Kopja Informali ta' Sentenza

MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GINO CAMILLERI

Seduta ta' l-24 ta' Jannar, 2014

Citazzjoni Numru. 112/2010

Annunziato u Carmena konjuġi Cassar

vs

David u Michelle konjuġi Gatt

Il-Qorti

Rat ir-rikors guramentat tal-atturi konjuġi Cassar fejn gie premess:-

Illi l-intimati Gatt jirresjedu f'appartament sovrapost fuq il-garaxx tal-esponenti, li jinsab fis-sular terran, f'numru 173, fi Triq Sant Anglu, iż-Żejtun.

Illi l-intimati Gatt, wara kwistjoni dwar apertura illegali tagħhom fuq l-arja tal-esponenti, kienu waslu

f'arranġament mar-rikorrenti permez ta' att pubbliku fl-atti tan-Nutar Joseph Smith La Rosa (Dok.A), li bih ftehmu x'aperturi kellhom jinfetħu għal fuq l-arja tar-rikorrenti.

Illi minkejja dan il-ftehim l-intimati Gatt kisruh billi fil-ħajt li jagħti fuq l-arja tal-esponenti, fetħu apertura oħra, mhux skond il-ftehim, u waħħlu pajpijiet u katusi, inkluż katusa tal-ħasil tal-ħwejjeġ, fl-ewwel u fit-tieni sular, fl-arja tal-esponenti, biex b'hekk qed joħolqu servituríjiet oħra mhux maħsuba fil-kuntratt imsemmi.

Illi barra minn hekk illum l-esponenti għamlu tagħhom l-appoġġ maħluq mil-intimati fl-ewwel u fit-tieni sular, tal-ewwel b'xiri minn għand l-intimati u tal-aħħar permez ta' ċedola ta' depożitu għax-xiri tal-appoġġ ai termini tal-artiklu 418 tal-Kodiċi Ċivili.

Għal dawn ir-ragunijiet ir-rikorrenti qed jitolbu 1) li jigi dikjarat li l-aperturi miftuħa mil-intimati u l-pajpijiet u katusi mwaħħla fl-arja tal-esponenti mhumiex skond il-kuntratt; 2) li dawk l-aperturi u l-pajpijiet u katusi qed jikkostitwixxu servitu' fuq il-bini tar-rikorrenti li mhumiex miftehma u jaggravaw lir-rikorrenti; 3) li l-intimati jigi kkundannati jagħlqu l-aperturi illegali u jneħħu il-pajpijiet u l-katusi mil-ħajt de quo, f'terminu qasir u perentorju; u 4) li fin-nuqqas huma jigu awtorizzati ineħħu l-aperturi, l-pajpijiet u katusi, huma stess a spejjeż tal-intimati, okkorrendo taħt is-superviżjoni ta' periti nominandi.

Rat ir-risposta guramentata tal-intimati David Gatt u martu Michelle fejn gie eccepit:-

li t-talbiet attrici ghandhom jigu respinti stante li l-konvenuti konjugi Gatt mxew fedelment ma' dak li jirregola l-kuntratt tat-13 ta' Settembru, 2006 (in atti Not J Smith-La Rosa) iffirmat bejn il-partijiet u kwalunkwe apertura nfethet ai termini ta' l-istess;

li bla pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni u senjatament dwar it-talba ghall-kundanna ghat-tnehhija tal-pajpijiet u l-katusi, il-konvenuti Gatt jecepixxu li tenut kont l-uzu fil-limiti ta' dak li hu mehtieg, d-destinazzjoni li l-fond

dominanti kellu fiz-zmien li giet stabbilita’ s-servitu’ u l-uzu konvenjenti tal-fond de quo, dawna l-pajpijiet u l-katusi huma legittimi ai termini tal-artiklu 476 tal-Kodici Civili Nostran.

Rat li l-intimati pprevalew ruhhom mill-azzjoni attrici u ppresentaw kontro-talba.

Rat ir-rikors relattiv guramentat tal-intimati fejn gie premess:-

Illi l-konvenuti rikonvenzjonanti huma proprjetarji tal-fond 171, Triq Sant’Anglu, z-Zejtun.

