

Kopja Informali ta' Sentenza



MALTA

**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF**

Seduta tat-18 ta' Novembru, 2004

Citazzjoni Numru. 2018/2001/1

Leonard GALLO u Natasha Griscti

VS

Maja BROWN u James Brown

Il-Qorti:

Rat l-Att ta' Citazzjoni mressaq fit-2 ta' Lulju, 2001, li bih l-atturi ippremettew;

Illi l-atturi huma proprjetarji ta' appartament numru wieħed, fi blokk ta' appartamenti magħrufa bl-isem ta' "Sunshine Flats" fi triq l-Ilqugh, Swieqi, fil-waqt li l-konvenuti huma proprjetarji ta' appartament numru tnejn,

Pagna 1 minn 8

Qrati tal-Gustizzja

Kopja Informali ta' Sentenza

fi blokk ta' appartamenti adjaċenti magħruf bl-isem ta' "Ponciana", fi triq il-Ħawt, Swieqi;

Illi fil-fond tal-konvenuti hemm tieqa ossija appertura fil-ħajt diviżorju li tagħti direttament għall-fuq l-arja u l-bitħa tal-appartament tal-atturi;

Illi din il-fetħa saret riċentement u mingħajr il-kunsens tal-atturi, u mhux biss tista' toħloq servitu' għall-fuq il-fond tal-atturi, iżda hija ukoll ta' preġudizzju għall-interessi tagħhom u tnaqqas il-valur tal-fond tagħhom;

Illi l-konvenuti ġew mitluba sabiex jagħmlu x-xogħolijiet meħtieġa biex jagħlqu l-imsemmija appertura, iżda baqgħu inadempjenti;

Għaldaqstant, l-atturi talbu lil din l-Onorabbli Qorti għaliex m'għandiex għal dawn ir-raġunijiet premissi:

1. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi żmien qasir u perentorju li jgħoġobha tiffissa din il-Qorti jgħamlu x-xogħolijiet kollha meħtieġa sabiex jagħlqu l-istess tieqa li tinsab fil-ħajt diviżorju – occorrendo taħt id-direzzjoni ta' perit nominand;

2. Fin-nuqqas li l-konvenuti jottemperaw ruħhom mal-ordni tal-Qorti fi żmien preskritt, għaliex l-atturi m'għandhomx ikunu awtorizzati minn issa stess jgħamlu l-istess xogħolijiet huma stess a spejjeż tal-konvenuti, taħt id-direzzjoni tal-istess perit nominand.

Bl-ispejjes, inklużi dawk tal-Ittri Interpellatorji tad-9 ta' April, tat-23 ta' April, tal-25 ta' April u tat-2 ta' Mejju 2001, kontra l-konvenuti li huma ngunti għas-subizzjoni.

Rat id-Dikjarazzjoni maħlufa u n-Nota tax-Xieħda tal-atturi, flimkien maż-żewġ (2) dokumenti mehmużin magħha;

Rat in-Nota mressqa fl-4 ta' Diċembru, 2001, li biha l-imħarrkin miżżewġin Brown eċċepew;

Kopja Informali ta' Sentenza

1. L-ewwelnett l-atturi jridu jipprovaw li għandhom id-dritt fuq l-arja u l-fond kif premess fiċ-ċitazzjoni.

2. Illi mhux minnu li l-konvenuti għamlu xi ħaġa mingħajr il-kunsens tal-atturi, anzo speċifikament l-attur kien wera' li ma kellu l-ebda oġġezzjoni għax-xogħol li kien ser jsir meta l-konvenuta per prudenza marret sabiex tavżah li kien ser jsir dan ix-xogħol.

3. Fi kwalunkwe każ l-apertura in kwistjoni ma toħloq l-ebda servitu', u ma kienx hemm bżonn l-kunsens tal-atturi sabiex din issir.

Salvi eċċezzjonijiet oħra.

