PRIM'AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

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

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 14 ta' April, 2000.

Numru 54

Citaz. numru 124/94 DS

Tony Bonavia, John Pisani, Karen Thanner u Martin Psaila ghan-nom tal-Bible Baptist Church
vs
Anthony Guillaumier

Illum, 14 ta' April 2000

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni pprezentata fit-28 ta' Jannar 1994 li permezz taghha l-atturi wara li ppremettew illi l-atturi nomine huma l-propjetarji ta' knisja tal-Bible Baptist li tinsab adjacenti ghal propjeta tal-konvenut off Regional Road, Kappara Hill, Kappara;

Illi l-konvenut huwa l-propjetarju tal-fond maghruf bhala Villa Tarazona, off Regional Road, Kappara Hill, Kappara;

Illi l-istess konvenut b'mod abbusiv u illegali ghamel diversi xogholijiet fil-hajt divizorju li jifred iz-zewg propjetajiet rispettivi tal-kontendenti liema xogholijiet huma elenkati fl-anness dokument markat Dok A u kif ser jirrizulta ahjar waqt is-smiegh tal-kawza;
Illi l-istess xogholijiet illegali u abusivi kkagunaw danni u ghadhom qed iservu ta' hsara ghal propjeta tal-atturi nomine;

Illi l-konvenut ghalkemm intrabat verbalment fil-bidu tas-Sajf 1993 biex jirrimedja l-istess nuqqasijiet da parti tieghu zmien ftit gimghat huwa baqa' inadempjenti sa issa;

talbu lil din il-Qorti:

1. tiddkjara li x-xogholijiet li gew effetwati mal-hajt divizorju bejn il-propjetajiet rispettivi tal-kontendenti huma illegali u abbusivi;

2. tiddikjara li l-konvenut kien unikament responsabbli ghal tali xogholijiet illegali u abbusivi;

3. tordna lill-konvenut biex jaghmel dawk ix-xogholijiet kollha necessarji u rimedjali fl-istess hajt divisorju, okkorrendo permezz ta' periti nominandi u dan fi zmien qasir u perentorju li tiffissa dina l-Qorti;

4. tawtorizza lill-atturi nomine biex jaghmlu huma stess ix-xogholijiet kollha necessarji u rimedjali kif jigi hekk ordnat mill-Qorti bl-assistenza okkorrendo ta' periti nominandi fil-kaz tan-nuqqas tal-konvenut fiz-zmien lilu ordnat minn dina l-istess Qorti u dan a spejjes tal-istess konvenut;

Salv u impregudikat kull dritt iehor tal-atturi nomine skond il-ligi.

Bl-ispejjes kontra l-konvenut li minn issa huwa ngunt biex jidher ghas-subizzjoni.

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

1. Illi preliminarjament il-konvenut mhux il-legittimu kuntradittur u ghandu jigi illiberat mill-osservanza tal-gudizzju stante illi huwa mhux il-propjetarju tal-fond Villa Tarazona, off Regional Road, Kappara Hill, Kappara, u dana bl-ispejjez kontra l-atturi nomine.

2. Salv kull eccezzjoni ulterjuri.

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

Rat il-verbal tas-16 ta’ Dicembru 1994 fejn Dr. Kenneth Grima ghall-konvenut irtira l-eccezzjoni msemmija u ddikjara li pprezenta nota ta’ eccezzjonijiet ulterjuri dakinhar stess bil-visto tal-kontroparti;

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

1. Illi d-domandi atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontrih stante illi huwa ma wettaq l-ebda xogholijiet illegali fil-propjeta' in kwistjoni u lanqas ma kkawza ebda danni fil-propjeta tal-atturi nomine.

2. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-digriet tas-16 ta’ Dicembru 1994 fejn gie nominat l-A.I.C. Frederick Doublet bhala perit tekniku biex ifittex u jirrelata dwar il-fondatezza tad-domandi attrici, wara li jiehu konjizzjoni ta’ l-eccezzjonijiet, u jaghmel l-osservazzjonijiet kollha li ghandhom x’jaqsmu mal-kaz;

Rat in-nota ta’ eccezzjonijiet ulterjuri tal-konvenutipprezentata fil-25 ta’ April 1997 fejn qal:

1. Illi kif jirrizulta mill-provi prodotti, il-konvenut ilu jgawdi minn prospett permezz ta' terrazin ghal fuq il-propjeta' illum ta' l-atturi ghal iktar minn ghaxar snin qabel il-prezentata tac-citazzjoni, u ghalhekk akkwista servitu' ta' prospett ghal fuq il-propjeta' tal-atturi.

2. Illi semmai bil-kostruzzjoni li sar fit-terrazzin fejn thalliet biss tieqa ghal finijiet ta' prospett u dawl l-esponent irrestringa u mhux aggrava d-drittijiet tieghu.

