MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tat-30 ta' Mejju, 2005

Citazzjoni Numru. 859/2003

Joseph u Marlene konjugi Bonavia
VS
Robert Borg

Il-Qorti.

Preliminari

Rat **l-att tac-citazzjoni** li permezz taghha l-atturi Joseph u Marlene konjugi Bonavia ppremettew:

Premess illi l-atturi huma propjetarji tal-fond 20, Pjazza Kapillan Muscat, Hamrun li huwa sovvrapost il-fond propjeta tal-konvenut, 19, Pjazza Kappillan Muscat, Hamrun;

U premess ukoll illi dan l-ahhar il-konvenut qabad u bena u fil-fatt saqqaf wahda mill-btiehi nterni tieghu;

U premess ukoll illi fuq dan is-saqaf il-konvenut qabad u qieghed tank ta' l-ilma u b'hekk gie li kkommetta spoll a dannu ta' l-atturi stante li l-istess atturi ghandhom il-godiment ta' dik il-faxxa ta' arja prospicenti l-propjeta taghhom, u f' liema arja tqieghed it-tank ta' l-ilma;

U premess illi l-konvenut gie interpellat sabiex inehhi dan it-tank ta' l-ilma izda huwa irrifjuta li jaghmel dan;

Jghid ghalhekk il-konvenut, il-ghaliex din l-Onorabbli Qorti ma ghandhiex pervja kwalsiasi dikjarazzjoni, provvedimenti u ordnijiet necessarji:

1. Tiddikjara illi l-konvenut ikkommetta spoll klandestin u vjolenti ghad-dannu ta' l-atturi meta dan qieghed tank ta' l-ilma fuq is-saqaf tal-bitha interna u dana abuzivament u ad insaputa u minghajr il-permess ta' l-istess atturi;

2. Tikkundanna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju jnehhi l-imsemmi tank ta' l-ilma mill-propjeta ta' l-atturi u jpoggi kollox fl-istat pristin tieghu u b' hekk l-atturi jergghu jigu reintegrati fil-pussess u reali godiment ta' l-arja prospicenti l-propjeta taghhom;

3. Fin-nuqqas tawtorizza lil atturi sabiex a spejjez tal-konvenut inehhu dan it-tank ta' l-ilma, u dan okkorrendo taht is-sorveljanza ta' perit nominandi;

Bl-ispejjez kontra l-konvenut li huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-atturi a fol. 3 tal-process;

Rat in-**nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut Robert Borg** a fol. 10 tal-process fejn eccepixxa:

1. Preliminarjament, u minghajr pregudizzju ghall-infondatezza tal-pretensjonijiet ta' l-atturi, l-istess atturi naqsu li jiddeducu l-pretensjonijiet taghhom *infra bimestre*;

2. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi huma qatt ma kienu jgawdu l-pussess ta’ l-hekk imsejjha ‘faxxa ta’ arja prospicenti l-propjeta’ taghhom’, liema arja bil-konvenzjoni u bl-Artikolu 323 tal-Kodici Civili tappartjeni u hija posseduta, flimkien mal-proprjeta’ sottostanti, mill-konvenut;

3. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi bit-tqeghid ta’ tank ta’ l-ilma fuq bejt proprjeta’ tal-konvenut, l-istess konvenut ma kkommetta ebda att spoljattiv jew xi att iehor leziv ghad-drittijiet ta’ l-atturi;

4. Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezibiti;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Semghet lill Avukati difensuri jittrattaw;

KONSIDERAZZJONIJIET

L-atturi qed jippretendu li l-konvenut ikkometta spoll meta dan wahhal tank ta’ l-ilma fuq is-saqaf li hu bena fuq bitha tieghu. Huma jirritjenu li ghandhom l-godiment ta’ dik il-faxxa arja prospicjenti l-proprjeta’ taghom u f’liema arja tqieghed dan it-tank tal-ilma. Ghalhekk talbu li l-konvenut ipoggi kollha fl-istat pristinu tieghu.

