PRIM'AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

ONOR. DR DAVID SCICLUNA LL.D. MAG. JUR. (EUR. LAW)

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 18 ta' Frar 2000

Numru 48

Citaz. numru 1677/84 DS

Edward Borg Bartolo
vs
Annunziato sive Lany Calleja f'isem is-socjeta' L.A.C. Limited

Illum, 18 ta' Frar 2000

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni pprezentata fid-29 ta' Novembru 1984 li permezz taghha l-attur wara li ppremetta illi:

Is-socjeta' konvenuta akkwistat il-fond 20, Lapsi Street, San Giljan, li jmiss mal-fondi 21 u 22 fl-istess triq, propjeta' ta' l-attur.

L-awtur ta' l-attur, missieru Paul Borg, kien akkwista l-fondi 21 u 22 b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Raymond Grech - dokument A - tal-31 ta' Dicembru 1956 bid-dritt ta' servitu attiva ta' twieqi fuq il-fond numru 20 - tant hekk illi dawn it-twieqi kienu jharsu fuq il-gnien tal-fond numru 20.

Is-socjeta' konvenuta bniet fil-post fejn qabel kien hemm gnien u bniet minghajr ma osservat id-distanzi li timponi l-ligi u minghajr ma rriaspettat is-servitu li dak il-fond ghandu favur ta' l-attur.

Barra minn dan, waqt il-kostruzzjoni, u b'konsegwenza ta 'l-istess ikkawzat hsara fil-fondi tal-attur fin-numru 21 u 22 f'Lapsi Street, San Giljan.

talab lil din il-Qorti:

1. tikkundanna lill-konvenut biex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss jiddemolixxi kull kostruzzjoni li huwa ghamel kontra l-ligi u minghajr rispett ghas-servitu tal-fondi tal-attur;

2. tawtorizza lill-attur, biex jekk jghaddi inutilment iz-zmien koncess, jaghmel, dik id-demolizzjoni huwa a spejjez tas-socjeta' konvenuta;

3. tillikwida d-danni sofferti mill-attur fil-fondi tieghu kkawzati mis-socjeta' konvenuta waqt ix-xoghol ta' kostruzzjoni fil-fond 20 Lapsi Street, San Giljan;

4. tikkundanna lis-socjeta' konvenuta li thallas lill-attur l-ammont hekk likwidat.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni tal-24 ta' April 1984.

Il-konvenut jibqa ngunt ghas-subizzjoni.

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenut nomine fejn qal:

A. Dwar l-ewwel u t-tieni domandi:-

(1) Illi l-eccipjent osserva d-distanzi preskritti mill-ligi.

(2) Illi l-attur qatt ma indika liema "distanzi li timponi l-ligi" huwa jallega li ma gewx osservati mill-eccipjent.

(3) Illi l-attur naqas ukoll li jindika l-att kostitwenti s-servitu' minnu allegat.

(4) Illi, allavolja l-attur naqas li jaghmel dan, l-eccipjent bena b'mod li ma jilledix is-servitu' eventwalment esistenti.

B. Dwar it-tielet u r-raba domandi:-

(1) l-intempestivita' tal-azzjoni peress li l-attur (li qed jitlob "hlas" u mhux riparazzjoni) ghadu ma sewwiex il-hsara minnu allegata.

(2) L-attur, ghalkemm mitlub mill-eccipjent, qatt ma ta l-ebda dettall dwar l-allegata hsara.

C. Dwar l-ispejjez tal-mandat ta' inibizzjoni:-

(1) L-attur ma jistghax jitlob l-ispejjez minghand l-eccipjent peress li dan sar kontra persuni differenti mill-eccipjenti.

(2) Fi kewlunkwe kaz l-attur halla l-imsemmi mandat isir bla effett imhabba d-dewmien tieghu biex jipprezenta citazzjoni (artikli 846 u 878 tal-Kapitolu 15).

