MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta ta' l-20 ta' Ottubru, 2005

Citazzjoni Numru. 1435/1993/2

Joseph George Micallef

vs

Joseph Spiteri u b'digriet tad-9 ta' Jannar, 1995, Geraldine Spiteri interveniet fil-kawza

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni ippresentata mill-attur fit-18 ta' Novembru, 1993, li *in forza* taghha, wara li ppremetta illi:

L-attur huwa proprjetarju u jghix fil-fond bla numru, jismu *"Romeo & Juliet"* f'Ghexierem Street, Rabat liema fond imiss minn naha ta' wara tieghu mal-fond proprjeta' ta' u possedut mill-konvenut *"Dar it-Torri l-Ahmar"* Triq it-Torri l-Ahmar, Rabat.

F’dawn l-ahhar xhur il-konvenut fetah tieqa u rewwieha fil-hajt divizorju li jifred il-fond tieghu mill-fond tal-attur liema tieqa u rewwieha nfethu ghal fuq il-bitha proprjeta’ tal-attur b’mod abbusiv u illegali u minghajr il-permess tieghu.

Fl-istess zmienijiet il-konvenut hareg kanen tal-ilma u katusi tad-dranagg minn gol-fond tieghu ghal fuq il-bitha proprjeta’ tal-attur b’mod li nvada l-istess proprjeta’ u dana wkoll b’mod abbusiv u illegali.

Il-konvenut ukoll b’mod abbusiv u illegali kkomunika d-dranagg tieghu mad-dranagg tal-attur billi faqa’ l-hajt tieghu u minn hemm ikkomunika d-dranagg tieghu ma’ tal-attur b’dan illi ddanneggja l-istess katusi tad-dranagg tal-attur kif jigi spjegat izjed dettaljatament waqt it-trattazzjoni tal-kawza, bil-konsegwenza illi issa d-dranagg li johrog mill-fond tal-konvenut qed jiskula fil-proprjeta’ tal-attur.

B’xogholijiet ohra li ghamel il-konvenut fil-fond tieghu huwa kkawza danni lill-attur kif jigi spjegat dettaljatament waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

L-attur talab u ottjena l-ispedizzjoni tal-mandat ta’ inibizzjoni kontra l-konvenut sabiex dana jigi inibit milli jkompli jaghmel xogholijiet fil-fond tieghu li huwa lesivi tad-drittijiet proprjetarji w possessorji tal-attur, mandat numru 2380/93 milqugh fl-10 ta’ Novembru, 1993.

Wara li gie notifikat bl-istess mandat fuq imsemmi u bid-digriet li l-istess mandat gie milqugh, il-konvenut b’disprezz lejn l-awtorita’ ta’ dina l-Qorti xorta wahda baqa’ sejjer bix-xogholijiet tieghu u anke fetah rewwieha mill-fond tieghu ghal bitha proprjeta’ tal-attur.

Talab lill-konvenut jghid ghaliex din l-Onorabbli Qorti m’ghandhiex:

(1) tiddikjara u tiddeciedi illi (a) il-ftuh tat-tieqa u tar-rewwieha mill-fond tal-konvenut ghal fuq il-bitha proprjeta’ tal-konvenut saret abbusivament u llegalment u dina *ai termini* tal-Artikolu 425 tal-Kap. 16 kif ukoll (b) li l-moghdija

ta’ katusi tal-ilma u tad-dranagg li l-istess konvenut ghadda fuq in-naha ta’ barra tal-hajt divizorju u liema kanen u katusi jokkupaw l-arja tal-bitha proprjeta’ tal-attur saret illegalment u abbusivament (c) ukoll li t-tniffid u l-kommunikazzjoni tad-dranagg tal-konvenut mad-dranagg tal-attur saret illegalment u b’mod abbusiv;

(2) tikkundanna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss minn dina l-Qorti huwa jaghlaq it-tieqa u ir-rewwieha fuq imsemmija, jaqla’ l-katusi tad-dranagg u l-kanen tal-ilma u kull oggett iehor li huwa wahhal mal-hajt divizorju, jiskonnetta d-dranagg tieghu minn mad-dranagg tal-attur u jerga’ jirripristina fl-istat attwali tieghu l-hajt divizorju u dina taht is-sorveljanza ta’ perit arkitett li jigi nnominat ghal dawn il-finijiet minn dina l-Qorti.

(3) fin-nuqqas li l-konvenut jaghmel ix-xogholijiet minnha ordnati fiz-zmien lilu moghti, li tawtorizza lill-attur jesegwixxi huwa stess ix-xogholijiet necessarji sabiex il-hajt divizorji jigi ghalli kien u dana taht id-direzzjoni tal-istess perit arkitett u *a spejjez* tal-konvenut.

(4) tiddikjara li l-attur sofra danni minhabba l-agir abbusiv u llegali tal-konvenut u li ghal dawn id-danni huwa responsabbli l-konvenut.

(5) tillikwida l-istess danni okkorrendo bl-opera ta’ perit arkitett.