3. Illi ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda.

Rat id-digriet tat-28 ta’ Ottubru 1997 li permezz tieghu giet nominata l-Avukat Dr. Deborah Huber sabiex tassisti lill-perit tekniku;

Rat ir-relazzjoni tal-esperti gudizzjarji minnhom mahlufa fil-11 ta’ Mejju 1999;

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

Ikkunsidrat illi:-

Il-partijiet ghandhom proprjetajiet adjacenti. L-atturi qed jilmentaw minn diversi xoghlijiet illegali li qed ighidu li saru mill-konvenut fil-proprjeta’

tieghu ghad-dannu ta' l-atturi. Fost dawn ix-xoghlijiet hemm tieqa li saret fil-hajt divizorju li thares ghal fuq il-proprjeta' ta' l-atturi. In konnessjoni ma' din it-tieqa l-konvenut ressaq l-eccezzjonijiet ulterjuri tal-25 ta' April 1997 fejn ighid li ilu jgawdi minn prospett permezz ta' terrazzin ghal fuq il-proprjeta' llum ta' l-atturi ghal iktar minn ghaxar snin qabel il-prezentata tac-citazzjoni u ghalhekk akkwista servitu' ta' prospett ghal fuq il-proprjeta' ta' l-atturi. Il-Qorti se tittratta l-ewwel din l-eccezzjoni.

L-atturi akkwistaw l-art li fuqha nbniet il-Knisja fid-9 ta' Awissu 1990 permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Clyde La Rosa kif jirrizulta mid-Dok. DH1 esebit fis-seduta peritali tas-6 ta' April 1998. L-attur Tony Bonavia li esebixxa l-kuntratt xehed f'dik is-seduta li meta dak iz-zmien bdew jibnu l-knisja l-proprjeta' tal-konvenut kienet kif inhi llum hlief li bena kamra. Qabel kien hemm terrazzin li minnu wiehed seta' jitawwal.

Il-konvenut kien xehed fis-seduta peritali tal-25 ta' Gunju 1996 li l-villa tieghu kienet lesta fl-1970 u dahal joqghod fiha fl-1971 u l-hajt divizorju bejn il-proprjetajiet bnieh hu u bnieh kif inhu llum. Fuq in-naha tieghu tal-hajt kellu parti gnien u parti kien hemm verandah mat-tul kollu. Xi sitt snin qabel bena kamra fuq il-verandah. Fil-kamra hemm tieqa li taghti ghall-proprjeta' ta' l-attur.

Id-dritt ta' prospett huwa servitu' kontinwu u li jidher. L-artikolu 455(2) tal-Kodici Civili jipprovdi: "Is-servitujiet kontinwi huma dawk li l-ezercizzju taghhom huwa jew jista' jkun kontinwu minghajr ma' jkun mehtieg fil-waqt il-fatt tal-bniedem; hekk huma … il-jedd ta' prospett…." U l-artikolu 455(4) ighid: "Is-servitujiet li jidhru huma dawk li l-ezistenza taghhom tidher minn sinjali li jidhru, bhal … tieqa …." L-artikolu 457 imbaghad jipprovdi dwar kif jitnisslu s-servitujiet kontinwi u li jidhru, u cioe': "(a) bis-sahha ta' titolu, (b) bil-preskrizzjoni, jekk il-fond li fuqu jigu ezercitati jista' jinkiseb bil-preskrizzjoni, (c) bid-destinazzjoni ta' sid ta' zewg fondi." Dak provdut fil-paragrafi (a) u (c) ta' l-artikolu 457 mhux applikabbli ghall-kaz in ezami. Difatti l-eccezzjoni tal-konvenut tidher li essenzjalment hija wahda ta' preskrizzjoni.

Pero' l-artikolu 462(1) tal-Kodici Civili jipprovdi li "(s)abiex tinkiseb servitu' bil-preskrizzjoni hu mehtieg il-pussess ghal zmien ta' mhux anqas minn tletin sena." Ghalhekk is-servitu' ta' prospett jista' jigi akkwistat bi preskrizzjoni ta' tletin sena. Dan ifisser li l-konvenut ma akkwista l-ebda dritt ta' prospett bi preskrizzjoni. Difatti hu stess ighid li d-dar tlestiet fl-1970, mela nqas minn tletin sena sad-data tal-prezentata tac-citazzjoni, u inoltre l-kamra bit-tieqa fiha nbniet, kif ighid l-istess konvenut meta kien qed jixhed fil-25 ta' Gunju 1996, xi sitt snin qabel,

jigifieri xi erba' snin qabel il-prezentata tac-citazzjoni. Ghaldaqstant l-eccezjonijiet ulterjuri relattivi tal-konvenut iridu jigu michuda.

