MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
SILVIO MELI

Seduta tal-21 ta' Novembru, 2013

Citazzjoni Numru. 885/2010

Anthony (karta ta’ l-identita` numru 735862 (M)) u Yvonne (karta ta’ l-identita` numru 689362 (M)) konjugi Buttigieg

vs

Nicholas Camilleri u Anna Maria Camilleri

Il-Qorti,

1.0. Rat ir-rikors guramentat promotur datat is-6 ta’ Settembru, 2010, li permezz tieghu r-rikorrenti sintetikament esponew is-segwenti:

1.1 Illi huma proprjetarji tal-fond terran bla numru, “Tina”, Triq Victor Vassallo, H’Attard, li llum jifforma parti minn hanut adjacenti l-istess proprjeta` bl-isem “*G&G Confectionery*”, Triq Victor Vassallo, H’Attard, li kien akkwistat b’kuntratt datat it-23 ta’ Mejju, 1997, in atti tan-Nutar Dottor Carmelo Gafa`, (ara fol 5);

1.2 Illi meta r-rikorrenti akkwistaw il-fond fuq indikat kien gia` qed jikri minghand terzi l-fond adjacenti ghal dak proprjeta` tieghu uzat bhala *supermarket* biex b'dan akkwist li ghamel kabbar l-istess *supermarket*;

1.3 Illi meta xtara l-fond imsemmi aktar qabel, (ara paragrafu numru wiehed punt wiehed, (1.1), kien diga jezisti *maisonette* fuq il-fond akkwistat mir-rikorrenti li kellu l-isem ta' "Camille", fl-istess triq fuq indikata, fl-ewwel sular li kien u ghadu l-proprjeta` tal-intimati u li sa ftit snin ilu kien ukoll minnhom uzat bhala residenza taghhom;

1.4 Illi fl-2009 l-intimati bdew jizviluppaw zewg (2) sulari fuq il-*maisonette* taghhom u abbuzivament u kontra l-ligi fethu aperturi fuq il-bitha ta' wara u fuq ix-xaft – it-tnejn proprjeta` tar-rikorrenti, u dan, anke wara li gew intimati ufficcjalment biex ma jifthux dawn l-aperturi, u li jekk jifthuhom, jaghalquhom;

1.5 Illi *in oltre* gia` qeghdin jew bi hsiebhom jibdew juzaw is-sistema tad-dranagg komuni li kienet biss intiza li takkomoda l-*maisonette* tar-rikorrenti u t-terran tal-intimati u mhux li tigi wzata minn zewg (2) *maisonettes* ohra b'dan li s-sistema tad-dranagg ma tkunx tiflah ghal din iz-zieda;

1.6 Illi l-*ispuction chamber* tas-sistema komuni tad-dranagg tinsab kollha fil-btiehi tar-rikorrenti biex kull sbroff eventwali jigi soffert unikament mir-rikorrenti;

1.7 Illi b'dan l-agir abbuziv u illegali l-intimati holqu servitujiet godda li qatt m'ezistew qabel fuq il-proprjeta` *de quo*, oltre li taqqlu s-servitujiet gia` ezistenti;

1.8 Illi dan jikkaguna ukoll dannu finanzjarju lir-rikorrenti stante li l-valur tal-proprjeta` taghhom taqa';

1.9 Illi l-eventwali sbroff fuq riferit, (ara paragrafu numru wiehed punt sitta, (1.6), aktar qabel),

jista' wkoll facilment iwassal ghall-eghluq tan-negozju taghhom;

1.10 Illi *di piu`*, l-ilma tax-xita li ser jahbat mas-sulari l-godda ser jinzel fil-btiehi tar-rikorrenti biex anke dan johloq servitu` fuq il-proprjeta` tar-rikorrenti bi ksur tad-drittijiet taghhom;

1.11 Illi ghaldaqstant ir-rikorrenti aderew din il-qorti biex l-intimati jkollhom l-opportunita` jghidu ghaliex din il-qorti m'ghandhiex:

1.12.1. Tiddikjara u tiddeciedi li fl-izvilupp strutturali in dizamina tal-intimati abbuzivament u illegalment fethu twieqi u/jew terazzini li ma kienux jezistu qabel u li jaghtu direttament fuq il-btiehi tar-rikorrenti biex ghabbew il-fond tar-rikorrenti b'servitujiet li ma kienux jezistu;

1.12.2. Tiddikjara u tiddeciedi li kif saret il-kostruzzjoni *de quo*, l-ilma tax-xita jaqa' mill-hitan taz-zewg (2) sulari godda, twieqi u terazzini ghal gol-btiehi tar-rikorrenti b'dan, li jttaqqlu s-servitujiet ezistenti bi ksur tad-drittijiet patrimonjali tar-rikorrenti;

