QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) SUPERJURI

MAGISTRAT Dr Michael Mallia LL.D.

Seduta tal-lum il-Gimgha 12 ta' Ottubru 2001

Citazzjoni numru 115/84 MM

Joseph Grech

-vs-

Dolores armla ta' Antonio Ellis kemm f'isimha proprju kif ukoll bhala mandatarja tal-imsefrin Suor Angelina tal-Ordni Francescana, Suor Rose tal-Ordni tal-klarissi, ta' Joseph u Jude Thaddeus sive Teddy Ellis u fuq it-talba ta' Richad Ellis kemm f'ismu proprju u ghan-nom ta' huh Anton Ellis u b'digriet tat-13 ta' Frar 1990 Dr Paul Coppini gie nominat kuratur deputat biex jirrappresenta lill-konvenut Richard Ellis li miet fil-mori tal-kawza kif ukoll biex jirrapprezenta lill-assenti Anton Ellis li kien rapprezentat f'dan il-gudizzju mill-istess Richard Ellis; Salvatore Ellis, Josephine mart Anton Grech, Pauline mart Dominic Grech, Dolores mart Peter Theuma, Anna mart Marcel Tabone, Maria xebba Ellis, John Ellis u Emanuele Ellis u b'digriet tal-5 ta' April 1993 Dr Michael Caruana gie nominat kuratur deputat sabiex jirrapprezenta lill-mejta Dolores Ellis; u b'nota tas-16 ta' Marzu 1994 Richard Ellis assuma l-atti ta' din il-kawza minflok il-konvenuti l-ohra kollha

Il-Qorti;

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-attur fit-28 ta' Settembru 1984 fejn wara li ppremetta illil-attur huwa proprjetarju tal-fond numru 32, Ghajn Qatet Street, Victoria, Gozo u l-konvenuti huma proprjetarji tad-dar numru 4, Pompei

Street, Victoria, Gozo li tmiss min-naha tal-lvant mal-fond imsemmi ta' l-attur; u billi l-konvenuti waqqghu parti mill-hajt tas-sejjiegh li jissepara z-zewg fondi u xehtu il-gebel kollha fil-gnien ta' l-attur; illi inoltre fuq il-parti l-ohra ta' dan il-hajt bnew hajt singlu tal-kantun mhux skond is-sengha u l-arti u tant inbena hazin li qieghed jipperikola lill-istanti; illi inoltre il-gebel tal-hajt tas-sejjiegh li gie demolit u mixhut fil-proprjeta' ta' l-attur qieghed jikkaguna danni kif jigi pruvat ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza. Illi inoltre l-konvenuti fethu zewg twieqi u kkostruwew zewg gallerijiet fil-proprjeta' taghhom f'boghod ta' inqas minn zewg piedi u sitt pulzieri mill-hajt divizorju li jiddividi l-fondi tal-kontendenti bi ksur ta' l-Artiklu 480 tal-kodici Civili.

Talbu lil din l-Onorabbli Qorti tghid ghaliex il-konvenuti :

1. m'ghandhomx jigu kundannati biex fi zmien qasir u perentorju li tistabilixxi din il-Qorti, jergghu jibnu l-hajt divizorju tas-sejjiegh li jiddividi z-zewg fondi fuq imsemmija billi jnehhu dik il-parti tal-hajt mibnija tal-kantun, jibnu dik il-parti tal-hajt li giet kompletament mgarrfa, jirrimova l-gebel li xehtu fil-proprjeta' ta' l-attur u konsegwentement jirripristinaw l-istess hajt fl-istess stat li kien qabel;

2. illi fin-nuqqas l-attur jigi awtorizzat biex jesegwixxi l-istess xoghlijiet huwa ghas-sepjjez tal-konvenuti;

3. illi l-istess konvenuti jigu kundannati biex fi zmien qasir u perentorju li tistabilixxi din il-Qorti jaghlqu u jnehhu z-zewg gallerijiet u twieqi fuq imsemmija li ghamlu in vjolazzjoni tal-ligi.

4. Illi in difett l-attur jigi awtorizzat li jaghlaq u jnehhi huwa stess l-imsemmija gallerijiet u twieqi a spejjez tal-konvenuti.

L-imsemmija xoghlijiet ghandhom isiru taht is-supervizjoni ta' perit kwalifikat.

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittra tat-22 ta' Gunju 1984.

Il-konvenuti huma ingunti ghas-subizzjoni.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti fejn eccepew illi:

1. illi d-domandi attrici huma totalment infondati fid-dritt u fil-fatt.

2. Illi l-hajt tas-sejjiegh imsemmi fl-ewwel domanda tac-citazzjoni ossija tal-bricks huwa proprjeta' tal-konvenuti u stante li dawn bnewh huma u l-attur ma hallas ebda appogg jew kumpens ghall-bini tieghu, l-attur ma jistax jilmenta fuqu.

