Fil-Prim Awla tal-Qorti Civili

Onorevoli Imhallef Albert J. Magri B.A., LL.D.

Seduta ta' nhar il-Gimgha 2 ta' Marzu 2001

Citazzjoni numru 85/98 AJM

Kawza numru

Martin Fenech

Vs

Emanuel Gatt

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni presentata fis-16 ta' Jannar 1998 li permezz taghha l-attur wara li ppremetta illi hija jipposjedi l-garage numru tmienja u ghoxrin (28) gja tmienja u disghin (98) b'entrata adjecenti numru disgha u ghoxrin (29) gja disa' u disghin (99) fi Triq il-Gdida, Ha Luqa, kompriz l-ispazju miftuh tul il-faccata tal-istess garage sat-triq, soggett dan l-ispazju ghal servitu favur l-petrol station adjacenti, detenuta mill-konvenut, u li ghandha in-numri tal-bibien erbgha u ghoxrin, hamsa u ghoxrin, sitta u ghoxrin u seba u ghoxrin (24,25,26,u 27) gia erbgha u disghin, hamsa u disghin, sitta u disghin u sebgha u disghin (94,95,96 u 97) fl-istess Triq il-Gdida, Hal Luqa; illi din l-istess servitu inholqotpermezz ta' kuntratt pubbliku ta' divizjoni li sar bejn George Gatt

u hutu fl-4 ta' Settembru 1972, fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Spiteri, fejn testwalment jinghad illi "*is-service station, sakemm jibqghu jezistu l-pompi tal-petrol li hemm illum, ikollha d-dritt li tuza l-ispazju li hemm quddiem l-garage adjacenti, cioe kif qieghed isir illum.";* illi l-imsemmi fond li jippossjedi l-attur gie fil-poter tieghu mill-poter tal-imsemmi George Gatt, b'kuntratt pubbliku li sar fl-atti tan-Nutar Victor Miller fit-30 ta' Settembru 1982, fejn jinghad li "*s-service station .... ikollu d-dritt li juza l-imsemmi spazju mibjugh b'dan l-att, kif kien isir u kif ghadu jsir illum"*; illi fix-xhur ta' Lulju u Awissu tas-sena 1997 il-konvenut kontra r-rieda ta' l-attur, wahhal pompa ta' l-arja u tal-ilma f'dan l-imsemmi spazju u b'hekk aggrava din is-servitu' u immolesta lill-attur fil-pussess tal-fond tieghu; illi ghalkemm interpellat biex inehhi l-imsemmija pompa ta' l-arja u tal-ilma mill-imsemmi spazju, anke permezz ta' ittra ufficjali tas-7 ta' Awissu 1997, il-konvenut baqa' inadempjenti; talab li din il-Qorti:-

1. tikkundanna lill-konvenut sabiex, fi zmien qasir u perentorju li tiffissa din il-Qorti, huwa jnehhi l-oggetti li qieghed u wahhal fil-proprjeta' ta' l-attur u fin-nuqqas tawtorizza lill-attur sabiex, a spejjes tal-konvenut, inehhi huwa stess dawn l-oggetti, u
2. tordna li l-attur jinzamm fil-pussess u tgawdija ta' hwejgu kif kien l-istat ta' fatt qabel ma l-konvenut immolesta lill-attur fil-pussess tieghu.

Bl-ispejjes, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tas-7 t'Awissu 1997, kontra l-konvenut, minn issa ngunt biex jidher u ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xiehda ta' l-attur.

Rat in-nota tal-konvenut presentata fis-16 ta' Ottubru 1998 li permezz taghha eccepixxa illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u gahndhom jigu respinti billi:-

1. Ai fini tal-kuntratt ta' bejgh tat-2 ta' Mejju 1998, fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel, l-eccipjent sar proprjetarju tas-Service Station in kwistjoni, adjacenti ghall-garaxx tal-attur u bl-istess kuntratt, akkwista favurih id-dritt ta' uzu tal-ispazju li hemm quddiem l-istess garaxx, ghall-skopijiet ta' service station.
2. Illi l-istallazzjoni ta' pompa ta' l-arja u tal-ilma f'dan l-imsemmi spazju ghandhom jigu interpretati fl-istess sfond u cioe bhala parti indivizibbli mill-uzu tas-service station u mhux bhala aggravament tas-servitu' in kwistjoni jew molestja fil-pacifiku pussess tal-attur.