1.12.3. Tiddikjara u tiddeciedi li bl-agir taghhom l-intimati taqqlu s-sistema tad-dranagg komuni b'mod li mhux ser tlahhaq ma' l-uzu li kienet intiza ghalih;

1.12.4. Tikkundanna lill-intimati biex fi zmien qasir u perentorju, *occorrendo* taht sorveljanza ta' periti nominandi a spejjez tal-intimati:

1.12.4.i. Jghalqu b'mod permanenti t-twieqi u l-aperturi miftuha illegalment;

1.12.4.ii. Tigi eliminata b'mod permanenti l-introspezzjoni mill-istess twieqi jew terazzini;

1.12.4.iii. Tigi eliminata t-tnixxija tal-ilma mit-twieqi/terazzini u hitan mibnija fit-tielet (3) u fir-raba' (4) sular li ser taqa' fil-proprjeta` tar-rikorrenti;

1.12.4.iv. Jghalqu u jnehhu kull komunikazzjoni ta' dranagg li mit-tielet (3) u mir-raba' (4) sular *de quo* b'mod li z-zewg (2) sulari godda mibnija mill-intimati ma jkunux komunikanti mas-sistema tad-dranagg tar-rikorrenti;

1.12.5. Illi fin-nuqqas ta' ezekuzzjoni volontarja tal-istess xoghlijiet, tawtorizza lir-rikorrenti biex jezegwixxu huma stess ix-xoghlijiet imsemmija a spejjez tal-intimati, u dan, taht is-sorveljanza tal-istess perit li ghandu jigi nominat;

1.12.6. Tillikwida l-ispejjez sofferti mir-rikorrenti sad-data ta' meta l-intimati jottemporaw ruhhom mal-ligi f'kaz li matul il-kawza jigu pprovati li d-danni sofferti jkunu ruzultat tal-agir illegali u abbuziv tal-intimati, u dan ukoll, bl-opera ta' periti nominandi, tikkundanna lill-intimati jhallsu lir-rikorrenti d-danni hekk likwidati;

1.12.7. Bl-ispejjez kif dedotti mir-rikorrenti fir-rikors promotur guramentat;

2.0. Rat ir-risposta guramentata tal-intimati datata l-31 ta' Jannar, 2011, li permezz taghha wiegbu sintetikament bil-mod segwenti:

2.1. Illi l-kawza hi ntempestiva stante li x-xoghol lamentat ghadu ghaddej u r-rikorrenti ghadhom ma jistghux jikkonkludu dak li ser jinbena;

2.2. Illi r-rikorrenti m'oggezzjonawx ghall-bini propost meta kellhom l-opportunita` jaghmlu dan;

2.3. Illi d-drittijiet vantati mir-rikorrenti ma japplikawx ghall-fond proprjeta` taghhom stante li dan mhux ir-residenza taghhom izda hanut tal-merca;

2.4. Illi trid issir distinzjoni bejn aperturi li jinfethu fuq xaft u aperturi li jinfethu fuq btiehi;

2.5. Illi trid ukoll issir distinzjoni bejn il-fatt li tiehu l-arja ta' haddiehor u li tiehu l-arja;

2.6. Illi l-vertenza odjerna tirrivolvi dwar il-fatt jekk dak li l-intimati qed jibnu jaggravax il-fond servjenti u hu eccepit li l-aperturi fuq ix-xaft mhux ta’ piz fuq dan il-fond;

2.7. Illi l-gallarija *de quo* naqset il-piz fuq is-servitu` u mhux aggravatu;

2.8. Illi t-talba dwar l-ilma tax-xita hi vessatorja u ipotetika stante li din hi att tan-natura;

2.9. Illi d-dranagg mhux jigi aggravat u aktar min hekk, ir-rikorrenti kienu zmien ilu li abbandunaw dawn il-komunikazzjonijiet;

2.10. Illi rigward l-ispejjez rikjamati mir-rikorrenti jinghad li dawn huma wkoll intempestivi;

2.11. Illi ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati u ghandhom jigu respinti bl-ispejjez;

3. Rat id-digriet taghha diversament preseduta datat il-5 ta’ Mejju, 2011, li permezz tieghu, wara talba appozita tal-abbli rapprezentant legali tar-rikorrenti, hatret perit tekniku bil-fakoltajiet soliti biex jisma’ lill-partijiet, (ara fol 46);

4. Rat id-digriet taghha diversmaent preseduta datat l-10 t’Ottubru, 2011, li permezz tieghu, fuq talba tal-istess abbli rapprezentant legali tar-rikorrenti, issostitwiet lill-perit tekniku precedentement nominat b’espert tekniku iehor, (ara fol 47);

