MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tas-7 ta' Jannar, 2005

Citazzjoni Numru. 1446/2002

Edgar u Mary Doris konjugi Galea.

-vs-

Lily Properties Ltd.

Il-Qorti;

Rat l-att tac-citazzjoni pprezentat fid-19 ta’ Dicembru, 2002 li permezz taghha l-atturi ppremettew:

Illi l-atturi huma proprietarji taz-zewg fondi numerati rispettivament 104 u 110 fi Triq San Luqa, San Pawl il-Bahar.

Illi s-socjeta’ konvenuta hi proprietarja tal-fondi numerati 106 u 108 fl-istess Triq San Luqa, San Pawl il-Bahar.

Illi z-zewg fondi di proprieta' ta' l-atturi jinsabu fil-livell tal-pjan terren mentri l-fondi tas-socjeta' konvenuta jinsabu fil-livell tat-tieni sular (first floor level) u jaghtu direttament ghal fuq il-fondi ta' l-atturi.

Illi, fil-fondi di proprieta' taghha, is-socjeta' konvenuta qed taghmel xoghlijiet ta' kostruzzjoni konsistenti fid-*demolish*[ing] *building at first floor level and re-construct flats and penthouse over existing ground floor*. Tali *ground floor* huma proprio l-fondi ta' l-atturi.

Illi fil-kors ta' tali xoghlijiet is-socjeta' konvenuta abbuzivament u illegalment fethet twieqi li ma kienux jezistu qabel u ghamlet *terraces*, li lkoll jaghtu direttament fuq il-fondi di proprieta' ta' l-atturi, u b'hekk gie li l-istess fondi ta' l-atturi gew mghobbija b'servitujiet li ma kienux jezistu qabel.

Illi wkoll, bil-mod ta' kostruzzjoni adoperat mis-socjeta' konvenuta, l-ilma tax-xita gie li jaqa' mill-imsemmija *terraces* ghal gol-fondi ta' l-atturi bi ksur tad-drittijiet patrimonjali taghhom.

Illi in oltre fil-kors ta' tali xoghlijiet, is-sistema tad-dreanagg ezistenti fil-fondi ta' l-atturi, li qabel kienet isservi l-istess fondi u dawk originali di proprieta' tas-socjeta' konvenuta, issa, b'ghemil ta' l-istess socjeta' konvenuta giet li ser isservi l-izvilupp gdid intrapriz mis-socjeta' konvenuta, b'dan li ghalhekk is-servitu' li ghandha tinqeda biha s-socjeta' konvenuta skond it-titolu taghha taqqlet izjed il-piz tal-fondi servjenti, di proprieta' ta' l-atturi.

Ghalhekk jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti ghaliex m'ghandhiex:

1. Tiddikjara li s-socjeta' konvenuta, fil-kors tax-xogholijiet minnha intraprizi fil-fondi numri 106 u 108 Triq San Luqa, San Pawl il-Bahar, abbuzivament u illegalment fethet twieqi li ma kienux jezistu qabel.

2. Tiddikjara wkoll li bil-mod ta' kostruzzjoni adoperat mis-socjeta' konvenuta, l-ilma tax-xita gie li jaqa' mill-imsemmija *terraces* ghal gol-fondi ta' l-atturi bi ksur tad-drittijiet patrimonjali taghhom.

3. Tiddikjara in oltre b'rizultat tal-fatt illi fil-kors ta' l-istess xoghlijiet is-sistema tad-drenagg ezistenti fil-fondi ta' l-atturi, li qabel kienet isservi l-istess fondi u dawk originali di proprieta' tas-socjeta' konvenuta, issa, b'ghemil ta' l-istess socjeta' konvenuta giet li ser isservi l-izvilupp gdid intrapriz mis-socjeta' konvenuta, b'dan li ghalhekk is-servitu' li ghandha tinqeda biha s-socjeta' konvenuta skond it-titolu taghha taqqlet izjed il-piz tal-fondi servjenti, di proprieta' ta' l-atturi.

