MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF ANNA FELICE

Seduta tat-8 ta' Ottubru, 2013

Citazzjoni Numru. 907/2005

Antoinette Schembri

vs

Carmelo sive' Pino u Helen konjugi Bugeja

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni pprezentata minn Antoinette Schembri, li permezz taghha, wara li ppremettiet illi:

L-attrici akkwistat permezz ta' kuntratt fl-atti tan-nutar Pierre Cassar tat-13 ta' Novembru 2003, it-terran numru sitta u sebghin (76) li kien jismu "Tinkwetax" u li wara ssemma "Marija Bambina", bil-garage anness u kongunt numru erbgha u sebghin (74) fi Triq il-Kajjik, Marsaxlokk, sottopost ghall-mezzanin proprjeta' tal-konvenuti.

A tenur tal-kuntratt sucitat, l-attrici ghandha d-dritt li zzomm u twahhal *television aerial* u tank tal-ilma fuq il-bejt tal-mezzanin tal-konvenuti, bil-kunsegwibbli dritt ta' access fkaz ta' bzonn ta' tiswija u manutenzjoni f'hinijiet ragjonevoli.

Id-dritt imsemmi illi l-proprjetarju tal-fond sottostanti jwahhal *television aerial* fil-bejt tal-fond sosservjenti kien gie kkostitwit meta ma kienet tezisti l-ebda teknologija alternattiva ghar-riceviment tat-televizjoni.

Illum it-*television aerial* sar anakronizmu teknologiku li ftit ghad ghandu utilita' u illi jezistu teknologiji alternattivi illi jipprovdu access ahjar u aktar estensiv ghat-televizjoni.

Fost dawn il-metodi, hemm l-antenna parabolika li tintuza sabiex taccedi ghat-televizjoni satelittari.

L-attrici talbet lill-konvenuti sabiex jaghtu l-kunsens taghhom ghall-installazzjoni ta' tali antenna parabolika minflok *television aerial* fuq il-bejt tal-mezzanin taghhom imma l-konvenuti rrifjutaw illi jikkoncedu tali permess.

Tali rifjut mhuwiex gustifikabbli peress illi bl-ebda mod mhu ser jigi aggravat is-servitu' li jissoggetta l-mezzanin tal-konvenuti u mhu xejn hlief abbuz ta' dritt moghti lill-konvenuti motivat mill-ispirtu ta' pika illi janima lill-konvenuti fir-rapport taghhom mal-attrici.

L-attrici m'ghandha l-ebda post alternattiv fejn tista' twahhal tali antenna parabolika hlief fuq il-bejt tal-mezzanin tal-konvenuti.

L-attrici lesta illi tikkumpensa lill-konvenuti ghal kwalunkwe aggravju ulterjuri illi l-mezzanin taghhom jista' possibilment jigi assoggettat bl-installazzjoni tal-imsemmija antenna parabolika.

Talbu l-konvenuti jghidu ghalfejn din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

Tiddikjara u tiddeciedi illi l-attrici ghandha d-dritt li twahhal antenna parabolika fuq il-bejt tal-mezzanin proprjeta' tal-konvenuti okkorrendo versu l-hlas ta' kwalunkwe kumpens illi talvolta jista' jigi ffissat minn dina l-Onorabbli Qorti, anke *arbitrio boni viri*.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti li huma minn issa ingunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni annessa.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ta' Carmelo sive' Pino u Helen konjugi Bugeja, li in forza taghha eccepew illi:

Il-konvenuti huma gustifikati illi jirrifjutaw it-talba tal-attrici, stante li l-istess talba ma tinkwadrax ruhha fl-obbligi assunti minnhom fil-kuntratt tal-akkwist taghhom ippubblikat min-Nutar Maurice Gambin tal-ghaxra (10) ta' Dicembru elf disa' mija sitta u sebghin (1976) – *pacta sunt servanda*.

Mhuwiex minnu li t-tqeghid tal-"antenna parabolika" fuq il-bejt tal-konvenuti mitlub mill-attrici mhix ser taggrava s-servitu' li jissoggetta l-mezzanin tal-konvenuti u dan kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Bl-ebda mod ma wiehed jista' jasal ghall-konkluzjoni li l-"antenna parabolika" u cioe' "dish" ta' satellita – hija ekwivalenti ghal "television aerial" u dan kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza, anke jekk hemm bzonn permezz tan-nomina ta' espert tekniku f'dan il-qasam tat-teknologija.

Assolutament hija infondata l-allegazzjoni tal-attrici li l-konvenuti qeghdin jabbuzaw xi drittijiet moghtija lilhom ghaliex huma dejjem agixxew b'mod korrett u osservaw l-obbligi assunti minnhom fil-kuntratt tal-akkwist hawn fuq riferit, u dan kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

M'ghandu x'jaqsam xejn il-fatt li l-attrici hija lesta li tikkumpensa lill-konvenuti ghal "*kwalunkwe aggravju*

ulterjuri illi l-mezzanin taghhom jista' possibilment jigi assoggettat bl-installazzjoni tal-imsemmija antenna parabolika" u dan stante l-fatt li huwa biss l-kuntratt tal-akkwist tal-konvenuti u dak tal-attrici li jiggverna r-relazzjoni ta' bejniethom u ma jistghux jigu imposti ebda kundizzjonijiet ulterjuri hlief dawk inkwadrati fl-imsemmija kuntratti.

Ghaldaqstant, it-talba attrici hija infondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra taghha.

Salv eccezzjonijiet ohra jekk ikun hemm bzonn.

Rat id-dikjarazzjoni annessa.

Rat il-verbal tas-seduta tad-29 ta' Novembru 2007, li permezz tieghu din il-Qorti nnominat lil Joe Bartolo sabiex jirrelata dwar din il-vertenza.

Rat iz-zewg rapporti tal-fuq imsemmi perit tekniku minnu konfermati bil-gurament fil-25 ta' Gunju 2009.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-affidavit kollha.

Semghet ix-xhieda viva voce.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet.

Rat l-atti kollha.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat illi l-attrici f'din il-kawza qed titlob lil din il-Qorti tiddikjara illi hija ghandha jedd tqieghed fuq il-bejt tal-konvenuti "antenna parabolika" minflok "television aerial". Il-konvenuti jsostnu li hi m'ghandhiex dan il-jedd ghaliex dan ma jinkwadrax ruhu fl-obbligi taghhom. Isostnu illi dan it-tqeghid propost ser jaggrava s-servitu' li l-fond tal-attrici jgawdi fuq il-fond tal-konvenuti.

Mill-provi prodotti jirrizulta illi skont il-kuntratt li bih hija akkwistat il-fond terran taghha, l-attrici ghandha l-jedd “li zzomm u twahhal television aerial u tank tal-ilma” fuq il-bejt tal-fond sovrastanti li huwa proprjeta’ tal-konvenuti. Jirrizulta illi l-attrici qieghda titlob li twahhal antenna parabolika ossija “satellite dish” minflok “aerial”.

L-Art. 475 tal-Kap. 16 jipprovdi illi:

“***475.*** *Kull min ghandu jedd ta’ servitu’ ghandu jinqeda b’dan il-jedd skont it-titolu tieghu, u ma jista’ jaghmel la fil-fond serventi u lanqas fil-fond dominanti ebda tibdil li jista’ jtaqqal izjed il-piz tal-fond serventi.*”

Ukoll l-Art. 476 ikompli:

“***476.*** *Meta jkun hemm dubju dwar l-estensjoni tas-servitu’, wiehed ghandu jinqeda biha fil-limiti ta’ dak li hu mehtieg, billi jittiehdu b’qies id-destinazzjoni li l-fond dominanti kellu fiz-zmien li giet stabbilita s-servitu’ u l-uzu konvenjenti ta’ dak il-fond, bl-anqas hsara tal-fond serventi.*”

Fl-applikazzjoni ta’ dawn il-provvedimenti huwa ritenut illi:

“*(a) Is-servitujiet huma 'di stretto diritto' u kull limitazzjoni ghad-dritt li wiehed jisserva liberament bi hwejjgu ghandha tircievi interpretazzjoni rigoruza anke ghaliex is-servitu hi eccezzjoni ghar-regola tal-massimu u liberu godiment ta' fond;*