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-kontendenti u l-listi tax-xhieda taghhom;

Rat id-digriet tas-27 ta' Mejju 1985 li permezz tieghu gie nominat Dr. Albert Camilleri bhala perit legali bl-assistenza ta' l-A.I.C. Renato Laferla bhala perit tekniku biex ifittex u jirrelata dwar it-talba ta' l-attur wara li jiehu konjizzjoni ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut u jaghmel l-osservazzjonijiet kollha li ghandhom x'jaqsmu mal-kaz;

Rat ir-relazzjonijiet minnhom mahlufa fis-6 ta' Marzu 1989;

Rat ir-relazzjoni ulterjuri tal-perit tekniku minnu mahlufa fl-14 ta' Marzu 1991;

Rat id-digriet tat-23 ta' Mejju 1991 li permezz tieghu gew nominati l-A.I.C. M'Angelo Refalo, l-A.I.C. David Pace u Dr. Giannino Caruana Demajo bhala periti addizzjonali fuq talba li saret mill-attur permezz ta' nota minnu pprezentata fl-14 ta' Marzu 1991;

Rat id-digriet tat-8 ta' Mejju 1995 li permezz tieghu ghal Dr. Giannino Caruana Demajo li gie elevat ghall-gudikatura giet sostitwita Dr. Evelyn Caruana Demajo;

Rat ir-relazzjoni tal-periti teknici addizzjonali minnhom mahlufa fis-27 ta' Jannar 1999 u r-relazzjoni tal-perit legali addizzjonali minnha mahlufa fil-5 ta' Marzu 1999;

Rat l-atti l-ohra tal-kawza u d-dokumenti esibiti;

Ikkunsidrat illi:-

Din il-vertenza nqalghet wara li s-socjeta' konvenuta ddemolixxiet il-fond 20 Lapsi Street San Giljan biex bniet blokk appartamenti u b'rizultat ta' dan ix-xoghol ikkawza danni lill-attur li huwa proprjetarju tal-fondi adjacenti numri 20 u 21 Lapsi Street San Giljan. Inoltre l-attur ilmenta li s-socjeta' konvenuta ma rrispettatx id-distanzi imposti mil-ligi u s-servitu' li l-proprjeta' tieghu ghandha fuq il-proprjeta' tas-socjeta' konvenuta.

Il-Qorti se tghaddi l-ewwel biex tezamina jekk in effetti l-proprjeta' ta' l-attur tgawdix servitu' ta' twieqi fuq il-fond tas-socjeta' konvenuta u n-natura ta' tali servitu'.

Il-provenjenza tirrizulta mid-diversi kopji ta' atti pubblici li esebixxa l-attur:

(1) B'kuntratt tal-11 ta' Frar 1920 fl-atti tan-Nutar Giovanni Azzopardi (fol. 225), is-Sacerdot Melchiorre Formosa ttrasferixxa lil Pietro Paolo Formosa l-proprjeta' immobiljari kollha tieghu, fosthom:

"1. L'utile dominio temporaneo della casa posta in Strada Lapsi di San Giuliano segnata col numero venti (No. 20) soggetta all'annuo temporaneo canone di Lira sterlina una scellini dieci (£1.10) con tutti e singoli i relativi gius, pertinenze ed attinenze franca e libera" (minnu akkwistat b'kuntratt tal-21 ta' April 1898 fl-atti tan-Nutar Paolo Vassallo – fol. 239); u

2. L'utile dominio temporaneo della casa in San Giuliano, Strada Lapsi, numeri ventiuno e ventidue (No. 21, 22) con giardino annessovi, soggetto all'annuo temporaneo canone di Lire sterline cinque scellini dieci (£5.10) con tutti e singoli i relativi gius, pertinenze ed attinenze" (minnu akkwistat b'kuntratt tad-9 ta' Jannar 1900 fl-atti ta' l-istess Nutar Paolo Vassallo – fol. 232).

