

Kopja Informali ta' Sentenza



**QORTI CIVILI  
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF  
JOSEPH AZZOPARDI**

Seduta ta' l-14 ta' Frar, 2007

Citazzjoni Numru. 1749/2000/1

**Alfred u Carmen Sciberras.**

**-vs-**

**Victor u Catherine Sciberras.**

**Il-Qorti;**

Rat l-att taċ-ċitazzjoni pprezentata fl-24 ta' Awwissu, 2000 li permezz tagħha l-atturi ppremettew:

Illi l-atturi huma l-proprjetarji tal-fond 76, St. George's Street, St. Venera, liema fond akkwistawh permezz ta' kuntratt ta' xiri ta' l-1 ta' Frar 1968 fl-atti tan-Nutar Dr. John Tabone Adami (DOK A).

## Kopja Informali ta' Sentenza

U li skond l-istess att l-atturi ingħataw id-dritt li jiffi twieqi għal fuq il-bitħa tat-terran sottopost għall-istess fond mixtri mill-atturi.

U li l-konvenuti bnew kmamar u għamlu tank ta' l-ilma mal-proprjeta' ta' l-atturi fuq imsemmija.

U ukoll li l-konvenuti għamlu gradilja tal-ħadid fix-*shaft* li ma tħallix lill-atturi jagħmlu manutenzjoni fuq is-sistemi ta' l-ilma u drenaġġ tal-fond ta' l-atturi.

U li b'dan il-bini, illegali tal-konvenuti u tqegħid tat-tank ta' l-ilma l-atturi ma jistgħux jiffi t-twieqi li jixtiequ jagħmlu minkejja li kisbu l-permess ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar (DOK B).

U li l-azzjonijiet tal-konvenuti imorru kontra d-drittijiet proprjetarji ta' l-atturi.

U li l-konvenuti ġew interpellati jneħħu l-bini u l-oġġetti l-oħra li qed itellef lill-atturi iżda baqgħu inadempjenti.

Għalhekk jitolbu lil din l-Onorabli Qorti għaliex m'għandhiex;

1. Tiddikjara li l-bini tal-kmamar li għamlu l-konvenuti u t-tqegħid tat-tank ta' l-ilma u l-gradilja, huma illegali u jiksru d-drittijiet proprjetarji ta' l-atturi.

2. Tikkundanna lill-konvenuti jneħħu l-kmamar li bnew mal-proprjeta' ta' l-atturi cioe' 76, St. George's Street, Santa Venera kif ukoll it-tank ta' l-ilma u l-gradilja tal-ħadid, u dan fi żmien qasir u perentorju u li tiffissa din l-Onorabli Qorti u fin-nuqqas, tawtorizza lill-atturi jagħmlu l-istess xogħlijiet huma a spejjeż tal-konvenuti.

Bl-ispejjeż u bil-konvenuti ngunti għas-subizzjoni.

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-atturi maħlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, ippreżentata fit-23 ta' Ottubru, 2000, li permezz tagħha eċċepew;

1. Illi l-atturi m'għandhom l-ebda interess ġuridiku f'in il-kwistjoni stante illi x-xogħol li għamlu l-konvenuti sar fil-proprjeta' tagħhom u mhux f'dik tal-atturi.

2. Illi l-atturi ġia' fetħu t-twieqi li kellhom dritt jifftu skond il-kuntratt ta' xiri ta' l-1 ta' Frar, 1968 fl-atti tan-Nutar Pubbliku Dottor John Tabone Adami.

3. Illi x-xogħol illi sar mill-konvenuti huwa wieħed legali, skond ir-regolamenti u kopert bil-permessi neċessarji skond il-liġi.

4. Illi dan il-bini magħmul mill-konvenuti bla ebda mod m'hu qed itellef xi dritt ta' servitu' li għandhom l-atturi.

5. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mil-liġi.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti maħlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat l-atti processwali.