Dwar l-ilmenti ta' l-atturi fir-rapport gudizzjarju l-perit tekniku ghamel is-segwenti konstatazzjonijiet fil-paragrafu 21:

"(i) Il-hajt divizorju mibni mill-konvenut huwa mghotti in parti b'qoxra mtella' mill-atturi ftit 'il barra minnu.
(ii) Mal-hajt divizorju l-konvenut ghandu kanna ta' l-ilma f'ingall li tidher matul il-bicca l-kbira tal-hajt. Dan l-ingall bil-kanna fih mhuwiex imkahhal hlief fejn hemm il-kamra bit-tieqa fil-hajt divizorju.
(iii) Fil-hajt divizorju hemm (fejn ittellghet il-kamra) tieqa li thares ghall-proprjeta' ta' l-atturi. Din it-tieqa ghandha 'grille' dekorattiv tal-'ferro battuto' mwahhal ma' wicc il-hajt in-naha ta' l-atturi, u jisporgi fuq il-proprjeta' taghhom.
(iv) Is-saqaf tal-kamra ghandu 'tegole' li huma maqlubin b'mod li x-xita li taqa' fuqhom taqa' fuq l-art ta' l-atturi u jisporgu 'l barra minn wicc il-hajt ghall-proprjeta' ta' l-atturi.
(v) Hemm zewg 'waste pipes' ta' djametri 1 ¼" sa 1 ½" li jisporgu minn gol-hajt divizorju.
(vi) Fil-parti ta' fuq tal-hajt hemm bicca li ghandha camfrin u hemm parti ohra li ghandha faxxa tisporgi pulzier (1") 'l barra mill-hajt.
(vii) Hemm numru ta' hwat bil-hamrija u fjuri (flower boxes) fuq parti mill-hajt.
(viii) Fil-parti ta' quddiem hemm sezzjoni tal-qoxra li tellghu l-atturi li hija umda, liema umdita' tidher gejja min-naha tal-konvenut.
(ix) Aktar lura, indikat b''X' fid-disinn, l-atturi allegaw li hemm parti fil-hajt divizorju li kellha toqob maghmulin mill-konvenut ghall-passagg ta' l-ilma ghal gol-proprjeta' taghhom.
(x) Fil-parti ta' wara tal-hajt divizorju dehru konsenturi.
(xi) Fuq il-parti ta' wara, il-hajt divizorju deher maqlub lejn il-qoxra ta' l-atturi.
(xii) Fuq wara, fuq proprjeta' ta' terzi kien hemm delfin ohxon jirfed il-hajt vicin il-kantuniera ta' wara ta' ma' l-atturi. Il-hajt madwar id-delfin kien imxaqqaq u kkonsenturat."

Huwa mbaghad kkummenta dwar dawn il-konstatazzjonijiet hekk:

"22.0 Illi l-oggetti 21.0 (ii) sa (vii) saru mill-konvenut kontra l-ligi.
22.1 Illi d-difett 21.0 (viii) huwa responsabbli ghalih il-konvenut.
22.2 Illi l-perit tekniku ma setax jivverifika l-allegazzjoni 21.0 (ix) peress li ma jidhrux sinjali min-naha ta' l-atturi minhabba l-qoxra li tellghu.

22.3 *Illi l-konsenturi u l-qlib tal-hajt huma sinjali li l-hajt divizorju f'dik il-parti mhux b'sahhtu bizzejjed bhala 'retaining wall' sabiex jiehu komodament il-pizien laterali tal-materjal ta' warajh. Ikun ahjar li l-hajt f'din il-parti jitnehhilu xi ftit mill-piz laterali jew jigi ssodat, u dan peress li f'xi xita kbira jistghu jixxarbu bizzejjed l-irdim u l-hamrija ta' warajh b'mod li tizdied il-pressjoni laterali u jiggarraf il-hajt. Jekk jitlaq il-hajt, zgur mhux sejra zzommu l-qoxra."*

Hadd mill-partijiet ma ghamel xi sottomissjonijiet dwar ir-relazzjoni u l-konkluzjonijiet hemm raggunti.

Issa din il-kawza tirrigwarda biss xoghlijiet illegali li l-atturi jghidu li l-konvenut ghamel fil-hajt divizorju li jifred iz-zewg proprjetajiet. Il-perit tekniku ndika bhala llegali dawk ix-xoghlijiet elenkati fil-paragrafu 21 tar-relazzjoni bin-numri (ii) sa (vii) u d-difett indikat bin-numru (viii) bhala li responsabbli ghalih il-konvenut.

Ghal dawn il-motivi tiddeciedi billi tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut, tilqa' t-talbiet attrici u:

(1) tiddikjara li x-xoghlijiet fuq indikati (relattivament ghall-paragrafu 21 (ii) sa (vii) tar-relazzjoni peritali) huma kontra l-ligi,
(2) tiddikjara li l-konvenut kien unikament responabbli ghal tali xoghlijiet,
(3) tordna lill-konvenut jaghmel dawk ix-xoghlijiet rimedjali necessarji fl-istess hajt divizorju taht id-direzzjoni ta' l-A.I.C. Frederick Doublet fi zmien erba' xhur millum, u
(4) fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi nomine jaghmlu x-xoghlijiet kollha necessarji huma taht id-direzzjoni ta' l-istess A.I.C. Frederick Doublet a spejjez tal-konvenut.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut.

D/REGISTRATUR	ONOR. IMHALLEF DOTTOR DAVID
SCICLUNA	