QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)
ĠURISDIZZJONI SUPERJURI
SEZZJONI ĠENERALI

MAĠISTRAT DOTTOR PAUL COPPINI LL.D.

Rikors Ġuramentat Numru: 94/2006

Francesco u Grace konjuġi Grima

vs

William Charles u Emily konjuġi Bromage

Illum It-Tlieta, 28 ta' Mejju 2013

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Ġuramentat li permezz tiegħu l-atturi, wara li ppremettew :

1. Illi l-attur huma proprjetari taż-żewġ porzjonijiet raba – waħda msejjħa "tal-Bajja" fil-limiti ta' Sannat, Għawdex tal-kejl ta' ċirka tomna pari għal elf mija u sitta u għoxrin metri kwadri (1126m2) u konfinanti mit-tramuntana ma' beni tal-ererdi ta' Carmelo Sammut, lvant u nofsinhar ma' beni ta' Pawlu Borg, u oħra imsejħa wkoll "tal-Bajja" fil-limiti ta' Sannat, Għawdex tal-kejl ukoll ta' ċirkma tomna u sebgħa kejliet, pari għal elf mitejn u seba u għoxrin metri kwadri (1257m2) u tmiss mat-tramuntana ma' beni ta' Giuseppa Grima, lvant ma' beni ta' Paolo Borg u nofsinhar ma' beni tal-eredi ta' Adeodato Muscat, li ġew akkwistati b'kuntratt tas-27 ta' Awwissu 1963 (atti Nutar John Busuttil) hawn anness u markat bħala Dokument A, liema porzjonijiet raba huma aħjar murija fuq il-pjanat Dokument B u kkuluriti bl-aħdar fuq l-istess pjanta, li qegħda tiġi esebita "animo ritirandi";

2. Illi l-konvenuti huma proprjetarji tal-lok tad-djar bla numru pero' bl-isem "Inn View", fi Triq Skjerla (sic), Sannat, Għawdex;

3. Illi fuq in-naħħa tat-tramuntana l-konvenuti għandhom terrazzin li huwa aċċessibbli u li jħares direttament għal fuq il-proprjeta' tal-istess rikorrenti, b'tali mod u manjiera li huma obbligati skond il-liġi li jibnu l-opramorta kull fejn l-istess hija hekk dovuta skond il-liġi;

4. Illi għalkemm huma ġew diversi drabi interpellati għal istess fini, dawn baqgħu inadempjenti;

5. Illi dawn il-fatti qed jiġu dikjarati mill-atturi li għandhom konoxxenza proprja tagħhom.

Talbu lill-konvenuti jgħidu għaliex m'għandhiex din il-Qorti:

1. Tiddikjara illi l-istess konvenuti huma obbligati skond il-liġi illi jibnu l-opramorta sa l-għoli rikjest mil-liġi u kull fejn l-istess hija dovuta li tinbena skond il-liġi u preċiżament fuq in-naħħa tat-tramunata tal-fond tagħhom bla numru pero' bl-isem "Inn View", Triq Skerla, Sannat, Għawdex;

2. Tikkundanna għalhekk lill-istess konvenuti sabiex fiż-żmien qasir u perentorju li jiġi lilho prefiss jibnu l-istess opramorta kull fejn l-istess hija dovuta skond il-liġi u sal-għoli rikjest mill-istess liġi;

3. F'każ li l-istess żmien jgħaddi inutilment għaliex l-istess atturi m'għandhomx jiġu awtorizzati li jibnu l-istess opramorta huma stess għas-spejjeż tal-istess konvenuti u okkorrendo bin-nomina ta' perit għal istess fini.

Bl-ispejjeż kompriżi dawk tal-ittra uffiċċjali tad-19 ta' Jannar 2005 u bl-inġunzjoni tal-istess konvenuti għas-subizzjoni li għaliha minn issa huma mħarka.