Illi l-atturi rikonvenzjonati huma proprjetarji tal-garaxx sottostanti l-fond taghhom, ossija t-terran li jgib in-numru 173, Triq Sant’Anglu, z-Zejtun.

Illi l-partijiet kienu waslu f’arrangament permezz ta’ Att Pubbliku fl-atti tan-Nutar Joseph Smith La Rosa tat-13 ta’ Settembru, 2006 dwar il-ftuh ta’ twieqi li jaghtu ghal fuq il-fond tal-atturi rikonvenzjonati.

Illi l-atturi rikonvenzjonati, nonostante cioe’, ghamlu u qeghdin jaghmlu kostruzzjonijiet madwar it-tieqa u/jew it-twieqi hekk mibnija li bihom qeghdin inaqqsu u jirrestringu, bi pregudizzju kbir ghall-fond tal-konvenuti rikonvenzjonanti, d-dgawdija ta’ dawl, ventilazzjoni u prospett li dan il-fond kellu u dan kif se jigi pprovat fil-mori tal-kawza.

Ghalhekk l-intimati rikonvenzjonanti qed jitolbu (1) li l-atturi rikonvenzjonati jigu kkundannati jirrimwovu a spejjez taghhom il-konstruzzjonijiet u innovazzjonijiet ga maghmula a pregudizzju tad-drittijiet tal-konvenuti rikonvenzjonanti u dan billi jirrimettu kollox fl-istat pristinu fiz-zmien li jigi lilhom prefiss minn din il-Qorti okkorrendo taht id-direzzjoni ta’ perit arkitett nominand; u (2) u li fil-kaz li jonqsu l-atturi rikonvenzjonati li jaghmlu dan fi zmien lilhom prefiss, l-intimati rikonvenzjonanti jigu awtorizzati li jaghmlu huma x-xoghlijiet rikjesti a spejjes ta’ l-istess

atturi rikonvenzjonati u taht id-direzzjoni ta' l-istess perit arkitett.

Rat ir-risposta guramentata tar-rikorrenti rikonvenzjonati fejn gie sottomess:-

Illi huma ma qed jaghmlu xejn li huwa illegali jew li jikser xi ftehim bejn il-partijiet in konnessjoni mad-dgawdija ta' dawl, ventilazzjoni u prospett.

Illi dak kollu li qed jaghmlu l-atturi rikonvenzjonati huwa legali u bil-permessi kollha mehtiega skond il-ligi, fil-limiti tal-ezercizju ta' drittijiet taghhom.

Rat li fis-seduta tas-6 ta' Lulju 2010 gie nominat bhala perit tekniku l-AIC Godwin Abela bil-fakoltajiet soliti.

Rat ir-rappart tal-perit tekniku nominat debitament konfermat bil-gurament fis-17 ta' Ottubru 2011, kif ukoll il-verbali tas-seduti mizmuma mill-imsemmi perit tekniku.

Rat in-nota ta' osservazzjonijiet tar-rikorrenti.

Rat in-nota responsiva tal-intimati.

Semghat it-trattazzjoni orali tad-difensuri tal-partijiet.

Rat l-atti l-ohra tal-kawza u d-dokumenti esibiti.

Rat li l-kawza giet differita biex tinghata s-sentenza.

Ikkonsidrat:-

Konsiderazzjonijiet fattwali dwar it-talba tar-rikorrenti

Din l-azzjoni hi r-riżultat ta' żvilupp li ghamlu l-intimati. Jirriżulta illi l-intimati żviluppaw l-arja tal-appartament tagħhom numru 171, Triq Sant Anġlu, iż-Żejtun, liema appartament hu sovvrapost ghall-garage tar-rikorrenti,

liema garage jġib in-numru 173 fl-istess triq. L-iżvilupp jikkonsisti filli nbena sular ġdid. Dan jirrizulta b'mod aktar car mir-ritratt li jinsab esibit fol.59 meta l-istess jigi mqabbel mar-ritratt fol.60.