Rat id-Dikjarazzjoni maħlufa u n-Nota tax-Xieħda tal-imħarrkin;

Rat ix-xhieda mressqa mill-atturi bil-meżż tal-affidavit u kif ukoll il-provi dokumentali dwar il-każ;

Rat id-degriet tagħha tal-15 t'Ottubru, 2002¹, li bih u għar-raġunijiet hemm imsemmija, ħalliet il-kawża għas-sentenza;

Rat id-Degriet tagħha tal-24 ta' Ottubru, 2002, li bih u fuq talba tal-imħarrkin b'rikors tagħhom tat-22 t'Ottubru, 2002, waqfet milli tgħaddi għall-għoti tas-sentenza u tat lill-imħarrkin żmien biex iressqu x-xhieda tagħhom bil-meżż tal-affidavit;

Rat illi l-imħarrkin naqsu li jressqu x-xhieda tagħhom bl-affidavit jew mod ieħor saż-żmien mogħti lilhom, imma rressqu affidavit madwar ħames xhur wara li kien għalaq iż-żmien mogħti;

Rat id-Degriet kamerali tagħha tas-26 ta' Settembru, 2003², li bih ordnat it-tneħħija tal-affidavit imressaq mill-imħarrkin wara ż-żmien;

¹ Paġ. 38 tal-proċess

² Paġġ. 59 sa 61 tal-proċess

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat id-Degriet kamerali tagħha tat-12 ta' Diċembru, 2003³, li bih ċaħdet talba tal-imħarrkin biex tiġi ordnata t-tneħħija mill-atti tal-kawża tal-affidavit tal-atturi;

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-Degrieti tagħha tat-2 t'April, 2004, tal-1 ta' Lulju, 2004, tat-28 ta' Lulju, 2004, u tal-4 ta' Novembru, 2004, li bihom il-kawża tħalliet għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni għal egħluq ta' tieqa miftuħa mingħajr ir-rieda tal-atturi f'ħajt li jagħti fuq il-proprjeta' tagħhom. Huma qegħdin jitolbu li l-imħarrkin jagħlqu l-imsemmija tieqa jew, jekk jonqsu li jagħmlu dan fiż-żmien li tagħtihom il-Qorti, li jkunu awtorizzati li jagħlquha huma bi spejjeż tal-imħarrkin;

Illi għal din l-azzjoni l-imħarrkin laqgħu billi qalu li m'għamlu xejn kontra r-rieda tal-atturi, għaliex l-atturi taw il-kunsens tagħhom biex tinfetaħ it-tieqa, u billi l-kwestjoni ma toħloq l-ebda servitu', lanqas kien hemm bżonn jinkiseb il-kunsens tal-atturi. Huma jitolbu wkoll lill-atturi jagħtu prova tal-jedd tagħhom għall-arja u l-ġid li jsemmu fiċ-ċitazzjoni;

Illi l-fatti ewlenin li joħorġu mill-atti juru li l-atturi huma s-sidien⁴ tal-appartament numru wieħed (1) li jagħmel parti minn korp ta' bini bl-isem ta' "Sunshine Flats", li jagħti fuq Triq l-Ilqugħ, Swieqi. L-imħarrkin huma s-sidien tal-appartament numru tnejn (2) minn korp ta' bini ieħor li jgħib l-isem ta' "Ponciana", fi Triq il-Ħawt, Swieqi. Iż-żewġ korpi ta' bini jmissu ma' xulxin: in-naħa ta' wara tal-appartament tal-imħarrkin tagħti għal fuq il-parti ta' wara (magħduda l-bitħa) tal-post tal-atturi. L-appartament tal-

³ Paġġ. 69-70 tal-proċess

⁴ Dok "LG2", f' paġġ. 21-2 tal-proċess

atturi jinsab fl-ewwel sular (fuq garaxx), u għall-bitħa tiegħu tinżel b'taraġ⁵;

