- SERVITUJIET –
- DISTANZI – ART 443 – TAL-KAP 16 –
- AGGRAVAMENT U TIBDIL TA' SERVITU` - ART 476 U 475 – KAP 16 –
- OPRAMORTA – ART 427 – KAP 16 –
- DESTINAZZJONI TA' SERVITU` MINN MISSIER TAL-FAMILJA –
- RELAZZJONI PERITALI -

IL-PRIM' AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

ONOR. RAYMOND C. PACE LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tlieta 30 ta' April 2002

Kawza Numru: 41
Citazzjoni Numru: 2922/96/RCP

Emanuel u Rose konjugi Ellul

vs

Saviour u Doris konjugi Cassar

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ic-citazzjoni attrici a fol. 1 fejn gie premess:-

Illi l-istanti huma l-proprjetarji tal-fond 109/110 Triq il-Kbira, Qormi, mentri l-konvenuti huma s-sidien attwali tal-fond “Providence”, Triq il-Mejjilla, Qormi, gja’ proprjeta` tal-istanti;

Illi in effetti bix-xoghlijiet li saru l-fond tal-atturi gie soggett ghall-servitujiet u ghall-introspezzjoni mill-konvenuti;

Illi l-konvenuti nonostante li gew interpellati anke ufficjalment biex jaghmlu x-xoghlijiet rimedjali mehtiega baqghu inadempjenti;

L-istess atturi talbu li l-konvenuti jghidu ghaliex m’ghandiex din l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenuti ghamlu xoghlijiet fil-fond taghhom mhux konformi mal-ligijiet, u li inoltre jaffettwaw il-fond tal-istanti bil-fatt tal-istess xoghlijiet, krejazzjoni ta’ servitujiet u intospezzjoni;

2. Tikkundanna lill-istess konvenuti biex fi zmien qasir u pernetorju u okkorendo taht id-direzjoni ta’ perit nominand jaghmlu x-xoghlijiet rimedjali biex jeliminaw kull pregudizju subit mill-atturi fil-fond taghhom kif fuq inghad; u

3. Li fin-nuqqas li l-konvenuti jaghmlu dak lilhom ordnat, l-istess atturi jigu awtorizzati jaghmlu l-istess xoghlijiet a spejjez tal-konvenuti;

Bl-ispejjez, komprizi dawk tal-ittra ufficjali tas-6 ta' Settembru 1996 kontra l-konvenuti ingunti minn issa ghas-subizjoni.

Rat id-dikjarazzjoni attrici a fol 3 *et seq.* tal-process;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti fejn eccepew :-

1. Illi biex bnew huma akkwistaw il-permessi kollha mehtiega u bnew skond dawk il-permessi. *Inoltre* bnew taht id-direzzjoni tal-perit u sa fejn jafu huma ma ghamlu xejn irregolari.

2. Illi sa fejn jafu huma wkoll, ma ghamlu xejn illi jippregudika l-bini tal-atturi.

Rat id-dikjarazzjoni tal-istess konvenuti a fol.8 tal-process;

Rat il-verbali tas-seduti tat-8 ta' Lulju 1997 fejn il-Qorti nnominat lill-Perit Doublet; tas-16 ta' Frar 1998 fejn il-Qorti rratifikat in-nomina tal-A.I.C. Fredrick Doublet biex ifittex u jirrelata dwar id-domandi attrici wara li jiehu konjizzjoni tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti u jaghmel l-osservazzjonijiet kollha li jidhirlu opportuni ghall-kaz; tal-15 ta' Gunju 1998; tal-4 ta' Dicembru 1998; tat-28 ta' April 1999; tat-8 ta' Novembru 1999 fejn il-Perit Tekniku L-A.I.C. Frederick Doublet halef ir-rapport;

Rat in-nota tal-konvenuti li permezz taghha ddikjaraw li kienu qed ihossu ruhhom aggravati bir-rapport peritali tal-A.I.C. Frederick C.Doublet u talbu n-nomina ta' periti addizzjonali;