3. Illi l-konvenuti ma xehtu ebda gebel fil-proprjeta' ta' l-attur.

4. Illi t-twieqi u galleriji in kwestjoni huma fid-distanza li trid il-ligi billi huma imbeghda aktar minn zewg piedi u nofs mill-proprejta' ta' l-attur.

5. Salvi eccezzjonijiet ohra fid-dritt u fil-fatt.

Rat id-digriet taghha tas-7 ta' Dicembru 1984 fejn innominat lit-tekniku AIC David Pace bhala tekniku sabiex jirrelata dwar it-talbiet ta' l-attur wara li jiehu konjizzjoni ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti.

Rat ir-rapport tat-tekniku fuq imsemmi pprezentat fis-27 ta' April 1989 u mahluf fil-11 ta' Mejju 1989.

Rat is-sentenza ta' din il-Qorti tat-23 ta' Frar 1990 u tal-Qorti ta' l-Appell tat-2 ta' Dicembru 1991.

Rat id-digriet taghha tat-12 ta' Gunju 1992 fejn innominat lil Dr Grazio Mercieca bhala perit legali bl-assistenza tat-tekniku ta' l-AIC David Pace.

Rat ir-rapport tal-perit legali pprezentat fit-2 ta' Lulju 1996 u mahluf fit-22 ta' Jannar 1997;

Rat ir-rapport tat-tekniku AIC David Pace pprezentat fil-15 ta' Novembru 1996 u mahluf fil-21 ta' Frar 1997.

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat l-atti u d-dokumenti kollha tal-kawza;

Ikkunsidrat:

Illi bis-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell tat-12 ta' Dicembru 1991 gew definittivament decizi l-ewwel zewg talbiet ta' l-attur u dik il-Qorti rrimettiet l-atti lill-Prim'Istanza sabiex tiddeciedi dwar it-tielet u r-raba talbiet. Dawn it-talbiet jirreferu ghal zewg gallerijiet u twieqi allegatament mhux f'distanzi legali u hemm talba ghar-rimozzjoni taghhom, fin-nuqqas isir ix-xoghol mill-attur a spejjez tal-konvenuti.

Rigward dawn iz-zewg it-talbiet hemm ir-relazzjoni tal-perit legali u tat-tekniku pprezentati separatament fit-2 ta' Lujlu 1996 u fil-15 ta' Novembru 1996. Dawn ir-rapporti jidhru illi huma konfliggenti, peress illi fil-waqt illi l-perit legali jghid illi dawn iz-zewg gallerijiet u twieqi m'ghandhomx jigu rimossi, il-perit Pace, filwaqt illi jistrieh fuq din ir-relazzjoni, jghid illi dawn l-aperturi ma kienux fid-distanzi legali u a fol 375 jghid kategorikament illi

dawn l-aperturi huma anqas minn zewg piedi u nofs 'il boghod mill-proprejta' ta' l-attur.

Hawnhekk qamet il-kwistjoni ta' fejn hi qeghdha din il-proprjeta', peress illi bejn iz-zewg fondi hemm spazju illi gie riferit bhala foss, gandott u anke passagg dawn id-deskrizzjonijiet ghandhom konsegwenzi legali differenti.. Jekk dan l-ispazju huwa foss, allura l-prezunzjoni tal-ligi hi kif tajjeb osserva l-perit legali illi dana huwa komuni u ghalhekk id-distanzi jibdew jitkejlu mil-linja medjana ta' dan il-foss, f'liema kaz allura dawn l-aperturi jkunu aktar minn zewg piedi u nofs 'il boghod mill-proprjeta' ta' l-attur. Jekk jirrizulta illi dan l-ispazju huwa passagg u huwa proprjeta' ta' l-attur, allura dawn l-aperturi jkunu anqas minn zewg piedi u nofs boghod mill-proprjeta' ta' l-attur. Ghalhekk kien importanti hafna ghal din il-kawza sabiex jigi stabbilit dan l-ispazju x'ezattament hu, jekk huwiex foss, gandott jer passagg.

Ikkunsidrat:

Illi l-perit legali, fil-konkluzzjonijiet tieghu, qal illi dan l-ispazju ghandu jitqies bhala foss.

Il-Qorti jidhrilha pero' illi l-perit legali ghamel din id-dikjarazzjoni b'mod gratutwitu u kwazi kwazi beda bl-assunzjoni illi dan l-ispazju huwa foss. A fol 328 meta l-perit legali jibda jiddiskuti d-disposizzjonijiet tal-ligi, jibda biex jghid

"Kemm-il darba l-ispazju fuq indikat huwa foss japplikaw is-segwenti zewg artikoli tal-Kodici Civili"

u hawnhekk jikkwota l-Artiklu 429, 430 u 431 tal-Kodici Civili.

