QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)
ĠURISDIZZJONI SUPERURI
SEZZJONI ĠENERALI

MAĠISTRAT DOTTOR SIMONE GRECH
B.A., LL.D., M. Jur. (Eur Law),
Dip. Trib. Eccles. Melit.

Rikors Ġuramentat Numru: 92/2020 SG

Anthony Scilcuna

vs

Saviour sive Alvin Scicluna u b'digriet tat-12 ta' Frar 2022, l-isem tal-konvenut irid jiġi jaqra 'Alvin'

Illum il-Ġimgħa, 23 ta' Settembru 2022

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat li permezz tiegħu l-attur ippremetta u talab is-segwnti:

"1. Illi l-esponenti huwa proprietarju ta' sesta parti indiviża minn porzjon art tal-kejl ta' madwar ħames mija u disgħin metru kwadru (590m.k.) fl-inħawi ta' Triq San Pawl, Munxar, konfinanti min-nofsinhar ma' beni ta' Saviour Scicluna, punent ma' ogħdija u lvant ma' beni tas-suċċessuri fit-titolu ta' Raymond Azzopardi, murija aħjar fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata 'Dokument A;

2. Illi l-intimat flimkien ma' Josephine Muscat huma l-proprjetarji tar-rimanenti ħames sesti (5/6) indiviżi minn din il-proprjetà għalkemm b'xi mod l-istess intimat qiegħed jiddikjara li permezz ta' kuntratt ta' donzzjoni fl-atti tan-Nutar Kristen Dimech tat-tnejn u għoxrin (22) ta' Awwissu elfejn u tmienja (2008), huwa akkwista sehem diviż minn din il-proprjetà indiviża;

3. Illi l-intimat recentement waħħal numru ta' security cameras mill-fond proprjetà tiegħu li jiġi fuq in-naħa tan-nofsinhar, li mhux biss jagħtu għal fuq din il-proprjetà imma wkoll jokkupaw parti mill ispazju (airspace) ta' din il-proprjetà jew parti minnha kif ukoll preżumibbliment jiffilmjaw u jirrekordjaw dak kollu li jkun qiegħed isir f'din il-parti;

4. Illi dawn il-cameras twaħħu bi pregudizzju tad-drittijiet tal-esponenti qua komproprjetarju ta' din ir-raba, mhux biss għaliex jokkupaw parti mill-ispazju tal-proprjetà imma wkoll għaliex jilledu d-dritt tal-esponenti għall-privatezza fi ħwejju u jirrenduh suxxettibbli li jiġi ffilmjat u rrekordjat, anki mingħajr il konoxxenza u kontra l-volontà tiegħu, waqt li jkun għall-affari tiegħu fi ħwejġu;

5. Illi l-esponenti interpella lill-intimat sabiex ineħħi dawn il-cameras kemm b'ittra interpellatorja tal-10 ta' Novembru 2020 kif ukoll permezz ta' ittra uffiċjali tad-19 ta' Novembru 2020, imma l-intimat qiegħed stinatament jirrifjuta li jagħmel hekk u qiegħed jippretendi li għaliex huwa komproprjetarju maġġoritarju ta' din il-proprjetà għandu dritt li jagħmel użu minnha li jippregudika d drittijiet tal-esponenti bħala komproprjetarju minoritarju;

6. Illi l-esponenti jrid li dawn il-kameras u l-apparat kollu accessorju għalihom jitneħħew mill-proprjetà li minnu huwa għandu sehem indiviż;

Għid għalhekk inti konvenut għaliex ma għandhiex din il-Qorti:

1. *tiddikjara illi l-kameras li twaħħlu fil-proprjetà fuq parti minn orzjon art tal-kejl ta' madwar ħames mija u disgħin metru kwadru (590m.k.) fl-inħawi ta' Triq San Pawl, Munxar, konfinanti min-nofsinhar ma' beni ta' Saviour Scicluna, punent ma' mogħdija u Ivant ma' beni tas-suċċessuri fit-titolu ta' Raymond Azzopardi, murija aħjar fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata Dokument A u mhux biss jagħtu għal d' fuq din il-proprjetà imma wkoll jokkupaw parti mill-ispazju (airspace) ta' din il-proprjetà jew parti minnha kif ukoll preżumibbliment jiffilmjaw u jirrekordjaw dak kollu li jkun qiegħed isir f'din il-parti twaħħlu bi preġudizzju tad-drittijiet tar-rikorrenti għaliex qua komproprjetarju ta' din ir-raba, mhux biss għaliex jokkupaw parti mill-ispazju tal-proprjetà imma wkoll għaliex jilledu d-dritt tal-esponenti għall privatezza fi ħwejju u jirrenduh suxxettibbli li jiġi ffilmjat u rrekordjat, anki mingħajr il-konoxxenza u kontra l-volontà tiegħu, waqt li jkun għall-affari tiegħu fi ħwejġu; 2. konsegwentement tikkundannak sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilek prefiss inti tneħħi dawn il-kameras u l-apparat kollu aċċessorju għalihom; 3. fin-nuqqas li inti tikkonforma ruħek fiż-żmien lilek konċess,*

2. *tawtorizza lir-rikorrenti li jagħmel ix-xogħlijiet necessarji kollha huwa a spejjeż tiegħek u taħt id-direzzjoni u superviżjoni ta' perit li għandu jigi nominat għal dan l-għan.*

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittra ufficjali tal-10 ta' Novembru 2020, u dawk tal-ittra uffiċjali tad-19 ta' Novembru 2020, u bl-ingunzjoni għas-subizzjoni illi għaliha minn issa int ingunt.

Bir-riżerva ta' kwalunkwe azzjoni oħra spettanti lir-rikorrenti kontra tagħkom senjatament kawża għad-danni."

Rat ir-risposta tal-konvenut li eċċepixxa illi:

"1. Illi qabel xejn isem l-esponenti ma huwiex "Saviour sive Alvin' izda 'Alvin' u ghalhekk trid issir l-korrezzjonif dan is-sens.

2. Illi qabel xejn l-attur irid jiccara x'tip ta' azzjoni qed jezercita u cioe jekk hux azzjoni possessorja jew azzjoni petitorja, u f'dan l-ahhar kaz jekk hux l-azzjoni negatorja jew dik ta' rivendika, jew xi forma ta' azzjoni ohra. Dan hu necessarju sabiex l-konvenut ikun jaf liema difiza ghandha jiehu f'din il-kawza.

3. Illi din il-kawza hija wahda purament frivola u vessatorja ispirata unikament minn pika u kwindi ghandhom japplikaw il-komminazzjonijiet stipulate mil-ligi ghal kawzi ta' dan it-tip.

4. Illi l-imsemmija kameras ta' sigurta, imwahhlin mad-dar tal-konvenut bl-ebda mod ma qed jilledu xi dritt li ghandu l-attur.

5. Illi l-konvenut hu kopropjetarju ta' l-arja li ghal fuqha jisporgu dawn il-kameras u bhala kopropjetarju ghandu dritt li juza il-propjeta mizmuma in kommun. L-konvenut huwa titolari ta' 5/6 minn din l-art. Kwindi hu qed jagixxi fil-limiti tad-drittijiet tieghu.

6. Illi mhux minnu illi dawn il-kameras ta' sigurta qed b'xi mod jimpingu fuq il-privatezza tal-attur stante illi din l-art l-anqas hi qeghda fil-pusess ta' l-attur u l-anqas ghandu access ghaliha minn x'imkien. Anke kieku dato sed non concesso kellu xi pusess dan mhux turbat bil-kameras lamentati.

7. Illi din ir-risposta qed issir u qed tigi kkonfermata bil-gurament mill-konvenut Alvin Scicluna, li ghandu konoxxenza tal-fatti in kawza u in eccezzjoni.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri."

Semgħet il-provi.

Rat id-dokumenti ppreżentati.

Rat in-noti ta' l-osservazzjonijiet rispettivi tal-partijiet.

Rat li din il-kawża tinsab differita għas-sentenza.

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Illi hekk kif ġie vverbalizzat mill-atturi fis-seduta tat-12 ta' Frar 2021, din il-kawża hija bbażata fuq id-dritt ta' komproprjeta' ta' l-attur u vjolazzjoni ta' dak id-dritt da parti tal-konvenut bit-twaħħil ta' kamera li tagħti għal fuq din l-proprjeta'. Permezz ta' din il-kawża l-attur qed jitlob li l-konvenut jiġi ordnat jneħħi fi żmien qasir u perentorju dawk il-kameras u l-appart kollu aċċessorju għalihom. Il-konvenut qed jopponi t-talba billi jsostni li l-kameras ta' sigurta' bl-ebda mod ma qed jilledu xi dritt li għandu l-attur u li huwa aġixxa fil-limiti tad-drittijiet tiegħu.

