MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta tat-23 ta' Marzu, 2011

Citazzjoni Numru. 27/2010

George u Patricia konjugi Refalo

Vs

Raymond u Emilia konjugi Formosa u ghal kull interess li jista' jkollu Owen Formosa

Permezz ta' rikors guramentat prezentat fit-30 ta' Marzu 2011 l-atturi ppremettew li huma proprjetarji tal-fond Chateau des Reves, Triq Sarc, Kercem, Ghawdex filwqt li l-konjugi Formosa huma proprjetarji ta' porzjon art fl-istess triq tal-kejl ta' 297 metri kwadri. Inoltre permezz ta' kuntratt pubblikat fl-1 ta' Frar 2001 min-nutar Dr Michael Refalo, l-atturi holqu servitu ta' stillicidju favur il-proprjeta tal-konjugi Formosa b'tali mod li l-proprjeta ta' Refalo ghandha tircievi l-ilma tal-wied li jghaddi mill-proprjeta tal-konvenuti u li tikkonsisti f'wesgha ta' 10 piedi u gholja 5 filati. L-atturi jilmentaw li l-konvenuti qeghdin jizviluppaw l-art taghhom u qeghdin jiksru l-kundizzjoni li tissemma fil-kuntratt fis-sens li minflok gandott gholi 5 filati qeghdin

jaghmluh 4 ½ filati, minflok gandott ta’ 10 piedi qeghdin jaghmlu gandott ta’ 4 piedi u minflok hallew il-passagg tal-ilma kif kien, ghamlu devjazzjoni forma ta’ “L” u saqqfu l-passagg. Ghalhekk l-atturi qeghdin jitolbu:-

1. Dikjarazzjoni li fil-bini taghhom l-konvenuti kisru l-kundizzjoni tal-kuntratt tal-1 ta’ Frar 2011 pubblikat min-nutar Dr Michael Refalo.
2. Tikkundanna lill-konvenuti jaghmlu x-xogholijiet mehtiega biex jigi zgurat li jottemperaw ruhhom ma’ dak pattwit fil-kuntratt fuq imsemmi.
3. Fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi jaghmlu x-xoghol ghas-spejjez tal-konvenuti, taht id-direzzjoni ta’ perit tekniku.
4. Tinibixxi lill-konvenuti milli jaghmlu xogholijiet skond ma jinghad fid-digriet tat-23 ta’ Marzu 2010 fl-atti tal-mandat ta’ inibizzjoni numru: 11/2010.

Il-konvenuti konjugi Formosa wiegbu li:-

1. It-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez peress li x-xoghol sar bl-akwijexxenza tal-atturi sabiex jigi evitat inkonvenjent ghalihom.
2. Ix-xoghol diga’ sar u ghalhekk ir-raba’ talba ma tistax tintlaqa’.
3. Il-konvenuti huma disposti li l-culvert tigi estiza fil-wisa’ taghha fuq in-naha tal-proprjeta tal-atturi fis-sens li dik ezistenti tigi estiza b’erbgha piedi ohra sabiex it-total tal-isbokk tal-culvert ikun hdax il-pied kif muri fil-pjanta markata Dok. A u annessa mar-rikors guramentat.

L-atturi huma s-sidien tad-dar Chateau des Reves, Triq Sarc, Kercem, Ghawdex filwaqt li l-konvenuti konjugi Formosa huma s-sidien tad-dar Opal Terrace, Triq Sarc, Kercem. Dawn id-djar imissu ma’ xulxin.

Permezz ta’ kuntratt pubblikat fl-1 ta’ Frar 2001 min-nutar Dr Michael Refalo (fol. 7) gie miftiehem:-

“Il-komparenti Patricia Grima qeghda tikkrea a favur tal-komparenti konjugi Formosa li jaccetta servitu’ ta’ stillicidju b’tali mod illi il-proprjeta tal-istess Patricia Grima

fuq deskritta tircievi l-ilma illi mill-wied b'mod naturali jghaddi minn gol proprjeta tal-komparenti konjugi Formosa u fuq deskritta; ***u liema servitu tkun tikkonsisti f'wesgha ta' tlieta punt zero erbgha tmienja metri (3.048m) pari ghal ghaxar piedi u ta' gholi ta' mhux inqas minn hames filati illi tghaddi mill-punti "A" sa "B" fuq l-anness skizz markat "A"*** *(illi juri l-bini propost tal-komparenti Patricia Grima)"*. Mal-kuntratt giet annessa pjanta tad-dar tal-atturi, u l-punti A-B jigu fuq id-drive way tad-dar tal-atturi.

Skond l-Artikolu 403 tal-Kodici Civili:-

"(1) il-fondi f'invell aktar baxx huma suggetti lejn il-fondi f'invell oghla li jilqghu l-ilmijiet u hwejjeg ohra li minn dawn inixxu jew jaqghu wahidhom, minghajr il-fatt tal-bniedem.

(2) Is-sid tal-fond aktar fil-baxx ma jista' jaghmel ebda haga li tista' zzomm dik in-nixxiegha jew twaqqigh.

(3) Is-sid tal-fond aktar fil-gholi ma jista' lanqas jagheml ebda haga li taghmel izjed gravuza s-servitu tal-fond aktar fil-baxx.".