(6) tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-attur *in linea* ta’ danni dik is-somma li tigi llikwidata kif fuq indikat.

(7) tinibixxi lill-konvenut milli jaghmel jew ikompli jaghmel xogholijiet fil-fond tieghu li jigi appogg mal-fond tal-attur li huma lesivi tad-drittijiet proprjetarji u possessorji tal-attur.

(8) tiehu kontra l-konenut dawk il-passi kollha necessarji ghal dispress tal-awtorita’ taghha wara li l-konvenut *nonostante* l-hrug tal-mandat ta’ inibizzjoni numru 2380/93 fl-ismijiet *“Joseph George Micallef vs Joseph Spiteri”* milqugh fl-10 ta’ Novembru, 1993 u debitament notifikat

lill-konvenut, xorta wahda baqa' sejjer bix-xogholijiet u anke fetah ir-rewwieha msemmija f'din ic-citazzjoni.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tal-28 ta' Ottubru, 1993 u tal-mandat ta' inibizzjoni numru 2380/93 kontra l-konvenut minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-attur;

Rat li l-konvenut, debitament notifikat bl-att tac-citazzjoni, baqa ma ressaqx nota tal-eccezzjonijiet u b'hekk baqa' kontumaci;

Rat id-digriet ta' din il-Qorti tad-9 ta' Jannar, 1995, li *in forza* tieghu laqghet it-talba ta' Geraldine Spiteri, mart il-konvenut, u awtorizatha tintervjeni fil-kawza;

Rat id-digriet ta' din il-Qorti tad-9 ta' Jannar, 1995, li *in forza* tieghu gie mahtur bhala perit tekniku l-AIC David Pace sabiex ifittex u jirrelata dwar il-fondatezza tad-domandi attrici u jaghmel l-osservazzjonijiet kollha li ghandhom x'jaqsmu mal-kaz;

Rat id-digriet ta' din il-Qorti tat-3 ta' Novembru, 1999, li bih il-Qorti, inattez oggezzjoni mressqa mill-konvenut, ordnat lill-perit tekniku jkompli bl-inkarigu tieghu;

Rat id-digriet ta' din il-Qorti tad-19 ta' Gunju, 2001, li *in forza* tieghu l-Qorti ma laqghetx it-talba tal-intervenuta fil-kawza biex din tkun tista' tipproduci xhieda, u laqghet ukoll it-talba tal-attur biex jigi sfilzat l-affidavit imressaq mill-intervenuta fil-kawza;

Rat l-inkartament u l-verbali tas-seduti mizmuma mill-perit tekniku;

Rat it-traskrizzjoni tax-xhieda mismugha mill-perit tekniku;

Rat ir-rapport ippresentat mill-perit tekniku fl-10 ta' April, 2004, u minnu mahluf fl-udjenza tas-26 ta' April, 2005;

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

Semghet lid-difensur tal-attur;

Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi l-Qorti tixtieq tirrimarka illi, fit-thejjija tar-rapport tieghu, il-perit tekniku ha konjizzjoni tal-affidavit li resqet l-intervenuta fil-kawza, u dana *nonostante* li dak l-affidavit kien gie sfilzat bid-digriet ta' din il-Qorti tat-3 ta' Novembru, 1999.

Kwindi, il-perit tekniku, ma kellux jiehu konjizzjoni tal-affidavit, u din il-Qorti trid ukoll, f'dan l-istadju, issegwi d-digrieti taghha stess u tinjora l-affidavit imressaq mill-intervenuta fil-kawza. Dak id-digriet, *pero'*, jirreferi ghall-affidavit biss, u mhux ukoll ghad-dokumenti li ppresentat l-istess intervenuta fil-kawza, u kull min jintervjeni f'kawza jista' jippresenta dokumenti biex isostni l-posizzjoni tieghu, u, *kwindi*, l-Qorti jidhrilha li ghandha, u fil-fatt sejra, tiehu konjizzjoni tad-dokumenti esebiti mill-intervenuta fil-kawza.

Permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon u datat 30 ta' Settembru, 1986 l-attur biegh lill-konvenut il-fond *"Hacienda"* li jinsab gewwa Triq l-Gheriexem, illum imsemmija Triq it-Torri l-Ahmar, gewwa r-Rabat. Il-fond fejn joqghod l-attur innifsu qieghed magenbu tant illi hemm hitan komuni bejn iz-zewg fondi u f'parti minnu l-fond tal-konvenut jaghti ghal fuq btiehi u *shafts* tal-post ta' l-attur. F'xi zmien qabel ma saret l-att ta' trasferiment l-attur stess kien ighix fil-fond illum tal-konvenut.