Ġurisprudenza applikabbli

L-artikolu 491 tal-Kodiċi Ċivili jistipola li:

"Kull komproprjetarji jista' jinqeda bil-hwejjeg in komun basta –

li jinqeda bil-haga skond id-destinazzjoni taghha kif stabbilita bl-uzu;

li ma jinqediex 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."

Imbagħad l-artikolu 493 ikompli jgħid li:

"*Ebda komproprjetarju ma jista' jaghmel tibdil fil-haga in komun minghajr il-kunsens tal-komproprjetarji l-ohra, lanqas jekk jidhirlu li dak it-tibdil hu ta' gid ghal kulhadd."*

Dawn l-artikoli ġew eżaminati f' varji okkazzjonijiet mill-Qrati nostrana.

Fost oħrajn, il-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet Joseph Ripard et vs Onorevoli Prim Imħallef Carmelo Schembri et deċiża fit-30 ta' Novembru 2007 tat definizzjoni tat-tip ta' alterazzjonijiet fil-fond li ma jistgħux isiru mingħajr il-kunsens tal-komproprjetarji l-oħra:

"..skond l-artikolu 491 tal-Kodici Civili, kull koproprjetarju jista' jinqeda bil-hwejjeg in komun basta: (a) li jinqeda bil-haga skond id-destinazzjoni taghha kif stabbilita bl-uzu; u (b) li ma jinqediex bil-haga kontra l-interess tal-komunjoni, jew b' mod li ma jhallix lill-koproprjetarji l-ohra jinqdew biha in komun skond il-jeddijiet taghhom.

Hu veru li ebda koproprjetarju ma jista' jaghmel alterazzjonijiet fil-fond minghajr il-kunsens tal-koproprjetarji l-ohra u jekk anke wiehed mill-koproprjetarji jallega li hu ma tax il-kunsens tieghu,

jista' jagixxi kontra dak il-koproprjetarju li wettaq l-alterazzjonijiet minghajr biss il-htiega li l-koproprjetarji l-ohra jiddahhlu fil-kawza. Ghalkemm il-ligi tipprojbixxi b' mod generali li jsiru alterazzjonijiet fl-oggett in komuni, il-gurisprudenza taghna ttaffi ftit din ir-restrizzjoni u gie mfisser li bil-projbizzjoni msemmija fl-Artikolu 493 tal-Kodici Civili, wiehed ghandu jifhem dawk l-alterazzjonijiet li ghandhom it-tendenza li jbiddlu d-destinazzjoni, l-istat u l-konsistenza tal-haga komuni, u mhux ukoll dawk li sempliciment iservu ghall-ahjar godiment tal-haga.

Koproprjetarju m' ghandux dritt li jaghmel tibdil ta' sustanza li jbiddel in-natura ta' l-oggetti in komun minghajr il-kunsens tal-koproprjetarji kollha...... Fil-fatt, fil-waqt li f' din l-ahhar indikata sentenza it-tibdil ta' art minn sit fabbrikabbli ghal fond fabbrikat, gie meqjus bhala bidla fis-sustanza ta' l-oggett in komun, fil-kawza LaFerla v. Vella, deciza minn din il-Qorti fil-25 ta' Frar 2005, intqal li sid ta' flat ghandu kull dritt li jqabbad katusa gdida ma' katusa komuni; bl-istess mod l-installazzjoni ta' air-conditioning unit zghir fuq il-bejt komuni minghajr ma dan johloq ingombru jammonta ghall-uzu fil-qies tal-proprjeta' komuni. L-istess jghodd ghall-uzu ta' hbula ta' l-inxir fuq il-bejt komuni.