5. Rat ir-relazzjoni peritali ipprezentata mill-perit tekniku nominat datata t-23 ta’ Novembru, 2012, (ara fol 51);

6. Rat l-ordni t’assenjazzjoni datat it-12 ta’ Gunju, 2012, li permezz tieghu l-kawza odjerna giet assenjata lil din il-qorti kif preseduta, (ara fol 98);

7. Rat id-digriet datat it-12 ta’ Frar, 2013, li permezz tieghu, wara talba appozita tal-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet, awtorizzat li t-trattazzjoni tal-kawza ssir bil-modalita` hemm indikata, (ara fol 122);

8. Ezaminat id-dokumenti kollha esebiti;

9. Rat ix-xhieda mismugha minn din il-qorti diversament preseduta u l-affidavidijiet prodotti mill-kontendenti;

10. Semghet ix-xhieda prodotta kif preseduta;

11. Ezaminat in-noti ta' sottomissjonijiet rispettivament datati d-29 t'April, 2013, (ara fol 126), u l-10 ta' Gunju, tal-istess sena, (ara fol 142);

12. Semghet it-trattazzjoni orali finali tal-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet;

Ikkunsidrat:

13.0. Illi l-fatti li taw lok ghall-procedura odjerna jistghu jigu sintetikament elenkati bil-mod segwenti:

13.1. Illi r-rikorrenti qed ihossuhom mhedda mill-izvilupp strutturali intrapriz mill-intimati li a skans ta' dilungar inutili mhux qed jigi riprodott f'din il-parti tas-sentenza stante li diga` gie estensivament indikat aktar qabel, (ara paragrafu numru wiehed punt erbgha, (1.4), *et sequitur* aktar qabel);

13.2.Illi fil-fatt ir-rikorrenti jsostnu li z-zewg sulari mibnija mill-intimati fuq il-proprjeta` taghhom ser jaggravaw is-servitu` gia` ezistenti billi jeffettwaw negattivament:

13.2.1. Il-btiehi tar-rikorrenti billi dan is-servitu` ma kienx jezisti;

13.2.2. Is-sistema tad-dranagg billi din kienet mibnija biex tlahhaq ma' zewg (2) fondi u mhux ma' erbgha (4), fejn allura l-eventwali sbroff jaffettwa s-*supermarket* taghhom li allura jigi ipprevikolat anke l-ezistenza tieghu;

13.2.3. Id-dritt ta’ introspezzjoni fuq il-fond tar-rikorrenti billi dan jigi aggravat bit-twieqi u t-terazzini mibnija li jaghtu fuq il-proprjeta` tar-rikrorenti;

13.2.4. Stante li l-kwantita` ta’ xita li l-fond tar-rikorrenti jibda jissubixxi, dan l-ammont ma jkunx jista’ jigi kontrollat mis-sistema prezenti;

Ikkunsidrat:

14. Illi l-vertenza in dizamina ssib ir-rizoluzzjoni taghha fl-artiklu 475 tal-Kodici Civili li jistabbilixxi:

“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** (emfasi tal-qorti);

15. Illi dan hu konfortat ukoll mis-sentenza tal-**Qorti ta’ l-Appell fl-ismijiet Carmelo Vassallo vs Nicola Galea, datata l-4 ta’ Mejju, 1953, (Vol.XXXVII.I.166)**, fejn gie ribadit:

“Servitus sic interpretanda est ut quam minimo fieri potest incommodo fundus serviens oneretur”;

16. Illi ghalhekk, ghalkemm hu minnu li kull proprjetarju ghandu l-jedd li jgawdi u jiddesponi minn hwejgu bil-mod l-aktar assolut, hu minnu wkoll li kull proprjetarju ma jistax jaghmel minn hwejjgu uzu projbit mil-ligi;

17. Illi la allura l-ligi tivvjeta kull aggravju ta’ servitu` wiehed ma jistax juza l-proprjeta` tieghu b’tali mod li johloq il-probabbilita` attwali w immedjata li jirrendi lis-sistema ta’ dranagg li kienet intiza ghal volum partikolari f’daqqa wahda jaggravaha inordinatament bhal ma hu qed jigri fil-kaz odjern;

18. Illi ghalhekk l-agir riskontrat tal-intimati jmur kontra l-principju sancit mill-artiklu fuq citat, (ara paragrafu numru

erbatax, (14), aktar qabel), li sid ta’ fond dominanti ma jista’ jaghmel xejn li jtaqqal il-piz tal-fond serventi;

19. Illi dan gie wkoll ribadit fid-decizjoni tal-**Qorti Civili Prim’Awla** fl-ismijiet **Carmelo Micallef vs Brigadier John Bella Mc Cance nomine datata s-7 ta’ Frar, 1953, (Vol. XXXVII.II.637)**, fejn intqal:

“ … il-proprjeta` hija jedd li wiehed igawdi u jiddisponi minn hwejjgu bil-mod l-aktar assolut; izda huwa veru wkoll li hu ma jistax jaghmel minn hwejjgu uzu projbit mil-ligi”;

Ikkunsidrat:

20. Illi tenut kont tas-suespost jirrizulta assodat li l-intimati, ghalkemm ghandhom dritt jizviluppaw l-arja proprjeta` taghhom, m’ghandhom l-ebda dritt jaggravaw il-proprjeta` servjenti tar-rikorrenti;

21.0. Illi dawn l-aggravji strutturali jistghu jigu elenkati bil-mod segwenti:

21.1. Piz ta’ zewg (2) sulari fuq pediment intiz biex jiflah *maisonette* biss;

21.2.Diversi twieqi u terazzini fuq zewg (2) sulari li jaghtu ghall-proprjeta` tar-rikorrenti;

21.3. Zieda fil-volum tal-ilma tax-xita li jibda jaqa’ fis-sistema tad-dranagg li ma kienitx mibnija biex tiflah ghal tali volum hekk karpit bl-istruttura li nbniet, bil-periklu reali ta’ sbroff fil-proprjeta` tar-rikorrenti li f’dak il-livell jiggestixxu *supermarket* jew hanut tal-merca – li xejn ma jawspika favur l-igjene necessarjament rikjesta minn dawn l-istabbilimenti;

Ikkunsidrat:

22.0. Illi ghaldaqstant din il-qorti, in vista tal-premess hi sodisfatta li r-rikorrenti ipprovaw il-kaz taghhom skont il-ligi bl-eccezzjoni tat-talba rigwardanti l-ispejjez, ghalhekk, filwaqt li tirrespingi r-risposti sollevati mill-intimati Nicholas

u Anna Maria konjugi Camilleri, takkolji t-talbiet tar-rikorrenti Anthony u Yvonne konjugi Buttigieg bil-mod segwenti:

22.1.Tiddikjara u tiddeciedi li l-izvilupp strutturali in dizamina fuq riferit tal-intimati hu wiehed abbuziv u illegali billi fethu twieqi u/jew terazzini li ma kinux jezistu qabel u li jaghtu direttament fuq il-btiehi tar-rikorrenti biex ghabbew il-fond tar-rikorrenti b'servitu` li ma kienux jezistu;

22.2. Tiddikjara u tiddeciedi li kif saret il-kostruzzjoni *de quo* l-ilma tax-xita jaqa' mall-hitan taz-zewg (2) sulari godda, twieqi u terazzini ghal gol-btiehi tar-rikorrenti b'dan, li jttaqqlu s-servitujiet ezistenti bi ksur tad-drittijiet patrimonjali tar-rikorrenti;

22.3. Tiddikjara u tiddeciedi li bl-agir taghhom l-intimati Camilleri taqqlu s-sistema tad-dranagg komuni b'mod li mhux ser ilahhaq ma' l-uzu li kienet intiza ghaliha;

22.4. Tikkundanna lill-intimati Nicholas u Anna Maria konjugi Camilleri biex fi zmien hames (5) xhur mid-data ta' din is-sentenza:

22.4.1. Jghalqu b'mod permanenti it-twieqi u l-aperturi miftuha;

22.4.2. Jeliminaw b'mod permanenti l-introspezzjoni mill-istess twieqi jew terazzini;

22.4.3. Jeliminaw it-tnixxija tal-ilma mit-twieqi/terazzini u hitan mibnija fit-tielet (3) u fir-raba' (4) sular li ser taqa' fil-proprjeta` tar-rikorrenti;

22.4.4. Jghalqu u jnehhu kull komunikazzjoni ta' dranagg li hemm fit-tielet (3) u fir-raba' (4) sular *de quo* b'mod li z-zewg (2) sulari godda mibnija mill-intimati ma jkunux komunikanti mas-sistema tad-dranagg tar-rikorrenti;

22.5. Illi fin-nuqqas tas-suespost tawtorizza lir-rikorrenti Anthony u Yvonne konjugi Buttigieg biex jezegwixxu huma stess ix-xoghlijiet imsemmija a spejjez

tal-intimati konjugi Camilleri, u dan, taht is-sorveljanza tal-perit arkitett Alan Saliba li kien gia` nominat bhala perit tekniku fil-procedura odjerna;

22.6. Bl-ispejjez ta’ din il-procedura kontra l-intimati konjugi Camilleri;

22.7. Illi finalment, stante li t-talba rigwardanti l-ispejjez rikjamati mir-rikorrenti ma gietx debitament pruvata, tirrespingi din it-talba tar-rikorrenti bl-ispejjez tal-istess kontra r-rikorrenti konjugi Buttigieg.

____

Onor. Imhallef Silvio Meli

< Sentenza Finali >

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