F'dana l-att hemm stipulat illi: *"(1) Id-dar qieghdha tinbiegh fl-istat attwali li tinsab fiha llum u cioe' nkluz il-gallerija ta' wara l-main bedroom u l-arja taghha, il-porzjoni concrete li tghatti parti mix-xaft li jigi wara l-imsemmija dar u l-arja kollha li tigi fuq il-bathroom ta' fuq u fuq parti ohra proprieta' tal-venditur li tigi wara l-imsemmija bathroom… (5) Rigward it-tankijiet ta' l-ilma li hemm wara l-washroom proprieta' tal-venditur jekk*

tinbena l-arja t-tank ta' l-ilma msemmi jrid jittella' 'l fuq a spejjes tal-proprietarju tat-tank u cioe' l-komparenti Joseph Micallef proprio; (6) Fil-box room tat-tieni sular jista' jsir ventilatur jew tieqa pero' dawn ikunu, jekk jinfethu, responsabbilita' tal-kompratur, izda l-venditur jaghti l-permess tieghu sabiex it-tieqa tkun tista' tinfetah pero' l-kejl ikun ta' pied u nofs b'pied u nofs (1'6" X 1'6")".

Din il-Qorti, ma tarax, *pero'*, li ghandha taghti wisq rilevanza lill-konvenju li ppreceda l-kuntratt u li kien gie iffirmat mill-partijiet fil-11 ta' Awissu, 1986, u li fuqu l-venditur kien obbliga ruhu li jlesti xi xogholijiet, u dana peress li dak li obbliga ruhu li jaghmel il-venditur fuq il-konvenju kellu jigi investigat mill-kompratur <u>qabel</u> ma gie ppubblikat il-kuntratt, u jekk il-venditur kellu jaghmel xi xoghol, izda naqas li jaghmlu qabel il-kuntratt, is-sitwazzjoni giet determinata bil-publikazzjoni tal-istess kuntratt, meta il-kompratur accetta d-dar *"fl-istat attwali li tinsab"* u iffirma l-kuntratt minghajr riservi. Il-kompratur, allura, akkwista l-post fl-istat li kien u bid-drittijiet tieghu kif deskritti fl-istess kuntratt. Il-konvenut, bhala kompratur, jista' jipprevalixxi ruhu biss minn dawk id-drittijiet li johorgu mill-istess kuntratt, u la jista' jmur *oltre* dak koncess lilu, u lanqas ma jista, b'xi mod, jippregudika d-drittijiet tal-attur.

Qabel ma l-Qorti tidiskuti l-meritu innifsu, tajjeb li jigu ccarat certi principji legali li jirregolaw is-sitwazzjoni. Ghar-rigward ta' ftuh ta' aperturi f'hitan divizorju, l-artikolu 426 tal-Kodici Civili, jghid hekk:

"Meta s-sulari ta' dar ikunu ta' diversi sidien, kull wiehed mis-sidien jista', fil-hajt ta' barra tas-sular tieghu, jaghmel gallariji, twieqi, bibien, jew aperturi ohra, basta li b'daqshekk ma tigix imnaqqsa s-sahha ta' dak il-hajt".

Jidher car mid-dicitura ta' l-istess artikolu, illi d-drittijiet kontemplati minnu jirrigwardaw il-hajt ta' barra ("*external wall"*, fit-test ingliz) tas-sular partikolari li kull wiehed mis-sidien ikollu. Dan jidher aktar car mill-fatt li l-artikolu precedenti, dak bin-numru 425, jipprovdi illi:

"Ebda wiehed mill-girien ma jista', minghajr il-kunsens ta' l-iehor, jaghmel twieqi jew aperturi ohra fil-hajt divizorju"

Il-*"hajt ta' barra"* huwa dak il-hajt li jaghti ghat-triq pubblika, fil-waqt li l-hajt divizorju, huwa dak il-hajt li jiddividi proprjeta' minn ohra, u f'dak il-hajt divizorju, anke jekk mhux komuni (ara "Gatt vs Mintoff" deciza minn din il-Qorti fit-3 ta' Dicembru, 1999) ma jistghu jinfethu ebda twieqi jew aperturi ohra.

Dan il-punt gie diskuss mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza Dan il-punt gie diskuss mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza "Cutajar vs Buttigieg", deciza fl-24 ta' Frar, 1989, fejn gie enfasizzat li l-permess biex jinfethu twieqi moghti bil-ligi fl-artikolu 426 tal-Kodici Civili japplika ghall-hajt ta' barra u mhux ukoll ghall-hitan l-ohra li jaghtu ghall-proprjeta' ta' terzi. Dan il-punt kompla jigi enfasizzat mill-istess Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza "Sultana vs Cassar", deciza fl-4 ta' Frar, 1992, fejn intqal li l-artikolu 426 tal-Kodici Civili ma jaghtix fakolta' lill-persuna tiftah gallerija li taghti ghall-fuq parapett tal-attur, anke jekk dak il-parapett ikun imiss mat-triq.

