MALTA

QORTI CIVILI, PRIM AWLA
MALTA

ONOR. IMHALLEF
MAGRI ALBERT J.

Seduta ta' 02 ta' Ottubru, 2002

Citazzjoni Numru. 1803/2000/1

Salvu Fenech f'ismu proprju u bhala mandatarju ta' huh Reverendu Peter u Joseph ilkoll ahwa Fenech

Vs

Carmelo Farrugia

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni presentata fl-4 ta' Settembru 2000 li permezz taghha l-atturi wara li ppremettew illi huma s-sidien tal-porzjonidiviza mill-fond 87, Main Street, Dingli, mentri l-konvenut huwa proprjetarju ta' porzjoni diviza ohra mill-istess fond; illi l-kontendenti ghandhom nofs indiviz kull wiehed tal-entrata u tal-bitha, kif ukoll partijiet ohra mill-ambjenti appartenenti lill-atturi billi fihom halla u ghadu qed jimmagazzina kaxex u effetti ohra tieghu; illi in oltre l-konvenut qed jippretendi li l-arja ta' fuq l-entrata tappartjeni esklusivament lilu; illi nonostante li gie interpellat anke ufficjalment l-istess konvenut baqa' inadempjenti; talbu li din il-Qorti:-

1. tiddikjara u tiddecidi illi l-konvenut ma ghandux jedd jarroga ghalih fl-intier taghhom ambjenti mill-fond 87 Main Street, Dingli li huma komuni u/jew appartenenti esklussivament lill-istanti;
2. tiddikjara wkoll illi l-arja tal-entrata tal-imsemmi fond ma tappartjeniex esklussivament lill-konvenut kif hekk minnu pretiz;
3. tikkundanna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigu lilu ffissat minn din il-Qorti sabiex inehhi l-hwejjeg u effetti ohra tieghu li b'abbuz qed izomm fl-ambjenti komuni u/jew fl-ambjenti appartenenti esklussivament lill-atturi.

Bl-ispejjes, komprizi dawk talittra ufficjali tal-5 ta' Lulju 2000 u tal-ittra legali tal-14 ta' Gunju 2000, kontra l-konvenut ingunt minn issa ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni w l-lista tax-xiehda tal-atturi.

Rat in-nota tal-konvenut presentata fis-27 ta' Ottubru 2000 li permezz taghha eccepixxa:-
1. illi l-ewwel talba attrici hija superfluwa u ghandha tigi michuda bl-ispejjes kontra l-attur in kwantu l-eccipjenti ma jippretendix illi ghandu xi jedd illi jarroga ghalih, fl-intier taghhom, l-entrata u l-bitha tal-fond 87, Main Street, Dingli, jew xi parti diviza mill-istess fond appartenenti lill-atturi, izda jipprevalixxi ruhu mid-dritt moghti lil kull wiehed mill-ko-proprjetarji illi jutilizza l-proprjeta in komuni, ai termini ta' l-Artikolu 491 tal-Kodici Civili.
2. Illi jsegwi ghalhekk illi t-tielet talba attrici wkoll ghandha tigi michuda bl-ispejjes kontra l-atturi.
3. Illi t-tieni talba attrici hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda bl-ispejjes kontra l-atturi stante li l-eccipjenti huwa l-uniku sid ta' l-arja ta' l-entrata fil-fond in kwistjoni, skond kif jidher mill-kuntratt ta' akkwist relattiv, redatt min-Nutar Dottor Joseph Agius u datat 13 ta' Settembru 1978, li kopja tieghu hi hawn annessa u markata Dok CF1.
4. Illi l-eccipjent jeccepixxi l-preskrizzjoni ai termini ta' l-artikolu 2140 tal-Kodici Civili, inkwantu ilu jipposjedi l-istess arja in bona fede u b'titolu tajjeb ghall-perjodu li jeccedi l-ghaxar snin.

Rat id-dikjarazzjoni, l-lista tax-xiehda u d-dokument ezebit mill-konvenut.

Rat il-verbal ta' l-udjenza tas-16 ta' ovembru 2000 ta' din il-Qorti diversament preseduta meta l-kawza giet mibghuta quddiem din il-Qorti ghas-seduta tal-4 ta' Dicembru 2000 sabiex tigi trattata u deciza.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti u tas-sottomissjonijiet tad-difensuri tal-partijiet.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-22 ta' Frar 2002 meta l-kawza giet imhollija ghas-sentenza.

Ittrattat il-kawza.

Ikkunsidrat:-

Dawn il-proceduri jikkoncernaw zewg problemi wahda dwar l-allegat uzu abbusiv mill-konvenuti ta' passagg u bitha li huma komuni u indivizi bejn il-kontendenti, u dik dwar l-komproprjeta' ta' bejt li jinsab fuq l-arja tal- passagg fuq imsemmi li huwa komuni bejn l-istess kontendenti.

L-atturi qed isostnu, u f'dan ir-rigward ma humiex kontestati mill-konvenut, li huma ghandhom nofs indiviz ta' entrata u bitha tal-fond 87 Main Street, Dingli izda l-konvenut qed jarroga ghalieh innifsu dawn l-ambjenti billi fihom halla u qed jimmagazzina kaxex u effetti ohra tieghu. Il-konvenut jaqbel mal-atturi li huwa ma jistax jarroga ghalieh innifsu fl-intier taghhom l-entrata u l-bitha tal-imsemmi fond izda jghid li huwa qed jipprevalixxi ruhhu mid-dritt moghti lil kull wiehed mill-komproprjetarji illi jutilizza l-proprjeta' in komuni ai termini ta'l-artikolu 491 tal-Kodici Civili.

Jirrizulta li sa ftit snin ilu ma kien hemm ebda problem bejn il-kontendenti dwar l-uzu, hekk imsejjah *abbusiv* tal-konvenut billi dan, bhala li jiggestixxi hanut tal-grocer kien, ghal snin twal, jimmagazzina fl-ambjenti komuni l-kaxex tax-xorb minerali u xi kaxex ohra mehtiega ghan-negozju

tieghu. L-atturi kienu biss saltwrajament jmorru f'dan il-fond u meta, darba fis-sena kienu jghasru l-gheneb ghall-imbid, il-konvenut kien jwarrab l-affarijiet biex jipprovdi l-ispazju. Ghal bqija tas-sena jidher li ma kienx hemm problemi partikolari. Il-kwistjoni hadet xejra differenti meta saru xi xogholijiet fis-saqaf li hemm fuq l-entrata billi x-xorok tnehhew u tpogga minflokk saqaf tal-concrete u l-atturi ppretendew li dan ix-xoghol ma setghax jsir stante li huma kellhom dritt ghal nofs indiviz tal-bejt in kwistjoni. Fil-fatt l-istess Salvu Fenech jsejjah dan l-incident bhala *"id-delitt".*

L-artikolu 491 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta jiddisponi li kull komproprjetarju jista' jinqeda bil-hwejjeg in komun, basta (a) li jinqeda bil-haga skond id-destinazzjoni taghha kif stabbilit bl-uzu; u (b) li ma jinqedix bil-haga kontra l-interess tal-komunjoni, jew b'mod li ma jhallix lill-komproprjetarji l-ohra jinqdew biha in komun skond il-jeddijiet taghhom.

L-attur Salvu fenech xhed li bil-kaxex li qed jimmagazina l-konvenut fl-entrata l-passagg mhux biss djieq minn hames pidi ghal zewg pidi, izda sar perikoluz li tghaddi minn hemm billi dawn il-kaxex jitpoggew ghaxra, ghaxra fuq xulxin u jekk tolqot xi wahda jaqaw fuqekk peress li l-art mhux livell. L-istess jghid ix-xhud hija s-sitwazzjoni fil-bitha li l-attur jddeskrivi bhala mahzen. Il-konvenut ma jichadx dak li qal l-attur izda hu jsostni li minn meta ha l-post huwa dejjem uzah bhala store u qatt ma kien hemm oggezzjoni da parti tal-atturi li, wiehed minnhom imsiefer u meta jigi Malta qatt ma jmur f'dan il-fond, u l-ohrajn jmorru biss xi darba fix-xahar, jittawlu u jerga jmorru l-hemm.