Rat il-kontro talba tal-konvenut li permezz taghha filwaqt li ppremetta illi huwa l-proprjetarju ta' Shell Service Station bin numru 24 sa 27 f'New Street, Luqa; illi skond il-kuntratt ta' akkwist huwa ottjena a favur tieghu l-uzu tal-ispazju ezistenti quddiem il-garaxx adjacenti ghall-service station, liema garaxx huwa proprjeta' tal-konvenut nomine (sic. ?); illi dan id-dritt tal-uzu, kien jappartjeni ukoll lill-proprjetarji precedenti tas-Service Station, fosthom missier l-attur (*konvenut),* u dan anke kif jidher mill-kuntratt ta' divizjoni, Dok. B; illi l-konvenut (*attur)* abbuzivament u minghajr ebda dritt qed jipparkja l-karozza tieghu fl-ispazju quddiem il-garaxx tieghu, b'mod li qed jippregudika d-dritt ta' uzu li ghandu l-attur (*konvenut)* a favur tieghu; illi l-konvenut interpellat biex inehhi l-karozza tieghu, baqa' inadempjenti; talab li din il-Qorti:-

1. tiddikjara jekk hemm bzonn li l-attur (*konvenut)* ghandu l-uzu tal-ispazju ezistenti quddiem il-garaxx adjacenti proprjeta' tal-konvenut (*attur*);

2. tordna lill-konvenut (*attur)* li fi zmien qasir u perentorju li tiffissa dina l-Qorti, jiddezisti milli jimmolesta l-uzu tal-attur (*konvenut)* tal-ispazju provdut u dan billi jnehhi l-karozza tieghu u ma jaghmilx aktar uzu mill-istess spazju u b'hekk jirreintegra lill-attur (*konvenut)* fil-pacifiku pussess tal-istess spazju li tieghu ghandu d-dritt ta' uzu.

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

Rat in-nota tal-attur ghall-kontro talba tal-konvenut presentata fil-5 ta' Novembru 1998 li permezz taghha eccepixxa:-

1. Illi d-domandi tal-konvenut fir-rikonvenzjoni iridu jigu korretti, minhabba li jidher li saret konfuzjoni bejn it-terminu 'attur' u t-terminu 'konvenut', fis-sens illi dawn gew mibdulin fil-vesti taghhom attwali meta saru d-domandi tar-rikonvenzjoni.
2. Illi minn imkien mill-kuntratti riferiti ma jirrizulta illi l-konvenut ghandu l-uzu esklussiv tal-ispazju ezistenti quddiem il-garage ta'proprjeta' tal-eccipjent, fl-area tal-petrol station in kwistjoni, kif qed jippretendi l-istess konvenut.

   Anzi mill-kuntratt tal-4 ta' Settembru 1972, riferit fil-premessi tac-citazzjoni originali, jirrizulta car illi "*is-service station .... ikollha d-dritt li tuza l-ispazju li hemm quddiem il-garage ezistenti – cioe kif qed isir illum."*

   Fiz-zmien riferit f'dan il-kuntratt, l-ispazju msemmi kien jigi uzat kemm minn min kellu s-Service Station, kif ukoll min kellu l-garage. Kwindi il-fatt ili s-service station, li mhix qeghda preciz quddiem il-garaxx, thallilha d-dritt li taghmel uzu minn dak l-ispazju, ma jfissirx li dan id-dritt sar tant eskluziv illi annulla

kompletament id-dritt tal-uzu tal-imsemmi spazju mill-attwali proprjetarji tieghu.

Ifisser illi kemm l-attwali proprjetarji tal-garaxx u l-ispazju ta' quddiemu, kif ukoll il-proprjetarju tas-Service Station, ghandhom jaghmlu uzu normali mill-istess spazju, skond kif kien jigri fiz-zmien meta sar il-kuntratt.

3. Illi, minghajr pregudizzju, konsegwentement anke it-tieni talba tal-konvenut ghandha tigi michuda, u jigi stabbilit illi l-attur eccipjent ghandu d-dritt jaghmel uzu ragionevoli mill-istess spazju ghaliex b'hekk m'hux qed ifixkel l-uzu normali li ghandu dritt jaghmel il-konvenut mill-istess spazju, skod il-kuntratt fuq riferit.

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-attur.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-23 ta' April 1999 meta l-kawza giet mibghuta quddiem din il-Qorti ghas-seduta tal-31 ta' Mejju 1999 sabiex tigi trattata u deciza.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

Ittrattat il-kawza.

Ikkunsidrat:-

Ma jidhirx li hemm kontestazzjoni dwar il-fatti li taw lok ghal din il-kawza. Dawn huma is-segwenti:-

a. L-attur huwa proprjetarju ta' garage li jifforma parti mill-area uzata bhala petrol station mill-konvenut.

b. Oltre dan l-attur huwa ukoll proprjetarju tal-arja kollha quddiem dan il-garage sat-triq. Din l-arja hija pero' suggetta ghall-uzu tal-konvenut fl-operazzjoni tas-service station.

c. Fl-1997 il-konvenut ghamel xogholijiet fl-istation tieghu b'mod li biddel it-tankijiet tal-petrol, ghamel art tal-konkret gdid, inkluz f'dak li spazju quddiem il-garage ta' l-attur. U anke istalla pompa tal-ilma u ohra tal-arja man-naha tal-lemin tal-istess garage (hekk kif thares lejh) billi ghadda l-komunikazzjonijiet mehtiega minn taht l-istess arja appartenenti lill-attur.

Il-kwistjoni ta' bejn il-kontendenti tammonta ghall-interpretazzjoni tal-klawsola kuntrattwali fil-kuntratt ta' divizjoni tal-4 ta' Settembru 1972 fl-atti tan-Nutar George Gatt meta l-ahwa Camilleri, awturi tal-konendenti qasmu l-proprjeta' li kellhom in komuni. Fost dawn l-assi kien s-service station, l-garage adjacenti u l-arja imsemmija. Wara li saret d-deskrizzjoni, qasma u assenjazzjoni tal-porzjonijiet tal-kondividendi, gie dikjarat fl-istess kuntratt hekk: "*Illi l-partijiet jaqblu li s-service station, sakemm jibqghu jezistu l-pompi tal-petrol li hemm illum ikollu id-dritt li tuza spazju li hemm quddiem il-garage adjacenti, cioe kif qieghed isir illum ...... sakemm jibqa dan id-dritt ghall-uzu, il-proprjetarju tas-service station, ihallas il-proprjetarju tal-garage, tlett liri fis-sena dekorribbli mil-lum.*"

Qed jigi sottomess mill-attur li bix-xogholijiet li saru mill-konvenut gie aggravat dan is-servitu kostitwit bil-kuntratt fuq imsemmi u dana billi fl-ewwel lok kien hemm invazjoni tal-proprjeta' ta' l-attur meta gew istallati t-tankijiet il-godda fl-1997 u billi l-konvenut ghadda pajpijiet jaqsmu l-arja in kwistjoni u jwasslu sal parti estrema tal-arja ossia passagg proprjeta' ta' l-attur.

Il-konvenut qed jikkontendi li l-klawsola fuq imsemmija ghandha tigi interpretata b'mod li taghtih id-dritt li fl-arja in kwistjoni jaghmel kull uzu mehtieg ghat-tmexxija ta' Service Station. Inoltre fil-kontro talba minnu pprezentata l-konvenut qed isostni li l-attur qed jimpedih milli juza l-istess arja billi jipparkja l-vettura tieghu f'dik il-parti.

Ikkunsidrat:-

Tresqu diversi xhieda mill-parti attrici intizi sabiex jindikaw x-xogholijiet li saru mill-konvenut u s-sitwazzjoni li ien hemm precedenti ghas-sena 1997. Infatti jirrizulta li qabel din id-data il-pompi tal-arja u tal-ilma kienu jinsabu f'arja formanti parti s-service station proprjeta' tal-konvenut u kien biss wara dik id-data u x-xogholjiet intraprisi mill-konvenut li dawn tpoggew fil-proprjeta' ta' l-attur u l-komunikazzjoni ghalihom saret taht l-istess proprjeta' ta' l-attur. Issemma ukoll t-tank tal-petrol li tpogga, in parti fil-proprjeta' ta' l-attur, izda dwar dan ghandha d-dikjarazzjoni tal-istess attur li dan "jista' jithalla fejn hu" u ma jifformax mertu tal-kawza. Bhal ma hija ukoll, mhux mertu tal-kawza, it-tinda tal-konkret li ghamel il-konvenut u li tidhol fil-proprjeta' tal-istess attur. Din il-Qorti ghalhekk, ghal dawk li huma drittijiet ta' l-attur fir-rigward tat-tinda u tat-tank mhux ser tesprimi ruhha ghalkemm jista' jinghad semplicement li mir-rizultanzi tal-process jidher li bix-xogholijiet maghula mil-konvenut l-proprjeta' ta' l-attur giet invasa. Kull dritt tal-attur f'dan ir-rigward jibqa' riservat.