Fil-kawza Bedingfield v. Caruana, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-25 ta' Marzu 2002 gie osservat li l-kelma 'tibdil' tfisser li jkun sar kambjament fl-oggett in kwistjoni b' dan illi m' ghadux jikkonsisti fil-forma originali tieghu. Xogholijiet ta' dekorazzjoni jew xogholijiet superficjali ohra anke fit-tifsira originali ta' din il-kelma ma jbiddlux in-natura ta' l-oggett u ghalhekk ma humiex kolpiti bis-sanzjoni ta' l-artikolu fuq citat. Dan huwa wkoll guridikament logiku peress illi l-iskop ta' dan l-artikolu huwa li jipprotegi lill-koproprjetarji li ma ghandhomx il-pussess ta' l-oggett in kiwsjtoni milli arbitrarjament isir it-tibdil f' dak l-oggett mill-koproprjetarji li jkollhom il-pussess, liema tibdil jista' serjament jaffettwa n-natura ta' l-oggett/fond in kwistjoni."

Sentenza ohra relevanti kienet dik mogħtija fis-27 ta' Novembru 2003 fl-ismijiet Saviour sive Aldo Portelli vs Francis Portelli mill-Prim' Awla. Fis-sentenza tagħha, il-Prim' Awla reġgħet għamlet referenza għas-sentenza fl-ismijiet Bedingfield et noe vs Caruana kif ukoll għas-sentenza mogħtija fl-ismijiet Carmelo Cuschieri et vs Margaret sive Peggy Smith deċiża mill-Prim' Awla fit-22 ta' Mejju 2002 u hija enfasizzat fuq id-dritt ta' kull komproprjetarju li joġġezzjona għal xogħlijiet magħmula f'fond mingħajr il-kunsens tiegħu:

"Illi fis-sentenza fl-ismijiet Carmelo Cuschieri et vs Margaret sive Peggy Smith (Rik Nru 889/92/DS – 22 ta' Mejju 2002) pero' ntqal li hemm bzonn li jinghata l-kunsens mill-komproprjearji kollha minghajr ma saret distinzjoni ghat-tip ta' xoghol li kien sar. Infatti l-Qorti qalet:-

'...kull komproprjetarju ghandu d-dritt jipprotegi l-interessi tieghu fi proprjeta' mizmuma pro indiviso. F' kaz analogu deciz mill-Qorti ta' l-Appell fid-29 ta' Marzu 1985 f-ismijiet John Grech vs Guza Cremona, armla (Vol.LXIX.ii.191(fejn il-konvenuta appellata kienet ghamlet xi xogholijiet f' fond okkupat minnha izda li kien ghadu komuni, dik l-Onorabbli Qorti qalet li s-sinifikat ta' l-artikolu 530 (illum 493 fuq citat) tal-Kodici Civili hu 'li biex l-attur appellant

jirnexxi fl-azzjoni tieghu, bizzejjed jipprova li hu stess ma kienx ta l-imsemmi kunsens tieghu u ma jehtiegx li ssir il-prova jekk inghatax jew le l-kunsens tal-komproprjetarji l-ohra. F' dan is-sens il-gudizzju propost mill-attur appellant huwa integru billi ma hemmx bzonn li jkun hemm ukoll fil-kawza il-komproprjetarji l-ohra. Taw jew ma tawx dan il-kunsens taghhom, huma jew ma humiex fil-kawza, jekk jigi ppruvat li x-xogholijiet saru mill-konvenut appellata minghajr il-kunsens ta' l-attur appellant- u ghal dan ma jehtiegx li jkunu fil-kawza l-komproprjetarji l-ohra-l-istess xogholijiet ma setghux isiru u l-azzjoni ghandha tirnexxi."

F' Carmelo Cuschieri et vs Margaret sive Peggy Smith et deċiża fit-22 ta' Mejju 2002, il-Prim' Awla trattat kwistjoni dwar jekk il-fatt li l-konvenuta għaddiet kanna ta' l-ilma minn partijiet komuni ta' blokk appartamenti mingħajr il-kunsens tal-koproprjetarji l-oħra, kienx jivvjola d-drittijiet ta' l-istess koproprjetatarji. Il-Qorti rrilevat illi parti mill-kanna kienet tinsab mikxufa fuq in-naħa ta' ġewwa tal-partijiet komuni ta' l-appartamenti b' tali mod u manjiera li kienet estetikament kerha u parti minnha tqiegħdet b' tali mod li wieħed jista' jaħbat magħha. Għaldaqstant, il-Qorti ordnat lill-konvenuta tirrimwovi l-kanen ta' l-ilma li kienu jinsabu mikxufa.