Rat il-verbali tas-seduti tal-15 ta' Marzu 2000 fejn il-Qorti nnominat lil AIC Michael Angelo Refalo, lil AIC Albert Borg Costanzi u lil AIC David Pace bhala Periti Addizzjonali u tat lill-Perit Addizzjonali Refalo l-fakolta' li jiddeferixxi l-gurament f'kaz ta' smiegh ta' xhieda; tas-17 ta' Mejju 2000; tal-4 ta' Ottubru 2000; tal-5 ta' Dicembru 2000;

Rat in-nota ta' kritika tal-konvenuti ghar-rapport tal-Perit Tekniku Frederick Doublet;

Rat il-verbal tas-seduta tat-13 ta' Frar 2001;

Rat il-verbal tas-seduta tal-4 ta' April 2001; tal-4 ta' Lulju 2001 fejn il-Periti Addizzjonali halfu r-rapport; tas-26 ta' Novembru 2001;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi;

Rat il-verbal tas-seduta tat-23 ta' Jannar 2002 fejn il-kawza giet differita ghas-sentenza ghall-25 ta' April 2002 u tal-istess 25 ta' April 2002 fejn giet differita ghall-lum 30 ta' April 2002 ghas-sentenza.

Rat in-nota responsiva tal-konvenuti;

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi l-atturi fil-kawza odjerna bnew il-fond tal-konvenuti huma stess u kienu huma li bieghu l-fond lill-konvenuti. Il-fondi tal-partijiet fil-kawza jmissu ma' xulxin. Illi l-atturi qed jallegaw li l-konvenuti ghamlu xoghlijiet fil-fond taghhom mhux konformi mal-ligijiet kif ukoll itellfu d-drittijiet tal-atturi. Huma qed isostnu illi bix-xoghlijiet li saru l-fond tal-atturi gie soggett ghall-servitujiet u ghall-introspezzjoni mill-konvenuti. Illi l-konvenuti min-naha taghhom eccepew illi x-xoghlijiet li saru fil-fond taghhom saru skond il-ligi u skond il-permessi mahruga, u m'ghamlu xejn illi ppregudika l-bini tal-atturi.

Illi l-Qorti nnominat lill-Perit Tekniku AIC Frederick Doublet fit-8 ta' Lulju 1997 li halef ir-rapport fit-8 ta' Novembru 1999. Illi pero' permezz ta' nota il-konvenuti ddikjaraw li hassu ruhhom aggravati bir-rapport peritali tal-istess Perit u talbu n-nomina ta' periti addizzjonali. Infatti fis-seduta tal-15 ta' Marzu 2000 il-Qorti nnominat lil AIC Michael Angelo Refalo, lil AIC Albert Borg Costanzi u lil AIC David Pace bhala periti addizzjonali. Fir-relazzjoni taghhom iddikjaraw illi waslu ghall-konkluzjoni taghhom wara li stabbilew kif kienet is-sitwazzjoni taz-zewg fondi meta xtara minn ghand

l-attur il-konvenut. Huma ezaminaw ix-xhieda u dokumenti fil-process u migbura mill-ewwel perit, kif ukoll ir-rapport peritali ta' l-ewwel perit, kif ukoll ezaminaw in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet, kif ukoll hadu nota x'kienu raw waqt l-access u xi stqarru l-partijiet quddiemhom fl-istess access.

Illi kien hemm problema dwar il-katusi ta' l-ilma tal-bejt u drenagg. Skond Dok. "VB4" jidher il-minkeb tal-katusa li kienet iddur mal-bini u kif inhi illum li wkoll iddur mal-bini. Qabel ma bena l-konvenut din il-katusa kienet tiehu l-ilma tax-xita li jaqa' fuq il-bejt kienet iddawret biex tferra' l-ilma tax-xita ghal god-drenagg minflok ghall-bir li hemm fil-gnien ta' l-attur. Il-periti rrelataw li *"Din il-katusa illum qed isservi biex tiehu drenagg mis-sular li nbena mill-konvenut. L-ilma tax-xita intefa' wkoll fid-drenagg minn sular iktar gholi, izda minn fuq l-istess superficji ta' bejt bhal qabel, minn lok vicin fejn tiela' l-ventilatur tal-katusa tad-drenagg."*