L-ilment tar-rikorrenti jirrigwarda ftuħ ta' aperturi u twaħħil ta' katusi u pajpijiet minn naha tal-intimati mal-vent tad-drenaġġ. Dawn ix-xogholijiet allegatament saru mill-intimati fil-kors ta' l-imsemmi żvilupp, u precizament fil-ħajt tal-appoġġ li jagħti ghal fuq il-ġnien tar-rikorrenti. Ir-rikorrenti jsostnu li b'dan l-aġir tal-intimati, nholqu servitujiet ġodda.

Da parti tagħhom l-intimati jeccepixxu li huma mxew fedelment mal-ftehim li kienu ghamlu mar-rikorrenti. Il-ftehim li jirreferu għalih l-intimati huwa l-att immarkat bħala dok A u datat 13 ta' Settembru 2006 (fol.4). Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, l-intimati jissotomettu li kull ma għamlu kien li komplew mal-katusi ġa eżistenti fil-kamra tal-banju, esistenti sa minn qabel ma sar l-iżvilupp in kwestjoni, ghas-sular il-ġdid li gie minnhom mibni. Jikkontendu li ma għamlu xejn ġdid, iżda sempliċiment bidlu katusi li gia kienu hemm. Kif gia imsemmi f'dawn il-proceduri gie nominat perit tekniku biex jirrelata dwar it-talbiet attrici u l-eccezzjonijiet tal-intimati.

Konsiderazzjonijiet legali dwar it-talba tar-rikorrenti.

F'din il-kawza li ghandu jigi deciz hu jekk l-intimati fetħux aperturi ġodda u jekk waħħlux pajpijiet u katusi fl-arja tar-rikorrenti. Inoltre irid jigi deciz jekk bix-xogholijiet tal-intimat gewx kostitwiti servitujiet li qed jaggravaw il-proprjeta' tar-rikorrenti u liema xogholijiet ma kienux gew miftehma bejn il-partijiet.

Fil-kors tal-inkarigu tiegħu, il-perit tekniku ġabar ix-xhieda u zamm aċċess fuq il-post. Inoltre ha ritratti li huma esebiti a fol 48 tal-proċess, kif ukoll għamel il-konsiderazzjonijiet tiegħu (fol.49). In effett il-mertu ta' din il-kawza essenzjalment hu wiehed ta` natura teknika u kien appuntu għalhekk li nħatar l-espert tekniku.

Il-perit tekniku ghamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:-

Jirrizulta li katusi fuq wara kien hemm biss wahda (vent pipe) li kienet minn gol-“inspection box” fil-gnien tar-rikorrenti ghan-naha tal-lemin meta thares lejn il-faccata minn gol-gnien tar-rikorrenti u li mill-kamra tal-banju fl-ewwel sular cioe’ fil-fond originali tal-intimati l-katusi jew pajpijiet ta’drenagg u ilma kienu mqabbdin mal-bitha interna tal-istess fond u imbaghad jinzlu fil-garaxx sottostanti minn fejn jghaddu ghal barra. Jirrizulta ukoll li l-intimati kkomunikaw il-katusi jew pajpijiet tal-ilma u dranagg kif ukoll tal-gulley, mill-kamra tal-banju l-gdida fit-tielet sular mal-katusa jew vent pajp tiela mal-hajt ta’wara mill-inspection box fil-gnien tar-rikorrenti u dan minghjar l-awtorizzazzjoni tar-rikorrenti. Inoltre lill-perit tekniku rrizulta li l-intimati fethu ventilatur fil-hajt ta’ wara fl-arja tar-rikorrenti kif ukoll nizzlu pajpijiet tal-ilma (“water supply”) minn fuq il-bejt ghal gol-kamra tal-banju.

Fuq il-konsiderazzjonijiet kollha tieghu (inkluzi dawk fuq indikati) il-perit tekniku wasal ghall-konklużjonijiet tiegħu (fol.50). Wara li qieset bir-reqqa l-konsiderazzjonijiet kollha li ghamel, kif ukoll il-konkluzjoniiet li wasal ghalihom il-perit tekniku, l-Qorti tiddikjara li ser toqghod fuqhom. Ghalhekk taghmel taghha l-accertamenti u l-konkluzjonijiet li wasal ghalihom il-perit tekniku. In effett ma jirrizulta ebda fatt jew cirkostanza li jwassluha sabiex tbiddel jew tvarja l-imsemmija konkluzjonijiet.