Illi dwar is-servitu' ta' dritt ta' uzu tas-sid tas-servizz station tal-arja quddiem il-garage proprjeta' tal-attur, din il-Qorti hija tal-fehma li l-kliem fil-kuntratt ta' divizjoni huma cari u ma jehtigu ebda interpretazzjoni. Infatti l-uzu li kellu jibqa' jsir minn dan l-ispazju kien

kwalifikat bil kliem “kif qieghed isir illum”. Ghalhekk jekk dakinhar tal-kuntratt ta’ divizjoni fuq imsemmi l-arja ta’ l-attur quddiem il-garage tieghu ma kellha ebda pipijiet u ma kellha ebda pompi tal-ilma jew tal-arja fuqha, il-konvenut ma jista’ jivvanta ebda dritt ulterjuri fir-rigward. Ghalkemm huwa minnu li dawn il-pompi u l-accessorji taghhom huma intrinsikament marbuta mas-servizz provdut fis-service station, dan ma jfissirx li l-konvenut jista’ jpoggi dawn il-pompi fil-proprjeta’ ta’ terzi. Seta’ facilment pogga dawn il-pompi f’arja ohra tal-istess service station minghajr ma jimpingi fuq id-drittijiet proprjetarji tal-attur. Ghalhekk din il-Qorti hija tal-fehma li t-talbiet attrici huma gustifikati.

Ikkunsidrat:-

Illi ghal dik li hija kontro talba tal-konvenut jigi fl-ewwel lok rilevat li mhux kontestat mill-attur li l-konvenut ghandu uzu tal-ispazju ezistenti quddiem il-garage ta’ l-attur. Infatti dan johrog mill-premessi tac-citazzjoni attrici u ghalhekk din it-talba hija superflwa. Fit-tieni lok ma ingiebet ebda prova li l-attur qed jimmolesta lill-konvenut fl-uzu tal-imsemmi passagg kif preskritt fil-kuntratt fuq imsemmi permezz tal-ipparkeggjar tal-vettura tieghu fid-l-arja. Ghalhekk din it-talba ukoll ma tistax tirnexxi. Izda ghandu jigi osservat, u dana sabiex din il-Qorti ma tinftiehemx hazin, li d-dritt moghti lill-konvenut jipprekludi lill-attur milli b’xi mod, anke permezz ta’ parking tal-vettura tieghu, jimmolesta l-uzu generali tal-passagg quddiem l-garage. Wiehed ghandu jifhem li l-klawsola fil-kuntratt ta’ divizjoni tan-1972 kienet marbuta mal-fatt li adjacenti ghall-garage ta’ l-attur kien hemm service station fejn huwa mehtieg l-passagg liberu ta’ vetturi u ghall-ebda raguni ohra. Ghalhekk

jekk l-attur jostakola tali passagg b'xi mod jew iehor, jkun qed jikser l-obbligi assunti favur il-konvenut.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-Qorti tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut, tichad ukoll il-kontro talba tieghu u filwaqt li tilqa' t-talbiet attrici tikkundanna lill-konvenut sabiex fi zmien xahar millum jnehhi l-pompi tal-ilma u tal-arja li huwa pogga fil-proprjeta' tal-attur kif ukoll inehhi kull komunikazzjoni li saret ghall-istess pompi u li ghaddejja minn taht il-passagg proprjeta' ta' l-attur u li jinsab quddiem il-garage tieghu. Fin-nuqqas tawtorizza lill-attur jaghmel l-istess xogholijiet taht is-sorveljanza tal-Perit David Pace li qed jigi mahtur ghal dan il-ghan, a spejjes tal-konvenut.

Li spejjes kollha jithallsu mill-konvenut.

Onor Imhallef Albert J. Magri