MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

LORRAINE SCHEMBRI ORLAND

Seduta tas-26 ta' Gunju, 2014

Citazzjoni Numru. 392/2004

Nazzareno sive Reno Micallef

vs

Paul Waldboth

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ic-citazzjoni tas-socjeta` attrici datata 28 ta’ Mejju 2004 ipprezentata quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta, fejn esponiet: -

Illi l-attur huwa proprjetarju tal-fond ossia appartament internament immarkat numru wiehed (1) f'blokk ta' appartamenti bl-isem "Sueliz Flats", Wardija Lane, Tal-Fjuri, limiti ta' San Pawl il-Bahar;

Illi l-konvenut jippossjedi l-fond ossia appartament, internament immarkat numru tlieta (3), fl-istess blokk ta' appartamenti fuq imsemmi, liema *flat* jinsab in parti sovrappost ghall-appartament li jappartjeni lill-istanti;

Illi l-konvenut ghandu bejt ossia terrazzin illi minnu wiehed jista' abbuzivament u irregolarment jittawwal bi ksur tal-privatezza u ordni pubbliku ghal fuq il-fond ossia bitha interna ta' l-istanti *stante* illi l-bejt terrazzin tal-konvenut huwa mifrud mill-istess fond u l-arja li jappartjenu lill-istanti b'naha minnhom b'hajt baxx ta' hames filati biss u f'naha ohra b'xatba baxxa illi tinfetah bi ksur ta' l-artikoli 427(1) u 425 rispettivament tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta).

Illi *inoltre* l-bejt terrazzin tal-konvenut huwa mibni b'mod illi iImijiet tax-xita rregolarment u abbuzivament jaqilbu u jaqghu ghal fuq il-fond tal-istanti gar tal-konvenut kif fuq inghad bi ksur tal-artikolu 445 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi ghalkemm interpellat bonarjament b'ittri legali u anki ufficjalment bi protest gudizzjarju tas-7 ta' Awwissu 1997, sabiex jaqla' x-xatba minn postha, u jgholli l-hajt divizorju ghall-gholi minimu ta' metru u tmenin centimetru skont il-precitat artikolu 427(1) kif ukoll illi jaghmel ix-xoghlijiet necessarji biex jizgura li l-ilmijiet tax-xita ma jaqilbux u ma jaqghux fuq il-

fond ta' l-istanti *a tenur* tal-precitat artikolu 445 kif gja nghad, il-konvenut baqa' inadempjenti;

Jghid ghalhekk il-konvenut ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

1. Tiddikjara illi l-konvenut ghandu l-bicca hajt tieghu li jifred il-bejt terrazzin tieghu mill-fond ta' l-istanti aktar baxx mill-gholi rikjest mill-artikolu 427(1) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, ghandu xatba u apertura fl-istess hajt bi ksur tal-artikolu 425 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, kif ukoll li ghandu l-istess bejt terrazzin tieghu mibni b'mod illi l-ilma tax-xita jaqa' fuq il-fond tal-attur gar tieghu bi ksur tal-artikolu 445 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Tikkundanna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju jaqla’ x-xatba u jaghlaq bil-gebel l-apertura fil-hajt divizorju li jifred il-bejt terrazzin tieghu fuq imsemmi mill-fond ta' l-istanti, jgholli l-imsemmi hajt divizorju ghall-gholi rikjest mill-precitat artikolu 427(1) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta kif ukoll illi jerga’ jibni l-istess bejt terrazzin tieghu b'mod li l-ilma tax-xita ma jaqax fuq il-fond ta' l-attur gar tieghu *a tenur* tal-precitat artikolu 445 tal-Kap. 16 tal-ligijiet ta' Malta;

3. Tawtorizza lill-istess attur illi fin-nuqqas li l-konvenut jottempera ruhu mal-kundanna ta' din l-Onorabbli Qorti, jaghmel huwa stess dawn ix-xoghlijiet rimedjali fuq imsemmija, okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi, a spejjez tal-konvenut;

Bl-ispejjez, inkluz tal-protest gudizzjarju tas-7 ta' Awwissu 1997 u ta' l-ittri interpellatorji datati tat-30 ta' April 1997, 9 ta' Mejju 1997 u 25 ta' Marzu 2004 kontra l-konvenut li hu minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut datata 13 ta' Mejju 2005 (fol 80) fejn espona : -

1. Illi t-talbiet attrici ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-istess attur *stante* illi huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u dan peress illi l-proprjeta` tal-eccippjenti tgawdi dritt ta' prospett fuq il-proprjeta` tal-attur, *oltre* l-fatt illi l-fond tal-attur li jinsab f'invell aktar baxx minn dak tal-eccippjenti huwa soggett li jilqa' l-ilmijiet u hwejjeg ohra li jaqghu wahedhom mill-fond tal-eccippjenti. Illi dawn il-pizijiet li l-proprjeta` tal-attur huwa soggett ghalihom huma konsegwenza tal-konfigurazzjoni tal-proprjetajiet tal-partijiet kontendenti, li lkoll xtraw il-fondi rispettivi taghhom fl-istat li jinsabu fih prezentement. Illi ghalhekk l-attur meta xtara l-fond proprjeta` tieghu kien jaf ben tajjeb illi dan l-istess fond huwa soggett ghal dawn il-pizijiet.

2. Illi kien l-attur stess, b'azzjonijiet u ghemil tieghu stess, illi rrenda s-servitu' li huwa soggett ghalih il-fond proprjeta` tieghu aktar gravuz ghalih stess, billi arbitrarjament u illegalment waqqa' u nehha *sky-light* illi kien hemm tifred il-proprjeta` tal-attur u dik tal-eccippjenti, u kisser u qala' kanen tad-*drains* li kienu jilqghu l-ilmijiet mill-proprjeta` tal-eccippjenti u li kienu lkoll jinsabu fil-livell tal-proprjeta` tal-eccippjenti, u dan kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza. Illi dan kollu jifforma l-mertu ta' kawza fl-ismijiet inversi, u li ghandha n-numru ta' referenza 240/2004 TM.

3. Illi l-eccippjenti da parti tieghu ma ghamel xejn sabiex b'xi mod zied il-piz tas-servitujiet li l-proprjeta` tieghu tgawdi fuq il-proprjeta` tal-attur, u ghalhekk jsegwi illi l-eccippjenti m'ghandux jigi kkundannat minn din l-Onorabbli Qorti la jaghlaq l-apertura u lanqas jibni l-bejt tat-terrazzin b'mod li l-ilma tax-xita ma jaqax fuq il-fond tal-attur, kif qed jitlob l-attur.

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Ligi.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh mill-Qorti kif diversament presjeduta biex tinstema’ quddiem l-Assistent Gudizzjarju Dr. Maria Dolores Gauci ghas-seduta tal-21 ta’ Lulju 2005.

Rat id-digriet tal-Qorti kif diversament presjeduta datat 24 ta’ Ottubru 2007 (fol 326) fejn il-Qorti rat l-atti kollha tal-process; rat il-proceduri ta’ qabel is-smigh inghalqu; u ordnat li l-kawza titqieghed fuq il-lista tas-smigh ghas-6 ta’ Dicembru 2007 ghat-trattazzjoni.

Rat il-verbal tas-seduta tas-6 ta’ Dicembru 2007 mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta fejn l-Avukati tal-partijiet trattaw il-kawza. Il-Qorti ffissat access ghat-28 ta’ Frar 2008 u halliet il-kawza ghas-sentenza fin-nuqqas ta’ xkiel ghat-30 ta’ April 2008; u rat il-verbali tas-seduti l-ohra kollha nkluz dak tas-17 ta’ Ottubru 2012 mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta fejn b’ ordni tal-Qorti l-kawza baqghet differita ghas-sentenza ghat-28 ta’ Frar 2013.