L-intimati ddikjaraw li ma jaqblux mal-konklużjoni tal-perit tekniku. Fin-nota ta’ osservazzjonijiet taghahom (fol.99), huma jirribadixxu li kull ma għamlu kien li tbiddlu l-katusi tad-dranaġġ pre-eżistenti. Inoltre d-difensur tal-intimati jissottometti li x-xogħolijiet in kwestjoni għal dak li jirrigwardja t-tibdil ta’ katusi ma ġab l-ebda aggravament tas-servitu’ li kienet gia’ eżistenti. Stante li dak li sar ma kien xejn ġdid imma semplicement tibdil ta’ katusi. In effett l-intimati setghu jitolbu n-nomina ta` periti addizzjonali, kif ghandhom drittt li ghamlu skond il-ligi. L-intimati pero’ dan m’ghamluhx u lanqas biss talbu li jeskutu l-perit tekniku. In vista ta’ dan u in vista ta’ dak kollu li gie kkonstatat mill-

perit tekniku dak li gie sottomess mill-intimati ser jigi skartat.

Jidher pero’ li l-intimati osservaw il-kondizzjonijiet tal-ftehim tat-13 ta’ Settembru, 2006 (in atti Nutar Smith-La Rosa) li ghamlu mar-rikorrenti u dana fir-rigward tat-twieqi fil-ħajt ta’ wara. L-istess intimati pero’ ma ghadux ghall-istess kondizzjoniniet fir-rigward tal-pajpijiet jew katusi u gulley u għat-toqba tal-ventilatur u pajpijiet tal-ilma li tniżżlu minn fuq il-bejt ghal ġol kamra tal-banju fit-tielet sular. Dan kollu qed jinghad stante li t-talba ma tirrigwardax biss it-twieqi tal-ħajt ta’ wara, iżda tirrigwarda ukoll pajpijiet u katusi mwaħħla fl-arja tar-rikorrenti.

Kwantu ghat-tieni eċċezzjoni tal-intimati, tenut kont tal-uzu fil-limiti ta’ dak li hu mehtieg, d-destinazzjoni li l-fond dominanti kellu fiz-zmien li giet stabbilita’ s-servitu’ u l-uzu konvenjenti tal-fond de quo, l-pajpijiet u l-katusi ghandhom jitqiesu li huma legittimi ai termini tal-artiklu 476 tal-Kodici Civili. Dan l-arrtikolu jipprovdi li “meta jkun hemm dubju dwar l-estensjoni tas-servitù’, wieħed għandu jinqeda biha fil-limiti ta’ dak li hu meħtieġ, billi jittieħdu b’qies id-destinazzjoni li l-fond dominanti kellu fiż-żmien li ġiet stabbilita s-servitù’ u l-użu konvenjenti ta’ dak il-fond, bl-anqas ħsara ghall-fond serventi. B’referenza ghal konkluzjoniniet tal-perit tekniku (fol 50) fejn jintqal li “fl-opinjoni tieghi, jirrizulta mill-provi li, fir-rigward tat-tieni eccezzjoni tal-konvenuti fejn l-istess konvenuti invokaw l-Artikolu 467 tal-Kap.16 tal-Kodici Civili, il-kamra tal-banju fil-fond tal-konvenuti ezistenti fit-tieni sular, ma kienitx konnessa minn pajpijiet jew katusi ta’drenagg u ilma niezlin mal-hajt ta’wara ghal gol-gnien tar-rikorrenti; jirrizulta li l-pajpijiet jew katusi ta’drenagg u ilma minn din il-kamra tal-banju kienu konnessi mal-bitha interna u minn hemm jinzlu isfel fil-garaxx sottostanti b’dan illi s-servitu eziztenti kienet imposta internament.”