4. Tikkundanna lis-socjeta' konvenuta sabiex fi zmien qasir u perentorju li din il-Qorti joghgobha tiffissa taghmel dawk ix-xoghlijiet kollha necessarji, okkorrendo taht is-supervizjoni ta' Perit Tekniku nominandi, sabiex jinghalqu b'mod permanenti l-imsemmija twieq, tigi eliminata b'mod permanenti t-tnixxija ta' l-ilma mill-istess *terraces* ghal gol-proprieta' sottostanti ta' l-atturi, u jigi eliminat b'mod permanenti l-piz zejjed li bih itaqqlet mis-socjeta' konvenuta s-sistema ta' drenagg ezistenti fil-fond ta' l-atturi..

5. Fin-nuqqas ta' esekuzzjoni volontarja da parte tas-socjeta' konvenuta fit-terminu lilek hekk prefiss, tawtorizza lill-atturi jaghmlu huma stess l-imsemmija xoghlijiet, a spejjez tas-socjeta' konvenuta.

Bl-ispejjez kontra s-socjeta' konvenuta, li rapprezentanti taghha huma ingunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-atturi mahlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet ipprezentata fis-7 ta’ Marzu, 2003 li permezz taghha s-socjeta’ konvenuta eccepixxiet:

1. Illi preliminarjament il-bini li sar mill-eccipjenti sar kollu skond il-permessi mahruga mill-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar.

2. Illi bix-xogholijiet li saru mill-eccipjenti ma nholqot l-ebda servitu u ma ghamlet xejn li bih setghet illediet id-drittijiet ta’ l-atturi. Ghalhekk it-talbiet ta’ l-atturi ghandhom jigu michuda peress li l-eccipjenti ma kkomettiet l-ebda vjolazzjoni ghad-dannu tal-fond ta’ l-atturi.

Bl-ispejjez kontra l-atturi li huma minn issa ngunti in subizzjoni.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni tas-socjeta’ konvenuta mahlufa minn Nathalie Naudi, I.D 1758(M) u l-lista tax-xhieda.

Rat l-atti processwali u l-verbal tas-seduta tat-8 ta’ Ottubru, 2004 li permezz taghha l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat.

Illi l-atturi kif indikat, qed jitolbu l-gheluq tat-twieqi li nfethu mis-socjeta’ konvenuta jaghtu ghal fuq il-proprjeta’ taghhom u tnehhija tas-sistema tat-tnixxija ta’ l-ilma ghal fuq il-proprjeta’ taghhom da parti tal-istess socjeta’ konvenuta. Da parti taghha s-socjeta’ konvenuta qed tichad illi holqot servitujiet godda jew illi llediet id-drittijiet patrimonjali tal-atturi.

Ghalhekk din hija azzjoni rivendikatorja billi l-atturi qed jitolbu restituzzjoni tal-proprjeta’ fis-sens li jitnehhew is-servitujiet illi allegatament holqu l-konvenuti. Azzjoni simili gieli ssejhet

ukoll azzjoni diabolica billi l-attur irid jipprova d-dominju tieghu b'mod komplet u konklussiv – ara per ezempju s-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet Borg vs Buhagiar deciza fis-17 ta' Novembru, 1958.

Mill-aspett tal-proprjeta' ma hemmx dubbju – u lanqas kontestazzjoni illi l-fondi 104 u 110 huma proprjeta' tal-atturi u dan hu ampjament ipprovat mid-dokumenti esebiti mill-atturi mac-citazzjoni. Il-vertenza hija jekk fil-fatt is-socjeta' konvenuta holqitx servitujiet godda u llediet id-drittijiet tal-proprjeta' ta' l-atturi.