Fil-kawza imsemmija ta' "Gatt vs Mintoff" intqal b'enfasi li l-artikolu 425 jipprojbixxi l-ftuh ta' aperturi b'mod assolut, *"mhux il-kaz, almenu fis-sistema tal-ligi taghna, li ssir ebda distinzjoni f'dan ir-rigward bejn hajt proprju u hajt komuni jew hajt li jissepara zewg edificji jew li jissepara dar minn fond ta' natura ohra, jew dar minn bitha ta' ohra sakemm il-hajt hu divizorju"*, kif inhu wkoll il-kaz fil-prezenti istanzi.

Issa, hu veru wkoll li, skond il-gurisprudenza, hu permess li persuna tiftah rewwieha jew tieqa f'hajt divizorju, u dan minghajr ma taqa' f'dispett lejn il-ligi. Dan hu permess, *pero'*, meta it-tieqa u r-rewwieha jaghtu ghal fuq art mhux zviluppata ta' haddiehor, u dan gie koncess peress li tali aperturi li jkunu miftuha fuq art mhux zvillupata, ma jkunx ta' pregjudizzju ghas-sid ta' dik l-art u, peress li jitqiesu miftuha b'mera tolleranza, sid dik l-art ikun jista' jitlob li jinghalqu l-aperturi meta jizviluppa l-proprjeta' tieghu; ara "Bonello vs Borg", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-

14 ta' Dicembru, 1979, u "Cutajar Paris vs Fiorini", deciza wkoll mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fid-29 ta' Ottubru, 1999. Dan, *pero'*, jghodd ghal apertura miftuha fuq art vergni, jigifieri, art li ma tkunx ghadha giet zvillupata mis-sid, u ma japplikax meta l-art tal-gar tkun diga' giet minnu zvillupata ghall-uzu tieghu, *ancorche'* bhala bitha jew *shaft*. Fil-fatt m'hemm xejn fil-ligi li tawtorizza l-ftuh ta' twieqi go *shaft* meta l-arja tkun tappartjeni l-ftuh ta' twieqi go *shafts* meta l-arja tkun tappartjeni lill-terzi. Is-servitujiet jitkellmu b'mod generali u d-distanzi u r-regoli indikati fil-ligi jridu jigu segwiti f'kull kaz (ara, bhala rifless fuq dan, il-kawzi "Mangion vs Borg", deciza minn din il-Qorti fit-3 ta' Frar, 1983, "Camilleri vs Vella", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-23 ta' Marzu, 1992, u "Camilleri vs Curmi", deciza wkoll mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-3 ta' Lulju, 1995).

Inoltre, l-fatt li proprjetarju ghandu dritt jizvillupa arja, u ghandu dritt jizvillupa l-fond tieghu kif jidhirlu hu, ma jaghtihx dritt, la li jipprovdi ghall-introspezzjoni ghal-fondi adjacenti, u lanqas li jiftah twieqi jew aperturi ohra ghal-fuq il-proprjeta' tal-gar. Lanqas il-fatt ta' sovraposizzjoni ma jaghti dritt lill-proprjetarju li jibni veranda jew jiftah twieqi fuq proprjeta' adjacenti.

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. Persuna li jizviluppa l-arja tieghu ma jistax, fil-konfini tal-arja tieghu ma' dik tal-gar, jiftah twieqi ghal fuq l-ispazju zviluppat tal-gar.

Kaz simili ghal dan hu dak deciz mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza "Gauci vs Saliba", fl-1 ta' Awissu, 1966. F'dik il-kawza, l-attur kellu dar b'zewg sulari u, f'okkazzjoni minnhom, zamm l-ewwel sular ghalih (li mieghu kien hemm bitha) u biegh lill-konvenut it-tieni sular bl-arja b'kollox. Il-konvenut ried jizviluppa dik l-arja billi jibni sular gdid. Dan seta' jaghmlu, izda gie mwaqqaf mill-attur milli jiftah aperturi godda ghal fuq il-bitha tieghu. L-Onorabbli Qorti tal-Appell qablet mat-tezi tal-attur, u peress li l-ligi

Maltija tadotta s-sistema ta' *"vertical ownership"*, osservat li jekk il-konvenut ried jizviluppa l-arja tieghu u jiftah twieqi, kellu jigbed il-hitan lura b'mod li t-twieqi jigi jaghtu ghal fuq terrazzin tieghu u b'distanza li trid il-ligi mill-hajt divizorju (art. 443 tal-Kodici Civili).

Fil-kawza "Apap vs Galea", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-24 ta' Marzu, 1975, dan il-principju gie konfermat u ntqal li sid il-bitha ghandu l-proprieta' tal-arja sovrastanti, tant li l-proprjetarju tal-fond sovrastanti lanqas jista' jonxor mit-twieqi tal-fond tieghu ghall-fuq il-bitha ta' haddiehor minghajr il-kunsens ta' dan! F'din il-kawza wkoll, il-konvenut ma thalliex jizvilluppa l-arja tieghu b''od li jiftah twieqi ulterjuri fuq il-bitha tal-attur.

Dan il-principju gie segwit f'kawzi ohra bhal "Galea vs Micallef", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-11 ta' Gunju, 1971, u "Valletta vs Caruana", deciza minn din il-Qorti fl-20 ta' Lulju, 1992.