Każ ieħor interessanti kien dak mogħti mill-Qorti ta' l-Appell fl-4 ta' Novembru 2005 fl-ismijiet Emmanuela mart Vincent Farrugia et vs Nazzareno Fenech. F' dan il-każ, il-Qorti spjegat l-interpretazzjoni li għandha tingħata lill-artikoli 491 u 493 tal-Kodiċi Ċivili:

"Skond l-artikolu 491 tal-Kodici Civili, kull komproprjetarju jista' jinqeda bil-hwejjeg in komun basta: (a) li jinqeda bil-haga skond id-destinazzjoni taghha kif stabbilita bl-uzu; u (b) li ma jinqediex bil-haga kontra l-interess tal-komunjoni, jew b' mod li ma jhallix lill-komproprjetarji l-ohra jinqdex biha in komun skond il-jeddijiet taghhom.

F' dan il-kaz il-konvenut kiser dawn iz-zewg kondizzjonijiet imposti bil-ligi ghall-uzu tal-haga in komun, ghax mhux biss biddel id-destinazzjoni tal-gardina u kkonverta l-art f' uzu ghall-garage, izda qed juzaha b' mod li qed icahhad lill-komproprjetarji l-ohra milli jgawdu huma wkoll mill-gardina. Kwindi l-uzu li l-konvenut qed jaghmel tal-fond hu wiehed illegali. ....Ghar-rigward ta' l-alterazzjoijiet li saru mill-konvenut jinghad fil-kawza Grech vs Cremona, deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fid-29 ta' Marzu 1985, illi a tenur tal-ligi, ebda komproprjetarju ma jista' jaghmel alterazzjonijiet fil-fond minghajr il-kunsens tal-komproprjetarji l-ohra u jekk anke wiehed mill-komproprjetarji jallega li hu ma tax il-kunsens tieghu, jista' jagixxi kontra dak il-komproprjetarju li wettaq l-alterazzjonijiet minghajr biss il-htiega li l-komproprjetarji l-ohra jiddahhlu fil-kawza.

Ghalkemm il-ligi tipprojbixxi b' mod generali li jsiru alterazzjonijiet fl-oggett in komuni, l-gurisprudenza nostrali ttaffi ftit din ir-restrizzjoni u kif intqal minn din il-Qorti fil-kawza Chircop vs Xuereb et deciza fis-16 ta' mejju 1961, b' akkoljiment ta' gurisprudenza antecedenti, 'bil-projbizzjoni msemmija fl-artikolu 530 (illum 493) tal-Kodici Civili, wiehed ghandu jifhem dawk

l-alterazzjonijiet li ghandhom it-tendenza li jbiddlu d-destinazzjoni, l-istat u l-konsistenza tal-haga komuni, u mhux ukoll dawk li semplicement iservu ghall-ahjar godiment tal-haga.

F' dan il-kaz jirrizulta li l-konvenut ghamel diversi xogholijiet u alterazzjonijiet fil-gardina minghajr il-kunsens ta' hutu l-komproprjetarji l-ohra; jekk jista' jkun hemm dubju fil-konfront ta' l-attur Joseph Fenech, zgur ma jista' jkun hemm ebda dubju fir-rigward ta' l-atturi l-ohra, li qatt ma gew infurmati dwar dawk ix-xogholijiet u oggezzjonaw ghalihom meta saru jafu li kien qed isir xi xoghol fil-gardina.

Jirrizulta wkoll li l-konvenut biddel id-destinazzjoni u l-istat tal-gardina, ghax ikkonverta l-istess art f' garage. Kif intqal ukoll fil-kawza Degabriele vs Degabriele, deciza minn din il-Qorti fil-31 a' Jannar 1995, komproprjetarju m' ghandux dritt li jaghmel tibdil ta' sustanza li jbiddel in-natura ta' l-oggetti in komun minghajr il-kunsens tal-komproprjetarji kollha; il-bini ta' art fabbrikabbli, u allura t-tibdil ta' dik l-art minn sit fabbrikabbli ghal fond fabbrikat, bla dubju ta' xejn kien jikkostitwixxi tibdil fis-sustanza ta' l-oggett in komun. Dak li ghamel il-konvenut f' dan il-kaz, bla dubju ta' xejn, ibiddel is-sustanza u anke d-destinazzjoni tal-proprieta' in kwistjoni u kwindi huma xogholijiet illeglai li l-konvenu irid inehhi u jirriprestina l-fond fl-istat li kien. Irid ukoll jaghlaq l-acess li seta' fetha mid-dar tieghu ghal din il-gardina, u dan peress li ex admissis dak l-access kien imblokkat bil-gebel meta mietu l-genituri tal-partijiet u l-gardina ma kienet qatt tifforma parti mill-fond numru 11 mikri lilu."