Skond l-affidavit ta' l-atturi (Fol 19 *et sequitur*) meta s-socjeta' konvenuta akkwistat il-fond sovvrastanti ghal tieghu kien hemm sular biss mibni. Kien hemm tieqa wahda fuq il-bieb tal-bitha u xejn izjed. Meta akkwistat is-socjeta' konvenuta, li bniet zewg appartamenti u l-hekk imsejjha *penthouse*, infethu tlieta ohra, wahda ghal kull appartament (inkluz il-*penthouse*). Fuq it-tank tal-ilma nfethu erba' twieqi, wahda minnhom biex isservi lill-haddiema meta' jinqala' l-hsara fit-tank. Infethu wkoll zewg verandi, wahda ghal *flat* numru 1 u ohra ghal *flat* numru 2, qabel ma kien hemm xejn. Naturalment dawn ghandhom bieb li jaghti ghal fuqhom.

l-attur ilmenta wkoll li l-konvenuti ghaddew komunikazzjonijiet tad-drenagg minn gol-proprjeta' tieghu u barra minn hekk l-ilma tal-verandi jnixxu ghal gol-proprjeta' tieghu. Qal pero' illi wara li giet intavolata c-citazzjoni, sar xi xoghol da parti tal-konvenuti biex l-ilma gie jintrema fid-drenagg. Ghamel ukoll ilment dwar l-aperturi li saru fuq il-fond 110, Triq San Luqa, San Pawl il-Bahar u ndika erba' twieqi fejn qabel kien hemm wahda u l-verandi li nfethu fejn qabel kien hemm tieqa wahda. Ilmenta wkoll li meta jinhaslu l-verandi l-ilma gie jarmi fil-bir tieghu u ghalhekk inholqot servitu gdida ghaliex qabel l-ilma tal-bejt kien jinzel fil-bir.

L-argument principali tas-socjeta' konvenuta, rappredentata mix-xhud Silvio Naudi li wkoll ipprezenta affidavit a Fol 50 *et seq* tal-process, huwa li ladarba gia' kellu servitu fis-sens li kienu jezistu twieqi u iktar minn hekk il-bejt li hu proprjeta' tieghu, l-atturi ma jistghux jilmentaw ghaliex zdiedu xi twieqi. Anzi skond hu, ghalkemm hu zied xi twieqi, fl-istess hin ghalaq ohrajn li kienu miftuhin.

Il-Qorti, anke in vista tal-fatt illi zammet access u setghet tara x-xogholijiet ilmentati mill-atturi, thoss li l-istess atturi ghandhom ragun illi jilmentaw. In effetti li gara kien li qabel ma xtrat il-fond sovvrastanti, is-socjeta' attrici, is-servitujiet ezistenti a favur dan il-fond kienu appuntu jirrispekkjaw servitujiet necessarji ghal fond wiehed – hekk per ezempju fin-numru tat-twieqi miftuhin ghal fuq il-fond ta' l-atturi u anke s-sistema ta' kommunikazzjoni tad-drenagg u l-ilma. Billi s-socjeta' konvenuta naturalment akkwistat l-iskop kummercjali, din minflok fond wiehed tellghet tlieta u allura giet fil-bzonn li taddatta l-bini l-gdid ghal din ir-realta' gdida. Madankollu biex ghamlet dan ikkreat qaghad triplikat ta' servitujiet ghal dak li kien hemm qabel. L-argument tal-konvenut li ghax ghandu l-bejt ma jistax ikollu limiti ghal aperturi li jista' jiftah fuq il-proprjeta' ta' l-atturi hu fallaci ghall-ahhar. Kull apertura gdida tfisser servitu gdida u l-atturi ghandhom kull ragun joggezzjonaw ghal dan. Kif ikkummentat din il-Qorti fil-kawza <u>Godwin Azzopardi vs Paul Azzopardi</u> (31 ta' Jannar, 2003);