Illi meta nbena s-sular mill-konvenut zied fuq l-istess katusa il-pajpijiet u *gulley trap* li kellu bzonn sabiex tigi funzjonabbli il-kamra tal-banju li nbniet fit-tieni sular mill-konvenut. Illi dwar dan il-punt hemm divergenza bejn il-partijiet. Dan ghaliex il-konvenuti qed isostnu li kellhom dritt jikkomunikaw mal-katusi ezistenti meta jibni sular iehor. Illi l-periti addizzjonali hallew dan il-punt ghal decizjoni tal-Qorti, anki peress li ma kellhomx kopja tal-kuntratt ta' akkwist tal-proprjeta'. Illi fil-kuntratt innifsu l-uniku referenza li hemm hija fis-sens li l-attur obbliga ruhu li a spejjez

tieghu kellu jikkomunika s-sistema tad-drenagg mal-*main sewer* tal-Gvern. Illi f'dan il-kaz tidhol in konsiderazzjoni d-dritt koncernanti servitujiet krejati bid-destinazzjoni tal-*bonus pater familias* . Fis-sentenza **"Francis Apap vs Michael Galea"** (App.Civ. 24 ta' Marzu 1975) inghad illi :-

"Is-servitu' bid-destinazzjoni ta' missier il-familja ma tohrogx mill-intenzjoni imma mill-fatt; dak li hu mportanti mhux x'kien indikat fil-pjanta li l-proprjetarju ta' zewg fondi ried jaghmel, imma x'kien l-istat ta' fatt tal-fond meta l-fondi ma baqghux ta' sid wiehed."

Illi fl-istess sentenza gie kkwotat **Ricci (Diritto Civile, Vol.II)** li elenka l-elementi mehtiega ghall-kostituzzjoni ta' din is-servitu' bhala li huma: (a) il-fond dominanti u servjenti kien qabel ta' sid wiehed; (b) li dan qieghed jew halla l-affarijiet fl-istat li minnu titnissel is-servitu'; (c) li llum il-fondi jinsabu divizi u ta' sidien differenti; (d) li fil-passagg tal-fond jew fondi fid-dominju ta' persuni ohra xejn ma ntqal fuq is-servitu`, ghax inkella nkunu rridu nitkellmu fuq titolu *anziche'* destinazzjoni.

Illi m'hemm l-ebda dubju li l-atturi bieghu lill-konvenut il-fond inkluz il-komunikazzjoni tad-drenagg, liema drenagg illum gie estiz ghas-sular il-gdid ta' fuq il-*maisonette*. Il-periti addizzjonali kkummentaw hekk *"l-ammont ta' drenagg fuq il-katusa billi giet komunikata kamra tal-banju ohra ma' l-istess katusa u l-ilma tax-xita tal-bejt gie spostat minn fejn ikun johrog u jferra' ghal gol-katusa vertikali u ttella' aktar il-*

fuq, ghalkemm ma zdiedx il-volum ta' l-ilma tax-xita billi l-istess superficji ta' bejt kien involut. " Kwindi m'hemm l-ebda dubju li kien hemm aggravament tas-servitu'. Kwindi l-konvenuti ghandhom inehhu mill-arja tal-atturi l-katusi kollha li ghamlu u jqeghdu dik li nehhew. Illi fl-opinjoni ta' din il-Qorti ma hemmx biss aggravament tal-istess servitu kontra d-disposizzjonijiet tal-**Artikolu 476 tal-Kap 16**, izda wkoll hemm ksur tad-disposizzjonijiet tal-**Artikolu 475** tal-istess kap, peress li l-istess kanen kienu intizi biss biex jiehdu l-ilma tax-xita, jew utilizzati wkoll ghas-sistema tad-drenagg, li ovvjament ma kienx hekk intiz qabel, tant li qabel l-allegati atti da parti tal-konvenuti, li stess kanna jew *pipe* kien iferra fil-bir.