Issa l-artikolu citat mill-intimati, fit-tieni eċċezzjoni tagħhom, jitkellem dwar ‘estensjoni ta’ servitu’. Il-perit tekniku ikkonkuda pero’ li hawnhekk non si tratta minn estensjoni tas-servitu’ iżda minn kreazzjoni ta’ servitu ġdida. Is-servitu’ li kien ibati l-fond tar-rikorrenti qabel l-

iżvilupp kien fil-'bitha interna u minn hemm jinzlu isfel fil-garaxx. Wara l-iżvilupp, pajpijiet jew katusi ta'dranagg u ilma bdew niezlin mal-hajt ta'wara ghal gol-gnien tar-rikorrenti. Din il-Qorti taqbel mal-konklużjonijiet tal-perit tekniku li l-kamra tal-banju fil-fond tal-konvenuti ezistenti fit-tieni sular, ma kienitx konnessa minn pajpijiet jew katusi ta'drenagg u ilma niezlin mal-hajt ta'wara ghal gol-gnien tar-rikorrenti. In effett jirrizulta li l-pajpijiet jew katusi ta'drenagg u ilma minn dik il-kamra tal-banju kienu konnessi mal-bitha interna u minn hemm jinzlu isfel fil-garage sottostanti b'dan illi s-servitu' eziztenti kienet imposta internament. B'hekk bl-iżviupp li għamlu l-intimati huma ħolqu servitu ġdida meta għaddew il-pajpijiet u l-katusi mill-kamra tal-banju l-ġdida fit-tielet sular mal-katusa eżistenti mal-ħajt ta' wara fil-ġnien tar-rikorrent. Kwindi l-imsemmi artikolu 476 mhux applikabbli għal dan il-kaz. Kwindi din it-tieni eċċezzjoni għandha tiġi miċħuda.

In vista ta' dak kollu li gie premess l-ewwel eccezzjoni tal-intimati timmerita li tigi akkolta pero' limitatament, u ghalhekk ser jigi dikjarat li l-intimati imxew mal-kuntratt tat-13 ta' Settembru 2006 pero' biss fir-rigward tal-aperturi, u tiddikjara ukoll li l-intimati ma ghadux mal-kondizzjonijiet tal-istess kuntratt fir-rigward tax-xogħolijiet l-oħra li għamlu u senjatament fir-rigward ta' xogħol ta' twaħħil ta' pajpijiet u katusi. It-tieni eċċezzjoni ghandha tigi michuda. Ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu milqughha pero bl-imsemmija limitazzjoniniet.

Kontro-talba

Konsiderazzjonijiet ta' fatt dwar il-kontro-talba

L-intimati rikonvenzjonanti jsostnu li minkejja l-ftehim tagħhom mar-rikorrenti rikonvenzjonati tat-13 ta' Settembru, 2006 dwar il-ftuh ta' twieqi li jaghtu ghal fuq il-fond tar-rikorrenti rikonvenzjonati, huma qed jaghmlu kostruzzjonijiet madwar l-istess tieqa jew twieqi u b'hekk, skond l-intimati, r-rikorrenti rikonvenzjonati qeghdin inaqqsu u jirrestringu d-dawl, il-ventilazzjoni u l-prospett tagħhom. Permezz ta' din il-kontro talba, l-intimati

rikonvenzjonanti qed jitolbu li r-rikonvenzjonati jigu ordnati jirrimwovu l-imsemmija konstruzzjonijiet.

Ir-rikorrenti rikonvenzjonati qed jissottomettu li mhu qed jaghmlu xejn li hu illegali jew li jikser l-imsemmi ftehim, li effettivament gie milhuq mill-partijiet in konnessjoni mad-dgawdija ta’ dawl, ventilazzjoni u prospett, u illi dak kollu li qed jaghmlu huwa kopert bil-permessi kollha mehtiega.

Konsiderazzjonijiet legali dwar il-kontro-talba

Kif gia’ rilevat ir-rikorrenti qed jagħmlu l-imsemmi żvilupp fil-proprjetà’ tagħhom li pero jaffettwa l-propjeta’ sottostanti tal-intimati rikonvenzjonanti. Jirrizulta li r-rikorrenti ghamlu l-imsemmi zvilupp wara li nghataw id-debita awtorizzazzjoni (fol.41) mill-awtoritajiet kompetemti. Ix-xogholijiet li ghalihom qed joggezzjonaw l-intimati jikkonsistu fil-bini ta’ xaft madwar it-twieqi fil-proprjeta’ tal-intimati rikonvenzjonanti, kif in effett jidher mir-ritratti fol.48.