Il-perit legali imbaghad ikompli jibni l-argumenti tieghu fuq din l-asserzjoni illi l-ispazju huwa foss. Jirreferi wkoll ghal Miklem Malti ta' Eric Serracino Inglott fejn jaghti deskrizzjoni ta' foss u a fol 329 il-perit legali jerga' jaghmel asserzjoni fejn jghid:

"Dan jaqbel perfettament ma' l-ghamla ta' l-ispazju in kwestjoni."

Il-perit legali jkompli jibni t-tezi tieghu meta jghid:

"Waqt l-access ta' l-1 ta' Marzu 1994 irrizulta lill-periti gudizzjarju illi matul dan l-ispazju jidhru l-pedamenti kemm tal-post ta' l-attur kif ukoll tal-hajt divizorju mal-post tal-konvenut. Kwindi dan l-ispazju m'hu xejn hlief fondo jew gandott fond taht il-livell normali tal-bini taz-zewg nahat."

Il-Qorti jidhrilha illi din id-deskrizzjoni topografika ma taghmilx dan l-ispazju aktar foss jew gandott milli passagg u biex tasal ghall-konkluzzjoni

ta’ x’verament kienet, il-Qorti trid tara l-uzu illi sar minnha matul iz-zminijiet.

Jekk dan l-ispazju kien foss jew gandott il-Qorti tifhem illi dana kellu jservi ta’ konduttur ta’ xi materjal jew ilma sabiex jitwassal ghal xi post iehor mill-origini tieghu. Foss u gandott ghandhom funzjonijiet ben differenti minn passagg. Filwaqt illi l-ewwel tnejn iservu ta’ kondutturi jew depositi ghal xi materjal, dak ta’ l-ahhar iservi ta’ l-uzu tal-bniedem biex jitwassal minn post ghall-iehor. Passagg generalment iwassal x’imkien, jew f’xi ghalqa jew xi bini jew xi proprjeta’ ohra, mentri foss u gandott ma jwassal imkien hlief ghal xi post fejn jista’ jingemgha l-materjal illi jkun twassal tramite dan il-foss jew gandott.

F’dan il-kaz partikolari dan l-ispazju jwassal interament ghall-proprejta’ ta’ l-attur fejn dan ghandu l-istallel biex izomm xi zwiemel jew bhejjem illi kellhu. A fol 375 tal-process il-perit tekniku jghid:

“jista’ jaghti l-kaz illi xi darba dan il-passagg kien gandott, pero’ meta morna ahna sabiex naghmlu l-access dan il-gandott kien qed jintuza fl-interita’ tieghu bhala passagg”.

Frangisk Portelli, a fol 387, li huwa bniedem anzjan u li hadem fuq il-proprjeta’ ta’ l-attur, jghid:

“F’dan il-post ta’ l-attur, Joseph Grech, kien hemm mandra u kont nidhol ghaliha mill-fond tieghu stess. Meta nehhejna l-mandra u bnejna l-post, hallejna passagg, dana sabiex jghaddu l-bhejjem f’parti ta’ l-art ta’ livell aktar baxx”.

“…… il-passagg illi konna ghamilna hemm ghadu u ghadu fl-istess mod kif konna hallejnieh”.

Frangisk Portelli jghid illi dan ix-xoghol kien sar xi hamsin (50) sena ilhu.

Apparti din ix-xhieda l-Qorti jidhrilha illi kieku dan l-ispazju kien foss jew gandott zgur illi ma kienx sejjer jaghti ghall-ambjenti uzati mill-bniedem. Se mai kien jaghti ghal xi ghalqa fejn jista’ jigi skarikat il-materjal li jkun ghadda minn go fihom, pero’ passagg jaghti ghall-ambjenti tal-bniedem u huwa aktar verosimili illi dan l-ispazju huwa passagg la darba jispicca fi stallel proprjeta’ ta’ l-attur.

Zgur illi ghal dawn l-ahhar tletin (30)sena dan l-ispazju kien uzat esklussivament mill-attur bhala passagg. Minn hemmhekk kien iwassal iz-zwiemel jew bhejjem ohra sabiex jezercita l-professjoni tieghu u kien x’kien fil-passat il-Qorti trid tara l-uzu li sar minn dan l-ispazju tul l-ahhar tletin (30) sena biex tigi determinata t-topografija taghha.

Ghalhekk il-Qorti jidhriliha illi l-perit tekniku ghandu ragun meta a fol 375 jghid illi fil-passat jista' jaghti l-kaz illi xi darba kien hemm gandott. Dan ovvjament ma jistax jigi eskluz, pero' l-uzu li qed isir minnu issa u li ilhu jsir ghal zgur ghall-aktar minn tletin (30) sena huwa passagg u ghalhekk dan l-ispazju bejn iz-zewg fondi ghandu jitqies bhala passagg ghal kull fini u effetti tal-ligi.