(2) B'kuntratt tas-26 ta' Mejju 1920 fl-atti tan-Nutar Giovanni Azzopardi (fol. 217) Pietro Paolo Formosa biegh lil Lorenzo Pace l-utile dominium *"della casa in San Giuliano Strada Lapsi, segnata coi numeri ventiuno e ventidue, con giardino annessovi, soggetta all'annuo temporaneo canone di Lire sterline cinque scellini dieci (£5.10)"*. U hawn insibu ghall-ewwel darba referenza ghas-servitu': *"come pure alla servitu' attiva, cioe' gode una servitu' attiva di*

finestre che guardano sul fondo vicino ed annessovi segnato col numero venti".

(3) B'kuntratt tat-23 ta' Mejju 1932 fl-atti tan-Nutar Giovanni Azzopardi (fol.207) Lorenzo Pace biegh l-istess proprjeta' lil Giuseppe Camilleri. F'dan il-kuntratt insibu l-istess deskrizzjoni tas-servitu' bhala *"una servitu' attiva di finestre che guardano sul fondo vicino ed annessovi segnato col numero venti".*

(4) B'kuntratt tal-31 ta' Dicembru 1956 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Raymond Grech (fol. 3), ulied Giuseppe Camilleri bieghu l-imsemmija proprjeta' lil Paul Borg, missier u l-awtur ta' l-attur f'din il-kawza. Il-proprjeta' trasferita giet hekk deskritta: *"l-utili dominju temporanju ghar-restanti perijodu ta' cirka tlieta u erbghin sena tad-dar numru wiehed u ghoxrin u tat-terran sottopost numru tnejn u ghoxrin bil-gnien mieghu anness, f'San Giljan, Lapsi Street, soggetti lkoll flimkien ghall-annwu temporanju kanone ta' hames liri u nofs bis-servitu' attiva ta' twieqi fuq il-fond numru ghoxrin fl-istess triq, bil-gjus u l-pertinenzi taghhom kollha".*

(5) B'kuntratt tas-27 ta' Novembru 1990 fl-atti tan-Nutar Philip Said l-attur akkwista id-dirett dominju u cens relattiv annwu u temporaneju ta' hames liri u hamsin centezmu (Lm5.50) ghaz-zmien li kien fadal mill-koncessjoni originali enfitewtika ta' 99 sena mid-9 ta' Jannar 1900 flimkien mal-proprjeta' assoluta ghal wara tal-fondi 21, 22, 22A, 22B u 22C, Triq Lapsi, San Giljan (inkluz mela l-fondi in kwistjoni).

Minn hawn jirrizulta ghalhekk li l-attur huwa l-proprjetarju assolut tal-fondi in kwistjoni u li sa mis-26 ta' Mejju 1920 (kuntratt indikat fil-paragrafu numru tnejn *supra*) insibu riferenza ghas-servitu' ta' twieqi.

Is-servitu` ta' tieqa hija wahda kontinwa u li tidher u li tista' titnissel bis-sahha ta' titolu, tal-preskrizzjoni, jew tad-destinazzjoni ta' sid ta' zewg fondi (ara l-artikoli 455 u 457 tal-Kodici Civili).

Il-kuntratti esebiti mill-attur ma jurux l-att kostituttiv tas-servitu` peress li l-kuntratt tal-11 ta' Frar 1920 ma jsemmi xejn dwar servitu` filwaqt li dak tas-26 ta' Mejju 1920 jsemmi s-servitu` bhala stat ta' fatt. Is-servitu' ta' tieqa tista' tinholoq bi preskrizzjoni, f'liema kaz hu mehtieg il-pussess ghal mhux anqas minn tletin sena (artikolu 462 tal-Kodici Civili). Fil-kuntest tal-preskrizzjoni, titolu, ukoll jekk derivattiv, huwa utili ghaz jista' juri l-waqt meta nbeda l-pussess. Difatti l-artikolu 529 tal-Kodici Civili jipprovdi li *"mill-pussess attwali ma titnissilx prezunzjoni ta'*

pussess fl-imghoddi hlief jekk il-pussessur ikollu titolu; f'dan il-kaz, jekk ma jigix ippruvat il-kuntrarju, jinghad li hu kien fil-pussess mid-data tat-titolu".

