- SERVITU' -

- ART. 457; 475 KAP 16 -

IL-PRIM' AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

ONOR. RAYMOND C. PACE LL.D.

Seduta ta' nhar il-Hamis 31 ta' Mejju 2001

Kawza Numru: 13
Citazzjoni Numru: 2606/97/RCP

Carmel u Angelina konjugi Galea

vs

Donald u Tania konjugi Borg

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ic-citazzjoni attrici a fol. 1 fejn gie premess:-

Illi l-atturi huma l-proprjetarji tat-terran bl-isem ta Tuta, fi Triq is-Sikka, Bahar, Ic-Caghaq;

Illi l-konjugi konvenuti bhala proprjetarji tal-mezzanin sovrastanti bl-isem ta 'Sunset' esekwew diversi xogholijiet strutturali fl-istess mezzanin liema xogholijiet saru b'manjiera illegali u\jew li kienu jirrikjedu l-kunsens ta l-atturi;

Illi b'mod partikolari fil-kors ta tali xogholijiet il-konjugi konvenuti fethu aperturi godda, nizlu s-sistema tad-drains mill-arja tal-bitha ta l-atturi minnflok minn shaft appositu oltre li bnew washroom fuq il-bejt taghhom minghajr ma rtirawha mill-hajt divizorju u dana kollu minnghajr il-permess u awtorizzazjoni ta l-istess atturi;

Illi tali xogholijiet huma abbusivi u illegali oltre li servew biex ikkrejaw servitujiet godda w aggravaw servitujiet ohra gia ezistenti bi pregudizzju u piz ghall-fond terran ta l-atturi;

Illi l-konvenuti gew interpellati inutilment sabiex jersqu halli jirrimedjaw l-istess nuqqasijiet u irregolaritajiet u dana anke permezz ta ittra gudizzjarja datata 23 ta Ottubru 1997;

L-istess atturi ghalhekk talbu li l-istess konvenuti jghidu ghaliex dina l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:-

1. Tiddikjara li diversi xogholijiet strutturali maghmula fil-fond tal-konvenuti jammontaw ghal krejazzjoni u aggravar ta servitujiet a pregudizju u piz fil-konfront tal-fond ta l-atturi oltre li huma abbusivi, illegali u mhux skond ir-regolamenti tal-bini okkorrendo permezz ta periti nominandi;

2. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju inehhu u\jew jirrimedjaw dawk ix-xogholijiet kollha li jigu lilhom indikati mill-istess Qorti li jirrizultaw abbusivi u illegali u okkorrendo dana taht id-direzzjoni u supervizjoni ta perit nominat mill-Qorti;

3. Tawtorizza lill-atturi sabiex jesekwixxu huma stess ix-xogholijiet ordnati mill-Oorti a spejjes tal-konvenuti u dana taht id-direzzjoni u supervizjoni ta perit arkitett nominat, mill-Qorti fil-kaz li l-konvenuti jibqghu inadempjenti fit-terminu lilhom moghti minn dina l-Qorti.

4. Taghti kull provvediment iehor u taghti kull ordni ohra li jkun jidrilha xieraq u opportun skond il-kaz;

Bl-ispejjes inkluzi dawk ta ittra gudizzjarju datata 23 ta Ottubru 1997 kontra l-konvenuti li minn issa qed jigu ngunti sabiex jidhru personalment ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni attrici a fol 3 tal-process;

Rat il-verbali tat-23 ta' Gunju 1998, tas-26 ta' Gunju 1998, ta' l-1 ta' Dicembru 1998, tad-29 ta' Jannar 1999 fejn il-Qorti rat li l-konvenuti gew notifikati fis-17 ta' Dicembru 1998 u ghalhekk l-istess eccezzjonijiet tal-konvenuti li gew ipprezentati fis-26 ta' Jannar 1999 huma tardivi, u ghalhekk ordnat l-isfilz tan-nota ta' eccezzjonijiet. Gie nnominat il-Perit Tekniku Davit Pace biex jigbor il-provi. Il-kawza giet differita ghall-prezentata tar-rapport ghall-5 ta' Mejju 1999.

Rat il-verbali tal-5 ta' Mejju 1999, tas-26 ta' Ottubru 1999 u tat-13 ta' Jannar 2000.

Rat in-nota ta' l-attur tas-17 ta' Jannar 2000 fejn prezenta xi affidavits (fol 26 sa 29).

Rat il-verbali tad-29 ta' Marzu 2000, tas-7 ta' April 2000, tat-30 ta' Mejju 2000, tas-27 ta' Gunju 2000, ta' l-10 ta' Lulju 2000 fejn Dr Fenech Adami ghall-atturi nforma l-Qorti li l-Perit Tekniku gabar il-provi, u l-kawza giet differita ghall-prezentata tar-rapport ghad-19 ta' Ottubru 2000, tad-19 t'Ottubru 2000, tal-5 ta' Dicembru 2000, tat-13 ta' Frar 2001 fejn il-Perit Tekniku Dr David Pace halef u kkonferma r-rapport, il-kawza giet differita ghall-ezami tar-rapport ghall-4 t'April 2001.

