturi f’din il-kawza. Big Ben Properties Limited u Tapa Limited kienu fil-pussess fiziku tal-fond fil-jum u qabel ma nfethet din il-kawza. Jidher illi l-fond in kwistjoni jigifieri il-“groundfloor premises” li ghandu entratura separata, parti minn korp ta’ bini li jgib in-numru mija u erbatax (114) Triq it-Torri, Tas-Sliema, permezz tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar datat hdax ta’ Ottubru 1996, ezebit a fol. 15 tal-process, gie assenjat u ttrasferit a favur ta’ Prince Properties Limited. Illi ghalhekk is-sid prezenti tal-fond in kwistjoni huwa Prince Properties Limited.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi
il-Qorti tiddeciedi billi tilqa’ t-talbiet kollha attrici hlief it-tielet wahda fil-konfront ta’ Prince Properties Limited;
u tillibera lill Big Ben Properties Ltd u Tapa Ltd mill-osservanza tal-gudizzju;

1. Tiddikjara li Prince Properties Ltd ma setghux jinstallaw l-*airconditioner* fuq imsemmi bi pregudizzju ghas-servitu “ad lumen” li jgawdi l-fond tal-attur 18, Triq Ghar Lembi, Sliema u ghalhekk tordna li dawn jitnehhu minn fejn qeghdin u jitwahhlu f’post alternativ;

2. tiddikjara li ma setghetx tinqala’ l-katusa li kien hemm jew parti minnha li sservi ta’ “flue” ghal “fireplace” tal-fond 18, Triq Ghar Lembi, Sliema u dina ghandha tissewwa;

3. Tichad it-tielet talba ghax ma gietx sodisfacentement pruvata;

4. Tordna lill-Prince Properties Ltd biex jiehdu mizuri biex l-ilma tax-xita li jingabar fuq il-bejt tal-bitha ma jibqax jaqa’ fit-twieqi ta’ l-attur;

5. Tordna li dana x-xoghol rimedjali jsir fi zmien tlett xhur improrogabbili mil-lum u fin-nuqqas li jaghmlu dak li gie lilhom ordnat kif fuq inghad l-istess attur ikun awtorizzat li jaghmel dawk ix-xoghlijiet kollha necessarji ai fini tat-talbiet precedenti a spejjez tal-kjamati fil-kawza u taht id-direzzjoni tal-perit Albert Fenech li qed jigi nominat ghal dan l-iskop.

Spejjez ghall-kjamati fil-kawza.

< Sentenza Finali >

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