Mill-provi jidher li s-socjeta` konvenuta bdiet ix-xoghol fl-1984. Billi jirrizulta li l-proprjetarji successivi tal-fondi in kwistjoni kienu jgawdu servitu mill-inqas mill-1920, m'hemmx dubju li l-attur akkwista s-servitu` fuq l-istess fondi bil-preskrizzjoni.

Hawn il-Qorti tirreferi ghall-osservazzjonijiet li ghamlet il-perit legali addizzjonali Dr. Evelyn Caruana Demajo li ma qablitx mal-konkluzjoni raggunta mill-ewwel perit legali li, *inter alia*, qal li l-attur ghandu biss servitu' *luminum* li tista' tigi terminata mill-konvenut x'hin irid ghax hija biss tolleranza. B'mod specjali tirreferi ghall-paragrafi tlettax (13) sa ghoxrin (20) ta' l-istess relazzjoni u tghid biss li tikkondividi l-fehma taghha li hawn si tratta ta' servitu` vera u proprja u tghaddi ghalhekk mill-ewwel biex tezamina l-entita` ta' din is-servitu`.

Fir-relazzjoni taghhom il-periti teknici addizzjonali esprimew il-fehma li z-zewg twieqi in kwistjoni mhumiex biex iservu ghal prospett izda biss ghad-dawl u arja, u dan minhabba li hemm l-izbarri tal-hadid maghhom u jifthu 'l gewwa, kif ukoll minhabba li t-tieqa fil-fond numru 22 Triq Lapsi, qieghda f'livell li biex wiehed jittawwal minnha jrid joghla fuq xi haga.

Hawn il-Qorti taghmel riferenza ghal dak li gie ritenut f'sentenza moghtija mill-Prim'Awla fit-3 ta' Ottubru 1881 fil-kawza fl-ismijiet "Canonico Don Paolo Lebrun vs Vincenzo Micallef et" (Vol. IX.504):

"La servitu` affermattiva di luce e di prospetto non da` diritto al padrone del fondo dominante d'impedire al vicino di fabbricare, anche se gli diminuisse l'uso della servitu`, se tra la nuova fabbrica e il confine del fondo dominante si sia lasciato tanto spazio, da non rendere inutili le dette servitu`.

Per poter pretendere questo bisognerebbe avere le servitu` negative NE LUMINIBUS o NE PROSPECTUI OFFICIATUR, ovvero ALTIUS NON TOLLENDI."

F'dan il-kaz m'hemmx dubju li l-attur m'ghandux is-servitu` *altius non tollendi*. Bis-servitu' li huwa jgawdi pero' ghandu kull dritt igieghel lis-socjeta' konvenuta zzomm id-distanzi preskritti mill-Kodici Civili. Hekk

skond l-artikolu 435 trid tinzamm distanza ta' tliet metri, cioe' s-socjeta' konvenuta ma setghetx tibni f'inqas minn tliet metri mill-bini ta' l-attur.

F'dar-rigward il-periti teknici addizzjonali stqarrew li fil-kaz taz-zewg twieqi ma nzammitx id-distanza legali. Huma jghidu testwalment:

"Il-perit legali addizzjonali fil-para. 22 tar-relazzjoni taghha rriferiet ghal 'tliet metri (ghaxar piedi)' f'dan il-kontest. L-esponenti jipprecizaw ghall-ezattezza illi tliet metri huma ekwivalenti ghal disa' pieid u ghaxar pulzieri cirka (9'10"). Il-qies tal-b itha quddiem it-tieqa fil-fond numru 21 huwa ta' disa' piedi u ghaxar pulzieri u nofs (9'10 ½"). Pero' anke jekk dan il-qies hua ammissibbli minkejja li huwa inqas minn ghaxar piedi, jibqa' l-fatt li dan il-kejl jirrifletti l-kejl tal-bitha 'l fuq mit-tliet targiet li hemm fiha; u cioe' fil-livell sa fejn hemm dawn it-targiet il-bitha hija definittivament inqas minn ghaxar piedi u anke inqas minn tliet metri. U a rigward tal-bitha quddiem it-tieqa fil-fond numru 22, din ghandha kejl ta' disa' piedi u tmien pulzieri (9'8"), liema kejl fi kwalsiasi kaz huwa inqas milli regolat bl-artikolu 435 tal-Kodici Civili."

