FIL-PRIM' AWLA TAL-QORTI CIVIL

IMHALLEF

ONOR. GEOFFREY VALENZIA B.A., LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 25 ta' Marzu, 2002.

Kawza Numru: 35

Citaz. Nru. 956/95GV

Doc. No. 224-02

Carmelo u Irene mizzewgin Borg
vs
Joseph u Rose konjugi Farrugia

Il-Qorti.

Preliminari

Rat l-att tac-citazzjoni li permezz taghha gie premess illi l-istanti huma s-sidien tal-fond "*Mater Dei*", Triq il-Hemel, Swieqi, mentri l-konvenuti huma l-proprjetarji tal-fond adjacenti "Madonnina," Triq il-ghajn, Swieqi;

Premess illi fil-livell tal-bejt ic-cint jew hajt li jiddividi z-zewg fondi m'huwiex skond l-gholi li trid il-ligi in kwantu l-konvenuti huma obbligati li jghollu l-istess cint b'filata ohra;

Premess inoltre l-istess konvenuti naqsu li jhallsu lill-atturi l-import ta' sehemhom mill-ispiza inkorsa mill-atturi fil-kostruzzjoni ta' l-istess cint jew hajt divizorju u dan ai termini tal-Artikolu 421 tal-Kodici Civili;

Premess ukoll il-konvenuti naqsu li jirrimwovu l-aerial tat-television taghhom li jinsab addentellat fuq il-bejt tal-fond tal-istanti;

Ghaldaqstant l-atturi talbu lil din il-Qorti biex:

1 Tordna lill-konvenuti li jghollu l-livell tal-hajt divizorju bejn il-fond taghhom u dak tal-atturi b'filata ohra, u dan f'perjodu qasir u perentorju li jigi lilhom iffissat;

2 Tikkundannahom ihallsu lill-atturi l-import ta' sehemhom mill-ispiza inkorsa mill-atturi fil-kostruzzjoni tal-istess hajt kif hekk jiddisponi l-Artikolu 421 tal-Kodici Civili;

3 Tikkundannahom jirrimwovu l-aerial tat-Television taghhom sitwat fuq il-bejt tal-fond tal-istanti u dan ukoll fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom iffissat ghal dan l-iskop;

Bl-ispejjez komprizi dawk ta' l-ittra ufficjali tat-3 ta' April, 1995 u tat-12 ta' Gunju, 1995, u ta' l-ittri legali tas-16 ta' Marzu, 1995, ta' l-10 ta' Mejju, 1995 u ta' l-24 ta' Mejju, 1995 kontra l-konvenuti.

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

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti a fol. 8 tal-process fejn eccepew:

Illi d-domandi attrici huma infondata kif se jinghad:-

a) dwar l-ewwel domanda, mhux minnu li jonqos filata hajt ghaliex b'filata ohra ic-cint jaqbez il-qies tal-ligi; barra dan jekk hemm xi differenza ta' xi centimetri l-esponenti jaghmlu riferenza ghall-eccezzjoni segwenti dwar ir-responsabbilta', paragrafu (b).

b) dwar it-tieni domanda, l-esponenti m'ghandhomx ihallsu tal-hajt li bnew l-atturi li ma joffrix solidita' u garanzija ta' stabbilita' jekk ma jkollhomx garanzija minghand l-atturi ghall-eventwali danni billi l-parti tal-hajt divizorju li bnew l-atturi ma hi mqabbda ma xejn minn naha wahda u hija esposta ghar-rih b'periklu li taqa' ghal fuq il-fond tal-esponenti, b'dannu ghal proprjeta' u b'periklu ghall-hajja tal-esponenti u l-membri tal-familja, u l-esponenti ma jridux jidhlu f'din ir-responsabbilta'. Bla pregudizzju ta' dan, l-ispiza li l-atturi jghidu li ghamlu teccedi l-prezzijiet kontrollati mill-ligi tal-bini.

c) Dwar it-tielet domanda, l-aerial tat-TV kien ga nstallat fuq il-fond tal-atturi meta xtrawh, pero' bl-ittra tas-7 ta' Mejju, 1994 (Dok A1, para 3) l-esponenti offrew lill-atturi li l-aerial jigi trasferit ghan-naha l-ohra tal-hajt ghas-spejjez ta' l-atturi.