Rat il-verbal tal-4 t'April 2001 fejn Dr Fenech Adami ghall-attur prezenti rrimetta ruhu ghar-rapport. Il-konvenuti u d-difensuri taghhom msejhin diversi drabi ma dehrux. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghall-31 ta' Mejju 2001.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi l-atturi bhala proprjetarji tat-terran "Tuta", Triq is-Sikka, Bahar ic-Caghaq, ghamlu din l-kawza stante li qed jallegaw

li l-konvenuti, proprjetarji tal-mezzanin sovrastanti, ghamlu diversi xogholijiet fil-fond taghhom, konsistenti senjatament f'aperturi u sistema ta' *drains* li bihom ikkrejaw u iggravaw is-servitujiet ohra gia esistenti, u wkoll bnew *washroom* fuq il-hajt divizzorju kontra l-ligi.

Illi mill-konstatazzjoni li ghamel il-perit tekniku mill-post tal-atturi, jirrizulta li l-konvenuti bnew sular iehor fuq il-bini taghhom, b'dan li l-bini tal-fond tal-atturi jikkonsisti llum f'zewg sulari.

Illi fil-kors ta' dawn ix-xogholijiet jirrizulta li l-istess konvenuti:-

(a) fethu tieqa ohra, mat-tnejn li kien fil-bini ezistenti, li lkoll jaghtu ghall-bitha interna fil-pjan terran tal-fond tal-attturi, liema bitha hija accessibbli biss mill-ambjenti tal-istess atturi.

(b) Fil-livell tas-sular il-gdid li nbena infethu tlett itwieqi godda, li wkoll jaghtu ghall-istess bitha.

(c) Saret installazzjoni ta' sistema ta' katusi vertikali w orizzontali fl-arja tal-bitha, fil-livell tas-sular tal-konvenuti, hlief ghall-*gulley* u *drain* li jferra' fl-istess *gulley u bend*, li johorgu mill-hajt u jinsabu fil-livell tas-saqaf tal-fond tal-atturi u dak tal-konvenuti, u din meta is-sistema proprja ghaddejja minn go xaft li hemm fuq in-naha l-ohra tal-kuridur.

(d) Il-*washroom* mibnija fuq il-bejt tal-konvenuti, inbniet dritt mal-hajt tal-bitha, u bl-ebda mod ma giet irtirata l-gewwa.

Illi dwar it-twieqi kollha li saru godda mill-istess konvenuti, konistenti fit-tieqa gdida li nfethet fil-pjan ezistenti, u fit-tlett twieqi godda li infethu fis-sular gdid, u wkoll fuq is-sistema ta' drenagg li ghaddejja issa mill-arja tal-bitha tal-istess atturi, jirrizulta li l-atturi ziedu u gravaw s-servitu' ta' interspezzjoni li l-fond tal-konvenuti kien igawdi fuq il-fond servjenti tal-atturi, mentri s-sistema tad-drenagg holqot servitu' gdid ghad-dannu tal-fond servjenti stante li l-arja tal-bitha tal-atturi giet gravata bl-istess sistema, apparti li l-*gulley*, parti mill-katusa u l-*bend* saru bejn is-saqaf ta' bejn il-fondi tal-atturi u l-konvenuti, u parti minnhom jinsabu addirittura fil-livell tal-proprjeta' tal-istess atturi. Fil-fatt l-istess *fittings* jinsabu jistriehu fuq is-saqaf ta' kamrin li l-istess atturi ghandhom fil-bitha taghhom, deskritt mill-perit tekniku f'paragrafu 11 tar-relazzjoni tieghu, liema saqaf ta' din il-kamra zghira hija f'livell iktar baxx mis-saqaf tal-fond tal-attur ikkalkulat internament.

Illi l-istess perit tekniku ikkonstata li l-istess bitha ghandha tul massimu ta' tlett metri (3m) u wiesgha massima ta' zewg metri punt sitta sebgha (2.67) li huwa il-minimu tal-kejl ghall-istess bitha mill-ligijiet sanitarji, u dawn il-qisien japllikaw ghall-bini ta' zewg sulari, b'dan li bini iktar gholi minn hekk ghandu jigi rtirat, sabiex ma jaghlaqx l-arja tal-istess bitha u ma jdallamx l-istess arja, dan apparti li bis-sular il-gdid li sar, oltre l-*washroom*, gia gie superat l-gholi

ta' zewg sulari konsentit mill-ligi sanitarja, u ghalhekk teknikament mhux biss il-*washroom* hemm bzonn li tigi irtirata, izda anke l-bini li jinsab fit-tieni sular.

