MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta ta' l-10 ta' Ottubru, 2005

Citazzjoni Numru. 1037/2002

Lawrence u Vera Barbara konjugi Vassallo.

-vs-

Luciano u Christine konjugi Cristina.

Il-Qorti;

Rat l-att tac-citazzjoni pprezentata fit-13 ta’ Settembru, 2002 li permezz taghha l-atturi ppremettew:

Illi l-atturi huma l-propjetarji tal-fond numru 131 (mija, wiehed u tletin), bl-isem “Drive In” fi Triq il-Kampanella, Fgura filwaqt li l-konvenuti huma propjetarji tal-fond bin-numru 123 (mija, tlieta u ghoxrin) fi Triq il-Kampanella, Fgura;

Illi l-fond tal-konvenuti kellu tieqa li taghti ghal gol-bitha propjeta’ tal-atturi;

Illi l-konvenuti qabdu u kabbru t-tieqa billi wessawha u baxxewha minghajr il-permess jew il-kunsens tal-atturi kif mehtieg skond il-ligi;

Illi b'rizultat ta' dan l-agir, il-konvenuti qeghdin abbuzivament ikkabbru s-servitu' li tgawdi l-propjeta' taghhom fuq il-propjeta' ta' l-atturi;

Illi ghalkemm debitament interpellati mill-atturi sabiex jergghu jirrintegraw it-tieqa ghad-daqs li kienet, il-konvenuti baqghu inadempjenti;

Ghalhekk jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti ghaliex m'ghandhiex:

(1) Tikkundanna l-konvenuti biex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom iffissat jergghu jirrrintegraw it-tieqa ghad-daqs li kienet originarjament qabel ma l-konvenuti baxxewha u wessawha;

(2) In difett, li l-atturi jigu awtorizzati li jirrintegaw t-tieqa ghad-daqs li kienet originarjament taht id-direzzjoni tal-perit nominandi ghas-spejjez tal-konvenuti.

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittra ufficcjali tal-21 ta' Gunju 2002 u ta' l-ittri bonarji kontra l-konvenuti ngunti minn issa ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-atturi mahlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota tal-eccezzjonijietipprezentata fit-18 ta' Novembru, 2002 li permezz taghha l-konvenuti eccepixxew:

1. Illi preliminarjament l-atturi jridu jippruvaw t-titolu taghhom fir-rigward tal-bitha in kwistjoni u l-arja sovrastanti sabiex jisostanzjaw l-interess taghhom biex jifthu l-kawza odjerna;

2. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-atturi;

3. Illi mhuwiex minnu li l-konvenuti kabbru xi tieqa fil-fond 123, Triq Kampanella, Fgura li taghti ghal gol bitha proprjeta ta' l-atturi, u dan skond kif jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

4. Illi fi kwalunkwe kaz, jekk l-atturi qieghdin jirreferu ghal xoghol li sar mill-konvenuti fil-proprjeta taghhom 125, Triq il-Kampanella Fgura, l-istess konvenuti kellhom kull dritt li jaghmlu x-xogholijiet minnhom imwettqa, u dan skond id-disposizzjonijiet tal-kuntratti li permezz taghhom akkwistaw il-proprjeta in kwistjoni, skond kif jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

5. Illi x-xogholijiet in kwistjoni, apparti l-fatt li n-natura taghhom mhiex skond kif giet deskritta mill-atturi, gew rezi necessarji minhabba l-inadempjenza da parti ta' l-atturi li jwettqu xoghol ta' manutenzjoni u taz-zamma nadifa tal-bitha de quo, u dan skond kif jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

Salvi eccezzjonijiet ohra jekk ikun hemm bzonn.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti mahlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat l-atti processwali u l-verbal tas-seduta tat-8 ta' Gunju, 2005 li permezz taghha l-kawza thallliet ghas-sentenza.

Rat in-noti ta' l-osservazzjonijiet.

Ikkunsidrat;

Illi l-atturi kif indikat, qed jghidu li l-konvenuti kabbru tieqa ezistenti fil-hajt divisorju li jifred iz-zewg proprjetajiet minhabba li qed jallegaw illi b'din l-azzjoni, il-konvenuti aggravaw servitu li kienet gia' ezistenti fuq il-proprjeta' taghhom.