Problema ohra illi trid tigi indirizzata hija dwar il-proprjeta' ta' dan il-passagg. Il-perit legali, a fol 333, spjega illi fil-fehma tieghu dan il-passagg huwa proprjeta' ta' l-attur. Jghid fost affarijiet ohra:

"biz-zmien gie akkwistat bil-preskrizzjoni mill-attur billi dan ghal zmien twil, aktar minn tletin (30) sena, uzah esklussivament hu".

Il-Qorti tosserva wkoll illi dan l-argument huwa konfortat mill-fatt illi l-attur ghandu aperturi mill-istallel illi jaghtu ghal fuq dan il-passagg, liema aperturi ilhom hemmhekk ghal aktar minn tletin (30) sena. Dan jindika illi dan il-passagg huwa proprjeta' esklussivament ta' l-attur peress illi matul dawn l-ahhar tletin (30) sena u anke aktar hadd ma oggezzjona ghall-pussess tieghu ta' dan il-passagg, liema pussess kien kontinwu, pubbliku u wzat *qua dominus*.

Ghalhekk il-Qorti mhix sejra tiddisturba l-argumenti u l-konkluzzjoni tal-perit legali ghal dak li jirrigwarda t-titolu ta' dan il-passagg. Tibqa' ghalhekk il-kwestjoni ta' l-aperturi, ghandhomx jinghalqu jew le. Bhalma gia inghad la darba gie stabbilit illi dan l-ispazju huwa passagg u huwa proprjeta' ta' l-attur, kwindi dawn l-aperturi huma anqas minn zewg piedi u nofs 'il boghod mill-proprjeta' ta' l-attur (ara xhieda David Pace fol 375).

Il-perit legali wasal ghall-konkluzzjoni illi dawn l-aperturi m'ghandhomx jinghalqu peress illi rrizulta konklussivament li da parti ta' l-attur kien hemm akkwijixxenza ghad-distanza li fiha saru l-aperturi in kwestjoni. L-attur ma pprotestax ghal dawn l-aperturi ghall-aktar minn hamsa u ghoxrin (25) sena u ghalhekk il-perit legali kkonkluda illi issa l-attur ma jistax aktar joggezzjona ghall-prezenza ta' dawn l-aperturi u kkwota in sostenn ta' l-argument tieghu l-kawza "Salvatore Vella vs Felice Camilleri" (Kollezzjoni XII Part 2 Page 994).

Il-Qorti rat din is-sentenza kif ikkwotata mill-perit legali u ma jidhirlix illi ghandha tapplika ghal dan il-kaz, peress illi f'dik il-kawza si tratta ta' zewg fondi mibnijin mill-istess sid u mibjugha fl-istess sitwazzjoni li bnihom is-sid. Kien hemm tista' tghid, kwistjoni ta' servitu per destinazzione del padre. Haga illi f'dan il-kaz m'ghandniex, pero' l-Qorti jidhriliha illi hemm kawza ohra illi tersaq aktar ghall-fatti speci ta' dan il-kaz milli dik is-sentenza kkwotata mill-perit legali.

F'kawza deciza mill-Qorti ta' l-Appell fil-15 ta' Gunju 1999, fl-ismijiet "Alfred Vassallo -vs- Nazzarena Dimech", wara li l-Qorti kienet dahlet fil-fond dwar il-kwestjoni ta' servitujiet waslet ghall-konkluzzjoni li persuna li taghmel snin twal ma toggezzjonax ghal ftuh ta' tieqa ma tistax wara tbiddel fehmitha u toggezzjona ghal xejn b'xejn.

Dan huwa proprju l-kaz illi ghandna f'din l-istanza, peress irrizulta illi l-attur ipprotesta wara illi l-konvenut qabad u gholla hajt divizorju u wara illi l-konvenuti kienu fethulu kawza sabiex jigu regolarizzati l-posizzjonijiet ta' bejniethom. Kien hawnhekk allura li l-attur fetah kawza ohra u qajjem il-kwestjoni dwar id-distanza tat-twieqi u aperturi ohra. Izda kif jghallem id-dritt Ruman *qui tacet consentire videtur* u dan abbinat mas-sentenza fuq imsemmija iwassal il-Qorti ghall-konkluzzjoni illi dawk l-aperturi ghandhom jibqghu fejn huma u t-talbiet ta' l-attur ghandhom jigu michuda.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeciedi li tichad it-tielet u r-raba talba ta' l-attur bl-ispejjez ta' din l-istanza kontra tieghu.

(ft.) Michael Mallia
Magistrat

(ft.) Maureen Xuereb
D/Registratur

Vera kopja

Ghar-Registratur