Illi huwa ovvju li apparti l-ligi sanitarja msemmija mill-istess perit tekniku huwa principju generali fl-ezercizzju ta' kull servitu' li dan *"ghandu jinqeda b'dan il-jedd skond it-titolu tieghu, u ma jista' jaghmel xejn la fil-fond serventi u lanqas fil-fond dominanti ebda tibdil li jista' jtaqqal izjed il-piz tal-fond serventi"* u dan anke a bazi tal-**artikolu 475 tal-Kap 16,** u l-bazi tal-konkluzzjoni tal-perit tekniku hija proprju l-osservanza ta' dan il-principju, apparti li l-holqien ta' servitu' godda, kontinwi u li jidhru jistghu, jsiru biss a termini tal-**artikolu 457 tal-istess Kap 16.**

Illi ghalhekk filwaqt li din il-Qorti taqbel mal-konkluzzjoni tal-perit tekniku, u taddotta l-istess relazzjoni peritali u senjatament l-paragrafi 10, 11, 12, u 13 tal-istess relazzjoni, u filwaqt li tikkonferma r-rizultanzi tal-istess, u abbazi tal-istess konstatazzjonijiet teknici, thoss li t-talbiet attrici fil-kontumacja tal-konvenuti, ghandhom jigu milqugha anke ghaliex l-allegazzjonijiet attrici gew ilkoll ippruvati, mhux kontestati, u l-istess talbiet huma konformi mad-drittijiet spettanti lill-attur skond il-ligi.

<u>III. KONKLUZZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi fil-kontumacja tal-konvenuti, **tilqa' t-talbiet attrici** b'dan illi:-

(1) Tiddikjara li l-ftuh tat-twieqi godda, senjatament konsistenti fil-ftuh ta' tieqa fil-pjan li kien ezistenti, u l-ftuh ta' tlett itwieqi fil-pjan gdid imtella' mill-konvenuti, s-sistema ta' *drains* mill-arja tal-bitha tal-istess atturi, u l-bini tal-istess *washroom* fuq l-hajt divizzorju tal-bitha tal-atturi indikata fir-relazzjoni peritali, lkoll maghmula fil-fond "Sunset", Triq is-Sikka, Bahar ic-Caghaq mill-istess konvenuti, jammontaw ghall aggravar u krejazzjoni ta' servitujiet bi pregudizzju u piz fil-konfront tal-fond "Tuta", Triq is-Sikka, Bahar ic-Caghaq, proprjeta tal-atturi, u dan apparti li l-bini tal-istess *washroom* ma sarx ukoll skond ir-regolamenti tal-bini, u l-ligi sanitarja, kollox kif indikat mill-istess perit tekniku.

(2) Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju ta' sitt (6) xhur millum u cioe' sat-30 ta' Novembru 2001, jaghmlu ix-xogholijiet kollha necessarji, sabiex jaghlqu l-istess twieqi fuq indikati anke fl-istess relazzjoni teknika, konsistenti f'tieqa fil-pjan li kien ezistenti, u t-tlieta l-ohra li infethu fil-pjan il-gdid tal-fond tal-konvenuti, liema twieqi iharsu fil-bitha tal-fond tal-atturi, titnehha is-sistema ta' drenagg konsistenti f'katusi u pipes, li giet impoggija fl-arja tal-istess bitha tal-atturi, u fl-ahharnett sabiex il-*washroom* fil-livel tal-bejt tal-fond tal-konvenuti, tigi irtirata minn fuq il-hajt divizzorju tal-istess bitha u mibnija fid-distanza regolamentari, u liema xogholijiet kif ukoll indikati fir-relazzjoni peritali ghandhom isiru taht is-supervizzjoni u d-direzzjoni tal-Perit Arkitett David Pace A & C. E., li qed jigi nnominat ghal dan l-iskop minn din il-Qorti, b'dan li l-istess konvenuti ghandhom jaghmlu taht id-direzzjoni ta' l-istess Perit Arkitett dak

kollhu necessarju sabiex l-istess xogholijiet rimedjali jigu ezegwiti fit-terminu fuq perentorjament preskritt.

(3) Fin-nuqqas li l-konvenuti jaghmlu tali xogholijiet fit-terminu qasir u perentorju ta' sitt (6) xhur fuq preskritt, tawtorizza lill-atturi sabiex jesegwixxu huma stess l-istess xogholijiet hawn fuq ordnati li jsiru minn din il-Qorti, taht is-supervizzjoni u direzzjoni tal-istess Perit Tekniku David Pace A & C. E., kollox a spejjez tal-istess konvenuti

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra gudizzjarja datata 23 ta' Ottubru 1997, u dawk tar-relazzjoni peritali, u n-nomina fuq indikata tal-istess Perit David Pace A & C.E. li taht id-direzzjoni tieghu ghandhom isiru x-xogholijiet kollha ordnati, a karigu tal-istess konvenuti.

Moqrija.

Onor. Imhallef Raymond C. Pace LL.D.
31 ta' Mejju 2001.

Josette Demicoli.
Deputat Registratur.
31 ta' Mejju 2001.