Jirriżulta li r-rikorrenti rikonvenzjonati riedu jibnu xaft biex ma jkunx hemm introspezzjoni fil-proprjeta tagħhom da parti tal-intimati rikonvenzjonanti.

Issa ser jigi ezaminat jekk l-imsemmi żvilupp li qed jitwettaq mill-rikorrenti rikonvenzjonati fil-fond tagħhom, huwiex qed inaqqas u jirrestringi d-dawl, il-ventilazzjoni u l-prospett talr-rikonvenzjonanti. Fin-nota ta’ sottomissjonijiet tagħhom (fol.102) l-intimati rikonvenzjonanti jissottomettu li b’riżultat ta’ dawn ix-xogħolijiet, id-dawl li jidħol fil-proprjetà tal-esponenti ġie ridott drastikament u l-prospett li jitgawda mit-twieqi tal-fond proprjetà tal-esponenti ġie ostakolat għal kollox. L-unika prova prodotta mill-istess rikonvenzjonanti f’dan ir-rigward hu li pproducew ir-ritratt fol.48. Minn dan ir-ritratt kull ma jirrizulta hu li ttella ħajt. Dan ma jistax jitqies li hu prova sufficjenti ta’ dak li qed jigi allegat mir-rikonvenzjonanti.

Ghalhekk ma jistax jigi konkluz li saret prova li tnaqset is-servitu’ li jgawdu r-rikonvenzjonanti u cioe’ li bhala

konsegwenza tal-kostruzzjoni tal-imsemmi hajt mir-rikorrenti, giet ridotta lill-intimati rikonvenzjonanti l-imsemmija servitu’ favur taghhom ta’ dawl, prospett u ventilazzjoni.

In effett l-intimati rikonvenzjonanti naqsu milli jsostnu bi provi sufficjenti t-talba tagħhom. In vista tal-prinċipju legali qui allegat probat - l-obbligu tal-prova ta’ fatt imiss dejjem lil min jallegah. Kwindi kien imiss lill-intimati rikonvenzjonanti li jipprovaw b’mod sufficjenti dak li qed jallegaw fil-kontro-talba taghhom. Kwindi b’konsegwenza tar-regola li min jallega jrid jipprova, l-kontro-talba tal-intimati rikonvenzjonanti timmerita li tigi rigettata.

Ghal dawn il-motivi kollha:-

Tiddeciedi dwar it-talbiet kif kontenuti fir-rikors guramentat billi fl-ewwel lok tichad it-tieni eccezzjoni tal-intimati u fit-tieni lok billi tilqa l-ewwel eccezzjoni tal-intimati pero’ biss in parte u b’hekk tiddikjara li l-intimati imxew mal-kuntratt tat-13 ta’ Settembru 2006 pero’ biss fir-rigward trax-xogholijiet konnessi mal-aperturi, pero’ l-istess intimati ma qghadux mal-kondizzjonijiet tal-istess kuntratt fir-rigward tax-xogħolijiet l-oħra senjatament fir-rigward ta’ xogħol ta’ twaħħil ta’ pajpijiet u katusi. Konsegwentement u fit-tielet lok billi tilqa limitatament l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara li l-pajpijiet u katusi mwaħħla fl-arja tar-rikorrenti mill-intimati mhumiex skond il-kuntratt u l-istess qed jikkostitwixxu servitu’ a skapitu u qed jaggravaw il-proprjeta’ tar-rikorrenti u li ma kienux miftehma bejn il-paartijiet. Ghalhekk tikkundanna lill-intimati sabiex fi zmien tliet xhur mid-data ta’ din is-sentenza jneħħu il-pajpijiet u l-katusi imsemmijin u dana taht is-sorveljanza tal-AIC Godwin Abela li qed jigi nominat ghal dan l-iskop. Fin-nuqqas tawtoriza lill-istess rikorrenti ineħħu l-pajpijiet u katusi huma stess a spejjeż tal-intimati, u dana taħt is-superviżjoni tal-imsemmi AIC Godwin Abela. Tichad il-kontro-talba tal-intimati.

Spejjez kwantu ghat-talba tar-rikorrenti jithallsu bin-nofs bejn il-partijiet u kwantu ghal kontro-talba jithallsu kollha mill-intimati.

< Sentenza Finali >

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