Fil-fatt, gie deciz ukoll li anke fejn l-arja ta' fuq il-bitha tkun giet mibjugha lill-proprjetarju tal-fond sovrastanti, dan ikun ifisser biss li ghandu dritt jiehu l-arja u d-dawl bit-twieqi tieghu, izda mhux ukoll id-dritt ta' introspezzjoni gol-fond ta' tahtu – "Buhagiar vs Mallia", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-5 ta' Ottubru, 1998. F'dan il-kaz l-arja ta' fuq il-bitha tal-atturi ma gietx trasferita lill-konvenuti u dawn, ghalhekk, mhux biss m'ghandhom ebda dritt ta' introspezzjoni, izda lanqas id-dritt li jifthu twieqi jew aperturi ghal fuq l-arja proprjeta' tal-atturi.

Issa, jista' jkun minnu li l-awtoritajiet sanitarji accettaw pjanti li jista' jkun li jkunu twieqi fuq proprjetajiet ta' terzi; dana peress li tali twieqi ma jigux dikjarati li jaghtu fuq proprjeta' ta' terzi fil-pjanti li jigi sottomessi. Dan, *pero'*, ma jfissirx li b'daqshekk l-awtoritajiet tas-sanita' jkunu qed jawtorizzaw tali ftuh indipendentement mid-drittijiet ta' terzi. Il-permessi tal-awtoritajiet kompetenti johorgu *"savings third party rights"*, u dawn m'ghandhomx dritt jimponu servitu' ta' ftuh ta' aperturi fuq proprjeta' ta' terzi.

L-ewwel ilment tal-attur jirreferi ghax-xoghol li wettaq il-konvenut fuq pett ta' konkos jew porzjoni *concrete* li inghata fuq il-kuntratt. Il-konvenut, fil-fatt, inghata l-post u *"il-porzjoni concrete li tghatti parti mix-xaft li jigi wara l-imsemmija dar u l-arja kollha li tigi fuq il-bathroom ta' fuq u fuq parti ohra proprjeta' tal-venditur li tigi wara l-imsemmija bathroom"*. Il-konvenut ghamel kostruzzjoni sabiex dan l-ispazju jinghalaq u tifforma ruhha speci ta' verandah (maghluqa bil-hgieg) u l-hajt ta' gewwa jinfetah forma ta' hnejja ta' balavostri. Dan l-ispazzju, ghalhekk, la darba kien tal-kompratur, seta' jigi zvillupat, u jidher li, fil-fatt, kien hemm il-hsieb li jigi zvillupat, *pero'*, fl-izvillup ippjanat, il-bini ma kellux isir b'mod li d-drittijiet tal-attur jigi ppregjudikati. Kif jidher mir-rapport peritali u r-ritratti esebiti, jirrizulta li l-konvenut zvilluppa dan il-pett ta' konkos b'mod li holoq introspezzjoni ghal-gol bitha tal-attur. Dan, fid-dawl tal-principji aktar qabel enuncjati, ma setghax isir. Fuq il-kuntratt tal-akkwist, il-konvenut inghata id-dritt li jizvilluppa l-pozjoni *concrete*, izda ma inghatax id-dritt li jiftah aperturi ghal-fuq il-bitha tal-attur. Xi ftehmu verbalment jew fuq il-konvenju il-partijiet mhux rilevanti, ghas-servitujiet – u dak li qed jippretendi l-konvenut huwa servitu' ta' prospett ghal-fuq il-bitha tal-attur – huma drittijiet reali u jistghu jinholqu biss permezz ta' titolu (ara "Grixti vs Valentino", decisa minn din il-Qorti fl-14 ta' Gunju, 1952). Fil-kuntratt ma jissemma ebda servitu' ta' prospett, u *kwindi* l-konvenut ma kellu ebda dritt jghabbi l-proprjeta' tal-attur b'xi servitujiet. Fid-data tat-trasferiment, ma kienx hemm ebda apertura mill-hajt ta' wara, u *cioe'*, il-hajt illi jaghti ghal-*main bedroom*, u lanqas mill-ispazju illi ttiehed mill-arja tal-istess konkos ghal mal-kamra tal-banju, u, ghalhekk, il-pett tal-konkos kien inaccessibbli f'dak il-mument. Hekk kif il-konvenut carrat it-tieqa li kienet imbarrata sabiex johrog ghal fuq il-gallerija li holoq, kien fid-dover illi jaghmel dawk ix-xogholijiet kollha sabiex jaqta' l-introspezzjoni ghal fuq l-arja tal-fond tal-attur.

L-attur jilmenta wkoll fuq it-twessiegh u tkabbir ta' tieqa tal-kamra tal-banju ghal-fuq il-bitha tieghu, u l-ftuh ta' ventilatur mill-istess kamra ukoll ghal-fuq il-bitha tieghu. Jirrizulta li, fil-fatt, tieqa fil-kamra tal-banju kien hemm,

pero', jidher car li l-konvenut carrat l-istess tieqa u kabbar il-qies taghha billi zieda b'filata ohra u rduppjalha l-wiesgha taghha. Il-perit tekniku ikkumetta li ghalkemm dik it-tieqa kienet inbniet bla blata, u *kwindi* mhux skond l-arti u s-sengha, d-difett seta' gie rimedjat b'kunjarda gewwa, u ma kellux ghalfejn isir ix-xoghol li sar.

Il-gurisprudenza hi konformi li t-tkabar u t-twessiegh ta' tieqa japprovaw is-servitu' li jkun gia esistenti, u *kwindi* huwa projbit. Fil-kawza "Cilia vs Portelli", decisa mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-20 ta' Settembru, 1982, intqal li *"it-twessiegh ta' tieqa jew iz-zieda fin-numru ta' twieqi jirrendu s-servitu' aktar gravuza u oneruza, u min ghamel dan ix-xoghol irid jirriduci kollox fid-dimensjoni ta' qabel"*. Fl-istess sens hija s-sentenza moghtija din il-Qorti fil-kawza "Zammit Lupi vs Ripardi", decisa fit-30 ta' Ottubru, 2003.

Dana ghalhiex, kif intqal fil-kawza "Farrugia vs Galea", decisa min din il-Qorti fid-19 ta' April, 1947,

"ma jistax it-titolari ta' servitu' jippretendi estensjoni taghha billi l-ezercizzju taghha skond it-titolu jkun sar insufficjenti minhabba t-tibdiliet li jkunu saru. Ghax jekk hu veru illi l-krejazzjoni tas-servitu' titqies li tikkomprendi dak kollu li hu mehtieg ghat-tgawdija ta' dak is-servitu', il-kliem 'dak kollu li hu mehtieg' (Artikolu 476 tal-Kodici Civili) ghandu jigi interpretat b'riferenza ghaz-zmien tal-kostituzzjoni tas-servitu', u mhux in riferenza ghall-izviluppi li jkun ghamel wara dak iz-zmien sid il-fond dominanti".

Kwindi t-tieqa trid tigi ridotta ghal-qisien originali taghha.

Illi dwar il-ventilatur, gia intwera li dan jista' jinfetah biss fuq art mhux zvillupata, u mhux ukoll fuq btiehi jew gonna. Minn ezami tad-dokumenti esebiti mill-intervenuta fil-kawza. Ma jirrizultax illi fil-kamra tal-banju kellu jinfetah ventilatur, izda biss it-tieqa li gia giet trattata. Fil-pjanti ossija skizzi illi gew esebiti, wkoll ma hemm l-ebda indikazzjoni illi kellu jinfetah ventilatur. *Kwindi,* l-ilment tal-attur fir-rigward timmerita li jigi akkolt.

Ilment iehor ta’ l-attur huwa dwar in-numri ta’ katusi u kanen ta’ l-ilma tal-*pvc* kif ukoll tubu tar-ram illi ghaddejjin minn fuq l-arja tal-btiehi tieghu u jservu l-kamra tal-banju u ambjenti ohra tal-fond tal-konvenut.

Ir-ritratti esebiti mill-attur juru b’mod ampjament car illi hemm serje ta’ katusi u kanen tal-*pvc* ghall-ilma kif ukoll tubu tar-ram illi jidher hiereg fejn il-konvenut esegwixxa x-xoghol fuq il-pett tal-konkos u dawna ghalhekk kif jisporgu fuq il-hitan divizorju ta’ bejn il-fond tal-konvenut u l-arja tal-btiehi ta’ l-attur jigu fl-arja ta’ l-istess btiehi.

Gie allegat li l-attur kien jaf illi l-kamra kienet ser tintuza bhala kamra tal-banju, u allura kien hemm il-htiega li jigu nstallati s-sistemi ta’ katusi tad-drenagg, kif ukoll kanen ghall-ilma tal-kiesati u mishun biex il-kamra tkun tista’ tiffunzjona bhala kamra tal-banju; gie allegat ukoll li hafna mix-xoghol preparatorju kien sar mill-attur stess.