Rat is-surroga datata 16 ta’ Jannar 2013 fejn din il-kawza giet assenjata lil din il-Qorti kif hekk presjeduta.

Rat in-nota tal-osservazzjonjiet tal-attur datata 16 ta' Settembru 2013 a fol 390 tal-process.

Rat in-nota ta' osservazzjonijiet tal-konvenut datata 14 ta' Novembru 2013 a fol 401 tal-process.

Rat il-verbali tas-seduti kollha mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta fejn fl-ahhar seduta tad-19 ta' Novembru 2013 meta ssejhet il-kawza deher l-attur assistit minn Dr. Robert Vella Baldacchino u Dr. Caroline Farrugia ghall-konvenut mhux prezenti. Dr. Caroline Farrugia, b' zieda man-nota ta' osservazzjonjiet talbet lill-Qorti biex taghmel referenza ghall-pjanta tal-fond meta gie mixtri mill-patrocinat taghha. Id-difensuri tal-partijiet trattaw ulterjorment il-kaz, liema trattazzjoni giet registrata. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghas-27 ta' Marzu 2014; u rat il-verbal tas-seduta tas-27 ta' Marzu 2014, peress li l-Qorti kellha bzonn iktar zmien biex tirredigi s-sentenza minhabba impenji ta' xoghol, iddiferixxiet din il-kawza ghas-26 ta' Gunju 2014 ghall-istess skop tal-verbal precedenti.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Illi din il-kawza, flimkien ma' numru ta' kawzi ohra, giet assenjata lil din il-Qoti kif attwalment presjeduta b'surroga tas-16 ta' Jannar 2014. Sabiex waslet ghad-decizjoni taghha, u fuq talba u bi qbil mal-partijiet, din il-

Qorti semghet trattazzjoni orali, rat sottomissjonijiet ulterjuri bil-miktub tal-partijiet kif ukoll zammet access.

Din il-kawza tirrigwarda l-gheluq ta' hajt divizorju bejn il-bejt/terrazzin li jifred il-flat numru 3, *Sueliz Flats,* Wardija Lane, tal-Fjuri, limiti ta' San Pawl il-Bahar, proprjeta` tal-konvenut, mill-appartament li hu in parti sottostanti, numri wiehed (1) fl-istess blokk, proprjeta` tal-attur. L-attur qed jitlob ukoll li dan il-hajt divizorju jigi mibni sal-gholi rikjest mil-ligi. *Inoltre* l-attur qed jitlob li l-konvenut jigi ordnat li jibni l-bejt/terrazzin tieghu b’mod li l-ilma tax-xita ma jaqax fuq il-fond tieghu.

Il-konvenut laqa' ghal dawn it-talbiet billi eccepixxa li l-fond tieghu igawdi minn dritt ta' prospett fuq il-proprjeta` tal-attur, *oltre* l-fatt li l-fond tal-attur jinsab f'livell aktar baxx minn dak tal-eccipjent u allura huwa soggett li jilqa' l-ilmijiet u hwejjeg ohra li jaqghu wahedhom mill-fond tal-konvenut. Il-konvenut jghid li dawn il-pizijiet huma konsegwenza tal-konfigurazzjoni tal-proprjetajiet rispettivi tal-partijiet li t-tnejn xtraw il-fond fl-istat attwali. *Inoltre*, kien l-attur stess li aggrava s-servitujiet imsemmija meta ghamel xoghlijiet fil-fond.

Illi mill-provi prodotti jirrizulta li l-partijiet ghandhom appartamenti fl-istess blokk ta’ flats “Sueliz Flats, Sqaq il-Wardija, l/o San Pawl il-Bahar, u t-terrazzin tal-konvenut huwa sovrapost in parti ghall-bejt tal-attur. Dan it-terrazzin kien diviz b'hajt divizorju baxx. L-arja tal-bitha tal-attur tappartjeni lilu skont il-ligi u hemm *mesh* intiz biex ihalli jidhjol il-ventilazzjoni u dawl fl-appartament tal-attur.

Mill-atti jirrizulta li fis-7 ta' Awwissu 1997, l-attur ipprotesta xoghlijiet li kien qed iwettaq il-konvenut billi fetah apertura u cioe` xatba fil-hajt li

kien qed jifred it-terrazzin li jmiss mal-appartament tal-konvenut u s-saqaf tal-bitha tal-attur.[1] F'korrispondenza esebita mill-attur datata s-6 ta' Mejju 1997 li ppreceda l-protest gudizzjarju, il-konvenut, *tramite* d-difensur tieghu qal li "*There was a dividing partition which was falling down and my client merely removed the debris and replaced it with a gate.This was carried out in 1991 before your client purchased the property in question."*

<u>Kuntratti tal-akkwist</u>

L-attur xtara l-appartament tieghu mill-poter ta' Edward u Mary Pace b'kuntratt in atti tan-Nutar Pierre Falzon tas-27 ta' Ottubru 1994 (**DOK NM6** a fol.27), bhala *liberu frank u jigi trasferit bid-drittijiet, gustijiet u pertinenzi tieghu kollha."* Dan l-appartament ghandu in komuni mal-*flats* l-ohra tal-blokk l-entratura, entrata, tromba tat-tarag, *drains* u drenagg u l-bejt.

Il-konvenut xtara l-appartament tieghu mill-poter ta' Mark Anthony Rota b'att tan-Nutar Patrick Critien tas-27 ta' Dicembru 1991 (fol 63) "*with all its rights and appurtenances and with vacant possession."*

<u>Xhieda Rilevanti:</u>

Nazzareno Micallef, xehed li l-appartament tal-konvenut huwa sovrapost ghal tieghu biss f'parti minnu peress li tieghu huwa akbar minn tal-konvenut u anke akbar mill-appartamenti kollha tal-blokk, peress li

---

[1] Dok NM7) a fol. 37 *et seq.*

jinsab tahthom kollha, hlief ghall-bitha li tinsab fuq wara u li kienet imsaqqfa bi *skylights* kbar ghall-ventilazzjoni.

Xi zmien qasir qabel ma xtara l-appartament tieghu, l-konvenut qabad u qaccat fetha fil-hajt sabiex iwahhal xatba minflok. Kien qallu b'dan Edward Pace, is-sid precedenti tal-post u nfurmah li x-xatba kienet hemm b'abbuz. Is-saqaf kellu jitwaqqa' peress li kien ta' periklu minhabba li kien kollu msaddad.

Ftit wara li akkwista l-appartament tieghu nduna li ilma mahmug kien qed jiskula mit-terrazzin tal-konvenut. Ma kien hemm ebda pajp jew katusa. Il-konvenut ukoll kien jippermetti li t-tlett iklieb tieghu jaghmlu l-urina fit-terrazzin tieghu, u din tiskula ghal fuq is-saqaf ta' l-*iskylights* tieghu u jispicca fix-xaft bil-konsegwenzi kollha li dan kien igib mieghu. Sussegwentement, kien hemm riha tinten hafna li kien il-kawza ta' qtugh ta' nifs ta' l-attur kif ukoll tal-*partner* tieghu.

Ezebixxa 4 ritratti (Dok NM – aff.5) li juru t-tbajja ta' umdita', caflis u ilma mahmug.