Il-konvenut qed jecepixxi li l-azzjoni ma gietx proposta *infra bimestre* u li t-tank tqieghed fuq il-bejt u fl-arja tieghu.

Infra bimestre

Kwantu ghall l-ewwel eccezzjoni l-attrici Marlene Bonavia xehdet li fit-28 ta’ Gunju 2003 hi kienet rat zewg haddiema fuq is-saqaf iwahhlu tank ta’ l-ilma (ara ritratti a fol 15 u 16). u kienet nizzlet din id-data fl-almanakk (ara dok a

fol. 17) u tiftakar li l-gurnata kienet lejlet l-Imnarja. Zewgha l-attur, ikkonferma li martu dak in-nhar kienet qaltlu b’dak li kienet rat u gibditlu l-attenzjoni li kienu wahhlu t-tank ta’ l-ilma. Minn naha l-ohra l-konvenut ma kienx preciz dwar dati. Hu qal li dwar dati huwa jafhom ghax kien qabbad *turnkey contractors*. Hu ma jeskludiex li fit-28 ta’ Gunju sar xi xoghol fuq it-tank. Meta imbaghad xehed Charles Camilleri, tal-madum, dan qal li minghalih huma bdew ghal habta ta’ Mejju u spiccaw minn kollox xi gimgha qabel il-Kuncizzjoni li tigi fl-ewwel gimgha ta’ Lulju (ara dok a fol 56C). Hu qal ukoll li x-xoghol fuq it-tank kien sar xi xahar qabel ma spicca kollox cjoe ghal habta tal-bidu ta’ Gunju.

Il-Qorti wara li semghet ix-xhieda viva voce hi tal-fehma li hija ghandha toqghod aktar fuq dak li xehdet Marlene Bonavia li kienet aktar preciza u gabet provi dokumentarji. l-konvenut ma rnexxilux jippruva li meta saret l-azzjoni attrici kienu ghaddew ix-xaghrejn. Il-Qorti lesta li taccetta l-versjoni ta’ Marlene Bonavia li t-tank twahhal fit-28 ta’ Gunju u mhux fil-bidu ta’ Gunju kif qed jippretendi l-konvenut.

Spoll

Kwantu ghal mertu l-konvenut qed jippretendi li l-tank twahhal fuq il-bejt tieghu u fuq l-arja tieghu u li mhux qed itellef lill atturi mid-dawl li huma jgawdu permezz tat-tieqa (ara dok a fol. 16).

Apparti s-servitu *ad lumen* li l-atturi qed jallegaw li naqset meta twahhal it-tank fuq is-saqaf gdid li sar minflok il-bitha preezisteni, hemm il-kwistjoni li l-atturi qed jippretendu li l-konvenut naqqsilhom il-godiment ta’ dak il-faxx ta’ arja prospicjenti l-proprjeta’ taghhom. Hawn l-atturi ghamlu riferenza ghas-sentenza ezibita a fol 43 tal-Qorti ta’ l-Appell Mazzitelli vs Spiteri tas-27 ta’ Frar 2003.

L-indagini f’azzjoni possessorja ghandha tkun limitata biss ghall fatt tal-pussess u ghall fatt ta’ l-ispoll. Ma jistax ikun hemm spoll ghalhekk jekk il-parti aggravata qatt ma kellha l-pussess tal-haga minnha allegatament spoljata.

Il-Qorti ghalhekk trid tiddeciedi jekk l-atturi kellhomx il-godiment ta’ dak il-faxx ta’ arja prospicjenti l-proprjeta’ taghhom qabel ma gew allegatament spoljati.

Skond l-artikolu 323 tal-Kap 13 min ghandu l-proprjeta’ ta’ l-art ghandu wkoll dik ta’ dak kollu li jkun fuq jew taht l-art. Izda dan id-dritt huwa ristrett meta min ghandu l-fond sottostanti ma jistax jivvanta xi drittijiet fuq l-arja kollha ta’ fuqu billi s-sidien sovrastanti (bhal l-atturi f’dan il-kaz) ghandhom il-godiment ta’ dak il-faxx ta’ arja prospicjenti l-proprjeta’ taghhom.

“Fis-sistema tal-ligi taghna, min hu sid l-art huwa sid l-arja sovrastanti, izda peress li l-proprjeta’ testendi b’mod vertikali u mhux orizontali, l-izvillup ta’ dik l-arja irid isir b’mod li ma jkun hemm ebda invazzjoni jew intraspezzjoni tal-arja u l-proprjeta’ tal-gar” (PA Zammit Lupi vs Ripard 16/6/03).

Kif qalet l-Qorti ta’ l-Appell fil-kawza “Abela vs Zammit”, deciza fis-7 ta’ Ottubru, 1996, kull proprjetarju ghandu d-dritt li jaghmel uzu liberament mill-fond tieghu u li jaghmel fih dawn il-modifikazzjonijiet li jidhirlu li jkunu ta’ konvenjenza ghalih, anke jekk b’hekk ikun qed icahhad lill-gar minn xi vantagg illi dan kellu, sakemm lill-gar ma jikkawzalux molestja illi tkun gravi u mhux facilment tollerabbli.

Fil-kaz in ezami l-atturi qed jilmentaw mill-fatt li bit-tqieghed tat-tank ta’ l-ilma naqsilhom id-dawl kif ukoll il-faxx ta’ arja prospicjenti l-proprjeta’ taghhom.

Dwar il-kwistjoni ta’ nuqqas ta’ dawl il-Qorti mhiex daqshekk konvinta li naqas id-dhul tad-dawl bil-mod kif tqieghed it-tank ta’ l-ilma u cjoe fil-kantuniera u ftit il-boghod mit-tieqa. Izda minn naha l-ohra mir-ritratt a fol 16 jidher li l-ghatu tat-tank ta’ ilma, jinsab ezatt taht il-livell tat-tieqa ghalkemm mhux taht it-tieqa ezatt . Il-Qorti tikkunsidra li l-estenzjoni li ghamel il-konvenut ghandu jitqies li qed jirristringi s-servitu ta’ prospett li kienu

jgawdu l-atturi, aktar u aktar meta jnqala' l-bzonn li jsir xoghol ta' riparazzjoni u manuntenzjoni fuq l-istess tank.

Fis-sentenza Maria Stilon Depiro vs V. Axisa 24/1/58 Vol XL11 p 872 intqal li min itellgha opri li jostakolaw l-ezercizzju tas-servitu' ta' prospett jista' jigi kkundannat jirrimuovi l-opri li jkun tellgha ghax dawn ikunu qed jalteraw l-istat original ital-fond serventi billi jiddisturba l-prospett originali. Fil-kaz in ezami ghalhekk l-ispazju tal-bitha, mill-livell li ghandha tal-bejt il-fuq, ghandu jibqa' interament liberu. Il-prospett ghandu jitqies li hu cirkoskritt ghal dak li l-atturi jkunu jistghu jaraw jekk iharsu 'l barra mit-tieqa sakemm tali prospett ma jkunx ostakolat, fil-limiti stabbiliti fil-ligi.

Ghalhekk ilment ta' l-atturi huma gustifikat u t-talbiet taghhom ghandhom jigu milqugha.

DECZIJONI

Ghal dawn il-motivi
Il-Qorti prevja li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut;
Tilqa' t-talba attrici u
Tikkundanna lill-konvenut sabiex fi zmien gimgha improrogabbli jnehhi l-imsemmi tank ta' l-ilma u jpoggi kollox fl-istat pristin tieghu u b' hekk l-atturi jergghu jigu reintegrati fil-pussess u reali godiment ta' l-arja prospicenti l-propjeta' taghhom.
Bl-ispejjez kontra l-konvenut.

< Sentenza Finali >

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