Kif akkolt mill-gurisprudenza, ma jistax titolar ta' servitu' jippretendi estensjoni taghha billi l-esercizzju taghha skond it-titolu taghha jkun sar insufficcjenti minnhabba t-tibdiliet li jkunu saru ghax jekk hu veru illi l-kreazzjoni tas-servitu titqies li tikkomprendi dak kollu li hu mehtieg ghat-tgawdija tas-servitu l-kliem 'dak kollu mehtieg' (Artiklu 476 tal-Kodici Civili) ghandu jigi nterpretat b'riferenza ghaz-zmien tal-kostituzzjoni tas-servitu' u mhux in referenza ghall-izviluppi li jkun ghamel wara dak iz-zmien sid il-fond dominanti

(<u>Fortunata Farrugia vs Vincenzo Galea</u> – Prim'Awla tal-Qorti Civili 19 ta' April, 1947).

Il-fatt li l-fond tas-socjeta' konvenuta kien gia' jikkomprendi l-bejt u allura kellu vista kompleta tal-fond ta' l-atturi ma jfissirx li jistghu jinfethu aperturi bla limiti taht l-istess bejt ghaliex il-ftuh taghhom, kif gia' msemmi jfisser holqien ta' servitujiet godda – ara s-sentenza fil-kawza <u>John Mary Galea vs Joseph Formosa</u> (Prim'Awla – Jannar 2000).

Fir-rigward ta' l-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta illi x-xoghol li ghamlet fil-fond in kwistjoni saru bil-permessi necessarji hu car li din l-eccezzjoni ma ghandha ebda fondatezza reali ghaliex il-permessi huma haga purament amministrattiva li jkollha riperkussjonijiet tad-dritt penali jekk ma jkunux gew assorvati. In oltre hu maghruf sew li l-permessi ta' l-Awtorita' koncernata dejjem jinhargu bla pregudizzju ghad-drittijiet ta' terzi.

Dan kollu illi ntqal japplika wkoll ghax-xogholijiet li saru fis-sistemi tal-mghoddija tad-drenagg u ta' l-ilma.

Ghaldaqstant il-Qorti tiddeciedi l-kawza billi tichad l-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta u tilqa' t-talbiet attrici u ghalhekk;

1. Tiddikjara li s-socjeta' konvenuta meta fethet it-twieqi li jaghtu direttament fuq il-fondi proprjeta' tal-atturi u ghamlet terrazzini li wkoll jaghtu direttament fuq l-istess proprjeta', il-fondi ta' l-atturi gew mghobbija b'servitujiet li ma kienux jezistu qabel;

2. Tiddikjara li l-ilma tax-xita gie jaqa' mit-terrezzini msemmija ghal gol-fondi ta' l-atturi bil-ksur ta' drittijiet patrimonjali taghhom;

3. Tiddikjara li bix-xogholijiet li saru s-servitu li ghandha tinqeda biha s-socjeta’ konvenuta bis-sistema tad-drenagg, dan is-servitu fil-fatt ittaqlet;

4. Tikkundanna lis-socjeta’ konvenuta biex fi zmien xahrejn taghlaq b’mod permanenti l-imsemmija twieqi, tigi eliminata l-introspezzjoni mit-terrazzini msemmija, tigi eliminata t-tnixxija ta’ l-ilma mit-terrazzini ghall-proprjeta’ ta’ l-atturi u tigi eliminata l-piz zejjed li bih ittaqlet is-sistema tad-drenagg ezistenti fil-fond ta’ l-atturi that is-supervizjoni tal-AIC Fredrick Doublet;

5. Fin-nuqqas li s-socjeta’ konvenuta taghmel dan fiz-zmien imsemmi, l-atturi huma awtorizzati jaghmlu dan huma taht is-supervizjoni ta’ l-istess perit u a spejjez tas-socjeta’ konvenuta.

L-ispejjez tal-kawza jkunu a kariku tas-socjeta’ konvenuta.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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