Rat ir-Risposta Ġuramentata tal-konvenuti li eċċepew:

1. Illi fl-ewwel lok, il-konvenut William Charles Bromage ma huwiex il-leġittimu kontradittur tal-attur u għalhekk għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju stante illi bejn il-konjuġi Bromage jeżisti ir-reġim tas-separazzjoni tal-beni, u l-fond 'Inn View', Triq Skerla, Sannat jappartjeni esklussivament lil Emily Bromage;

2. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, fil-meritu it-talbiet attriċi huma totalment infondati fid-dritt u fil-fatt;

3. Illi qabel xejn l-esponenti tikkontendi illi l-artijiet illi jiġu fuq in-naħa tat-tramuntana tad-dar tagħha mhumiex proprjeta', u ċertament mhumiex proprjeta' esklussiva, tal-atturi. F'dan ir-rigward il-pretensjoni illi dawn l-artijiet huma l-oġġett tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar John Busuttil tas-27 ta' Awwissu 1963 hija skorretta u infondata. Għal din ir-raġuni il-kontenut tal-ewwel paragrafu tar-rikors tal-atturi qiegħed jiġi kontestat;

4. Illi dwar it-tieni paragrafu, l-esponenti ġia issottolinjaw il-fatt illi l-fond 'Inn View', Triq Skerla, Sannat, huwa proprjeta' ta' l-esponenti Emilyy Bromage u mhux taż-żewġ konvenuti;

5. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għall-premess, l-esponenti tissottometti u issostni illi l-linja medjana bejn il-proprjeta' tagħha u dik illi tiġi aktar lejn it-tramuntana tagħha ma hijiex ix-xifre tat-terrazzin. Per konsegwenza, anke jekk għall-grazzja tal-argument biss, l-attur għandu xi dritt illi jinsisti illi jinbena ħajt illi jservi ta' opramorta, dan il-ħajt kellu jinbena, f'għoli ta' sitt piedi il-fuq minn wiċċ l-art, biss fil-linja medjana bejn il-proprjetatjiet rispettivi; u fdik il-parti l-esponenti ma għandha ebda aċċess tali mod u manjiera illi hemm ebda utilita' u ebda neċessita' legali illi dak il-ħajt jinbena f'dik il-parti;

6. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, l-esponenti tinżamm miżmuma milli b'xi mod tgħolli l-ħajt diviżorju illi minnu qiegħed jilmenta l-atturi b'divjet mingħand il-Malta Environment & Planning Authority. Dan id-divjet huwa wieħed ta' politika soċjali u bħala tali għandu jipprevali fuq kwalsiasi drit ċivili talvolta spettanti lir-rikorenti. Ġaladarba, jekk jinbena dan il-ħajt, il-MEPA sejra immedjatament toħroġ avviż biex tieqaf u ta' twettiq, u anke tieħu passi ta' indoli kriminali kontra min jittenta jibnih, u għalhekk huwa sottomess bir-rispett illi il-prinċipju *'neminem ad impossibilia tenetur'* għandu jiġi applikat għall-ka odjern.

7. Illi, dejjem mingħajr preġudizzju għall-premess, l-obbligu ta' bini ta' opramorta ma japplikax f'ka fejn non si tratta minn bejt bensi' minn bitħa ossia spazju miftuħ fuq wara ta' dar.

8. Illi wkoll, mingħajr preġudizzju għall-premess, huwa sottomess li t-talbiet attriċi ma jistgħu qatt jiġu milqugħa peress li talbiet ta' din ix-xorta jistgħu biss f'ka li l-proprjeta' ta' l-attur tkun viluppata u tkun qed issir introspezzjoni fuqha mill-proprejta' tal-konvenut. F'dan il-ka, pero', il-proprjeta' ta' l-attur tikkonsisti f'sempliċi raba' mhux viluppata.

9. Għaldaqstant it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kollha kontra l-atturi.

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża, inklużi l-verbali tax-xhieda prodotti u d-dokumenti esebiti.

Rat id-digriet tagħha tas-16 ta' April 2013 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza.

Rat in-Noti ta' l-Osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti.

Ikkunsidrat:

Illi permezz ta' din il-kawża l-atturi qed jitolbu li l-konvenuti jiġu ordnati jtellgħu l-opramorta tal-ħajt li jifred il-proprjetajiet rispettivi sal-għoli meħtieġ mil-liġi.