Il-Prim' Awla fis-sentenza tagħha tat-28 ta' Mejju, 2015 (Ċitazzjoni Numru. 134/1995/2) fl-ismijiet Bartolomeo sive Albert Caruana għan-nom u in rappreżentanza tas-soċjeta` Tal-Franciz Developments Limited kontra Francis Vella, u b`digriet datat 15 ta` Ottubru 2008, Emmanuel Calleja ID 16350(M) u martu Anna Calleja ID 69057(M) assumew l-atti tal-kawża minflok Francis Vella qalet is-segwenti:

"L-Art 491 tal-Kap 16 jaqra hekk :-

Kull komproprjetarju jista` jinqeda bil-ħwejjeg in komun, basta –

(a) li jinqeda bil-ħag a skont id-destinazzjoni taghha kif stabbilita bluz u ;

(b) li ma jinqediex bil-ħag a kontra l-interess tal-komunjoni, jew b`mod li ma jħallix lill-komproprjetarji l-oħra jinqdew biha in komun skont il-jeddijiet tagħhom.

L-Art 493 tal-Kap 16 igħid :-

Ebda komproprjetarju ma jista` jagħmel tibdil fil-ħag a in komun minghajt il-kunsens tal-komproprjetarji l-oħra, lanqas jekk jidhirlu li dak it-tibdil hu ta`g id għal kulħadd.

2) Gurisprudenza

Fis-sentenza tagħha tat-3 ta` Diċembru 2010 fil-kawża "Anthony Portelli et vs Questo Café Limited", il-Qorti tal-Appell qalet hekk :-

"Kompossessur wieħed, l-istess bħal koproprjetarju wieħed, ma jistax jippreġudika lil oħrajn, u hekk kif koproprjetarju ma jistax jagħmel xi ħaġa bi ħsara tal-koproprjetarji l-oħra (Artikolu 491(2) tal-Kodiċi Ċivili), hekk ukoll il-kompossessur ma jistax, bl-aġir unilaterali tiegħu, jippreġudika l-interessi ta` sħabu. Hekk kif jgħid il-Baudry-Lacantinerie ("Trattato Teorico-Pratico di Diritto Civile", voce Della Prescrizione, para. 206), il-kompossessuri "non possono possedere la cosa ciascuno per l`intero", hekk ukoll ma jistgħux jostakolaw illiberu godiment tal-ħaġa li jgawdu l-kompossessuri l-oħra".

Fis-sentenza tagħha tas-27 ta` Ottubru 2009 fil-kawża "Margherita Saliba et vs Carmelo Cortis" il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) [Ġurisdizzjoni Superjuri[(AE) qalet hekk :-

"Il-qorti m`hijiex tal-fehma li dan hu każ ta` servitujiet in kwantu l-konvenuti m`humiex ser ikunu qegħdin joħolqu xi servitu jew jtaqqlu piż ta` servitu, minħabba l-prinċipju nemini res sua servit. Passaġġ li ċertament ser jibqa` ndiviżibbli bejn il-kontendenti. L-Artikolu 400 jipprovdi : "is-servitu` hija jedd stabbilit għall-vantaġġ ta` fond fuq fond ta` ħaddieħor, sabiex isir użu minn dan il-fond ta` ħaddieħor jew sabiex ma jitħalliex li sidu jużа minnu kif irid.". Il-qorti temmen li ġialadarba sid il-fond għandu wkoll sehem fl-isqaq, peress li huwa komuni, m`hijiex kwistjoni ta` servitu fuq il-ħaġa komuni imma pjuttost drittijiet li jidderivaw minn stat ta` komproprjeta. Il-partijiet qegħdin jisservew bil-passaġġ mhux "jure servitutis" iżda "jure dominii.". Il-konvenuti (jew aħjar Rose Cortis, mart il-konvenut) huma proprjetarji tal-fond 72 u komproprjetarji tal-passaġġ. Dan il-passaġġ hu ntiż bħala mogħdija u, jista` jingħad ukoll, bħala mezz biex jipprovdi l-arja u dawl lill-immobbli li jikkonfinawh. Bħala koproprjeta` għandhom japplikaw il-provvedimenti "Fuq il-Komunjoni tal-Beni" (Artikolu 489 et seq.).