*(b) Tant dan hu hekk illi jinsorgi l-principju l-iehor li fejn ikun hemm dubbji dwar l-estensjoni ta' servitu`, 'quod minimum est sequimur' ("**Maria Azzopardi -vs- Giuseppe Sciberras**, Appell Civili, 18 ta' Ottubru 1963; Vol. XXX P I p 139). Li jfisser li "si deve interpretare in senso restrittivo e qualunque dubbio circa la detta materia si deve risolversi in vantaggio del possessore del fondo serviente ...", (**Vol. XVIII P II p 325; Vol. XXVI P I p 759**).*”

F’dan l-isfond, ghaldaqstant, jehtieg li l-Qorti taghmel l-analizi taghha sabiex tiddetermina zewg hwejjeg – l-

ewwel jekk “antenna parabolika” tistax titqies “television aerial” imbaghad jekk it-tqeghid taghha huwiex sejjer jiggrava l-piz fuq il-fond serventi.

Ghar-rigward tal-ewwel kwezit, il-perit tekniku jasal ghas-segwenti konkluzjoni:

“*Nikkonferma li ‘television aerial’ jinkludi wkoll antenna parabolika jew dixx ta’ satellita*” (fol. 99 tal-process). Isostni illi “*fit-terminologija tat-telekomunikazzjoni (radju u televixin inkluzi), il-kliem erjal u antenna jistghu jinbidlu ma’ xulxin bla ebda effett fuq it-tifsira jew funzjoni taghhom.*”

Issa kif sostniet il-Qorti tal-Appell fil-kawza “Grima vs Mamo” (deciza fid-29 ta’ Mejju 1998):

"*Il-konkluzzjonijiet tal-perit tekniku jikkostitwixxu prova. Opinjoni li ghandha valur probatorju daqs kull prova ohra u li tibqa' tipprevali sakemm ma tigix kontrastata jew bi provi ohra li jikkontraducuwha jew altrimenti b'sottomissjonijiet tal-parti li jinnewtralizzawha bhala wahda mhux attendibbli u kredibbli.*"

Fil-kaz in ezami, ghalhekk, il-Qorti, galadarba ma ngabet lilha ebda prova kontrastanti mal-konkluzjoni tal-perit tekniku, li tressaq ukoll sabiex jixhed in eskussjoni, il-Qorti ser taddotta din il-konkluzjoni teknika tal-perit bhala taghha.

Kostatat dan il-fatt, ghalhekk, jehtieg li jigi evalwat jekk, fic-cirkostanzi u fattispeci tal-kaz partikolari, it-tqeghid ta’ antenna parabolika huwiex ser jaggrava s-servitu’ li jgawdi l-fond terran.

Il-Qorti tinnota hawnhekk li l-oggezzjonijiet li jgibu l-konvenuti baqghu dejjem vagi. Isostnu, per ezempju, “jehel fejn jehel nibza’ minnu”. Huma jkomplu “id-dixx tas-satellita nipprenduha”. Ma jregu dan bl-ebda mod hlief li semghu li xi darba xi mkien xi hadd qal li beda hruq minhabba “satellite dish”. Dan qatt ma gie pruvat bl-ebda mod. Lanqas ma gie mistoqsi xejn dwar xi possibbli

periklu lill-espert meta xehed in eskussjoni. Inoltre, huwa jispjega kif id-daqs ta’ “satellite dish” modern huwa zghir, u jehtieg ftit manutenzjoni. Il-hoss tal-mutur tieghu jinstema’ biss jekk id-“dish” jiddawwar sabiex tinbidel id-direzzjoni. Sostna wkoll illi jista’ jitwahhal mal-kanna vertikali tal-aerial ezistenti.

Wara li qieset ic-cirkostanzi kollha tal-kaz, kif ukoll tenut kont ta’ konsiderazzjonijiet ta’ tolleranza u buon vicinat li ghandhom dejjem jinghataw il-piz dovut f’materji ta’ din ix-xorta, din il-Qorti tqis li l-konvenuti m’ghandhomx jedd joggezzjonaw ghat-tqeghid tal-antenna parabolika, kif mitluba mill-attrici.

Ghaldaqstant, il-Qorti taqta’ u tiddeciedi billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa’ t-talba tal-attrici fis-sens illi tiddikjara li hija ghandha dritt twahhal antenna parabolika fuq il-bejt tal-proprjeta’ tal-konvenuti.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu mill-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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