L-atturi qeghdin jilmentaw li meta l-konvenuti bnew id-dar taghhom huma *"....* ***kisru l-kundizzjonijiet tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Michael Refalo tal-1 ta' Frar 2001****, riferibilment ghal kreazzjoni ta' servitu' ta' stillicidju u tad-dimensjonijiet li dina s-servitu' kellu jkollha."* (l-ewwel talba tar-rikors guramentat – fol. 3). Mir-rikors guramentat hu evidenti li l-atturi bbazaw il-kawza fuq il-ftehim li gie ffirmat fl-1 ta' Frar 2011 u mhux fuq l-Artikolu 403 tal-Kodici Civili.

F'din il-kawza hadd ma xehed u l-partijiet ibbazaw ruhhom fuq id-dokumenti li gew prezentati u dak li rrizulta waqt l-access li ghamel il-perit tekniku Alan Saliba.

L-ilment tal-atturi hu li l-konvenuti kissru l-kundizzjonijiet tal-kuntratt tal-1 ta' Frar 2001 fis-sens li:-

a. Il-gandott fih gholi ta' 4 ½ filati mhux ta' 5 filati;

b. Il-gandott m’huwiex wiesgha 3.048 metri imma 4 piedi;
c. Il-gandott gie msaqqaf u l-passagg tal-ilma gie devjat;

B’digriet li nghata fit-28 ta’ April 2010 il-qorti nnominat lill-perit Alan Saliba bhala perit tekniku, u pprezenta r-rapport fl-24 ta’ Awwissu 2010 (fol. 31). Il-perit tekniku rrelata li:-

- Fil-kuntratt ma jinghad xejn dwar l-gholi, il-wisgha u l-ghamla tal-gandott li hemm fil-proprjeta tal-konjugi Formosa;
- Il-bokka li tikkonfina mal-proprjeta tal-atturi hi wiesgha 2.03 metri u gholja 4 ½ filati;
- Dwar il-kisra li hemm fil-gandott fil-proprjeta tal-konvenuti:

“1. Minhabba f’din il-kisra il-gandott sar f’ghamla aktar angulata mal-hajt divizorju bir-rizultat illi d-direzzjoni tal-ilma giet iddevjata aktar lejn it-triq milli lejn il-proprjeta tal-atturi, bi gwadann ghall-istess atturi.
2. F’din il-kisra l-konvenuti ghamlu man-hole (ara ritratt 03) li tiffacilita t-tindif tal-istess gandott.”.

Il-qorti ttendi li taqbel mal-opinjoni tal-perit tekniku li l-kuntratt ma jsemmi xejn dwar id-daqs tal-gandott, u jekk kellux ikun imsaqqaf. Kull ma jinghad fil-kuntratt hu li l-wesgha (*opening*) minn fejn ighaddi l-ilma ghall-proprjeta tal-atturi, kellha tkun 10 piedi u gholja mhux inqas 5 piedi. Hu evidenti li f’dan ir-rigward il-konjugi Formosa ma osservawx din il-kundizzjoni, u ghalhekk l-atturi ghandhom kull dritt li jinsistu li l-konjugi Formosa jirrimedjaw ghal dan in-nuqqas.

Ghal dak li jikkoncerna l-ewwel eccezzjoni tal-konjugi Formosa, ma tressqu l-ebda prova li juru li l-atturi kienu taw xi kunsens li l-wesgha ma tkunx tal-kejl pattwit fil-kuntratt tal-1 ta’ Frar 2001.

Fir-rigward tar-raba’ talba, mill-atti jirrizulta li l-gandott minn fejn ighaddi l-ilma tax-xita mill-proprjeta tal-konjugi Formosa, sar. F’dan il-kuntest qieghed issir riferenza

ghar-ritratti li pprezenta l-perit tekniku (fol. 47-48) flimien mar-rapport. Ghalhekk il-qorti ma tarax li tista' tilqa' r-raba talba tal-atturi.

Fl-ahharnett il-qorti m'hijiex tifhem ghalfejn gie mharrek Owen Formosa, li ma ffirmax il-kuntratt tal-1 ta' Frar 2001. Inoltre, ma tressqet l-ebda prova li l-proprjeta tal-konvenuti konjugi Formosa giet trasferita lil Owen Formosa. Ghalhekk mill-atti ma jirrizultax li kien hemm htiega li jigi mharrek. Ghalhekk ser jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju.

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi tichad l-ewwel u t-tielet eccezzjoni tal-konjugi Formosa u:-

1. Tiddikjara li Owen Formosa m'huwiex il-legittimu kontradittur u ghalhekk tilliberah mill-osservanza tal-gudizzju.
2. Tiddikjara li l-konvenuti konjugi Formosa kisru l-kundizzjonijiet tal-kuntratt tal-1 ta' Frar 2001 fl-atti tan-nutar Dr Michael Refalo meta ghamlu wesgha mhux skond kif miftiehem fil-kuntratt tal-1 ta' Frar 2001.
3. Tikkundanna lill-konvenuti konjugi Formosa sabiex fi zmien xahrejn mil-lum jaghmlu x-xoghol kollu li hu necessarju ghas-spejjez taghhom, sabiex il-wesgha li tikkonfina mal-proprjeta tal-atturi tkun wiesgha 10 piedi u gholja 5 filati. Ghal dan il-ghan qeghda tinnomina lill-perit Alan Saliba sabiex ix-xoghol isir taht id-direzzjoni u supervizjoni tieghu.
4. Fin-nuqqas tawtorizza li x-xoghol isir mill-atturi a spejjez tal-konvenuti konjugi Formosa.
5. Tichad ir-raba' talba spejjez a karigu ta' l-atturi.

Spejjez a karigu tal-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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