Il-konvenut kien ukoll jipprova jissindika mill-bejt terrazzin u mix-xatba tieghu ghal gol-bitha ta' l-attur. Malli jinqabad kien ikun pront jerga' lura.

Xehed li din il-kawza nfethet minhabba l-fetha fil-hajt divizorju, kif ukoll il-koxxa baxxa tal-hajt fejn wahhal ix-xatba l-konvenut. Dawn huma l-kagun ta' hafna ansjeta' u nkwiet li jista' jigi evitat jekk il-konvenut jaghlaq il-hajt, inehhi x-xatba u jgholli l-hajt ghal metru u tmenin centimetri mill-livell tat-terrazzin tieghu, kif ukoll jassigura li l-ilma tat-

terrazin bejt tal-konvenut ma jnixxix ghal fuq il-bitha tieghu, izda li jingabar kif suppost f'katusi, sabiex l-ilma tax-xita biss jarmi barra, izda mhux l-urina tal-klieb tal-konvenut.

Bil-permess tal-MEPA l-attur kellu jwaqqa' s-saqaf minhabba li kien ta' periklu.

In **kontro-ezami** xehed li qatt ma kisser l-ebda katusi peress li qatt ma kien hemm katusi. Xehed li c-cilindru tal-gass tal-konvenut ma kienx hemm malli dahal fil-post, izda tpogga hemm iktar tard.

<u>Debbie Garratt,</u> *housewife,* xehdet bil-lingwa Ingliza li ilha tghix ma' Reno Micallef ghall-ahhar ghaxar snin f''Sueliz', Flat 1, Wardija Lane, tal-Fjura, Xemxija, limiti ta' San Pawl il-Bahar. Ikkonfermat dak li xehed l-attur rigward l-inkonvenjent tal-klieb u n-nuqqas ta' privatezza.

L-attur minn dejjem oggezzjona ghax-xatba fil-hajt, il-qis baxx tal-hajt divizorju, kif ukoll l-ilma mahmug li kontinwament kien inixxi mit-terrazzin tal-konvenut ghal gol-bitha taghhom.

Hi u l-attur kienu wkoll joggezzjonaw ghall-fatt li l-konvenut kien jiknes it-terrazzin tieghu ghal fuq is-saqaf taghhom. Ghadu jiknes il-hmieg tieghu ghal-gol-bitha taghhom sal-gurnata tallum.

L-urina kollha li nizlet fil-bitha tul is-snin, kien il-kawza ta' hafna umdita' u r-riha hija intollerabbli, kif gie bosta drabi kkonfermat mill-Ispetturi tas-Sanita' ma' min giet indirizzata din il-problema.

B’konsegwenza, il-hitan ghandhom tbajja. Kien hemm anke okkazzjonijiet meta hija xxarbet b’ilma mahmug meta marret fil-bitha. Ir-riha qawwija qed jaghmillha hazin, peress li tbati minn allergiji u qed isofri b’*nausea,* tant li pprezentat certifikat mediku f’dan ir-rigward (vide **Dok DG1**).

Fi kliemha stess:

“I cannot even get to the washing-machine situated in a little room in the yard and as a result I have had to arrange for washing my linen at a private laundry. I am always keeping the windows overlooking the backyard shut to try to keep off the stench from pervading our flat.”

Il-Perit Godfrey Vella Baldacchino xehed li kien gie mqabbad mill-attur f’xi Settembru 1997 sabiex jispezzjona u jaghti l-parir dwar saqaf b’zewg fethiet ta’ *skylights* li kellu l-attur fl-appartament tieghu, fil-limiti ta’ San Pawl il-Bahar.

Kif jidher fir-ritratti ezebiti mac-citazzjoni, is-saqaf kien bil-hsara primarjament peress li ghal xi zmien kien jilqa’ ilmijiet tax-xita mit-terrazzin tal-konvenut. B’hekk, ix-xibka fil-konkos kienet issaddet, espandiet u anke xpakkat.

Is-saqaf ma kienx ehxen minn erba’ pulzieri u kellu dubji serji kemm kien jiflah toqol fuqu. Ghalhekk, ghan-nom tal-klijent tieghu kien applika ghall-

permess ghad-demolizzjoni ta’ l-istess saqaf, liema permess kien akkwistah.

Il-hajt divizorju bejn il-bitha ta’ l-attur (fejn kellu s-saqaf) u t-terrazzin (bejt) tal-konvenut huwa cint qasir u fih fetha b’xatba ta’ l-injam fiha. Ic-cint tant hu qasir li bniedem facli jista’ jittawwal ghal fuq in-nies. Fil-fatt sew l-attur, kif ukoll il-*partner* tieghu lmentaw f’dan ir-rigward. Il-konvenut kien ukoll jiknes trab u hmieg minn fuq it-terrazzin ghal fuq il-bitha ta’ l-atturi.

<u>Edward Pace</u> xehed li l-hajt divizorju kien mibni permezz ta’ strutturi tal-*concrete* b’dizinn gewwa fihom forma ta’ fjura, kif jidher fir-ritratti li jinsabu a fol. 67 tal-process. Qabel ma biegh lill-attur, Il-konvenut, minghajr ebda permess minn ghandu, fetah apertura u wahhal bieba mal-hajt. Huwa nforma lill-attur li din il-bieba giet imwahhla abbuzivament mill-konvenut recentement.

Din il-bieba hi gholja xi erba’ filati u nofs u facilment jista’ jittawwal u jissindika lill-attur.

Meta **xehed in kontro-ezami**, qal li meta xtara l-proprjeta` kien hemm zewg *skylights* mhux wiehed.

Qabel mas-suggeriment ta’ l-avukat li kien hemm katusi nezlin ‘l isfel li kienu jilqghu l-ilma tax-xita u d-*drain water* kien jinzel minn go *shaft.* Qal li meta kien ghadu proprjetarju tal-post ma kienx hemm problema ta’ ilma li kien inixxi mit-terrazzin ta’ fuqu.

Kellu biss problema ta' umdita' fil-bitha, minhabba nuqqas ta' cirkolazzjoni ta' arja, li pero' giet solvuta meta tnehha l-*corrugated.*

Meta mistoqsi jekk kienx hemm xi katusi ghaddejjin minn ma' l-*iskylight* irrisponda: *"Ma kienx hemm zgur ghax l-iskylights kienu merfughin mil-livell".*

Is-sid precedenti tal-proprjeta` ta' fuqu kien ikollu t-*tank* tal-gass fuq parti mill-i*skylight,* izda hu qatt ma oppona ghal dan.

<u>Anthony Rapa</u> xehed li ghal habta tal-bidu tas-sena 2004, kien gie mqabbad mill-attur sabiex jaghmel xoghol ta' twaqqiegh fir-rigward *skylights.*

Mill-ewwel ntebah li kien hemm ilma mahmug, li kien gej mit-terrazin tal-konvenut ghal fuq is-*skylights* t*a'* l-attur, u li beda jtir ghal fuqu. Kien hemm ukoll riha tinten hafna.

Meta xehed in **kontro-ezami,** qal li x-xoghol tieghu jikkoncerna *maintenance* u affarijiet simili. Fi kliemu stess : "*Is-saqaf kien diga' imfaqqa' bix-xibka tidher imsadda".* Meta gie muri r-ritratt ezebit a fol. 165 tal-process ikkonferma li dak hu l-i*skylight.*

<u>Anthony Theuma</u> xehed li darba wahda, f'Marzu 2004 kien qed jiehu *drink* m*a'* l-attur meta cemplet il-*partner* ta' l-attur, biex tghidlu li kien niezel xi ilma mis-sular ta' fuq. B'hekk wassal l-attur id-dar tieghu fejn

ma' l-art seta' jara ilma daqs barmil u nofs. Sema' ukoll ilma jqattar u li kien qed icarcar mal-hajt ma' fejn hemm il-katusi.

Ikkonferma r-ritratti li jinsabu a fol. 24 sa fol. 26 tal-process u kkonferma li dik kienet l-istess bitha li fiha dahal dakinhar. Jaf li kien sar rapport ma' l-ispettur tas-sanita'.

Meta xehed in **kontro-ezami** qal li l-attur jigi z-ziju tieghu. Qal li l-ilma kien jinten.

Rosette Ellul xehdet li minn mindu kienet tifla zghira, tiftakar li t-terrazzin ta' l-appartament tal-konvenut kien mifrud mill-bitha ta' l-attur permezz ta' hajt divizorju, liema hajt kien maghmul b'istrutturi tal-konkos maqtughin b'forma ta' fjura kbira. Tikkonferma li l-hajt divizorju hu dak kif jidher fir-ritratti ezebiti a fol. 67 tal-process. Tiftakar ukoll li dan il-hajt kien xi ftit ghola minn metru jew xi 4 ½ filati.

Ftit wara li dahal fil-post il-konvenut, taf li l-hajt tal-konkos gie mibdul u fetah fetha permezz ta' bieb ta' l-injam.

Meta xehdet in kontro-ezami qalet li gieli rat lill-konvenut jittawwal 'l isfel mill-proprjeta` tieghu.

Carmen Bonavia, sid ic-cens ta' l-art li fuqha hu mibni l-blokk ta' l-appartamenti qalet li mill-bejt tad-dar taghha hi tista' tara sew il-faccata u t-terrazzini ta' l-appartamenti min-naha ta' wara.

Hija tiftakar car li fir-rigward il-kaz odjern, kien hemm hajt li kien jifred dak it-terrazzin mill-*iskylights* ta’ l-attur.

“Dan il-hajt divizorju kellu bricks tal-konkos minsug b’dizinn ta’ fjura maqtugha...dan Waldboth...kien nehha l-hajt divizorju.... biex minfloku tella’ zewg koxoxx tal-gebel u wahhal bieba ta’ l-injam fil-fetha li ghamel fil-hajt. Niftakar illi minn hemm ‘il quddiem, beda sahansitra jiftah din il-bieba u johrog skutella ta’ l-annimali u kont nara anki xi likwidu mahmug li kien jizerzaq mal-hajt illi jaghti ghal gewwa l-gnien tal-proprjeta` tieghi fuq wara.... mill-bieba ta’ l-injam illi fetah Waldboth ghal fuq l-iskylights ta’ Micallef, seta’ jidhol sabiex jittawwal u jissindika fil-proprjeta` u l-bitha ta’ Micallef.”

Taf ukoll li l-konvenut kien iwaqqa’ ilma mahmug u urina tal-klieb tieghu ghal fuq il-proprjeta` ta’ l-attur u jimla l-bitha ta’ l-attur b’riha tintenn hafna.

P.S. Saviour Garcia qal li mar gewwa l-post mertu tal-kawza odjerna fil-25 ta’ Marzu 2004. Il-maggor parti ta’ l-ilmenti li jircievu minn ghand l-attur jikkoncernaw l-ilma jinten.[2]

Ftakar li kien hemm sinjali ta’ umdita’ fuq il-hitan xi metru u nofs ‘il fuq.

Qal li kien avza lill-konvenut biex ma jdejjaq lil hadd.

[2] **DOK SG1-SG3 (Fol 129 u 149 et seq.)**

<u>Paul Waldboth</u> xehed li xtara l-appartament numru 3, f'Sueliz Flats, Wardija Lane, San Pawl il-Bahar, fis-27 ta' Dicembru 1991, permezz ta' kuntratt li gie redatt quddiem in-Nutar Patrick Critien.

Qal li minn mindu xtara din il-proprjeta` ma ghamel l-ebda alterazzjonijiet strutturali fih.

Spjega li dejjem kien hemm fetha fil-hajt divizorju mill-ewwel gurnata li dahal fil-proprjeta`.

Fil-bidu, din il-fetha kienet mghottija permezz ta' folja *ply-wood,* li kienet tpoggiet hemm mis-sidien precedenti biex jissalvagwardjaw it-tfal taghhom, peress li l-hajt hija biss filata wahda gholja.

Xi sitt xhur wara li xtara l-proprjeta`, tawwal l-gholi tal-hajt divizorju, u minflok il-koperta temporanja tal-*ply-wood,* ghamel bieba, pero' bl-ebda mod ma biddel il-hxuna tal-fetha.

Qal li kien biss meta l-attur waqqa' l-i*skylight* li l-bitha tieghu giet tidher.

L-attur xtara l-proprjeta` tieghu xi sentejn wara li l-konvenut xtara tieghu u dlonk xi sena u nofs wara li kien ghamel il-bieba.

Qabel l-attur waqqa' l-i*skylight,* huwa kellu access ghall-parti ta' fuq ta' l-i*skylight,* li kien jinsab fl-istess livell bhat-terrazzin tieghu, fejn kien

jaghmel ic-cilindru tal-gass ma' genb l-appartament tieghu fuq in-naha ta' barra, hdejn il-kcina.

Ix-xita mit-terrazzin tieghu kien jinzel f'kanen li kienu mwahhlin ma' genb is-*skylight.* Minn mindu l-attur waqqa' l-i*skylight,* il-fetha fil-hajt giet bla uzu, u meta jiftah il-bieba, jigi ghal fuq il-bitha ta' l-attur.

Meta nehha l-i*skylight,* l-attur nehha ukoll il-komunikazzjoni li kien jircievi l-ilma mit-terrazzin tieghu u jibqa' ghaddej ghall-katusi, bil-konsegwenza li issa l-ilma mit-terrazzin tieghu jaqa' ghal fuq il-proprjeta` ta' tahtu. Kien l-attur stess li gab din il-problema b'idejh.

Is-*sky-roof,* ix-*shaft* u l-bieba ilhom hekk ghal iktar minn erbghin sena, sakemm l-attur wettaq l-imsemmi xoghlijiet.

Izid jghid ukoll li peress li l-attur nehha l-i*sky-roof* bejn iz-zewg proprjetajiet, l-attur facilment jista' jaccedi ghall-proprjeta` tal-konvenut semplicement billi jitla' b'sellum. Meta xehed in kontro-ezami qal li l-attur waqt id-demolizzjoni kisser xi katusa u fi kliemu stess:*"...He pulled them out of the gulley that go into my bathroom. It was in his interest to fix it back because the water was going down into his place".* (fol. 291).

Sonia Bonnici, *inspector,* xehdet li fil-25 ta' Marzu 2004 irceviet ilment minghand l-attur li niezel xi ilma mahmug u jinten mill-post ta' fuq.

Marret fuq il-post u rat dan l-ilma safrani, (bhala kwantita' qisu barmil) go ghadira fil-bitha ta' l-attur b'certu riha tinten. Pero', ma ratx l-ilma niezel.

Qalet li kien hemm *skylight* u gie mwaqqa’ u jidher li l-konvenut kellu servitu’ minn dan is-saqaf billi l-ilma kien jaqa’ fuq dan is-saqaf u jibqa’ niezel ghal barra.

Meta giet murija r-ritratt Dok NM4, ikkonfermat li l-hitan kien f’dik il-kundizzjoni u ddikjarat li l-hajt ma kienx f’kundizzjoni tajba.

Kienet tkellmet mal-konvenut u qaltlu biex ma jwaddabx ilma mahmug fuq haddiehor.

Emanuel Briffa xehed li kien dahal ghand il-konvenut xi sitt xhur wara li mar joqghod hemm, biex jaghmillu xi xoghol u ra li kellu c-cilindru tal-gass fuq is-saqaf tal-bitha, taht it-tieqa tal-kcina tieghu. Dan kien ressaqlu c-cilindru tal-gass minn fejn kien ghal iktar vicin. Spjega wkoll li c-cilindru kien fuq saqaf tal-konkos.

Qal ukoll li kien hemm fetha bit-*tri-ply,* u kienet tidher li kienet antika l-fetha tal-bejt, peress li l-gebel kien iswed.

Imbaghad, xi sena wara gablu mastrudaxxa biex jaghmillu x-xatba bl-istess qis tal-fetha.

Access (1):

Sar access mill-Onor. Qorti, diversament presjeduta fit-28 ta’ Frar 2008.

Il-Qorti telghet fuq il-bjut tal-fondi, cioe` tal-korp ta’ bini maghruf bhala Sueliz Flats, Wardija Lane tal-Fjuri, Xemxija u hadet kostatazzjoni tal-fatizzi ta’ l-ambjenti fil-post innifsu u dak ta’ madwaru, sabiex tkun tista’ tikkonstata l-orjentament tar-ritratti li jaghmlu parti mill-atti tal-kawza.

Il-Qorti giet murija wkoll ix-*shaft* li dwaru hemm il-kwistjonijet li huma mertu ta’ dan il-kaz.

Il-Qorti accediet ukoll fil-kcina tal-konvenut u minn got-tieqa li thares lejn it-tramuntana faccata tal-bajja, u setghet tikkonstata l-*gulley* li jilqa’ l-ilma ta’ l-ambjenti tal-kcina u l-kamra tal-banju tal-fond tal-konvenut.

Imbaghad, il-Qorti accediet fuq il-veranda tal-fond tal-konvenut u giet murija x-xatba ta’ l-injam mertu tal-kawza u li tahtha hemm madum tat-*terrazzo*.

Konsegwentement, il-Qorti accediet ghall-fond numru 1 li hija r-residenza ta’ l-attur.

Osservat li l-art tax-*shaft* hija madum tat-*terrazzo* u hdejn il-bieb li minnu wiehed jidhol hemm *gulley* li jilqa’ l-ilma tax-xita li jaqa’ fuq il-wicc ta’ dan ix-*shaft.*

<u>Access (2):</u>

Fid-19 ta' Lulju 2013 din l-Onor. Qorti ukoll accediet fuq il-post mertu tal-kawza odjerna.

Il-Qorti osservat li x-xatba (li tinsab murija fir-ritratti ezebiti a fol. 24 tal-process) mertu tal-kawza odjerna, taghti ghal fuq ix-xibka li hemm fuq il-parti ta' fuq tal-bitha tal-konvenut.

Gie stabbilit li l-bitha ta' l-attur qatt ma kien imsaqqaf.

Konsiderazzjonijiet ta' Dritt

Fil-kawza fl-ismijiet "***Carmelo Micallef vs Brigadier John Belle Mc. Cance nomine*,"** datata 7 ta' Frar 1953, tal-Prim Awla tal-Qorti Civili (Vol. XXXIII.II p.637 *et sequitur)* gie ritenut:

"Illi kull proprjetarju ghandu l-jedd li jgawdi u jiddisponi minn hwejgu bil-mod l-aktar assolut" – riflessjoni ta' l-Artikolu 320 tal-Kodici Civili. Pero', l-istess Artikolu jkompli, u ghalhekk hu dipendenti mill-fatt u mill-kondizzjoni hemm imposta li :

".....basta li bihom ma jaghmilx uzu ipprojbit mil-ligi".

Din il-kondizzjoni hi riflessjoni fl-invjolabbilta' tad-dritt tal-proprjeta`, li b'hekk wiehed ma jigix disturbat fit-tgawdija tad-drittijiet tieghu, fosthom anke d-dritt ta' sigurta' fi hwejgu.

<u>Fetha fil-Hajt Divizorju</u>

L-attur qed jinvoka l-**Art. 425 tal-Kodici Civili** li jikkoncerna fetha/apertura f’hajt divizorju.

Dan l-Artikolu jiddisponi li:

“Ebda wiehed mill-girien ma jista’, minghajr il-kunsens tal-iehor, jaghmel twieqi jew aperturi ohra fil-hajt divizorju”.

L-attur jikkontendi li permezz tax-xatba, il-konvenut jista’ jidhol u johrog u jikkrea servitu’ li mhijiex accettabbli, peress li ma kellux din is-servitu’ qabel. Il-konvenut ukoll jista’ jittawwal u jissindika kif jidher f’pagna 26 tal-process.

L-attur issostni li qabel kien hemm tipi ta’ blokki tal-konkos li kienu jghalqu l-hajt divizorju in kwistjoni. Dawn il-blokki gew rimpjazzati bix-xatba.

Dwar l-ezistenza tal-hajt, il-Qorti taghmel riferenza ghax-xhieda tad-direttarja tas-sit li fuqu inbnew l-appartamenti fejn ikkonfermat li "*Dan il-hajt divizorju kellu bricks tal-konkos minsug b’dizinn ta’ fjura maqtugha...dan Waldboth...kien nehha l-hajt divizorju.... biex minfloku tella’ zewg koxoxx tal-gebel u wahhal bieba ta’ l-injam fil-fetha li ghamel fil-hajt.*" *L-istess konvenut ammetta li kien installa x-xatba f'ittra legali mibghuta ghan-nom* datata 6 ta’ Mejju 1997 (Dok NM 11 ezebit a fol. 43), fejn jghid li precedentement kien hemm *“a partition, a dividing partition which was falling down, and my client merely removed the debris, and replaced it with a gate”.*

Il-Qorti tikkonstata s-segwenti principji li jirregolaw il-materja in kwistjoni:

a. Hadd mill-girien ma jista' jiftah apertura f'hajt divizorju minghajr il-kunsens tal-iehor (**Artikolu 425 tal-Kodici Civili**).

b. Fejn hemm tieqa hemm sinjal ta' servitu` (**Artikolu 455 tal-Kodici Civili**).

c. Prospett hi servitu` kontinwa (**Artikolu 455(2) tal-Kodici Civili**).

d. Servitujiet kontinwi u li jidhru jistghu jitnisslu bil-preskrizzjoni akkwizittiva ta' tletin sena (**Artikolu 457 tal-Kodici Civili).**

e. Ghalkemm m'huwiex permess il-ftuh ta' twieqi f'hajt divizorju, il-gurisprudenza tirrikonoxxi li wiehed jiftah rewwieha li qatt ma tista` tikkostitwixxi servitu` (ara "***Annuziata Galea vs Antonio Fenech"*** deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fit-2 ta' Dicembru 1964 u l-gurisprudenza li saret riferenza ghaliha – **Volum. XLVIII.ii.1300**).

Ghalkemm **l-Artikolu 320 tal-Kodici Civili** jaghti d-dritt lill-proprjetarju li jgawdi u jiddisponi minn hwejgu bl-aktar mod assolut, fl-istess waqt hu ma jistax jaghmel minn hwejgu uzu pprojbit mil-ligi. Hekk jitqies kontra l-ligi li xi hadd mill-girien minghajr il-kunsens tal-iehor jaghmel twieqi jew aperturi ohra fil-hajt divizorju (Artikolu 425 tal-Kodici Civili).

Il-ligi ma taghmel ebda tifsira ta' hajt divizorju izda kif intqal fil-kawza "***Gatt vs Mintoff*** "(PA 3.12.1999) *"mhux il-kaz, almenu fis-sistema tal-ligi taghha li ssir ebda distinzjoni fir-rigward bejn hajt proprju u hajt komuni jew hajt li jissepara dar minn fond ta' natura ohra, jew dar minn bitha ta' ohra sakemm hu divizorju"*...."*Il-hajt divizorju, huwa dak il-hajt li jifred proprjeta` minn ohra, u f'dak il-hajt divizorju, anke jekk mhux komuni jiddividi u ma jistghu jinfethu ebda twieqi jew aperturi ohra."* Ara wkoll is-sentenza ta' din il-Qorti kif diversament presjeduta moghtija fid-29 ta' April 1992, fil-kawza ***"Desira vs Farrugia"*** u s-sentenza fl-ismijiet: "***Francis Fenech v John Grima et"*** P.A.(TM) - dec. fl-14 ta' Novembru 2002. F'din is-sentenza, ***Gatt v Mintoff*** il-Qorti irriteniet b'enfasi li l-**artikolu 425** jipprojbixxi l-ftuh ta' aperturi b'mod assolut fil-hajt divizorju.

Hu pacifiku illi l-ftuh ta' tali aperturi, zghar kemm huma zghar jikkostitwixxu vjolazzjoni tad-dritt tal-proprjeta`. Kif qalet il-Qorti fil-kawza "***Maria Concetta Zammit Lupi vs Maggur Peter Paul Ripard et"*** (PA 30 ta' Ottubru 2003, konfermata mill-Qorti tal-Appell) illi:

"Hu permess li persuna tiftah rewwieha jew tieqa f'hajt divizorju, u dan minghajr ma taqa' f'dispett lejn il-ligi. Dan hu permess, pero', meta t-tieqa u r-rewwieha jaghtu ghal fuq art mhux zviluppata ta' haddiehor, u dan gie koncess peress li tali aperturi li jkunu miftuha fuq art mhux zvillupata, ma jkunux ta' pregudizzju ghas-sid ta' dik l-art u, peress li jitqiesu miftuha b'mera tolleranza, sid dik l-art ikun jista' jitlob li jinghalqu l-aperturi meta jizviluppa l-proprjeta`tieghu".

Il-ligi taghna ma taghmilx distinzjoni bejn twieqi u aperturi differenti li jaghtu fuq il-proprjeta` tal-gar. **L-Artikolu 900 tal-Kodici Civili Taljan jipprovdi:**

"Le finestre o altre aperture sul fondo del vicino sono di due specie: luci, quando danno passaggio alla luce e all'aria, ma non permettono di affacciarsi sul fondo del vicino; vedute o prospetti, quando permettono di affacciarsi e di guardare di fronte, obliquamente o lateralmente."

U kif qalet ukoll il-Qorti fil-kawza "***Maria Azzopardi et vs Giuseppe Sciberras***," (App Civ 18/10/1963) persuna ghandha dritt tipprotegi ruhha minn introspezzjoni, dritt li hu ragonevoli kontra l-perikolu u l-abbuz mis-sid dominanti, li jgawdu servitu` ta' dawl u arja.

Illi ghal dak li jirrigwarda l-kuntratti esebiti, l-ezistenza ta' tali servitu' hija ghal kollox mankanti u jibqa' ghalhekk li l-konvenut kellu, semmai, jipprova l-akkwizizzjoni permezz tal-preskrizzjoni trentennali. Xejn ma jiswa ghalih li jghid li l-fetha kienet gja tinstab fil-hajt divizorju meta xtara l-appartament tieghu l-attur ghaliex is-servitu' hija materja li tolqot id-dritt ta' proprjeta` u jispetta lil min jallega t-tgawdija u jedd ghas-servitu` li jipprova t-titlu tieghu.

Din il-prova ma saritx u ghalhekk din il-Qorti tqis li l-konvenut, fl-assenza ta' tali prova, m'ghandux jedd li jinsisti fuq il-fetha fil-hajt divizorju *a tenur* tal-artikolu 425 tal-Kodici Civili u l-Qorti ghalhekk ser tghaddi biex tilqa' t-talba attrici sabiex il-fetha tinghalaq.

(2) Gholi tal-Hajt Divizorju

L-**Art. 427 tal-Kodici Civili** jikkoncerna l-gholi ta’ hajt divizorju. L-attur jikkontendi li l-hajt mhuwiex dak l-gholi rikjest mil-ligi.

Il-konvenut da parti tieghu, isostni li qatt ma kien hemm hajt qabel u lanqas qatt ma kien hemm blokki tal-*concrete*. Dan hu kontradett mir-ritratti esebiti, u mix-xhieda tal-imsemmija Carmen Bonavia u minn Rosette Ellul, li t-tnejn huma xhieda disinteressati.

L--Artikolu 427 tal-Kodiċi Ċivili li jiddisponi li:

“*(1) Dak li min fil-bini tiegħu għandu taraġ li jieħu għall-bejt, għandu jgħolli, spejjeż tiegħu, il-ħajt diviżorju sa metru u tmenin ċentimetru mil-livell tal-bejt.*

(2) Il-biċċa tal-ħajt li tiżdied ’il fuq mil-livell tal-bejt għandha tkun tal-istess ħxuna tal-ħajt diviżorju minn dak il-livell ’l isfel.

(3) Jekk kull wieħed miż-żewġ ġirien għandu taraġ li jieħu għall-bejt tiegħu, kull wieħed minnhom jista’ jġiegħel lill-ieħor joħroġ in-nofs tal-ispiża meħtieġa biex jitgħolla l-ħajt diviżorju, kif jingħad hawn fuq”;

Il-kwistjoni ta’ l-gholi ta’ opramorta bejn żewg fondi hija każ ta’ servitu’ legali u, b’żieda ma’ dan, wahda li tqieset bhala ta’ ordni pubbliku li tohloq dmir impost mil-ligi u li mhux suggetta ghal rinunzja (P.A. 11.12.1965 fil-kawża fl-ismijiet *"**J. Axiaq vs F. Galea et**.*" (**Kollez. Vol: XLIX.ii.1075**).

Hija każ ta’ servitu’ favur il-post li hu iżjed fil-baxx jew ghandu ambjenti ibaxx mill-post ta’ biswitu u li go fihom jista’ wiehed jittawwal: mhijiex servitu’ favur il-persuna li tghammar f’dak il-post. (vide Art. 400(1) tal-Kap 16 u kif ukoll App. Ċiv. 14.3.1984 fil-kawża fl-ismijiet" ***E. Grech vs C. Vella"*** (**Kollez. Vol: LXVIII.ii.140).**

Il-possibbilta’ li wiehed li qieghed fis-sit li huwa oghla jista’ jitla’ fuq bejt tieghu u jittawwal ghal gos-sit li jinsab aktar fil-baxx ukoll inissel il-jedd tas-sid ta’ dan ta’ l-ahhar biex jitlob lis-sid tal-ewwel biex jgholli l-opramorta (P.A. AJM 10.1.2000 fil-kawża fl-ismijiet *"**John Mary Galea et vs Ġużeppi Formosa et"*** (mhix pubblikata)

Illi minhabba f’hekk, hemm ukoll sensiela ta’ deċiżjonijiet li jghidu li l-jedd li sid ta’ post jinsisti fuq it-tlugh ta’ l-opramorta ma jintilifx lanqas bi preskrizzjoni, (P.A. WG 20.5.1988 fil-kawża fl-ismijiet "***Vinċenza Azzopardi vs Antonia Holden"*** (mhix pubblikata), imbasta li, minhabba li hija regola li tillimita l-użu tal-gid tal-fond serventi, jirriżultaw l-elementi mehtiega biex dan il-jedd jista’ jintalab; (App. Ċiv. 23.4.1926 fil-kawża fl-ismijiet "***Żammit Gauċi vs Callus"*** **(Kollez. Vol: XXVI.i.463**).

"Illi l-qofol kollu ta’ dan il-jedd jissejjes fuq il-principju li sid ta’ post ghandu jedd igawdi hwejgu bla ndhil u minghajr ma jbati sindakar jew tnemmis mill-girien tieghu, sakemm huwa nnifsu ma jkunx holoq jew ippermetta servitu’ favor l-oghla post" (App. Ċiv. 5.10.1998 fil-kawża fl-ismijiet *"**E. Buħaġiar vs J. Mallia"*** (**Kollez. Vol: LXXXII.ii.719).**

Il-hames (5) elementi msemmija fl-Artikolu 427 u li ghandhom jigu mharsa huma:

(a) li s-sid ikollu bejt (inkluż setah);

(b) li jitla' jew jista' jitla' ghalih b'tarag, jew, kif inghad f'ghadd ta' sentenzi, b'modi ohra ta' access li jirrendu t-tlugh fuq dak il-bejt jew setah mhux wiehed difficli jew skabruż; (P.A. TM 14.11.2002 fil-kawża fl-ismijiet "***Josephine Fenech et vs John Grima et"*** u App. Ċiv. 30.6.2010 fil-kawża fl-ismijiet *"**Maria Ċini vs Lucia Saliba et**"***).**

(c) li l-hajt ghandu jitgholla sa metru u tmenin centimetru 'l fuq minn wicc il-bejt jew setah tal-post l-iżjed gholi;

(d) li l-hajt li jittella' ghandu jkun ta' l-istess hxuna tal-hajt li fuqu jittella' (Art. 427(2) tal-Kap 16); u

(e) li dan jittella' bi spejjeż tas-sid tal-post l-iżjed gholi, sakemm is-sidien taż-żewg postijiet ma jkollhomx bejt jew setah li t-tnejn jitilghu ghalih b'tarag jew mezz iehor ta' access kif inghad u li jkunu, bejn wiehed u iehor fl-istess livell (Art. 427(2) moqri flimkien ma' l-Artikolu 421 tal-Kap 16), f'liema każ l-ispejjeż ghat-tlugh tal-hajt jinqasmu bejniethom;

Illi nghad ukoll li, qabel ma wiehed jaqbad u jaqtaghha li ghandu jitgholla cint sal-gholi li trid il-ligi, irid jittiehed qies tal-istat li jkun jinsab fih il-hajt li fuqu sejjer isir ix-xoghol, u dan biex ma ssirx hsara bla bżonn lill-hajt innifsu. (P.A. 8.1.1936 fil-kawża fl-ismijiet "***Tanti vs Tanti*** "(Kollez. Vol: XXIX.ii.885)

Kif gie ritenut mill-Qorti ta' l-Appell fil-kawza *"**Vella vs Attard**" deciza fit-28 ta' Ottubru 1991, 'persuna ghandha d-dritt fi kwalunkwe zmien tezigi li l-opramorta tipprotegieh mis-suggezzjoni tal-vicin."*

Illi fil-kaz odjern l-attur rnexxielu jipprova a soddisfazzjon tal-Qorti li l-hajt divizorju mhuwiex tal-gholi stabbilit mil-Ligi. Ghalhekk il-Qorti ser tilqa' l-ilment tieghu u tordna li dan il-hajt jitgholla sal-gholi ta' metru u tmenin centimetru 'l fuq minn wicc tat-terrazzin tal-konvenut.

<u>(3) Stillicidju</u>

Skont l**-Art. 445 Kodici Civili** :

"Kull sid ghandu jibni l-bjut tal-bini tieghu b'mod li l-ilma tax-xita ma jaqax fuq il-fond tal-gar." Kif gie ritenut minn din il-Qrti kif presjeduta mill-On. Imhallef J. Said Pullicino fil-kaz "***Paul Vella v Josephine Lotter"*** **(**App.Civ.29.3.1993) dan l-obbligu kif is-sid jibni l-bjut tieghu mhuwiex ta' ordni pubbliku u jista' jsir ftehim mod iehor *a tenur* tal-artikolu 400 tal-Kodici Civili (**Art.454 Kodici Civili**). Issa fil-kaz odjern jirrizulta manifest li ma kien hemm l-ebda kunsens jew volontarjeta' sabiex l-ilmijiet u d-*debris* jaqa' mill-fond tal-konvenut ghall-bitha tal-attur.

L-attur difatti qed jikkontendi li peress li l-konvenut kisser il-hajt divizorju u ghamel fetha, b'konsegwenza ta' dan l-ilma qed jiskula ghal fuq l-i*skylights* ta' l-attur b'mod irregolari. Fil-fehma ta' l-attur dan sehh peress li s-setah tal-konvenut hu mibni hazin, bla komunikazzjoni ta' pajpijiet, dlonk kontra l-Artikolu 445 fuq citat. B'hekk, l-attur isostni li hemm hafna irregolaritajiet fil-fond tal-konvenut.

Il-konvenut, da parti tieghu, jikkontendi li l-fond tal-attur, bhala l-fond iktar baxx, huwa soggett li jilqa' l-ilmijiet u hwejjeg ohra li jaqghu wahedhom mill-fond tal-eccipjent u dan bl-applikazzjoni tal-artikolu 403 tal-Kap.16 li jghid hekk:

***"403.** (1) Il-fondi f'invell aktar baxx huma suġġetti lejn il-fondi f' invell ogħla li jilqgħu l-ilmijiet u ħwejjeġ oħra li minn dawn inixxu jew jaqgħu waħidhom, mingħajr il-fatt tal-bniedem.*

(2) Is-sid tal-fond aktar fil-baxx ma jista' jagħmel ebda ħaġa li tista' żżomm dik in-nixxiegħa jew twaqqigħ.

(3) Is-sid tal-fond aktar fil-għoli ma jista' lanqas jagħmel ebda ħaġa li tagħmel iżjed gravuża s-servitù tal-fond aktar fil-baxx."

Izda kif gie ikkonstatat korrettement minn din il-Qorti kif diversament presjeduta fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni fl-ismijiet inversi fid-Digriet tat-22 ta' Dicembru 1999 (**MI 4343/99)**, li "*fl-opinjoni ta' din il-Qorti, il-fatti kif fuq esposti ma jinkwadrawx ruhhom fl-ambiti tal-**Artikolu 403** fuq citat, u dan stante li tali **artikolu** qed jirreferi ghall-servitujiet mahluqa mil-ligi, minhabba l-pozizzjoni tal-fondi rispettivi, kemm dominanti u kemm servienti, **minghajr l-intervenzjoni tal-bniedem**, mentri f'dan il-kaz jidher car li kien ir-rikorrenti li dderiga l-ilma minn fuq it-terrazzin tieghu ghall-fuq il-bejt tal-intimat."*

Din il-Qorti tikkondividi pjenament l-accertament li sar dwar it-tifsira tal-artikoli citati fejn ikkonkludiet li l-intervent tal-bniedem jeskludi l-applikazzjoni tal-artikolu 403 tal-Kap.16.

Inoltre l-principju regolatur ta’ kull servitu` hu illi jigi meqjus bhala eccezzjoni ghal jedd ta’ proprjeta` u ghandu jitqies b’mod restrittiv u fejn hemm dubju dwar il-limiti tas-servitu`, ghandu jinghata tifsira dejqa u zgur mhux kontra l-gid servjenti (ara fost ohrajn. "***Herman Magro et vs Mark Anthony Borg et"*** PA 23.01.2004).

L-attur xehed li kien induna bl-ilma li kien qed jiskula mit-terrazzin in mertu ftit wara li xtara l-appartament tieghu. Kontrarjament ghal dak li jghid il-konvenut, l-attur isostni li ma kien hemm l-ebda pajp jew katusa li kien jigbor l-ilmijiet u li l-konvenut bena t-terrazzin tieghu irregolarment bi vjolazzjoni tal-artikolu 445 precitat.

Illi l-konvenut ma jistriehx biss fuq is-sitwazzjoni taz-zewg fondi, imma eccepixxa li kien l-attur li aggrava s-servitu' (legali) bl-agir tieghu stess meta arbitrarjament u illegalment waqqa' u nehha *skylight* li kien qed jifred il-proprjeta` tal-attur u dak tal-konvenut, u kisser u qala' kanen tad-*drains* li kienu jilqghu l-ilmijiet mill-proprjeta` tal-eccipjent.

Mir-rizultanzi, u anke kif gie misjub waqt l-accessi mizmuma mill-Qorti, ma hemmx dubju li l-ilma inixxi mit-terrazzin tal-konvenut ghal gol-bitha tal-attur. Dan gie ikkonstatat ukoll mill-Perit Godfrey Vella Baldacchino. Hu minnu li dan hu xhud *ex parte* izda l-istess konvenut lanqas ikkontradixxa l-punti teknici evidenzjati fl-affidavit tieghu.

Jirrizulta mill-affidavit a fol 74 li l-attur qabbad lill-Perit sabiex jaccedi fuq il-post u jiehu hsieb il-proceduri u xoghlijiet intizi ghat-twaqqigh tal-*iskylight* imsemmi fl-atti. Il-Perit sab li s-saqaf kienu sahansitra saru perikoluzi minhabba l-hsarat ikkagunati bl-ilma tax-xita li kien jaqa' mit-terrazzin tal-konvenut.

Il-Qorti tinnota li dan il-Perit gie inkarigat f'Settembru 1997, filwaqt li l-applikazzjoni tal-attur lill-MEPA saret xahar wara (fol 20). Ghalhekk ix-xoghlijiet fir-rigward bdew wara Ottubru 1997 u jirrizulta li l-fond tal-attur kien gja qed jissubixxi danni minhabba l-iskular tal-ilma.

Il-Qorti ssib ix-xhieda ta' **Edward Pace**, in kontro ezami[3] rilevanti fir-rigward. Hu eskluda li, meta kien ghadu proprjetarju, li kien inixxi l-ilma mit-terrazzin tal-konvenut li dak iz-zmien kienet ta' proprjeta` ta' certu Rota. Izda dak iz-zmien il-bitha kienet imsaqqfa *b'corrugated plastic* u mghottija in parti bi *skylight. Del resto* x-xhieda tieghu hija mhawda ghaliex min-naha wahda jghid "*Nahseb li bicca minnhom (katusi) kienu gejjin minn ta' fuq, sewwa, ghax ma kienx hemm bitha. Imma nahseb li anke minn got-terrazzin ta' Rota......*"*kienu iferrghu gol-bitha;"* u sussegwentement jeskludi li kien hemm katusi ghaddejjin minn ma' l-*iskylight.* Jirrizulta infatti li l-katusa murija a fol 25 hdejn bieb ghadu hemm u x-xhud identifikah bhala katusa tal-ilma tax-xita.

Ikkonsidrat li l-konvenut ghandu l-*onere* li jipprova l-allegazzjoni li l-ilma tax-xita kien jingabar ghal go katusi li twaqqghu mill-attur. Ix-xoghlijiet fl-appartament saru mill-attur wara li ottjena l-permessi mill-Mepa (wara Ottubru 1997).

---

[3] Fol 231 *et seq.*

Li kieku t-tezi tal-konvenut kien minnu, il-hsarat fis-saqaf kienu javverraw <u>wara</u> x-xoghlijiet mwettqa mill-attur mentri jirrizultaw minn ferm qabel tant li s-saqaf sar perikoluz. (Ara xhieda tal-Perit Vella Baldacchino).

Il-Qorti tinnota li l-konvenut esebixxa serje ta' rittratti a fol 164 *et seq* tal-process b'annotazzjoni li dawn ittiehdu qabel ma twaqqa' l-*iskylight* izda f'ebda minnhom ma jidher li kien hemm xi katusa li tinzel mit-terrazzin ghal gol-bitha. Il-Qorti tifhem li daqs kemm kien interessat li jigbed ritratti ta' rgiel qed inehhu t-tank tal-*gas,* li kieku intmisset xi katusa, il-konvenut kien jigbed xi ritratt ta' din l-azzjoni ukoll.

Ghaldaqstant din il-Qorti hi tal-fehma li l-konvenut ma irnexxielux jipprova li kien igawdi minn servitu` legali, jew li kien il-konvenut li aggrava l-pozizzjoni tieghu u ghalhekk qed tichad l-eccezzjonijet tieghu in mertu.

III. <u>KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi fil-waqt li **Tichad** l-eccezzjonijiet tal-konvenut, tiddisponi mit-talbiet tal-attur billi:-

1. **Tilqa'** l-ewwel talba attrici u tiddikjara illi l-konvenut ghandu l-bicca hajt tieghu li jifred il-bejt terrazzin tieghu mill-fond ta' l-istanti aktar baxx mill-gholi rikjest mill-artikolu 427(1) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, ghandu xatba u apertura fl-istess hajt bi ksur tal-artikolu 425 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, kif ukoll li ghandu l-istess bejt terrazzin tieghu mibni

b'mod illi l-ilma tax-xita jaqa' fuq il-fond tal-attur gar tieghu bi ksur tal-artikolu 445 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. **Tilqa'** t-tieni talba attrici u tikkundanna lill-konvenut sabiex fi zmien perentorju ta' tliet xhur millum jaqla' x-xatba u jaghlaq bil-gebel l-apertura fil-hajt divizorju li jifred il-bejt terrazzin tieghu fuq imsemmi mill-fond ta' l-istanti, jgholli l-imsemmi hajt divizorju ghall-gholi rikjest mill-precitat artikolu 427(1) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta kif ukoll illi jerga' jibni l-istess bejt terrazzin tieghu b'mod li l-ilma tax-xita ma jaqax fuq il-fond ta' l-attur gar tieghu *a tenur* tal-precitat artikolu 445 tal-Kap. 16 tal-ligijiet ta' Malta;

3. **Tilqa'** t-tielet talba attrici u tawtorizza lill-istess attur illi fin-nuqqas li l-konvenut jottempera ruhu mal-kundanna ta' din l-Onorabbli Qorti, jaghmel huwa stess dawn ix-xoghlijiet rimedjali fuq imsemmija, bl-opera ta' perit, li ghal dan il-ghan il-Qorti qed tinnomina lill-Perit A.&.C.E. Mario Cassar a spejjez kollha ta' dawn ix-xoghlijiet kif ukoll tal-prestazzjonijiet tal-Perit, tal-konvenut.

L-ispejjez jithallsu mill-konvenut.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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