Fi kwalunkwe kaz id-domandi ghandhom jigu michudin bl-ispejjez kontra l-atturi.

Barra dan, l-esponenti ma rcevewx l-ittra tas-16 ta' Marzu, 1995 li taghha l-atturi qed jitolbu l-ispejjez, u minn naha l-ohra l-esponenti ghandhom ukoll l-ispejjez ghar-risposti tal-ittri ufficjali u skambju ta' korrispondenza mal-atturi.

Salv kull eccezzjoni ulterjuri spettanti lill-eccipjenti.

Rat id-degrieti a fol. 18, 121 u 125;

Rat in-nota a fol. 19;

Rat ir-rapport tal-Perit David Pace a fol. 51;

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

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Semghet lill-Avukati difensuri;

Rat in-noti ta' osservazzjonijiet tal-partijiet;

TALBIET

L-atturi talbu li dina l-Qorti: Tordna lill-konvenuti li jghollu l-livell tal-hajt divizorju bejn il-fond taghhom u dak ta' l-atturi b'filata ohra, u dan f'perjodu qasir u perentorju li jigi lilhom iffissat; Tikkundannahom ihallsu lill-atturi l-import ta' sehemhom mill-ispiza nkorsa mill-atturi fil-kostruzzjoni ta' l-istess hajt kif hekk jiddisponi l-Artikolu 421 tal-Kodici Civili. Tikkundannahom jirrimwovu l-aerial tat-television taghhom sitwat fuq il-bejt tal-fond ta' l-istanti u dan ukoll fi zmien qasir u perentorju li lihom jigi ffissat ghal dan l-iskop.

ECCEZZJONIJIET

Il-konvenuti eccepew li d-domandi attrici huma infondata kif ser jinghad:

(a) dwar l-ewwel domanda, mhux minnu li jonqos filata hajt ghaliex b'filata ohra ic-cint jaqbez il-qies tal-ligi; barra dan jekk hemm xi differenza ta' xi centimetri l-esponenti jaghmlu referenza ghall-eccezzjoni segwenti dwar ir-responsabbilta', paragrafu (b).

(b) dwar it-tieni domanda, l-esponenti m'ghandhomx ihallsu tal-hajt li bnew l-atturi li ma joffrix solidita' u garanzija ta' stabilita' jekk ma jkollhomx garanzija minghand l-atturi ghall-eventwali danni billi l-parti tal-hajt divizorju li bnew l-atturi ma hi mqabbda ma xejn min-naha wahda u hija esposta ghar-rih b'periklu li taqa' ghall-fuq il-fond ta' l-esponenti, b'dannu ghall-proprjeta' u b'periklu ghall-hajja ta' l-esponenti u l-membri tal-familja, u l-esponenti ma jridux jidhlu f'din ir-responsabbilta'. Bla pregudizzju ta' dan, l-ispiza li l-atturi jghidu li ghamlu teccedi l-prezzijiet kontrollati mill-ligi tal-bini.

(c) Dwar it-tielet domanda, l-aerial tat-T.V. kien gja nstallat fuq il-fond ta' l-atturi meta xtrawh, pero', bl-ittra tas-7 ta' Mejju 1994 (Dok A1, para 3), l-esponenti offrew lill-atturi li l-aerial jigi trasferit ghan-naha l-ohra tal-hajt ghas-spejjez ta' l-atturi.

Fi kwalunkwe kaz, id-domandi ghandhom jigu michudin bl-ispejjez kontra l-atturi. Barra dan, l-esponenti ma rcevewx l-ittra tas-16 ta' Marzu 1995 li taghha l-atturi qed jitolbu l-ispejjez, u min-naha l-ohra l-esponenti ghandhom ukoll l-ispejjez ghar-risposti ta' l-ittri ufficjali u skambju ta' korrispondenza ma' l-atturi.