Issa entrata fl-uzu normali tal-kelma hija passagg sabiex persuna jew persuni jaccedu minn ambejnt jew triq ghall-ambjent iehor. Jidher li din l-entrata hija tal-wisa' normali ta' cirka hames pidi, pero' illum bil-kaxex li jpoggi l-konvenut dan il-assagg dieq ghal zewg pid, cioe spazju tant ckejken li bil-kemm tghaddi persuna. L-uzu tal-entrata biex jitpoggew kaxex mhux pprojbit a priori billi l-immagazzinacc ta' kaxex b'mod moderat u cioe wisa' ta' kaxxa wahda fuq naha wahda tal-entrata, bl-ebda mod ma

jostakola l-passagg liberu ghall-atturi li del resto ftit li xejn jaghmlu uzu minn dan il-passagg.

Ghalhekk din il-Qorti issib li l-uzu tal-entrata li qed isir mill-konvenut bil-maggazzinacc ta' kaxex fuq kull naha b'mod li dan il-passagg djiq sostanzjalment, ma jentrax fil-parametri tal-artikolu 491 tal-Kodici Civili u konsewgentement l-konvenut ghandu jnehhi l-ingombru li qed jikkrea f'din l-entrata billi jnehhi l-kaxex u jillimita ruhu ghal ringiela wahda ta' kaxex tul l-istess entrata.

Illi dwar l-bitha l-konvenut jsostni li huwa qed jokkupa biss hajt wiehed minnha billi jpoggi l-kaxex tal-minerali fuq dik in-naha. F'dan il-konvenut ma giex kontradett. Din il-Qorti ghalhekk ma tistax tippronunzja ruha dwar l-abbuz li qed isir mill-konvenut fil-bitha hlief li tosserva li dement li l-konvenut jillimta ruhu li jpoggi l-kaxex fuq naha wahda biss tal-bitha, dan ma jkunx qed jmur kontra l-ispiritu tal-artikolu fuq imsemmi. B'dana kollu pero' tirrizerva kull dritt spettanti lill-atturi f'kaz li l-istess konvenut jokkupa aktar minn hajt wiehed tal-bitha b'mod li din l-istess bitha titlef l-aspett taghha qua bitha.

Illi fl-ahharnett dwar l-proprjeta' ta' l-arja fuq l-entrata fejn qed jigi allegat mill-atturi li huma komproprjetarji taghha, din il-qorti tosserva li b'kuntratt tal-15 ta' April 1998 fl-atti tan-Nutar Anthony Abela (ezebit bhala Dok CF2 a fol 52 et seq tal-process) il-konvenut, flimkien ma ambjenti ohra, bejgh lill-konjugi Deguara "l-arja li tigi sovrapposta l-entrata fuq imsemmija" il-konvenut ghalhekk illum la ghandu u lanqas jista' jkollu pretensjonijiet fuq l-imsemmija arja u l-atturi zgur ma jistghux jindirizzaw t-talba taghhom dwar xi drittijiet proprjetarji taghhom kontra persuna li llum mhux sid tal-istess arja. Il-konvenut ghalhekk ma huwiex il-legittimu kontradittur f'dan l-aspett tal-kawza.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-Qorti filwaqt li tillibera lill-konvenut mill-osservanza tal-gudizzju fir-rigward tat-tieni talba attrici in kwantu l-istess konvenut ma huwiex il-legittimu kontradittur; tilqa' l-ewwel u it-tielet talbiet b'dana li filwaqt li tiddikjara li l-konvenut qieghed jarroga ghalieh

b'mod abbusiv l-ambjent komuni format mill-entrata tal-fond 87, Main Street, Dingli, tordna li dan fi zmien xahar mil-lum jnehhi l-kaxex li jinsabu mmagazzinati fl-istess ambjent b'mod li jhalli biss ringila wahda ghal-tul ta' hajt wiehed; fir-rigward tal-agir abbusiv tal-konvenut fil-bitha din il-Qorti ma ssibx li hemm l-estremi tal-abbuz bi ksur tad-drittijiet tal-komproprjetarji l-ohra billi rrizulta li l-konvenut qed juza biss hajt wiehed mill-istess bitha, u ghal dan il-ghan tirrizerva kull dritt spettanti lill-atturi f'kaz li l-konvenut jokkupa aktar minn hajt wiehed tal-bitha jew b'xi mod jostakola l-uzu tal-istess bitha.

L-ispejjes fic-cirkostanzi jithallsu nofs mill-atturi u nofs mill-konvenut.

Onor Imhallef Albert J. Magri