Il-konvenju jsemmi fil-klawsola numru hamsa (5) (it-tieni pagna) illi: *“il-venditur jobbliga ruhu illi jaghmel kanna (drain pipe) mill-bitha ta’ isfel jew shaft li taghti ghall-bejn ta’ Joseph Micallef sal-main drainage u minn hemm titla’ kanna sal-kamra tal-box room u minn hemm titla’ u ssir gulley ghad-doccia li ser tinqasam u jsir Y-bends sabiex jitqabbad id-drenagg tal-bathroom li ser isir fil-kamra u li ser jaghmel il-venditur u iehor ghat-toilets skond il-pjanti u tibqa’ tiela’ bend sa fuq il-bejt”.* Dana kollu qieghed indikat fl-iskizzi esebiti fejn jidhru sistemi ta’ katusi kif kellhom isiru u kumnikazzjonijiet bid-differenza, *pero’*, dawna x-xogholijiet kellhom isiru gewwa l-bitha illi hemm bejn il-kamra tal-banju tal-konvenut u t-tarag ta’ l-attur. Ma jidhirx fl-istess skizz illi la t-tarag imsemmi u lanqas fil-bitha fejn saret it-tieqa l-kbira u t-tieqa tal-kamra tal-banju kellu jkun hemm kumnikazzjonijiet tad-drenagg jew kanen ta’ l-ilma. L-attur stess xehed illi *“ma kellhiex naghmillu xoghol ta’ katusi diga’ kien hemm sistema lesta”.;* kif ukoll *“il-post kellu toilet u kamra tal-banju isfel meta bieghhejtu. Id-drenagg hawn ma kellux x’jaqsam mal-post tieghi. Kien ghal rasu”.* L-attur xehed *pero’* wara illi *“ix-xogholijiet taghna ma humiex komuni, m’ghandux shaft pero’ ghanu*

sistema ta' drenagg ghalih."; u kif ukoll *"Jiena pero' qabel il-kuntratt kont hallejtu jqabbad kanen tad-drains tas-sink u banju mal-katusa tieghi fit-tarag u taht it-tarag. Dawna tnizzlu fil-konvenju, saru qabel il-kuntratt u allura ma tnizzlux u fuq dawn ma ghandhiex problema".*

Jirrizulta, *kwindi*, mill-provi li l-attur kien ghadda s-servizzi, u li dawn ghaddejjin minn bitha ohra interna. Il-konenut kien kuntent bix-xoghol tant illi iffirma l-kuntratt minghajr riservi. Ix-xhieda prodotti kollha qalu illi ma kienx hemm kanen jew katusi ghaddejjin u dawn fl-ambjenti fejn ghandu l-ilment l-attur. *Kwindi* wiehed bilfors irid jaccetta illi x-xoghol ta' katusi u kanen tal-*pvc* u t-tubi tar-ram mghoddija mill-konvenut huma abbuzivi ghalhiex dawna tqieghdu b'mod li jghaddu minn gewwa l-arja ta' fuq il-btiehi tal-attur. Dana minn barra wkoll il-hsara li qed issir bl-ilma jcarcar mal-hajt, minhabba illi jirrizulta li hemm katusa mifqugha. Il-perit tekniku ikkonstata wkoll illi l-konvenut ikkomunika parti mill-bejt mas-sistema tal-gbir tal-ilma tax-xita, u b'hekk ghabba s-sistema illi tircievi ilma minn fuq dina s-sezzjoni l-gdida tal-bejt tal-konvenut.

Jidher illi l-konvenut kien qieghed jaghmel alterazzjonijiet fil-post tieghu illi nnecessitaw it-tidwir tas-sistema tal-katusi ta' l-ilma tax-xita u tal-kanen ta' l-ilma biex iservu s-sistema. Il-konvenut b'dan ix-xoghol qabad u ghadda s-servizzi kollha gewwa l-arja ta' l-attur minghajr ma talbu permess u minghajr ma qaghad jikkonsidra x'kienu ser ikunu l-konsegwenzi.

Il-Qorti taqbel mal-perit tekniku, fis-sens illi l-katusi u kanen tal-*pvc* u tubu tar-ram ghandhom jigu skonnettjati u maqlughin minn posthom billi qeghdin jinvadu l-arja ta' l-attur u ghandha tinstab soluzzjoni ohra sabiex l-ambjent tal-kamra tal-baju jigi provdut bil-facilitajiet sanitarji kollha. Minn barra dan is-sistema tal-gbir ta' l-ilma tax-xita ghandha tigi ripristinata u l-kumnikazzjoni illi ghamel il-konvenut biex iservi l-bejt tieghu a skapitu tas-sistema ta' l-attur ghandha tinqata' u l-konvenut ghandu jsib mezz iehor mnejn ighaddi l-ilma tax-xita 'l barra mill-fond. Il-katusi mkissra ghandhom jigi mibdula u s-sistema tigi ripristinata.

Dwar l-ispazju li thalla fil-filata ta’ l-ilqugh jirrizulta illi l-ilma li jaqa’ fuq dak il-bejt jista’ facilment icarcar ghal mal-hajt u minflok jaqleb ghal gewwa l-katusa, u, ghalhekk, dana l-ispazju ghandu jinghalaq biex il-filata ta’ l-ilqugh tigi reintegrata ghal wahda shiha.

In kwantu ghat-tieqa miftuha ghal fuq l-arja tal-proprjeta’ tal-attur, dina l-Qorti gia kellha okkazzjoni illi jsemmi qabel illi kwalunkwe apertura illi nfethet mill-konvenut b’zieda ghal dawk li kienu diga’ hemm qabel ma sar il-kuntratt u li, ghalhekk, izidu l-piz tas-servitu’ ta’ l-introspezzjoni favur il-fond tieghu kontra l-fond ta’ l-istess attur, ghandhom jinghalqu billi ma hemm xejn fl-atti ta’ l-akkwist illi jippermettu illi dawna l-aperturi jigi miftuha.