Għal din it-talba l-konvenuti ressqu diversi eċċezzjonijiet. Bl-ewwel waħda jgħidu li l-konvenut mhux leġittimu kontradittur, billi ma kellu xejn mill-proprjeta' tal-fond li jmiss ma' l-art li l-atturi jsostnu li hija tagħhom. Mill-kopja tal-kuntatt li bih ġie akkwistat il-fond li l-atturi jgħid li jmiss ma' tagħhom, jirriżulta li n-nutar Dr. Enzo Dimech kien deher fuq dak il-kuntatt għall-kumpratriċi "*Emily Bromage, wife of William,…residing in Harrogate, North Yorkshire, England…*". [1] A tenur ta' l-artikolu 1316(1) tal-Kap.16, il-komunjoni ta' l-akkwisti tapplika għal kull min jiżżewweġ Malta, sakemm ma tkunx ġiet eskluża b'kuntratt pubbliku. Is-sub-inċiż (2) jistiplua li tapplika wkoll għal barranin li jistabilixxi r-residenza tagħhom f'Malta, għal dak li jirrigwarda beni akkwstati wara l-wasla tagħhom. Billi ma ġiex allegat li l-konvenuti żżewġu Malta, u, kif rajna, dakinhar ta' l-akkwist il-konvenuta kienet għadha tirrisjedi fl-esteru, l-komunjoni ta' l-akkwisti ma tapplikax, u għalhekk din l-eċċezzjoni hija ġustifikata.

Eċċezzjoni oħra tirrigwarda l-prova tat-titolu ta' l-atturi. Dawn ipproduċew kopja ta' kuntratt ta' bejgħ li permezz tiegħu akkwistaw diversi biċċiet ta' art fl-inħawi fejn tinsab il-dar tal-konvenuta.[2] Fiċ-ċertifikat rilaxxjat minnu fil-31 ta' Lulju 2006, l-A.I.C. Joseph P. Dimech iddikjara li l-fond ta' Bromage kien in parti jmiss ma' l-art li l-attur kien xtara bil-kuntratt hawn fuq imsemmi, u li hija dik ibbordurata bil-kulur isfar fuq il-pjanta annessa.[3] Terġa', mill-kopja ta' sentenza f'kawża deċiża minn din il-Qorti (diversament ippreseduta) li ġiet esebita mill-atturi, jirriżulta li dawn kienu ħarrku lill-predeċessur fit-titolu tal-konvenuta fuq allegata usurpazzjoni ta' art meta kien qed jinbena l-istess ħajt mertu tal-kawża presenti. Dakinhar ukoll kien ġie eċċepit li l-attur ma kienx proprjetarju uniku ta' l-art li kienet tmiss mal-proprjeta' ta' l-attur, imma mhux li ma kellux proprjeta' li tmiss miegħu.[4] M'għandu jibqa' għalhekk ebda dubbju li din l-eċċezzjoni għandha tiġi miċħuda.

Niġu issa għalhekk għall-mertu. Kif jispeċifikaw fin-Nota ta' l-Osservazjonijiet tagħhom, l-atturi qegħdin jibbażaw il-kawża fuq l-artikolu 427 tal-Kodiċi Ċivili. Ġie mfisser f'dan ir-rigward :

"*Illi l-kwestjoni ta' l-għoli ta' opramorta bejn żewġ fondi*

[1] Ara Dok.SG 1 esebit a fol. 120 – 122 tal-process
[2] Ara kopja ta' kuntratt in atti Nutar Dr.John Busuttil tas-27.08.1963, esebita bhala Dok.A a fol. 3 – 7 tal-process
[3] Ara certifikat Dok.FG 5 a fol.257 u pjanta a fol.258
[4] Ara kopja tas-sentenza ta' din il-Qorti tal-21.02.2003 fl-atti tal-kawza: "Francesco Grima v Saviour Sultana", a fol. 93 -95

hija każ ta' servitu' legali u, b'żieda ma' dan, waħda li tqieset bħala ta' ordni pubbliku li toħloq dmir impost mil-liġi u li mhux suġġetta għal 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 għandu ambjenti ibgħax mill-post ta' biswitu u li ġo fihom jista' wieħed jittawwal: mhijiex servitu' favur il-persuna li tgħammar f'dak il-post (Art 400(1) tal-Kap 16 u ara wkoll App. Ċiv.* ***14.3.1984*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***E. Grech vs C. Vella,*** *(Kollez. Vol:* ***XVIII.ii.140*** *). Illi minħabba f'hekk, hemm ukoll sensiela ta' deċiżjonijiet li jgħidu li l-jedd li sid ta' post jinsisti fuq it-titligħ tal-opramorta ma jintilifx lanqas bi preskrizzjoni, (P.A. WG* ***20.5.1988*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Vincenza Azzopardi vs Antonia Holden****), imbasta li, minħabba li hija regola li tillimita l-użu tal-ġid tal-fond serventi, jirriżultaw l-elementi meħtieġa biex dan il-jedd jista' jintalab (App.Ċiv.* ***23.4.1926*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Żammit Gauci vs Callus,*** *Kollez. Vol:* ***XXVI.i.463****). Illi l-qofol kollu ta' dan il-jedd jissejjes fuq il-prinċipju li sid ta' post għandu jedd igawdi ħwejġu bla ndħil u mingħajr ma jbati sindakar jew tnemmis mill-ġirien tiegħu, sakemm huwa nnifsu ma jkunx ħoloq jew ippermetta servitu' favur l-ogħla post (App. Ċiv.* ***5.10.1998*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***E. Buhagiar vs J. Mallia,*** *Kollez. Vol:* ***LXXXII.ii.719,*** *Ċitazz. Nru. 86/01JRM 6 21 ta' Marzu, 2002).*

Illi l-ħames (5) elementi msemmija fl-artikolu 427 u li għandhom jiġu mħarsa huma (a) li s-sid ikollu bejt (inkluż setaħ); (b) li jitla' jew jista' għalih b'taraġ, jew, kif ingħad f'għadd ta' sentenzi, b'modi oħra ta' ċċcess li jirrendu t-tlugħ fuq dak il-bejt jew setaħ mhux wieħed diffiċli jew skabruż; (ċ) li l-ħajt għandu jitgħolla sa metru u tmenin ċentimetru 'l fuq minn wiċċ il-bejt jew setaħ tal-post l-iżjed għoli; (d) li l-ħajt li jittella' għandu jkun ta' l-istess ħxuna tal-ħajt li fuqu jittella' (Art. 427(2) tal-Kap 16); u (e) li dan jittella' bi spejjeż tas-sid tal-post l-iżjed għoli, sakemm is-sidien taż-żewġ postijiet ma jkollhomx bejt jew setaħ li t-tnejn jitilgħu għalih b'taraġ jew mezz ieħor ta' aċċess kif ingħad u li jkunu, bejn wieħed u ieħor fl-istess livell (Art. 427(2) moqri flimkien mal-artikolu 421 tal-Kap 16), f'liema każ l-ispejjeż għat-titligħ tal-ħajt jinqasmu bejniethom....". [5]

Fil-każ in eżami nsibu li l-konvenuta fin-naħa ta' wara tal-fond tagħha indikat fir-Rikors ġuramentat, għandha terrazzin li jħares għal fuq ir-raba' tal-atturi u fuq raba' ieħor ta' terzi. F'dan it-terrazzin, aċċessibbli mill-bqija tad-dar permezz ta' ftit taraġ, għandha wkoll *swimming pool*. Il-ħajt ta' wara ta' l-istess terrazzin, fejn jagħti għal fuq ir-raba ta' l-atturi, jikkonsisti f'ħajt tal-kantun għoli xi erba' filati, tnejn minnhom tal-kantun, u l-bqija f'forma ta' ħames fetħiet.[6] Huwa ovvju li dan il-ħajt mhux konformi mal-liġi li tirrikjedi għoli ta' mhux inqas minn 1.8 metri mill-invell tal-bejt. Il-konvenuta madankollu ssotni li l-artikolu 427 tal-Kap.16 mhux applikabbli fiċ-ċirkostanzi

[5] Prim Awla: St.George's Bay Hotel Limited v Bay Street Holding Limited: 21.03.2002
[6] Ara pjanta ta' dan it-terrazin a fol.62 u ritratt Dok.C a fol. 9