Illi rigward it-tieqa tal-kamra tal-banju l-istess periti addizzjonali komplew illi "*l-attur, waqt l-access, ma lmentax dwarha izda lmenta dwar it-tieqa li tidher fir-ritratt Dok. VB4."* Illi dwar din it-tieqa l-ewwel perit ma qalx li ghandu jaghmel xejn il-konvenut u *stante* li l-attur qal fin-nota li *"fl-assjem taghhom, il-konkluzjonijiet tal-perit relatur huma korretti"*, il-periti addizzjonali hassew li m'ghandu jsir xejn mill-konvenut. Huma qalu li dwar it-tieqa tal-banju jhossu li ghandu jsir biss prolungazzjoni tal-hajt divizorju kartabun mal-hajt fejn tinstab it-tieqa ghall-qies ta' hamsa u sebghin centimetru (75cm) mill-wicc fejn tinstab it-tieqa tal-banju. Dan huwa konformi mad-distanza stipulata skond Art. 443 tal-Kap 16, hlief li d-distanza ghandha tkun ta' sitta u sebghin centimetru (76cm).

Illi huma komplew hekk :-

“Illi l-esponenti waqt l-access semghu l-Perit Vincent Buhagiar ighid li b’filata ohra fuq li hemm illum ghal dak li hu l-hajt “divizorju” ma’ genb it-tarag mikxuf tal-konvenut l-attur ikun kuntent u anke minn rapport ta’ l-istess perit, dan il-punt gie msemmi u spjegat u ghalhekk l-esponenti minghajr ma jidhlu fil-meritu jekk il-bitha wara l-garaxx kenitx tappartieni wkoll lill-konvenut u dana qed ighiduh peress li dan il-punt dwar il-bitha tal-garaxx gie sollevat mill-ewwel perit u ghalhekk qeghdin jadottaw bhala taghhom s-suggeriment maghmul mill-perit ta’ l-attur li l-hajt ezistenti bejn it-terrazzin ossija l-bitha tal-konvenut u l-bitha tal-garaxx joghla b’filata.”

Illi dwar l-opramorta fuq il-bejt l-esponenti jaqblu li l-konvenut ghandu jgholli l-hajt divizorju kartabun mat-triq dik il-parti zghira li tmiss mal-proprjeta’ ta’ l-attur u dana sa’ l-gholi ta’ 1.8m minn fuq il-kontrabejt izda b’hekk bl-ebda mod ma huwa se jnaqqas il-possibilita’ li l-konvenut ihares minn postijiet ohra tal-bejt lejn il-fond ta’ l-attur anke jekk itella’ sa gholi ta’ metru u tmenin centimetru mill-kontrabejt l-hajt “divizorju” fuq il-bejt ma’ genb it-terrazzin ossija bitha tal-konvenut.”

Illi fis-sentenza deciza minn din il-Qorti fit-18 t’April 2002 fl-ismijiet “**George Spiteri vs Peter Paul Testaferrata Moroni Viani**” Cit Nru 853/94/RCP gie ritenut:

*"Illi huwa sintomatiku ghalhekk li fid-dawl ta' dan kollu jinghad li ghalkemm il-Qorti ma hijiex tenuta li taccetta l-konkluzjonijiet peritali kontra l-konvinzjoni taghha nnfisha, kif fil-fatt huwa dettat mill-***Artikolu 681 tal-Kap 12,** *jibqa' jippersisti l-fatt li tali konkluzjoni pertali, specjalment fuq natura purament teknika, dan il-Qorti "ma tistax taghmlu b'mod legger jew kapriccuz. Il-konvinzjoni kontrarja taghha kellha tkun ben informata u bazata fuq ragunijiet li gravament ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'ragunijiet li ma ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta' aspett tekniku tal-materja taht ezami" (***"Philip Grima vs Carmelo Mamo –** *A.C. 29 ta' Mejju 1998;* ***"Anthony Cauchi vs Carmel Mercieca" –** *A.C. 6 ta' Ottubru 1999;* ***"John Saliba vs Joseph Farrugia"** *A.C. 28 ta' Jannar 2000;* ***"Sammy Tabone vs Carmel Tabone et"** *– A.C. 5 ta' Ottubru 2001), u "***Spiteri Tiles Ltd vs Raymond Borg" (P.A. (RCP)** *deciza fit-28 ta' Frar, 2002 Cit Nru 408/97/RCP).*