It-talbiet attrici huma konsegwentement gustifikati.

Minhabba l-kostruzzjoni li ghamlet is-socjeta' konvenuta l-fondi ta' l-attur tilfu mill-valur taghhom. Difatti fil-mori tal-kawza l-ewwel perit tekniku gie mitlub jistma mhux biss id-danni kawzati lill-istess fondi waqt il-kostruzzjoni, izda anke it-telf fil-valur ta' dawn il-fondi. L-istimi li ghamel gew riveduti mill-periti teknici addizzjonali.

Izda d-danni li l-attur qieghed jitlob fic-citazzjoni huma biss dawk id-danni kawzati lill-fondi tieghu waqt ix-xoghol ta' kostruzzjoni mis-socjeta' konvenuta u ma talabx il-likwidazzjoni tat-telf fil-valur ta' dawn il-fondi minhabba tali kostruzzjoni. U l-Qorti hija limitata mit-talbiet specifici maghmula fic-citazzjoni. Ghalhekk filwaqt li takkolji wkoll il-likwidazzjoni tad-danni maghmula mill-periti teknici addizzjonali ghall-hsarat ikkagunati fil-bini ta' l-attur fl-ammont ta' Lm560, mhijiex se tipprovdi dwar it-telf, reali, li sar fil-valur tal-proprjeta' ta' l-attur.

Fl-ahharnett tosserva dwar l-eccezzjoni ta' intempestivita', li d-danni huma dovuti meta jsiru u mhux meta l-attur ikun hallas biex jissewwew. Inoltre anke l-eccezzjoni dwar l-ispejjez tal-mandat ta' inibizzjoni huma insostenibbli peress li ma jirrizultax li l-attur talab il-hrug ta' dak il-mandat kontra "Carmelo Calleja u Lawrence sive Larry Calleja jew min minnhom" minflok kontra "Annunziato sive Lany Calleja f'isem is-socjeta` L.A.C. Limited" ghal xi ragunijiet imputabbli lilu.

Ghal dawn il-motivi:-

Tiddeciedi billi tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut nomine, tilqa' t-tabiet attrici u

(1) tikkundanna lill-konvenut nomine biex fi zmien sitt xhur millum jiddemolixxi kull kostruzzjoni li ghamel kontra l-ligi u minghajr rispett ghas-servitu` tal-fondi tal-attur (sabiex tkun b'hekk rispettata d-distanza kif spjegat aktar 'il fuq) u dan that il-harsien ta' l-A.I.C. David Pace li qed jigi nominat ghal dan l-iskop a spejjez ta' l-istess socjeta' konvenuta,
(2) tawtorizza lill-attur biex, jekk ighaddi inutilment iz-zmien koncess, jaghmel din id-demolizzjoni hu a spejjez tas-socjeta' konvenuta taht il-harsien ta' l-istess A.I.C. David Pace,
(3) tillikwida d-danni sofferti mill-attur fil-fondi tieghu kkawzati mis-socjeta' konvenuta waqt ix-xoghol ta' kostruzzjoni fil-fond 20 Lapsi Street, San Giljan, fl-ammont ta' Lm560, u
(4) tikkundanna lis-socjeta' konvenuta thallas lill-attur din is-somma ta' Lm560 bl-imghax millum.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut nomine u b'rizerva ta' kull azzjoni derivanti mill-appogg li s-socjeta' ghamlet mal-hitan ta' l-attur.

ONOR. IMHALLEF
DOTTOR DAVID SCICLUNA

GRAZIO GALEA
D/REGISTRATUR