Rat id-digriet tagħha tal-15 ta' Novembru, 2004 li permezz tiegħu ġie revokat id-digriet preċedenti li fih kien inħatar perit tekniku.

Semgħet il-provi.

Rat il-verbal tas-seduta tas-6 ta' Novembru, 2006 illi permezz tiegħu l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat in-nota tal-osservazzjonijiet.

Ikkunsidrat;

Illi l-atturi qed jitolbu t-twaqqigħ tal-kmamar li l-konvenuti bnew mal-proprjeta' tagħhom u anke t-tank u gradilja tal-ħadid imsemmija fiċ-ċitazzjoni. Huwa importanti għalhekk li l-Qorti tagħmel riassunt ta' dak li ġara qabel ma tagħti d-deċiżjoni tagħha.

L-atturi xtraw il-proprjeta' tagħhom fl-1968 u għandhom id-dritt skond l-istess kuntratt illi jiftħu *twieqi għal fuq il-bitħa tat-terran sottopost għall-imsemmi proprjeta' tal-venditriċi Antonia Grima fil-bini illi huwa itella' fuq l-arja tal-imsemmi mezzanin u fuq l-arja tat-terrazzin li hemm fl-imsemmi mezzanin*. Ir-riferenza għas-singular maskil tirreferi għall-attur billi dak iż-żmien kien deher hu biss fuq il-kuntratt. L-attur ipprezenta affidavit a fol 29 fejn qal ukoll li ħuh Joseph (illum mejjet) xtara l-post sottostanti fl-istess sena u fil-kuntratt tiegħu ġie indikat li l-post in vendita kien soġġett għas-servitu' ta' twieqi li hemm fil-mezzanin sovrappost u li 'l quddiem jistgħu jinfetħu fil-bini li jiġi mtella' fuq l-arja ta' l-istess mezzanin u fuq l-arja tat-terrazzin li hemm fl-imsemmi mezzanin li jagħtu u li jkunu jagħtu għall-bitħa ta' l-istess terren. Fl-1979 il-konvenut li huwa ukoll ħu l-attur xtara l-fond sottostanti naturalment soġġett għall-istess servitu'. Dan iż-żmien fil-bitħa ma kienx hemm bini iżda ftit wara l-konvenut għatta parti mill-bitħa bil-*corrugated sheets*. Dawn ġew sostitwiti bil-*concrete* ffit wara. Billi dan ma tellifx lill-atturi huma ma tkellmux. Bejn l-1976 u 1979 il-konvenut tella' kamra fuq wara u għolla l-livel tagħha u saqqafha bil-*concrete*. Din tiġi wara l-kamra li fuqha llum hemm it-tank ta' l-ilma u f'livell iktar baxx. Għalkemm kitiblu bl-Avukat ma ġara xejn iżjed. Fis-sena 2000 imbagħad il-konvenut bena l-kamra li dwarha qed issir il-kawża; din il-kamra kważi tmiss mat-tieqa tal-logġa ta' l-atturi. Fis-sajf ta' l-2000 reġa' waqqa s-soqfa u għolla s-saqaf kważi mal-ħoġor tat-tieqa, u għalhekk l-atturi qed jilmentaw li spicċatilhomm il-privatezza u qed jibzġu li xi ħadd jista' jitla' għal ġol-

proprijeta' tagħhom. Tella' ukoll it-tank ta' l-ima li qed jimpedixxi milli jista' jiftħu tieqa għax imiss mal-ħajt. Għalaq ukoll ix-*shaft* bi gradilja tal-ħadid li allura ifisser li huma ma jistgħux jagħmlu *maintenance* għas-servizzi tad-drenaġġ u ilma. Għalhekk l-attur ikkonkluda li huma qed jagħmlu l-kawża biex titneħħa din il-gradilja, jitneħħa t-tank u titbaxxa l-aħħar kamra billi din ma tħallix privatezza u sigurta' lill-atturi. Il-kuntratti kollha relattivi ġew esebiti ma' l-affidavit.

Il-Qorti f'dan l-istadju zammet aċċess fuq il-post biex tikkonstata *de visu* il-proprietajiet. Fil-15 ta' Novembru, 2004 xehed ir-rapresentant tal-MEPA Joseph Zammit illi esebixxa korrispondenza dwar il-każ. Jirrizulta li l-MEPA kienet ħarġet avviż għal waqfien fil-konfront tal-konvenut fil-5 ta' April, 2004. L-attur ippreżenta affidavit ieħor a fol 107 fejn irrepeta dak li qal qabel għalkemm iċċara xi affarijiet fosthom dati – per eżempju li l-*corrugated plastic* sar fl-1972 u li l-konvenut kien diġa' jgħix fil-fond tiegħu qabel ma xtrah peress li kien krieh mingħand ħuh. Qal ukoll li hu ried li l-kmamar jitheħħew u mhux li jitbaxxew kif qal fl-ewwel affidavit. Xehdet l-attrici fis-seduta ta' l-4 ta' April, 2005. Qalet li l-kmamar in kwistjoni il-konvenut bnieshom bejn l-1976 u 1978 u meta xtraw il-proprijeta' tagħhom huma kien hemm bitħa. Fl-2000 huwa għollihom għal-livell li huma illum. L-AIC Godwin Aquilina inkarigat mill-atturi ppreżenta rapport li fih ikkonferma dak li qed jgħidu l-atturi (fol 116). Huwa xehed ukoll fis-seduta tat-18 ta' April, 2005 biex jikkonferma r-rapport.

Il-konvenut ippreżenta affidavit a fol 127. Ftit jew wisq jaqbel bħala fatti ma' l-atturi iżda jgħid li huma bdew jilmentaw biss fl-2000 meta huwa lesta s-soqfa. Isostni pero' li huwa żamm l-istess livell u jiċċad li għollihom. Il-ħadid fix-*shaft* għamilhom bi skop ta' sigurta' ikbar. L-attur kellu tieqa tagħti għal ġox-*shaft* iżda għal xi raġuni għalaqha għax kieku halliha kien ikollu xorta aċċess għall-manutenzjoni. Isostni ukoll illi qatt ma kellu xi ħsieb li jtellef xi servitu' lill-atturi li jistgħu jiftħu twieqi

kemm iridu. Skond hu lanqas it-tank ma hu jtellef lill-atturi f'dan is-sens. Helga Buhagiar li xehdet fis-seduta tat-3 ta' Ġunju, 2005 qalet li ilha taf lill-konvenuti iktar minn tletin (30) sena u l-post tagħhom dejjem tafu kif inhu għalkemm taf li ftit tas-snin ilu inbidlu s-soqfa iżda ma tafx jekk il-livell tagħhom baqax l-istess.

L-attrici giet kontro-eżaminata fis-seduta ta' l-14 ta' Novembru, 2005 u qalet li meta huma kienu tellgħu it-terrazzin bejn l-1975-6 u l-konvenut dak iż-żmien kellu dislivell ta' xi sitta jew seba' tarġiet. Rigward id-dritt tagħhom li jifftu t-twieqi sostniet li huma għandhom dritt jifftu fuq il-bitħa u mhux fuq terrazzini u bis-soqfa ma' wiċċhom qed jiġu imxekkla mis-servitu'. L-ewwel darba li kitbulu bl-Avukat kien fl-1998. Mistoqsija jekk it-tank itellifhiex qalet li jtellifha mill-privatezza tagħha. Il-konvenut ma għandux taraġ għal fuq il-bejt iżda jitla' bis-sellum.