FATTI

Illi l-fatti li taw lok ghal din il-kawza huma s-segwenti u cioe':

Meta l-attur xtara dan il-fond, il-hajt jew cint li jifred iz-zewgt ibjut ta' 'Madonnina' u 'Mater Dei', kien gholi ta' erba' filati minn wicc il-bejt tieghu u ma kellu l-ebda pilastru fih. Sussegwentement, huwa kien ghollih ghal seba' filati u cioe' ghal 1.91 metri u ghalhekk gie li ottempera ruhu mal-ligi li tirrikjedi gholi ta' 1.80 metri. Peress li l-bejt tal-konvenuti qieghed filata aktar il fuq, il-hajt qieghed filata aktar baxx

fuq in-naha taghhom u ghalhekk fih gholi ta' sitt filati. Meta wiehed ikejjel l-gholi tal-hajt minn fuq wicc il-bejt tal-konvenuti hawn isib gholi ta' 1.64 metri minn wicc il-madum tal-bejt. It-tul tal-hajt huwa ta' 5.80 metri b'pilastru f'nofsu li qieghed fuq in-naha ta' l-atturi. Jidher ghalhekk illi l-hajt min-naha tal-konvenuti qieghed 16-il centimetru inqas mill-gholi rikjest mil-ligi.

Fuq dan l-gholi addizzjonali ta' 16-il centimetru l-konvenuti gew interpellati mill-atturi permezz ta' ittra ufficjali datata 16 ta' Mejju, 1994 sabiex jinnalzaw l-opramorta ghal-livelli li trid il-ligi, madankollu l-konvenuti riedu qabel xejn jaraw illi t-tliet filati addizjonali minnhom mibnija ma jkunu ta' ebda periklu u zammew lill-atturi responsabbli ghad-danni u talbu fost l-ohrajn garanzija ghall-eventwali danni.

Permezz ta' ittra datata 10 ta' Mejju, 1995, l-atturi talbu wkoll l-ammont ta' Lm22.50 import ta' sehem il-konvenuti ghall-kostruzzjoni ta' l-gholi tal-hajt divozrju bejn iz-zewg fondi. In oltre, il-konvenuti jikkontendu illi l-ispiza ghall-hajt teccedi l-prezzijiet kontrollati mil-ligi tal-bin u ma hallsux.

Meta nxtara l-fond 'Mater Dei', dan inxtara bl-aerial tat-television tal-konvenuti addentellat fuq il-bejt ta' l-atturi. Fl-istess ittra ufficjali datata 16 ta' Mejju, 1994, l-atturi talbu lill-konvenuti sabiex inehhu l-aerial tat-television taghhom mill-posizzjoni fejn jinstab addentellat fuq il-bejt ta' l-atturi. B'ittra responsiva datata 7 ta' Mejju, 1994 u tal-25 ta' Mejju, 1994, il-konvenuti dejjem sostnew illi l-atturi m'ghandhomx dritt jitolbu illi l-aerial jinqala' u dan peress illi meta nxtrat id-dar l-atturi ma llamentawx minnu u lanqas fis-seba' snin ta' wara, madankollu huma kienu lesti jkkonsidraw din it-talba u li l-aerial jigi trasferit band'ohra ghas-spejjez ta' l-atturi.

NOMINA PERIT

Illi b'digriet tas-27 ta' Novembru, 1995, din il-Qorti nominat lill-Perit Tekniku David Pace sabiex jirrelata biss dwar l-ewwel u t-tieni talba ta' l-atturi wara li jiehu konjizzjoni ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti.

KONSIDERAZZJONIJIET

L-ewwel talba

Issa mill-provi prodotti f'din il-kawza jirrizulta illi ghal dak li jirrigwarda l-ewwel domanda ta' l-atturi, fil-mori tal-kawza, il-konvenuti ghollew il-hajt divizorju *de quo* b'filata a spejjez taghhom u b'hekk gie illi l-konvenuti huma in regola dwar dak li hu gholi.