L-Artikolu 491 tal-Kodiċi Ċivili li jirregola l-jeddijiet ta` kull komproprjetarju li jinqeda bil-ħaġa in komun u jipprovdi :

"Kull komproprjetarju jista` jinqeda bil-ħwejjeġ in komun, basta – (a) li jinqeda bil-ħaġa skond id-destinazzjoni tagħha kif stabbilita bl-użu ; (b) li ma jinqediex bil-ħaġa kontra l-interess tal-komunjoni, jew b`mod li ma jħallix lillkomproprjetarji l-oħra jinqdew biha in komun skond il-jeddijiet tagħhom."

Rilevanti wkoll hu l-Artikolu 493 li jipprovdi li ebda tibdil m`għandu jsir mingħajr il-kunsens tal-komproprjetarji, lanqas jekk min ikun irid jagħmlu jidhirlu li t-tibdil hu ta` ġid għal kullħadd. Provvediment li ġie applikat b`mod konċiljattiv mal-Artikolu 491. F`dan il-kuntest jekk komproprjetarju jagħmel użu minn ħaġa komuni fil-limiti tal-liġi, ma jistax jingħad li jkun għamel tibdil filħaġa komuni u fl-istess waqt ikun jista` jagħmlu mingħajr il-bżonn tal-permess tal-komproprjetarji l-oħra.

Kollox jiddependi jekk bix-xogholijiet li jkunu saru jew ser isiru, ikunx sar tibdil fil-konsistenza, l-istat jew forma tal-haga komuni. Jekk it-twegiba hi flaffermattiv, mela jkun hemm bzonn il-kunsens tal-komproprjetarju l-iehor. Din hi l-interpretazzjoni li nghatat mill-parti l-kbira tal-gurisprudenza.

Il-Qorti hi tal-fehma li billi jsiru twieqi u aperturi fil-faccata tal-bini li behsiebhom jibnu l-konvenuti (ara pjanta a fol. 33) li jaghtu ghal fuq il-passagg komuni, il-konvenuti qeghdin jinqdew bil-passagg skond id-destinazzjoni tieghu u m`huma jaghmlu xejn kontra l-interessi tal-komunjoni jew jostakolow lill-atturi milli jinqdew bil-passagg. L-istess jinghad fir-rigward taz-zewg gallariji li jidhru fl-istess pjanta (tieni u tielet sular), minkejja li l-kostruzzjoni ser tfisser li l-konvenuti ser ikunu qeghdin jokkupaw b`mod esklussiv parti mill-arja talpassagg komuni. Pero` l-qorti ma tarax li dan jista` jkun ta` xi pregudizzju ghallatturi. Ovvjament fir-rigward tal-ilma tax-xita li jaqa` fuq dawn il-gallariji, ilqorti ma tqiesx li dan hu rilevanti in kwantu dan diga` jaqa` fil-passagg. B`dan it-tibdil dak li ser jaghmlu l-konvenuti ser ikunu qeghdin jaghmluh fil-limiti tad-drittijiet taghom skond il-ligi, u ma ghandhomx bzonn il-kunsens tal-atturi. L-istess japplika ghat-tranzitu mill-passagg permezz ta` vetturi in kwantu dan ma jikkwalifikax bhala tibdil fid-destinazzjoni izda tgawdija iktar wiesa` tal-haga komuni."

In riassunt, mis-suespost, jirriżulta għalhekk ben evidenti li:

i. kull komproprjetarju jista' jinqeda bil-ħwejjeġ in komun basta li jinqeda bil-ħaġa skond id-destinazzjoni tagħha kif stabbilita bl-użu; u li ma jinqediex bil-ħaġa kontra l-interess tal-komunjoni, jew b' mod li ma jħallix lill-komproprjetarji l-oħra jinqdew biha in komun skond il-jeddijiet tagħhom;

ii. kif ukoll li ebda komproprjetarju ma jista' jagħmel tibdil fil-ħaġa in komun mingħajr il-kunsens tal-komproprjetarji l-oħra, lanqas jekk jidhirlu li dak it-tibdil hu ta' ġid għal kulħadd.