Illi l-imħarrkin ħaffru fetħa ġo ħajt tal-ġid tagħhom u għamlu tieqa. Din it-tieqa ma tinfetaħx la 'l barra u lanqas 'il ġewwa, u l-ħġieġ tagħha huwa matt⁶: qabel kienet tieqa li tinfetaħ billi t-tebqiet tagħha jiżzerzqu għall-ġnub u l-ħġieġ tagħhom kien trasparenti⁷. L-atturi kienu għadhom qegħdin jagħmlu xogħol fl-appartament tagħhom bi tnejjija għal meta kellhom imorru jgħixu fih wara li jiżzewġu, meta, matul Marzu tal-2001, intebħu bil-ftuħ tat-tieqa. Tkellmu mal-imħarrkin, imma, minkejja kollox, it-tieqa baqgħet ma ngħalqitx. Fit-2 ta' Lulju, 2001, infetħet il-kawża;

Illi l-ewwel konsiderazzjoni ta' dritt li għandha ssir hi li l-imħarrkin ma jiċċdux li kienu huma (jew persuna mqabbdha minnhom) li fetħu t-tieqa. M'hemm l-ebda dubju lanqas li t-tieqa nfetħet f'ħajt li jifred il-blokk ta' appartamenti tal-imħarrkin minn dak tal-atturi. Huwa aċċettat ukoll li, fejn infetħet it-tieqa, ma kien hemm l-ebda fetħa oħra qabilha: il-ħajt kien sħiħ. Il-ħajt jista' jitqies għalhekk bħala ħajt li jifred ġid minn ieħor;

Illi l-liġi tgħid ċar u tond li l-ebda wieħed mill-ġirien ma jista', mingħajr il-kunsens tal-ieħor, jagħmel twieqi jew aperturi oħra fil-ħajt diviżorju⁸. Fil-każ preżenti, l-imħarrkin jgħidu li l-kunsens tal-atturi kien ingħata, u dan qabel ma sar ix-xogħol. Jidher li jekk l-imħarrkin tassew kellmu 'l xiħadd, dan ma kien l-ebda wieħed mill-atturi. Minbarra li l-atturi jiċċdu⁹ li qatt taw il-kunsens tagħhom, kopji ta' ittri mibgħuta mill-avukat tagħhom qabel ma nfetħet il-kawża juru sewwa¹⁰ li l-atturi ma kienu jridu bl-ebda mod li t-tieqa tibqa' miftuħa, lanqas taħt sempliċi tolleranza tagħhom. Dan ifisser li wieħed mill-elementi ewlenin li jsejjes il-kundizzjoni tal-ftuħ ta' tieqa f'ħajt li jaqsam ġid minn ieħor kienet nieqsa;

⁵ Dok "A", f'paġġ. 6-7 tal-proċess

⁶ Dok "LG4", f'paġġ. 24 tal-proċess

⁷ Dok "LG3", f'paġġ. 23 tal-proċess

⁸ Art. 425 tal-Kap 16

⁹ Affidavit tal-attur, paġġ. 27-8 tal-proċess

¹⁰ Dokti "LG5", "LG6" u "LG7", f'paġġ. 29 sa 31 tal-proċess

Illi l-imħarrkin, madankollu, jqanqlu l-kwestjoni dwar jekk il-ħajt li fih infetħet it-tieqa kien tassew wieħed li jaqsam ġid minn ieħor. Dan l-argument jisiltuh mill-fatt li l-ħajt fejn infetħet it-tieqa jagħti fuq il-bitħa tal-atturi u l-għaref difensur tal-imħarrkin argumenta li l-kuntratt tal-akkwist tal-appartament min-naħa tal-atturi ma jagħmel l-ebda riferenza għall-bitħa. Itennuh ukoll bl-argument l-ieħor li klawsola oħra tal-kuntratt tgħid li x-xerrejja (l-atturi f'din il-kawża) la jħallsu u lanqas jithħallsu tal-appoġġi;

Illi l-Qorti, wara li qieset sewwa l-imsemmija sottomissjonijiet u fliet l-atti tal-kawża ssib li dawn l-argumenti interessanti akkademikament ma jwaqqgħux is-sisien tal-azzjoni attriċi. Dwar l-ewwel argument, irid jingħad li l-kuntratt isemmi l-appartament kien qiegħed jinbiegħ bil-pertinenzi tiegħu. Il-bitħa ta' wara, li jidher li wieħed jista' jidhol għaliha biss mit-taraġ li jinżel mit-terrazzin li jinsab fl-appartament tal-atturi, hija aċċessorju tal-ġid miksub mill-atturi fil-kuntratt tal-akkwist u magħduda f'dak il-ġid. Dwar it-tieni argument, jingħad biss li l-jedd li wieħed jitlob jew li jithħallas kumpens għall-appoġġ huwa jedd personali, u l-fatt li l-bejjiegħ ikun żamm għalih il-jedd li jitlob lil eventwali terz il-ħlas ta' kumpens għall-appoġġ, ma jfisser bl-ebda mod li l-bejjiegħ ikun żamm għalih il-proprjeta' tal-ħajt li jkun. B'żieda ma' dan jingħad ukoll li l-applikazzjoni tal-artikolu 425 tal-Kodiċi Ċivili tintrabat ma' ħajt li jaqsam ġid minn ieħor, u mhux ma' ħajt komuni. Għalhekk jidher li l-kwestjoni tal-proprjeta' tal-ħajt li fih tinfetaħ it-tieqa hija għal kollox irrilevanti¹¹;

Illi fir-rigward ta' ftuħ ta' twieqi fuq btieħi ta' ħaddieħor, il-liġi timxi fuq il-presunzjoni stabilita fl-artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili. Għalkemm huwa minnu li, f'għadd ta' kawżi, tqanqlet il-kwestjoni spinuża ta' proprjetajiet ta' sidien differenti li jkunu fuq xulxin, xorta waħda jista' jingħad li din il-presunzjoni għadha meqjusa bħala punt ta' tluq. It-tneħħija ta' tali presunzjoni trid tiġi ippruvata kif imiss. Ingħad ukoll li s-sid ta' bitħa interna għandu l-proprjeta'

¹¹ App. Ċiv. 1.8.1966 fil-kawża fl-ismijiet *Gauċi et vs Saliba* (mhix pubblikata); u App. Ċiv. 24.3.1975 fil-kawża fl-ismijiet *Francis Apap vs Michael Galea* (mhix pubblikata)

tal-arja ta' dik il-bitħa¹², u li għalhekk il-ftuħ ta' kull tieqa minn sid ta' xi beni sovrastanti li ma jkunx sar bi qbil ma' sid il-bitħa jew li ma jkunx ingħata espressament fit-titolu tal-akkwist, jikkostitwixxi servitu'¹³;

Illi biex wieħed iqis kif imiss l-estent¹⁴ ta' servitu' partikolari, m'huwiex mogħti lit-titolari tas-servitu' li jippretendi tiġbid jew estensjoni tal-istess servitu' skond il-ħtiġijiet taż-żmien, għaliex servitu' għandha tiġi mfissra b'riferenza għaž-żmien meta tkun inħolqot u mhux b'riferenza għal żviluppi li jkunu saru wara dak iż-żmien mis-sid tal-post dominanti¹⁵;

Illi ftit li xejn jiswa li jingħad li l-bini sar bil-meħtieġa jew li l-ftuħ tat-twieqi huwa obligatorju bil-liġijiet sanitarji, għaliex fir-rigward ta' drittijiet privati u rejali il-liġi tipprovdi speċifikatament dwar il-mod li bih ġid ta' sid jista' jitgħabba jew jittaqqal iżjed b'servitu' favur ġid ta' ħaddieħor. F'każ bħal dan, il-kisba ta' permessi tal-bini hija obligu li kull min irid jagħmel żvilupp irid iwettaq, imma qatt ma jista' jissarraff ukoll f'obligu kontra l-ġid tas-sit serventi jew il-ġid ta' terzi¹⁶;

Illi fil-każ preżenti, tressaq mill-abbli difensur tal-imħarrkin l-argument l-ieħor li l-mod kif inhi t-tieqa llum ma tista' bl-ebda tiġbid tal-immaginazzjoni titqies li qegħda tgħabbi l-ġid tal-atturi b'servitu'. Dan jgħiduh għaliex it-tieqa la tista' tinfetaħ u lanqas jista' jsir titwil minnha għal ġol-bitħa tal-atturi. Kulma qegħdin jiggwadanjaw l-imħarrkin huwa d-dħul ta' dawl għal ġol-appartament tagħhom bla ma jnaqqsu xejn mill-jedd tal-atturi fuq ħwejjighom. Dan huwa minnu, imma ma jidhirx li, fil-qafas tal-artikolu 425 applikabbli għall-każ, dan l-argument jista' jissana l-ksur jew nuqqas li seħħ bil-ftuħ mhux maqbul tat-tieqa. Il-baži tal-kundizzjoni msemija f'dak l-artikolu tal-liġi m'hijiex biss maħsuba biex tevita li jsir titwil għal ġol-ġid tas-sid, imma biex ma jsir xejn li jista' jnaqqa mill-jedd tiegħu li

¹² Ara P.A. PS 16.6.2003 fil-kawża fl-ismijiet *George Mifsud et vs Raymond Vella et*

¹³ Ara P.A. TM 9.10.2003 fil-kawża fl-ismijiet *Emanuel Vella vs John Galea et* u l-ghadd ta' sentenzi msemmin fiha

¹⁴ Art 476 tal-Kap 16

¹⁵ P.A. PS 31.1.2003 fil-kawża fl-ismijiet *Godwin Azzopardi vs Paul Azzopardi*

¹⁶ P.A. TM 30.10.2003 fil-kawża fl-ismijiet *Maria C. Żammit Lupi et vs Magg. Peter Paul Ripard et*

Kopja Informali ta' Sentenza

jkun jista' jiżviluppa b'mod sħiħ il-ġid tiegħu sal-limiti tal-ħajt diviżorju¹⁷;

Għalhekk, minn dawn iċ-ċirkostanzi kollha jidher li t-talba tal-atturi hija mistħoqqa għaliex issib l-appoġġ tal-liġi;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qegħda tiddeċiedi billi:

Tilqa' l-ewwel talba attriċi billi tikkundanna lill-imħarrkin, flimkien u solidalment bejniethom, biex fi żmien tletin (30) jum minn meta din is-sentenza ssir ġudikat, jagħmlu bi spejjeż tagħhom ix-xogħlijiet kollha meħtieġa sabiex jagħlqu t-tieqa li fetħu fil-ħajt diviżorju;

Tilqa' t-tieni talba attriċi billi tawtorizza lill-atturi sabiex, f'każ li l-imħarrkin jonqsu li jwettqu fiż-żmien mogħti dak lillhom ordnat fl-ewwel talba, jagħmlu huma x-xogħlijiet meħtieġa bi spejjeż tal-imħarrkin;

Taħtar, għall-finijiet tal-ewwel żewġ talbiet attriċi, lill-Perit Arkitett Mario Cassar biex jissorvelja x-xogħlijiet meħtieġa biex titwettaq din is-sentenza; u

Tiċhad l-eċċezzjonijiet kollha tal-imħarrkin bħala mhux mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt, bl-ispejjeż kollha kontra tagħhom, magħduda magħhom l-ispejjeż u d-drittijiet dovuti lill-perit arkitett maħtur bis-saħħa ta'din is-sentenza.

Moqrija

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----

¹⁷ App. Ċiv. 24.9.2004 fil-kawża fl-ismijiet *Joseph Grima et vs Brian German*