Ghalhekk din hija azzjoni rivendikatorja billi l-atturi qed jitolbu r-restituzzjoni tal-proprjeta' fis-sens li s-servitu' terga' tigi ripristina ghal kif kienet qabel ix-xoghol lamentat minnhom. Azzjoni simili gieli ssejhet ukoll azzjoni *diabolica* billi l-attur irid jipprova d-dominju tieghu b'mod komplet u konklussiv – ara per ezempju s-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet Borg vs Buhagiar deciza fis-17 ta' Novembru, 1958.

Il-konvenuti kienu qed jeccepixxu l-ewwelnett illi l-atturi ghandhom jippruvaw it-titolu taghhom. Mid-dokumenti esebiti mill-atturi fil-kors tal-kawza jidher li din il-kwistjoni giet sorvolata. Infatti l-attur wiret il-proprjeta' in kwistjoni minghnd huh John Vassallo li miet fl-1990. Il-konvenut fil-fatt irtira din l-eccezzjoni permezz tal-verbal tad-9 ta' Lulju, 2004.

Skond ix-xhieda tal-attur huwa gie nfurmat mill-kerrej tal-fond proprjeta' tieghu illi l-konvenut kien fetah it-tieqa imsemmija. Il-konvenut, meta gie konfrontat minnu qallu li l-bitha li ghaliha taghti t-tieqa kienet tkun mahmuga u ghalhekk hass li kellu jkollu access ghaliha biex inaddafha.

Il-konvenut jaqbel illi huwa fetah it-tieqa fejn qabel kien hemm fetha izghar izda qed jghid li kellu kull dritt li jaghmel dan skond il-kuntratt tal-akkwist tieghu. Fl-ittra li kien baghat il-konvenut lill-Avukat tal-attur b'risposta ghall-ittra li kien baghatlu, huwa jispjega ghaliex qed jghid dan (fol 37). Huwa kiteb hekk;

"*L-imsemmi bieb ma hu bieb xejn izda tieqa li ilha tezisti mill-inqas hamsa u ghoxrin sena minn minndu l-imsemmi garage kien inkera bhala hanut bil-permessi mehtiega ghad-drenagg u ventilazzjoni. Dan jidher car mill-kuntratt li sar bejn is-Sur Lawrence Vassallo u jien. ...*
Id-dritt ta' l-access ghall-bitha interna (li fiha tiftah it-tieqa) jinghata fil-kuntratt ta' xiri ta' arja minghand il-mejjet John Vassallo li tieghu huh Lawrence huwa werriet."

Ezami tal-kuntratti msemmija juru li l-konvenut qed jassumi li ghax ghandu dritt ta' access huwa kellu d-dritt

ikabbar it-tieqa izda dan ma jirrizulta minn ebda kuntratt li qed isemmi hu. Fl-ewwel kuntratt ta’ l-1972 hu akkwista d-dritt li jiftah twieqi fuq il-*garages* u mhux fuq il-bitha in kwistjoni li hija bitha interna (*shaft*). Fil-fatt fl-ebda wiehed mill-kuntratti wiehed ma jsib xi dritt ta’ access kif qed jghid hu u jekk stess dan jezisti ma jintitolahx zgur li jaggrava s-servitu’ esistenti.

Fil-kawza deciza fl-14 ta’ Jannar, 1983 fl-ismijet Rapa vs Zerafa gie citat Pacifici Mazzoni li osserva illi “*per prospetti preso in termini generali si intende un apertura o finestra sena o con invetriata mobile, mediante il quale l’aria puo penetrare nell’ambiente a cui serve...*” F’dan il-kaz dan id-dritt ta’ prospett gie aggravat konsiderevolment bit-tkabbir tat-tieqa. Skond l-Artikolu 475 tal-Kodici Civili min igawdi s-servitu’ ma jistax itaqqal il-piz ta’ dik is-servitu’. It-talba ta’ l-atturi allura hija gustifikata u timmerita li tigi milqugha. Jekk, kif qed jallega l-konvenut, il-bitha tinzamm mahmuga, huwa ghandu rimedji ohra li certament ma jaghtuh ebda dritt ikabbar it-tieqa kif ghamel.

Ghal dawn il-mottivi l-Qorti tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u tilqa’ t-talbiet attrici; ghall-fini ta’ l-ewwel talba tipprefiggi t-terminu ta’ xahar u ghall-fini tat-tieni talba tinnomina lill-AIC Mario Cassar.

L-ispejjes tal-kawza jithallsu mill-konvenuti.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------