Fis-seduta tat-13 ta' Ġunju, 2005 xehed Paul Camilleri (uffiċjal mal-MEPA) li pero' ma kien jaf xejn dwar il-każ u Suzanne Sammut *enforcement officer* ukoll tal-MEPA. Din ikkonfermat illi fl-10 ta' Novembru, 2003 l-attur irraporta li l-konvenut kien għamel xi xogħlijiet bla permess u għalhekk huma ħarġu *enforcement notice*. Għamlet spezzjoni u l-konvenut qalilha (u uriha permezz ta' ritratti) illi l-bini kien ilu li għamlu. Qalet li pero' xorta kellhom joħroġu l-avviż imsemmi iżda ma setgħux iwaqqgħu. Allura l-konvenut applika biex jissanzjona u l-proċedura għada għaddejja. Sar ukoll kontro-eżami ta' l-attur fl-istess seduta u dan irrepeta dak li qalet martu li huma għandhom servitu' li jifftu t-twieqi fuq il-bitħa u mhux terrazzin u għalhekk skond hu l-konvenut ma jista'x ikollu terrazzin. Il-konvenut gie kontro-eżaminat fis-seduta tas-6 ta' Novembru, 2006 u reġa' xehed l-attur fl-istess seduta. Dawn tista' tgħid irrepetaw siltiet minn dak li kienu diġa' qalu qabel.

Għalhekk il-Qorti għandha quddiemha talba għat-tneħħija tal-

kmamar, tank u l-gradilja u hu utili li dawn jigu eżaminati waħda waħda.

Naturalment l-ikbar kwistjoni hija tal-kmamar u hawn il-Qorti se tagħmel xi osservazjonijiet li fil-fehma tagħha huma importanti qabel ma tasal għall-konkluzjonijiet tagħha. Huwa minnu li l-atturi xtraw il-proprjeta' tagħhom bid-dritt li jiftħu twieqi fuq il-bitħa tal-fond servjenti illum proprjeta' tal-konvenut. Dan ta' l-añħar ukoll akkwista soġġett għal dan is-servitu' u fuq dan ma għandux ikun hemm kwistjoni. Il-problema hija jekk dan ifissirx li l-konvenuti kellhom bil-fors iħallu dik il-bitħa bħala tali u ma setgħu qatt itellgħu bini.

Il-Qorti ma taqbilx ma' dan ir-raġunament. L-atturi għandhom dritt jiftħu t-twieqi f'dik il-parti tal-proprjeta' tagħhom iżda dan ma jfissirx li b'daqshekk il-konvenut ma setax jiżviluppa dik li kienet bitħa fi kmamar. Jekk dan bħalissa qed imur kontra xi regolamenti edilizji jissoġġettah għal passi legali opportuni mill-lat kriminali iżda Qorti Ċivili ma tistax tneħħilu d-dritt ċar li għandu kull proprjetarju illi jibni fuq il-proprjeta' tiegħu. Għalhekk l-argument tal-atturi li billi fil-kuntratt hemm imniżżel il-kelma *bitħa* din kellha tibqa' bitħa ma jreġi xejn għaliex allura jekk wieħed jixtri biċċa art li tkun allura imsejña hekk ifisser li dan qatt ma jista' jibni fuqha! Naturalment il-konvenut ma jista'x ikompli jtella' l-bini b'mod li jimblokka t-twieqi jew jostakola l-ftuħ ta' twieqi oħra f'dik il-parti tal-proprjeta' imsemmija fil-kuntratt iżda mill-lat ta' dritt ċivili huwa ma għamel xejn ħażin meta bena fuq il-bitħa li kellu. Il-Qorti taf li il-Qrati tagħna mhux dejjem qablu ma' dan ir-raġunament iżda l-iktar minħabba raġunijiet oħra u zgur li mhux mill-punto di vista ta' dritt ċivili – ara per eżempju sentenza tal-Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet Chetcuti vs Agius deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-28 ta' Frar, 1997. F'din il-kawża l-Qorti qalet illi; "*Il-prospett għandu jitqies li hu ċirkoskritt għal dak li l-appellant ikun jista' jara jekk iħares 'il barra mit-tieqa sakemm tali prospett ma jkunx ostakolat fil-limiti stabbiliti fil-*

*liġi. Lanqas ma jirriżulta xi prova li l-appellat kien qed jabbuża mill-użu tas-saqaf billi jutilizzah għal skopijiet li għalih ma kienx mibni, bħal per eżempju għall-inxir tal-ħwejjeġ, użu li kieku ġie pruvat li jsir ikun qed jinvadi l-arja li tispetta lill-appellant u li għandu dritt igawdi u konsegwentement ikun jikkostitwixi abbuż tad-drittijiet tiegħu ta' proprjeta' li għalih il-liġi tipprovdi rimedju."*

Il-Qorti tissimpatizza ma' l-atturi minħabba l-fatt li bil-bini li tellgħu l-konvenuti naqsitilhom il-privatezza tagħhom minħabba l-preżenza tat-twieqi tagħhom iżda imkien wieħed ma jsib fil-Kodiċi Ċivili xi forma ta' dritt ta' privatezza li jistgħu jinvokaw f'din il-kawża. Il-Qorti pero' se tagħtihom rimedju li fil-fehma tagħha hu adegwat fiċ-ċirkostanzi billi *per equipollens* tordna lill-konvenuti jtellgħu cint fuq il-bejt jw terrazzin li tellgħu biex huma ma jkunx jistgħu jitilgħu liberament fuqu għaliex altrimenti d-dritt ta' l-atturi li jiftħu t-twieqi jista' jigi ridimensjonat sew. Barra minn hekk il-konvenuti kien messhom baqgħu telgħin b'dan iċ-ċint u mhux ħallew il-bejt kif inhu. Il-Qrati tagħna kellhom okkażjonijiet (naturalment mhux spissi) fejn taw dan ir-rimedju anke jekk dan ma jkunx mitlub, bil-għan li ssir ġustizzja mal-partijiet mingħajr ma jinħoloq preġudizzju partikoari lil xi ħadd minnhom – ara per eżempju s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-ismijiet Salvu Azzopardi vs Paul Camilleri deċiża fis-7 ta' Ottubru, 1991.

Fir-rigward tat-tank pero' jirriżulta li dan ġie jinvadi l-arja li l-atturi għandhom dritt igawdu għaliex jinsab bi dritt mat-twieqi u għalhekk għandu jitneħħa u jitpoġġa f'post ieħor fid-diskrezzjoni tal-perit li se jkun inkarigat jissorvelja x-xogħol. Fir-rigward tal-gradilja pero' il-Qorti ma tħossx li t-talba hija ġustifikata. Din qegħda fil-proprjeta' tal-konvenuti u l-atturi ma għandhom ebda dritt legali fir-rigward tagħha. Dan ukoll għaliex jekk il-gradilja toħloq xi dannu (u ma hemmx prova li se jkun il-każ) l-atturi jkollhom allura d-dritt jieħdu l-passi legali opportuni.



**Għaldaqstant il-Qorti fil-waqt li tiċhad it-talbiet attriċi (u għalhekk tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti – salv dak li gej) tordna pero' lill-konvenuti biex a spejjeż tagħhom (kompriżi tal-perit) jibnu ċint ta' tliet filati fuq il-bejt tal-kmamar in kwistjoni u jneħħu t-tank minn fejn jinsab u jpoġġuh post ieħor li jiġi indikat mill-perit nominand (mhux fuq il-bejt in kwistjoni) fi żmien tliet xhur taħt is-superviżjoni ta' l-A.I.C Mario Cassar u f'każ li dan ma jsirx l-atturi jkunu awtorizzati jagħmlu l-istess xogħlijiet huma a spejjeż tal-konvenuti. Il-konvenuti jkunu jistgħu jtilgħu fuq il-bejt biss għal skop ta' manutenzjoni u bi pre avviż.**

**L-ispejjeż tal-kawża fiċ-ċirkostanzi jkunu mingħajr taxxa bejn il-partijiet.**

**Moqrija.**

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----