Qorti tal-Magistrati (Ghawdex)
Superjuri

Magistrat Dr Antonio Micallef Trigona LL.D. Mag. Jur. (EU Law)

Seduta tal-21 ta' Marzu 2002

Citazz. Nru 69/99

Giulia Grech

vs

Richard Ellis f'ismu u bhala mandatarju ta' missieru l-imsiefer Anton Ellis

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni tal-attrici li tghid:

"illi hija proprjetarja u fil-pussess tal-fond numru 45 Triq Putirjal, Victoria, mentri hija proprjetarja tal- fond numru 44 fl-istess triq, illi jinsab attwalment mikri lill-konvenut nomine ghalkemm hija qeghdha f'kawzi ohra titlob l-izgumbrament ta' l-inkwilin minn dan il-fond;

illi f'dawn l-ahhar jiem il-konvenut wahhal jew qabbad jew ippermetta lil min iwahhal air-conditioning unit fuq in-naha ta' barra tal-faccata tal-fond mikri lilu, liema air conditioning pero' jinvadi parti mill-faccata tal-fond proprjeta' ta' u fil-pussess tal-esponenti;

illi ghaldaqstant dan l-air conditioning unit jimmenoma t-tgawdija u d-drittijiet tal-attrici fuq il-fond illi jinsab fil-pussess taghha u kwindi jippregudika id-drittijiet ta' proprjeta taghha fuq dan il-fond;

illi di piu' il-lok fejn gie installat dan l-air conditioning huwa sors ta' perikolu kontinwu ghall-attrici in kwantu jista' facilment iservi bhala mezz ta' dhul minn gol-gallarija taghha illi tigi ezattamnent ma' gemb

din is-sistema u ghandha l-hogor tat-twieqi taghha xi tlett piedi biss il-fuq mill-wicc ta' fuq ta' dan l-air conditioning unit;

illi l-attrici ghalhekk trid illi dan l-air conditioning unit jitnehha mil-lok fejn twahhal; izda minkejja li hija baghtet titlob lill-konvenut sabiex inehhi dan l-air conditioning unit minn fejn twahhal tramite l-legali rispettivi, hija baqghet bla risposta, wisq u wisq anqas ma inqalax dan il-unit;

TALBET ghaliex m'ghandhiex il-Qorti:

1. tiddikjara illi bil-mod u fil-post fejn twahhal dan l-air conditioning unit dan qieghed jikkrea pregudizzju serju u menomazzjoni tad-drittijiet ta' proprjeta tal-attrici;

2. tikkundannah sabiex jaqla' dan l-air conditioning unit mill-post fejn twahhal fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss;

3. fin-nuqqas tawtorizza lill-attrici illi taqla' dan l-air conditioning unit hija a spejjez tieghu taht id-direzzjoni ta' perit nominat; bl-ispejjez u b'riserva ta' kwalunkwe azzjoni ulterjuri spettanti lill-attrici.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti debitament guramentata mill-attrici u l-lista tax-xhieda;

Rat l-eccezzjonijiet tal-konvenut proprio et nomine li eccepixxa:

1. li huwa kkontestat li l-esponenti illeda xi jeddijiet ta' l-attrici bit-twahhil ta' l-air conditioning unit. Dan ghaliex: (a) dan il-unit tqieghed mal-faccjata tal-fond mikri ghand il-konvenut Anton Ellis u (b) ma nholoq ebda perikolu ghas-sigurta tal-fond ta' l-attrici iktar milli gja tezisti. Certament jekk l-attrici qed tibza' minn xi abbuz da parti ta' xi malintenzjonat, il-prezenza tal-unit la ser tiffacilita u l-anqas tirrendi iktar difficili d-dhul abbusiv fil-proprjeta' taghha;

2. minghajr pregudizzju ghal premess jigi rilevat li din il-kawza saret inutilment ghaliex l-esponenti kien u ghadu dispost isib post alternattiv sabiex jitqieghed il-unit. L-attrici minflok ma kkoperat mieghu biex tinstab soluzzjoni bonarja ipprocediet b'din ic-citazzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti tal-konvenut debitament mahlufa u l-lista tax-xhieda tieghu.

Ezaminat il-provi;

Rat l-atti u d-dokumenti kollha;

Ikkonsidrat:

Illi l-kawza titratta unit tal-arja kondizzjonata li l-konvenut pogga mal-faccata ta' bini li huwa kwantu ghall-parti sottostanti detenuta mill-konvenut u addebit bhala hanut mentri l-parti sovrastanti hija residenza. M'hemm ebda kontestazzjoni li l-attrici hija proprjetarja kemm tal-ambjenti ta' fuq kif ukoll ta'isfel ossia l-hanut li hu mikri lill-konvenut.

Il-premessa tal-attrici fir-rigward dan il-unit tal-arja kondizzjonata hi fl-ewwel lok li jnaqqas it-tgawdija u d-drittijiet taghha fuq il-fond b'dan li jippregudika id-drittijiet ta' proprjeta taghha u fit-tieni lok li huwa sors ta' perikolu ghall-inkolumita taghha u l-ambjenti ta' fuq.

Il-unit tal-arja kondizjonata in kwistjoni huwa muri f'zewg ritratti esebiti in atti u kkonstatat f'access appositu mizmum minn dina l-Qorti; verbal ta' liema jinsab folio 32.

Illi mill-provi in atti l-fatti per se ma jidhirx li huma kontestati. Il-unit li tpogga mal-faccjata tal-fond hu ammess li sar mill-konvenut li in propositu stqarr li ghamlu wara li kien applika u ottjena l-permess appositu mill-Awtorita tal-Ippjanar "ghaliex ma nistax naghmel minghajru" stante x-xemx li tbatti minn faccjata. L-attrici, apparti iz-zewg konsiderazzjonijiet ta' fuq, tistqarr li l-unit sar minghajr il-kunsens u l-approvazzjoni taghha.

Illi l-Qorti hi tal-fehma li l-ezitu tal-kawza jiddependi unikament fuq jekk l-unit in kwistjoni jinvadi l-limiti tal-ambjenti ta' fuq ghaliex certament, anka fuq dak li jiddisponi l-Artikolu 1564 tal-Kodici Civili, ma hux vjetat lilu li jaghmel benefikati, kuntrarjament ghall-alterazzjonijiet, fil-fond mikri lilu u " nullus videtur dolo facere qui suo jure utitur".

Illi rigward dan il-punt , il-provi, li kienu primarjament jinkombu fuq l-attrici, huma skarsi. Huwa konstatabbli mir-ritratti li l-unit in kwistjoni jinsab qrib hafna u fit-tul tal-oljaturi tal-gallarija, izda, u sakemm setghet tikkonstata din il-Qorti, fl-livell ftit aktar l'isfel mil-livell tal-art tal-imsemmija gallarija. Hi ghalhekk il-fehma ta' din il-Qorti li ma hemmx invazjoni fil-proprjeta tal-ambjenti ta' fuq u, jista' jizdied,

lanqas xi perikolu li ma kienx gja esistenti u li certament ma giex aggravat mill-unit in disamina.

Ghalhekk qeghdha tichad it-talbiet tal-attrici bl-ispejjes kontra taghha.

(ft) A.M.Trigona
Magistrat

(ft) Maureen Xuereb
Deputat Registratur

Vera Kopja

Ghar-Registratur