Illi dawn is-sentenzi huma bbazati wkoll fuq dak li intqal fid-decizjoni fil-kawza fl-ismijiet ***"Giswarda Bugeja et vs Emmanuele Muscat et"*** *(A.C. 23 ta' Gunju 1967 – Ll.i.390) fejn intqal li ghalkemm ir-rapport tekniku huwa kontrollabbli mill-gudikant bhal kull prova ohra, 'b'danakollu, l-'giudizio dell'arte' espress mill-perit tekniku ma jistax u ma ghandux aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruhha mill-fakolta` lilha moghtija b'talba ghan-nomina ta' periti addizzjonali jigi skartat facilment ammenoche' ma jkunx jidher sodisfacentement illi*

l-konkluzjonijiet peritali huma, fil-kompless kollha tac-cirkostanzi, irragonevoli".

Illi ghalhekk din il-Qorti tadotta il-konkluzjonijiet li waslu ghalihom l-istess periti addizzjonali u b'hekk tordna li jsiru s-segwenti xoghlijiet min-naha tal-konvenuti, cjoe' :-

1) it-tnehhija tal-katusi mill-arja tal-atturi kollha maghmula minnhom u jqeghdu dik li nehhew, b'mod li l-isess katusi jigu riprestinati fl-istat prestinu taghhom.

2) prolungazzjoni tal-hajt divizorju kartabun mal-hajt fejn tinstab it-tieqa tal-banju ghall-qies ta' sitta u sebghin centimetru mill-wicc fejn tinstab it-tieqa tal-banju;

3) il-hajt ezistenti bejn it-terrazzin ossija l-bitha tal-konvenut u l-bitha tal-garaxx ghandu joghla b'filata;

4) dwar l-opramorta l-konvenut ghandu jgholli l-hajt divizorju kartabun mat-triq dik il-parti zghira li tmiss mal-proprjeta' ta' l-attur u dana sa gholi ta' 1.8m minn fuq il-kontrabejt, u dan konformanti mal-Artikolu 427 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, **tilqa' t-talbiet attrici** bil-mod kif gej :-

1) Tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenuti ghamlu xoghlijiet fil-fond taghhom mhux konformi mal-ligijiet, u li *inoltre* jaffettwaw il-fond tal-atturi bil-fatt tal-istess xoghlijiet, krejazzjoni ta’ servitujiet u introspezzjoni;

2) Tikkundanna lill-istess konvenuti biex fi zmien qasir u perentorju ta’ disghin gurnata (90) mid-data ta’ din is-sentenza jaghmlu s-segwenti xoghlijiet:

(i) it-tnehhija tal-katusi mill-arja tal-atturi kollha maghmula minnhom u jqeghdu dik li nehhew;

(ii) prolungazzjoni tal-hajt divizorju kartabun mal-hajt fejn tinstab it-tieqa tal-banju ghall-qies ta’ sitta u sebghin centimetru (76cm) mill-wicc fejn tinstab it-tieqa tal-banju;

(iii) il-hajt ezistenti bejn it-terrazzin *ossia* l-bitha tal-konvenut u l-bitha tal-garaxx joghla b’filata;

(iv) dwar l-opramorta l-konvenut ghandu jgholli l-hajt divizorju kartabun mat-triq dik il-parti zghira li tmiss mal-proprjeta’ ta’ l-attur u dana sa gholi ta’ 1.8m minn fuq il-kontrabejt. Dawn ix-xoghlijiet ghandhom isiru taht is-supervizjoni w id-direzzjoni tal-Perit Frederick Doublet, li qed jigi nominat minn din il-Qorti ghal dan l-iskop, a spejjez tal-konvenuti.

3) Fin-nuqqas li l-konvenuti jaghmlu dak lilhom ordnat, fit-terminu lilhom prefiss tawtorizza lill-istess atturi jaghmlu huma l-istess xoghlijiet, kollox a spejjez tal-konvenuti taht id-direzzjoni tal-Perit Frederick Doublet.

Bl-ispejjez, komprizi dawk tal-Perit Tekniku Frederick Doublet u tal-periti addizzjonali, u komprizi dawk tal-ittra ufficjali tas-6 ta' Settembru 1996 kontra l-konvenuti.

Moqrija.

Onor. Imhallef Raymond C. Pace LL.D.
30 ta' April 2002.

Josette Demicoli.
Deputat Registratur.
30 ta' April 2002.