Wara li sar dana x-xoghol mill-konvenuti, gie prodott il-Perit Michael A. Refalo li ghamel rapport (ara fol. 106) u xehed quddiem din l-Qorti fejn qal li l-filata li bnew il-konvenuti ma saritx skond is-sengha u l-arti u kienet perikoluza. Il-konvenuti ma komplewx il-pilastru u ma ngaljawx fil-hajt tal-*washroom*. Dan hu mportanti billi l-ahhar filata torbot u taghti sodezza lill hajt. Dan gie konfermat mill-perit nominat mill-Qorti li qal pero' li fl-istat li hu l-hajt dan mhux perikoluz izda mhux kompletat. Kif qal il-Perit Pace (ara para 16 fol 60):

Wiehed jistenna allura illi issa la l-konvenuti ser ikollhom jghollu l-hajt ghall-istess gholi, jiehdu hsieb huma stess illi dan ix-xoghol isir bl-istess diligenza u taht ir-responsabilita' tal-perit inkarigat minnhom. Dana sabiex mill-banda l-ohra issa jigu anke salvagwardjati l-interessi ta' l-atturi kif hadu hsieb l-istess atturi biex jissalvagwardjaw l-interessi tal-konvenuti, u naturalment anke taghhom stess billi jqabbdu Perit biex jaghti l-istruzzjonijiet necessarji u biex ix-xoghol isir sew.

Ghalhekk dwar l-ewwel talba l-konvenuti ghandhom jikkompletaw ix-xoghol billi jkomplu l-pilastru u jingaljaw il-filata li ghamlu fil-hajt tal-*washroom*.

It-tieni domanda

Ghal dak li jirrigwarda t-tieni domanda ta' l-atturi u cioe' illi tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi l-import ta' sehemhom mill-ispiza inkorsa mill-atturi fil-kostruzzjoni ta' l-istess hajt, il-Qorti taghmel taghha l-konkluzzjonijiet raggunta mill-Perit AIC Pace (ara paragrafi 18 u 20) illi x-xoghol li sar mill-atturi kien skond il-ligi u certifikat minn Perit u li l-import ta' sehem il-konvenuti mill-ispiza nkorsa jammonta ghal tnejn u ghoxrin lira u nofs (Lm22.50).

Fin-nota ta' osservazzjonijiet taghhom il-konvenuti jikkontendu illi t-tieni domanda tac-citazzjoni ghall-hlas ta' Lm22.50 ma tistax tkun ta' kompetenza ta' din il-Qorti *ratione valoris* u dan peress illi huwa ta' kompetenza esklussiva tat-Tribunal ghat-Talbiet iz-Zghar (Att V tal-1995). Il-konvenuti jaghmlu referenza wkoll ghall-artikolu 774 subinciz (b) tal-Kap 12 fejn ighid illi '*Fin-nuqqas ta' eccezzjoni ta' nkompetenza, il-qorti ghandha, ex officio', tiddikjara l-inkompetenza taghha …. meta minhabba x-xorta jew il-valur tal-haga li tkun fil-kwistjoni, il-kawza ma tkunx ta' kompetenza ta' dik il-qorti'.*

L-ewwelnett il-Qorti tirrileva li eccezzjonijiet formali m'ghandhomx jinghataw f'nota ta' osservazzjonijiet izda bil-mod formali procedurali (ara sentenza Busutill vs Mercieca 25/4/1950 Vol 34 p1 p 410 u App Civ Chircop vs Dr. R. Fendo Randon 12.10.79).

Il-Qorti tista' tieqaf hawn izda tirrileva li kieku l-unika talba ta' l-atturi kienet fis-sens tat-tieni domanda tac-citazzjoni u dik biss, allura l-konvenuti kien ikollhom ragun ghaliex allura t-talba kienet tkun biss

ghal kundanna ta' flus, pero' wiehed irid jara din it-talba fil-kuntest tat-talbiet l-ohra, liema talbiet jaqghu taht il-kompetenza ta' din il-Qorti u huma direttament relatati ma' l-ewwel talba. In oltre, il-kuncett ta' l-ekonomija tal-gudizzju jrid jigi mhares.

It-tielet domanda

It-tielet talba ta' l-atturi hi fis-sens illi l-konvenuti jigu kkundannati jirrimwovu l-aerial tat-television taghhom sitwat fuq il-bejt tal-fond ta' l-atturi u dan fi zmien qasir u perentorju.

Il-konvenuti qed jissottomettu li dan ma kienx kaz ta' tolleranza izda ta' servitu b'destinazzjoni tas-sid ta' zewg fondi.

L-atturi minn naha l-ohra qed isostnu li apparti l-fatt li l-konvenuti ma pprovaw imkien il-kreazzjoni ta' tali servitu', t-tqeghid ta' aerial ta' television, bhal bosta servizzi ohra (tankijiet ta' l-ilma, air conditioners), ammenokke' ma jirrizultax espress xort'ohra *ex contractu*, huwa servizz u mhux servitu praedjali li johloq xi dritt reali. Billi d-dritt ta' kull proprjetarju hu dak li jgawdi hwejgu minn kull ingerenza ta' terzi, ghandha tipprevali l-presunzjoni illi dak li hemm fuq il-proprjeta' tieghu u li qed ifixklu f'dik it-tgawdija shiha, qieghed hemm biss b'mera tolleranza. Din it-tolleranza tintemm appena ssir id-debita interpellazzjoni.

Fuq ix-xorta tas-servitujiet li jistghu jigu mnissla mill-fatt tal-bniedem u fuq kif dawn is-servitujiet jitnisslu, l-Artikolu 454 tal-Kap 16 jistabbilixxi illi s-sidien jistghu jistabbilixxu, skond l-artikolu 400 kull servitu' li ma tkun bl-ebda mod kuntrarja ghall-ordni pubbliku. Servitu' jista' jkun kontinwu jew mhux kontinwu; jidher jew li ma jidhirx. Issa skond l-artikolu 457, is-servitujiet kontinwi u li jidhru jitnisslu (c) bid-destinazzjoni ta' sid ta' zewg fondi.

Fil-kaz in ezami z-zewg fondi ta' l-attur u tal-konvenuti kienu ta' sid wiehed, cioe' l-konvenuti u missier il-konvenuta, kif jirrizulta mill-kuntratt tal-bejgh tal-fond ta' l-atturi.

Fil-kuntratt li bih l-attur akkwista l-fond 'Mater Dei', minghand il-konvenut ma jissemmewx aerials jew xi servitu' f'dana s-sens. L-atturi xehdu (ara fol. 79) li kienu ftehemu qabel il-kuntratt li l-aerials kellhom jitnehhew imma l-konvenuti ma nehhewhomx. L-atturi xehdu li ghalhekk ma ssemma xejn fil-kuntratt, ghax kieku kienu jsemmuhom.

Ghalhekk il-Qorti tikkonkludi li l-aerial tal-konvenuti qieghed fuq il-hajt ta' l-atturi b'tolleranza, u l-konvenuti ma jistghux jaqilbu dina t-tolleranza fi dritt.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddeciedi billi:

1. tordna lill-konvenuti jikkompletaw ix-xoghol billi jkomplu l-pilastru li ghamlu u jingaljaw il-filata fil-hajt tal-*washroom* zmien tliet gimghat mid-data tas-sentenza;

2. tikkundannahom ihallsu lill-atturi l-import ta' sehemhom mill-ispiza inkorsa mill-atturi fil-kostruzzjoni ta' l-istess hajt fl-ammont ta' Lm22.50;

3. tikkundannahom jirrimwovu l-aerial tat-television taghhom sitwat fuq il-bejt tal-fond ta' l-atturi u dan ukoll fi zmien tliet gimghat mid-data tas-sentenza;

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti.

ONOR. IMHALLEF GEOFFREY VALENZIA B.A., LL.D

Frankie Mercieca
Deputat Registratur.