Bhala danni dawna jikkonsistu fil-hsara illi saret lis-sistema ta’ katusi tax-xita meta l-katusa tkissret sabiex il-konvenut jesegwixxi x-xoghol tieghu. Gialadarba l-konvenut ser ikollu jzarma s-sistema li ghadda mill-estern tal-hitan allura ma jibqax aktar il-hsara konsistenti fit-tnaqqis fil-valur tal-proprjeta’ ta’ l-attur minhabba l-aggravju tas-servitu’. Ghaldaqstant id-danni sofferti mill-attur qeghdin jigu likwidati fis-somma ta’ sittin lira Maltin (Lm60) konsistenti fi qlugh tal-katusi l-imkissra b’tibdil ta’ katusi godda tajbin.

Jirrizulta wkoll mill-provi li l-konvenut ma waqafx mix-xoghol wara li gie notifikat bil-hrug tal-mandat ta’ inibizzjoni numru 2380/93. Minn ezami tal-atti tal-istess mandat u mix-xhieda prodotti, jirrizulta li, wara li gie milqugh il-mandat, il-konvenut kompla ghaddej bix-xogholijiet u kompla jiftah twieqi ghal-fuq il-bitha tal-attur.

Fil-fatt, bil-fuq imsemmi mandat il-konvenut gie impedut milli jiftah tieqa u jghaddi sistema ta’ katusi ghal-fuq jew mill-arja tal-attur. It-talba ghal-hrug tal-mandat ma gietx kontestata, u din il-Qorti laqghet it-talba ghal-hrug tal-mandat b’digriet tal-10 ta’ Novembru, 1993.

Il-konvenut gie notifikat bl-istess mandat fl-istess jum. Il-Qorti tqies li hi tista tiehu provedimenti ghad-disprezz

kontra l-konvenut, peress li l-htiega li dawn il-proceduri jinbdew fuq istanza tar-Registratur tal-Qorti (skond l-artikolu 1003A tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta’ Malta) saret ligi wara l-ftuh ta’ din il-kawza. *Inoltre, ai termini* tal-artikolu 873(4) u 997 tal-istess Kap. 12, f’kaz ta’ konvenut li jagixxi bi ksur ta’ ordni tal-Qorti (kif inhu zgur mandat ta’ inibizzjoni). Il-Qorti tista’ tipprocedi bl-imposizzjoni ta’ ammenda, multa jew detenzjoni. Peress li l-agir tal-konvenut ghandu jitqies li jikwevali ghal-dispett lejn l-awtorita’ tal-Qorti, dina l-Qorti ghandha l-poter u sejra tipprocedi bl-imposizzjoni ta’ multa.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-kawza billi tilqa’ l-ewwel tlett talbiet tal-attur kif dedotti, u specifikatament, tikkundanna lill-konvenut jaghlaq it-tieqa l-kbira, it-tieqa l-ohra u l-ventilatur li hu fetah ghal-fuq il-bitha tal-attur, jirriduci t-tieqa tal-kamra tal-banju ghad-daqs li kienet, *cioe’*, tlett filati gholi u zewg piedi wiesgha, jaqla’ l-moghdija ta’ katusi tad-drenagg u l-kanen tal-ilma tal-*pvc* u tubu tar-ram, u kull oggett iehor li huwa wahhal mal-hajt divizorju, u jaghlaq il-fetha li halla fil-filata tal-ilqugh, liema xogholijiet ghandhom isiru fi zmien tlett xhur mil-lum, taht id-direzzjoni u sorveljanza tal-perit David Pace, li qed jigi mahtur ghal dan l-iskop; tawtorizza minn issa lill-attur biex f’kaz li l-konvenut jonqos milli jaghmel ix-xogholijiet mehtiega fi zmien hawn moghti lilu, li jaghmilhom hu stess *a spejjes* tal-konvenut taht id-direzzjoni u sorveljanza tal-istess perit tekniku nominat; tilqa’ ukoll ir-raba’, il-hames u s-sitt talbiet attrici kif dedotti, u tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-attur is-somma ta’ Lm60 (sittin liri Maltin) *in linea* ta’ danni; tilqa’ is-seba’ talba kif dedotta; u fl-ahhar nett, tilqa’ ukoll it-tmien talba, issib lill-konvenut hati ta’ disprezz lejn l-awtorita’ taghha u tikkundanna lill-konvenut ihallas bhala multa is-somma ta’ Lm300 (tlett mitt lira) lir-Registratur ta’ dawn il-Qrati.

L-ispejjes kollha tal-kawza, kif ukoll dawk tal-perit tekniku mahtur ghas-supervizzjoni tal-esekuzzjoni ta’ din is-sentenza, ghandhom jithallsu mill-konvenut, b’dan li l-intervenuta fil-kawza ghandha thallas l-ispejjes taghha hi.

< Sentenza Finali >

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