eżistenti tal-proprjetajiet rispettivi. Fl-ewwel lok tgħid li l-liġi, billi hawnhekk titratta minn servitu', għandha tiġi nterpetata b'mod restrittiv, u għalhekk ġialadarba dan l-artikolu jsemmi biss "bejt", m'għandux japplika wkoll għal postijiet oħra aċċessibbli mill-utenti ta' dak il-fond, li ma jikkwalifikawx bħala bejt. Huwa minnu li fil-każ tagħna m'aħniex nitrattaw minn bejt fit-tifsira tiegħu ta' "arja fuq parti msaqqfa ta' bini", għax ma jidhirx li hemm kmamar taħt is-*swimming pool* [7]. Imma anke s-sentenza hawn fuq ċitata ssemmi wkoll "setaħ" li m'huwa xejn ħlief terrazzin jew kif jingħad bl-ingliż "*an open air verandah*".[8] Tenut kont ukoll li l-liġi b'dawn is-servitujiet riedet tħares il-privatezza tal-proprjeta' adjaċenti, tant li anke bitħa bejn bini u għalqa tirrikjedi ħajt ta' ċertu għoli,[9] lanqas ma tista tiġi aċċetata t-teżi tal-konvenuta li, għax l-art ta' l-atturi mhix żviluppata, dan is-servitu' ma japplikax. Il-konvenuta targumenta wkoll li l-għoli tal-ħajt diviżorju għandu jitkejjel mil-livell tal-għalqa ta' l-atturi li qegħda iżjed fil-baxx minn dik tagħhom, imma l-liġi hija ċara li l-1.8 metri għandhom jitkejjlu "*mill-invell tal-bejt*".[10] Il-konvenuta tittenta tinħeba wkoll wara l-permessi tal-MEPA, li fil-fehma tagħha ma jippemettulhiex tgħolli l-ħajt diviżorju li jagħti għal fuq l-art ta' l-atturi iżjed milli hu. Huwa minnu li rriżulta li l-ħajt eżistenti sar skond il-permessi approvati, wara li saret applikazzjoni "to sanction" mill-konvenuta.[11] Pero' apparti l-fatt li huwa magħruf li l-permessi tal-MEPA dejjem joħorġu mingħajr preġudizzju għad-drittijiet ta' terzi, ma tressqet ebda prova li l-konvenuta qatt applikat biex tibni dan il-ħajt b'tali mod li jiġi konformi ma' dak li trid il-liġi fl-artikolu 427 tal-Kodiċi Ċivili, u li dan il-permess ġie rifjutat lilha.

Għaldaqstant ma tibqa' ebda raġuni għaliex it-talbiet ta' l-atturi sabiex l-opramorta fuq il-ħajt diviżorju li jifred il-proprjetajiet rispettivi, m'għandhomx jiġu milqugħa. Billi madankollu l-proprjeta ta' l-atturi, fejn din tikkonfina ma' dik tal-konvenuta, ma twassalx tul il-ħajt kollu, il-konvenuta ser tkun obbligata tgħolli l-opramorta tagħha għall-għoli rikjest mil-liġi sa fejn din tagħti għal fuq l-għalqa ta' l-atturi biss, kif jirriżulta mill-pjanta ta' l-art ta' l-atturi ibbordurata bil-kulur isfar fuq il-pjanta esebita bħala "Dok. EG 6" a fol. 258.

Għal dawn il-motivi, peress li t-talbiet attriċi, sa fejn huma ndirizzata lill-konvenuta, jirriżultaw ġustifikati, tiddeċidi l-kawża, billi filwaqt illi tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti u tiddikjara li l-konvenut William Bromage ma kienx leġittimu kontradittur ta' l-atturi, tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra, u:

1. tiddikjara li l-konvenuta Emily Bormage hija obbligata skond il-liġi illi tibni l-opramorta msemmija sa l-għoli rikjest mil-liġi kull fejn din tħares

[7] Ara pjanta tal-fond tal-konvenuta a fol.56
[8] Ara Maltese – English Dictionary: J.Aquilina a fol.1300
[9] Art.408 Kap.16
[10] Art.427 Kap.16
[11] Ara permessi relattivi, esebiti a fol. 55 -75 u deposizzjoni ta' Mark Cini in rappesntanza ta' din l-Awtorita' a fol. 36 - 38

fuq il-proprjeta’ ta’ l-atturi fuq in-naħa tat-tramuntana tal-fond tagħha ndikat f’dan ir-Rikors ġuramentat;

2. tikkundanna għalhekk lill-konvenuta sabiex fi żmien tliet xhur mil-lum tibni din l-opramorta, kif hawn fuq imfisser; u

3. fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi sabiex jagħmlu huma x-xogħolijiet meħtieġa a spejjeż tal-konvenuta u taħt is-superviżjoni ta’ l-A.I.C. Clint Camilleri li qed jiġi nominat għal dan il-fini.

L-ispejjeż, ħlief dawk ta’ l-ewwel eċċezzjoni, li jkunu a karigu ta’ l-atturi, għandhom jiġu ssoportati mill-konvenuta.

(ft) Paul Coppini
Maġistrat

(ft) Silvio Xerri
D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur