Qorti tal-Magistrati (Ghawdex)

Gurisdizzjoni Superjuri

Sezzjoni Generali

Magistrat Dr Joanne Vella Cuschieri B.A., Mag. Jur. (Eur. Law.) LL.D.

Illum it-Tlieta, 30 ta' Mejju 2017

Rikors Guramentat Numru:- 91/2015JVC

Nicholas Zammit

Vs

Paul Bugeja

Il-Qorti;

Rat ir-rikors guramentat fejn l-attur ippremetta:

1. Illi huwa l-utilitista u fil-pussess tal-fond bin-numru tnejn u sebghin (72) Triq Alfons Maria Hili, Rabat, Ghawdex; filwaqt illi l-intimat huwa l-proprjetarju ta' fond adjacenti.

2. Illi fil-fond tar-rikorrenti tezisti tieqa illi taghti fuq il-fond ta' l-intimat.

3. Illi l-intimat ostakola s-servitu' ta' tieqa li l-fond tal-mittenti sa minn dejjem gawda fuq il-proprjeta ta' l-intimat.

4. Illi nqalghu divergenzi bejn il-kontendenti dwar il-portata tad-drittijiet talvolta spettanti lill-fond tar-rikorrenti fuq il-proprjeta' ta' l-intimat, u l-mod kif bih ghandu jigi gawdut dak id-dritt.

5. Illi minkejja illi l-intimat gie diversi drabi nterpellat inkluz permezz ta' ittra legali datata tmintax (18) ta' Ottubru elfejn u sebgha (2007) u permezz ta' zewg ittri ufficjali f'Ottubru u Novembru elfejn u sebgha (2007) u ittra ufficjali ohra 87/2015, l-intimat dejjem baqa' inadempjenti.

6. U peress illi r-rikorrent irid illi din il-vertenza tigi determinata definittivament qeghdha ssir dina l-kawza.

Talbu lil din l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikjara illi l-agir ta' l-intimat huwa restrizzjoni fit-tgawdija ta' servitu' li l-fond dominanti tar-rikorrenti ghandu fuq il-fond servjenti appartenenti lill-intimati u dan ghad-dannu ta' l-istess rikorrenti.

2. Tordna lill-konvenut sabiex inehhi l-ostaklu krejat minnu li qed jostakola s-servitu' li l-fond dominanti tar-rikorrenti ghandu fuq il-fond servjenti appartenenti lill-intimat.

3. Illi fin-nuqqas li l-konvenut jaghmel dan fi zmien lilu hekk prefiss mill-Onorabbli Qorti, tawtorizza lir-rikorrent li jaghmel ix-xoghlijiet mehtiega taht id-direzzjoni ta' perit tekniku nominandi u dan spejjez a karigu tal-konvenut.

B'riserva ta' kull azzjoni ohra ta' danni kontra l-intimat.

Bl-ispejjez komprisi dawk ta' l-ittra legali datata tmintax (18) ta' Ottubru elfejn u sebgha (2007) u dawk ufficjali datati tmienja u ghoxrin (28) ta' Ottubru elfejn u sebgha (2007) u li ggib in-numru 786/2007 kif ukoll dik datata hmistax (15) ta' Novembru elfejn u sebgha u li ggib in-numru 885/2007 u l-ittra ufficjali bin-numru 87/2015.

L-intimat huwa mharrek ghas-subizzjoni li ghaliha minn issa qieghed jigi ngunt.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenut illi eccepixxa:

1. Illi t-talbiet tar-rikorrent huma nfondati fid-dritt u fil-fatt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrent;

2. Illi l-apertura li mill-proprjeta' tar-rikorrent taghti ghal fuq il-bitha formanti parti mill-fond tal-intimat bin-numru 71, Triq Alfons Maria Hili, Rabat, Ghawdex ilha maghluqa ghall-aktar minn tletin (30) sena u ghalhekk jekk kienet tezisti xi servitu fuq il-proprjeta' tal-intimat rizultanti minn din l-apertura din illum giet estinta bis-

sahha tal-preskrizzjoni estintiva ta' tletin (30) sena a tenur tal-artikoli 481(1) u 2143 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta;

3. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, tenut kont tad-daqs, pozizzjoni u skop tal-apertura mertu tal-kawza *de quo*, din hija biss semplici rewwieha u mhux tieqa. Per konsegwenza tali apertura ma tgawdi l-ebda protezzjoni mil-ligi u dan hekk kif konfermat minn diversi sentenzi tal-Qrati nostrani;

4. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt;

5. B'riferenza ghall-paragrafi tar-rikors guramentat, l-esponenti jissenjala s-segwenti:

    a. Ghar-rigward l-ewwel(1) paragrafu l-esponenti mhux fil-pozizzjoni li jikkonferma l-veracita' o meno tieghu stante li mar-rikors guramentat ma gewx prodotti dokumenti ufficjali li jippruvaw it-titolu li l-istess rikorrent jghid li ghandu fuq il-fond numru 72, Triq Alfons Maria Hili, Rabat, Ghawdex;

    b. Illi ghar-rigward it-tieni (2) u t-tielet (3) paragrafu tar-rikors guramentat jigi senjalat li l-apertura hija rewwieha u mhux tieqa u fi kwalunkwe kaz tali apertura ilha mblukkata ghall-aktar minn tletin (30) sena. Per konsegwenza jekk kienet tezisti xi servitu rizultanti minn din l-apertura din illum giet estinta bis-sahha tal-preskrizzjoni estintiva ta' tletin (30) sena a tenur tal-artikoli 481(1) u 2143 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta;

c. Illi ghar-rigward ir-raba (4) paragrafu jinghad li kien ir-rikorrent stess li qajjem din il-pendenza wara li huwa dahal fil-pussess tal-proprjeta' numru 72, Triq Alfons Maria Hili u wara li l-apertura kienet ilha mblukkata ghall-aktar minn tletin (30) sena;

d. Illi ghar-rigward il-hames (5) u s-sitt (6) paragrafi tar-rikors guramentat huwa minnu li ntbaghtu l-ittri ufficjali ndikati. Pero' l-intimat dejjem oppona ghall-pretensjonijiet tar-rikorrent dedotti fl-istess ittri ufficjali.

Bl-ispejjez.

Rat ix-xhieda, affidavit, dokumenti, ritratti u provi kollha fl-atti;

Rat illi fil-verbal tat-8 ta' Frar, 2017 il-kawza thalliet ghad-decizjoni ghal-lum bil-fakulta' li l-partijiet jaghmlu s-sottomissjonijiet taghhom bil-miktub;

Rat is-sottomissjonijiet tal-partijiet fl-atti.

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat

Illi din il-kawza tikkoncerna fetha f'hajt li tinsab f'hajt divizorju bejn fond proprjeta' allegatament tal-attur Nicholas Zammit bl-indirizz 72, Triq

Alfons Maria Hili, Rabat, Ghawdex u l-fond proprjeta' tal-konvenut Paul Bugeja fl-istess triq adjacenti ma' dak tal-attur. A fol. 14 sa 15 tal-process jinsabu esebiti ritratti ta' din il-fetha kif prezentement tidher mill-fond tal-konvenut filwaqt li a fol. 23 jinsab esebit ritratt tal-fetha kif tidher mill-fond tal-attur. Hemm qbil bejn il-partijiet li din il-fetha tinsab f'livell ferm gholi tal-hajt u cioe' kwazi mas-saqaf tal-kamra li fil-fond tal-attur iggib mal-erbatax-il filata gholi.

Illi l-vertenza odjerna bejn il-partijiet hija li skont l-attur din it-tieqa sa ftit snin ilu u cioe' sakemm huwa kien qed jaghmel xoghlijiet fil-fond tieghu madwar is-sena 2007 din il-fetha kienet mbarrata biss bil-hadid li jidher fir-ritratt a fol. 23 u ma kien hemm l-ebda injam u hgieg li jaghlaq l-arja u d-dawl derivanti mill-fond tal-konvenut fejn din il-fetha taghti ghal fuq bitha li parti minnha tinsab imsaqqfa. L-attur isostni li kien biss ftit snin ilu wara li kienu spiccaw ix-xoghlijiet ta' zvilupp fil-fond tieghu (li ma messewx din il-kamra ghaliex tinsab taht kamra proprjeta' tal-konvenut u ghalhekk ma setghetx tigi demolita) li gurnata minnhom huwa sab din it-tieqa mbarrata bil-hgieg mizbugh u l-injam. L-attur isostni li huwa nterpella lill-konvenut sabiex jiftah it-tieqa permezz ta' diversi ittri (li izda ma gietx prezentata kopja taghhom ghalkemm il-konvenut ma jichadx li dawn ircevihom) izda l-konvenut baqa' inadempjenti u ghalhekk giet intavolata din il-kawza. Il-verzjoni tal-attur li l-fetha fil-perjodu li kienu qed isiru x-xoghlijiet fil-fond tieghu u cioe' madwar tlettax-il sena ilu kienet miftuha hija korroborata mill-bennej Raymond Mercieca (fol. 46 et seq) u minn missier l-attur John Zammit (fol. 34 et seq) li kien ukoll is-sid tal-fond qabel ma dan ghadda skont l-affidavit tal-attur b'donazzjoni

ghand l-attur. Jirrizulta izda li missier l-attur xtara l-fond fis-sena 1999 u ghalhekk ma jafx is-sitwazzjoni tieghu qabel tali zmien.

Illi da parti tieghu l-konvenut isostni li sa minn meta hu kien zghir u li ghalhekk sa minn madwar hamsin sena ilu 'l hawn huwa minn dejjem jaf din il-fetha mbarrata bl-injam u l-hgieg mizbugh kif tidher fir-ritratti a fol. 14 u 15 tal-process. Din il-verzjoni giet ikkorroborata minn diversi xhieda li sostnew li huma kienu jkunu spiss jew anqas spiss fil-fond tal-konvenut u li huma jafu l-fetha in kwistjoni dejjem maghluqa bl-injam u l-hgieg kif tidher fir-ritratti a fol. 14 u 15 tal-process, fost dawn ix-xhieda hemm omm il-konvenut Carmela Bugeja (fol. 13 et seq u fol. 25 et seq) u n-Nutar Enzo Dimech (a fol. 79 et seq). Dan apparti diversi minn hut u familjari tal-konvenut kif ukoll hbieb tieghu li lkoll xehdu fuq l-istess linja f'dawn l-atti. Illi jirrizulta li d-difizi principali tal-konvenut allura huma l-preskrizzjoni estintiva ta' tletin (30) sena ai termini tal-artikolu 481 (1) u 2143 tal-Kap. 16 6al-Ligijiet ta' Malta kif ukoll illi l-fetha de quo stante li skont l-attur ma tikwalifikax bhala tieqa izda biss bhala rewwieha allura per konsegwenza tali fetha ma tgawdi l-ebda protezzjoni mil-ligi hekk kif konfermat, skont il-konvenut, minn diversi sentenzi tal-Qrati Maltin.

Gurisprudenza

Illi qabel ma din il-Qorti tkun tista' tinoltra ruhha oltre fuq il-kwistjoni tal-preskrizzjoni estintiva u jekk hux minnu li kien hemm zmien li din il-fetha kienet miftuha, in vista tat-tielet eccezzjoni tal-konvenut din il-Qorti hija kostretta li fl-ewwel lok tiddeciedi jekk il-fetha in kwistjoni hijiex verament tieqa jew rewwieha u li f'kaz li din verament tikkwalifika bhala

rewwieha u mhux tieqa allura jekk hux minnu li skont il-gurisprudenza din ma tgawdi l-ebda protezzjoni mil-ligi.

Illi t-tielet eccezzjoni tal-konvenut taqra kif isegwi:

'Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, tenut kont tad-daqs, pozizzjoni u skop tal-apertura mertu tal-kawza *de quo*, din hija biss semplici rewwieha u mhux tieqa. Per konsegwenza tali apertura ma tgawdi l-ebda protezzjoni mil-ligi u dan hekk kif konfermat minn diversi sentenzi tal-Qrati nostrani.

Illi din il-Qorti rat is-sottomissjonijiet tal-konvenut f'dan ir-rigward fosthom ir-referenza ghad-diversa gurisprudenza li saret fl-istess sottomissjonijiet li lkoll jikkonfermaw dak li jsostni l-konvenut fosthom kriterji li jghinu l-Qorti tiddeciedi fetha tikkwalifikax bhala tieqa jew rewwieha kif ukoll illi l-bzonn tal-apertura minhabba nuqqas ta' dawl jew ventilazzjoni mhux xi dritt sanzjonat mil-ligi bhal fil-kaz ta' dritt ta' moghdija neccesarja. Min-naha l-ohra tinnota li l-attur ma ghamel l-ebda accenn ghal din l-eccezzjoni fis-sottomissjonijiet tieghu.

Illi din il-Qorti apparti l-gurisprudenza li saret referenza ghaliha mill-konvenut fis-sottomissjonijiet tieghu, taghmel f'dan l-istadju referenza wkoll ghad-decizjoni tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet **Paul Mizzi vs. Mario u Josephine Sciriha** deciza mill-Onorevoli Mhallef Anthony Ellul nhar it-8 ta' April, 2013 (745/2009) u li fiha dwar dan il-punt intqal kif isegwi:

'Il-qorti tikkonkludi li d-daqs ta' din il-fetha kienet parigg dik li hemm fl-istess fond tal-konvenuta fuq in-naha l-ohra, cjoe' fi Triq San Filep, u li l-qorti kellha opportunita' tara waqt l-access. Dik li hi gholja tliet filati u wiesgha xi pied u tidher li maghluqa b'persjana fissa. Fetha li fil-fehma tal-qorti mhi xejn ghajr rewwieha bl-ghan wahdieni li tidhol l-arja fil-kamra. Rewwieha m'hijiex servitu' u l-qorti taqbel mas-sottomissjoni tal-attur li:-

"Ir-rewwiehat ma jistghu qatt jikkostitwixxu servitu', u jistghu jinzammu miftuha sakemm il-vicin ma jkunx irid jipprevali ruhu mid-dritt li taghtih il-ligi li jappogga mal-hajt fejn ikunu miftuha sabiex jgholli l-fond tieghu.".

Ghalhekk jekk fil-futur l-attur jinghata permess ta' zvilupp ghandu kull dritt jitlob li r-rewwieha tinghalaq.'

Fil-fatt f'dik id-decizjoni dik l-Onorabbli Qorti ghamlet referenza ghad-decizjoni fl-ismijiet Emanuel Vella et vs. John Galea datata 9 t' Ottubru, 2003 moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili mill-Imhallef Dr. Tonio Mallia fejn fiha kien inghad kif isegwi:

"It-toqob in kwistjoni ma joholqu ebda inkonvenjent lill-konvenut, u mhux mehtieg li, f'dan l-istadju, jitnehhew, pero', jigi enfasizzat li dawn it-toqob ma jistghu qatt joholqu servitu', u jekk jirrizulta li dawn, 'il quddiem, ikunu ta' inkonvenjent insopportabbli lil min ikun fil-pussess tal-fond sottostanti, jew jekk is-sid tal-fond sottostanti jkun jista' u jrid jizviluppa l-proprjeta' tieghu biswit dawk it-toqob, dawn ikunu jridu jinghalqu."

Mertu:

Illi mill-atti din il-Qorti tqis li gie ampjament pruvat, anki kif jidher kjarament mir-ritratti li l-fetha in kwistjoni ma tipprovdi l-ebda prospett komdu tant li hija tinsab fl-gholi ferm u sabiex wiehed jittawwal minnha jrid jixxabbat fuq xi siggu jew sellum. In oltre hadd ma jista' jittawwal bil-kumdita' minnha kemm minhabba d-daqs zghir taghha ta' madwar pied u nofs b'pied kif ukoll minhabba l-hadid li hemm ghaddejin ingaljati fil-gebel li jifforma l-istess fetha. Apparti hekk mir-ritratt a fol. 23 jidher car li din il-fetha mihijiex xi fetha li kienet originarjament ippjanata mal-binja izda b'mod partikolari fuq naha minnhom tidher li hija maqtugha b'mod traskurat u ta' malajr. Jirrizulta ghalhekk lil din il-Qorti li huwa ovvju li din il-fetha ma tifformax tieqa, li minnha nnifisha sabiex tikkwalifika bhala tali trid tkun f'posizzjoni li facilment wiehed jittawwal minnha u jkun jista' jkollu viswal tajba minn go fiha, izda tikkwalifika kemm minhabba d-daqs zghir taghha, il-forma taghha u l-post fejn tinsab bhala rewwieha li probabbilment saret meta l-fond kien ghadu tal-istess sid fiz-zmien imbieghed. La darba jirrizulta lil din il-Qorti li l-fetha in kwistjoni hija rewwieha u mhux tieqa, din il-Qorti taqbel mal-konvenut li skont il-gurisprudenza tal-Qrati Maltin anki kif ikkwotata aktar 'il fuq allura din ma tgawdi l-ebda protezzjoni mil-ligi, u ghalhekk f'kull mument li s-sid tal-fond adjacenti jiddeciedi li ma jittollerax aktar tali rewwieha (b'mod partikolari stante l-fatt li dan huwa fond gia zviluppat) allura ghandu kull dritt li jitlob li tinghalaq l-istess. Jirrizulta mill-atti li llum il-konvenut huwa kuntent li din it-tieqa hija maghluqa bl-injam u l-hgieg mizbugh izda xejn ma jzommu li fil-futur jitlob li tinghalaq din ir-

rewwieha kompletament b'dana li l-Qorti tqis li t-tielet eccezzjoni tal-konvenut hija gjustifikata.

Illi dan kollu neccessarjament ifisser li din il-Qorti qatt ma tista' tasal ghall-konkluzzjonijiet mitluba mill-attur fit-talbiet tieghu li l-fond fil-pussess tieghu jgawdi minn xi dritt ta' servitu tramite tali fetha li tikkwalifika bhala rewwieha u mhux tieqa u ghaldaqstant ma tista' bl-ebda mod tilqa' t-talbiet attrici kif dedotti.

Decizjoni

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti, din il-Qorti taqta' u tiddeciedi l-kawza billi filwaqt li tilqa' t-tielet eccezzjoni tal-konvenut, tghaddi sabiex tichad it-talbiet kollha attrici.

Bl-ispejjez kollha kontra l-attur.

(ft.) Dr. Joanne Vella Cuschieri
Magistrat

(ft.) Maureen Xuereb
D/Registratur

Vera kopja

D/Registratur