Ikkunsidrat:

Evalwazzjoni tal-provi prodotti fid-dawl tal-prinċipji legali fuq imsemmija

Mill-provi miġjuba u anke minn qari tal-ħames eċċezzjoni mressqa mill-konvenut jirriżulta li mhuwiex kontestat li l-attur u l-konvenut huma proprjetarji ta' l-ambjenti in kwistjoni. Għaldaqstant, din l-Onorabbli Qorti hija sodisfatta li ġie ppruvat li l-attur huwa proprjetarju in komuni mal-konvenut ta' l-ambjenti mertu ta' din il-kawża.

Lanqas ma ġie kontestat li l-konvenut waħħal l-imsemmija kameras ta' sigurta' mingħajr il-kunsens ta' l-attur. Għalhekk li jonqos sabiex jiġi stabilit huwa jekk il-konvenut skond il-liġi u l-ġurisprudenza in materia setax jagħmel ix-xogħlijiet lamentati mingħajr il-kunsens ta' l-attur.

Minn evalwazzjoni tal-provi prodotti, huwa evidenti f'dawn iċ-ċirkostanzi, li t-twaħħil ta' kameras ta' sigurta' mill-konvenut ma kienux xi ħaġa li biddlet is-sustanza ta' l-ambjenti in kwistjoni. Dak li sar ma rriżulta li kkaġuna ebda ħsara fl-oġġett in komuni bejn il-partijiet. Dak li waħħal il-kovnenut, bl-ebda mod ma hu qed jostakola lill-attur milli jidħol u jaċċedi għal ġewwa l-ambjenti li huwa għandu sehem indiviż minnhom. Kwindi ma hemmx raġuni valida fid-dritt għat-tneħħija ta' dawn l-istess kameras ta' sigurta meta dawn jiġu kkunsidrati mill-ottika tal-parametri ta' l-azzjoni li qed jeżerċita l-attur f' din il-kawża odjerna. In oltre, il-Qorti tirrimarka illi billi ma jirriżultax li dawn il-kameras ta' sigurta' qegħdin jippreġudikaw l-użu tal-ambjenti in kwistjoni, ma hemmx lok li jitneħħew. L-ambjenti in kwistjoni xorta jistgħu jibqgħu jitgawdew bl-istess qies, mod u manjiera nonostante li hemm stallati dawn il-kameras tas-sigurta. L-attur jilmenta li d-drittijiet tiegħu ta' privatezza qed jiġu leżi b' dawn il-kameras stante li l-konvenut jkun b' hekk konsapevoli ta' x' ħin daħal l-attur fl-ambjenti in kwistjoni u x' inhu jagħmel l-istess attur f' dawn l-ambjenti. Il-Qorti tirribadixxi li fil-parametri ta' kif ġiet intavolat din il-kawża u t-tip ta' azzjoni hemm eżerċitata, hija ma tqisx li dawn il-kameras tas-sigruta' qed itellfu lill-attur mit-tgawdija ta' l-ambjenti in kwistjoni. M' hemm xejn x' jostakolah milli jidħol u jaċċedi għal dawn l-ambjenti. Barra minn hekk, id-dritt ta' komproprjeta' ma jfissirx li l-komproprjetarji għandhom xi dritt esklussiv li jaċċedu għal tali proprjeta' komuni b' mod esklussiv u mingħajr ma jkun hemm preżenti l-komproprjetarji l-oħra. Jista' jagħti lok li l-komproprjetarji jaċċedu f' dik il-proprjeta' komuni fl-istess ħin u jista' jagħti lok li l-komproprjetarji jinzertaw li jaċċedu f' dik il-proprjeta' komuni f' ħinijiet separati.

Madanakollu, l-istess Qorti tiġbed l-attenzjoni tal-konvenut li għall-prudenza jekk xejn iktar, il-konvenut messu avża lill-attur b' dak li kien beħsiebu jagħmel.

Decide

Għal dawn il-motivi, filwaqt illi tilqa' r-raba' eċċezzjoni tal-konvenut, tiċħad it-talbiet attriċi u tordna li l-ispejjeż tal-kawża fiċ-ċirkostanzi jiġu ssoportati kwantu għal nofs mill-attur u nofs mill-konvenut.

(ft) Simone Grech
Maġistrat

(ft) Silvio Xerri
D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur