MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta ta' l-20 ta' Marzu, 2009

Citazzjoni Numru. 92/2008

Wilfred Camilleri u martu Pauline Camilleri

-Vs-

Carmelo sive Charles Muscat bhala mandatarju ta’ huh msiefer Lawrence Muscat

Dawn il-proceduri nbdew permezz ta’ rikors guramentat prezentat fit-2 ta’ Settembru 2008 fejn l-atturi ippremettew li:

B’sentenza ta’ dina l-Onorabbli Qorti tat-12 ta’ April 2007, w ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell b’sentenza ohra tat-30 ta’ Mejju 2008, fil-kawza fl-ismijiet : **Carmelo Muscat noe vs Wilfred Camilleri et** [Citaz. Numru 256/1996], il-konvenut gie ddikjarat li m’ghandu ebda drittijiet fuq entrata li ghandha d-dhul taghha minn Sqaq Dun Karm Caruana, Nadur, u li tikkonfina mill-punent ma’ beni tal-konveut, lvant ma’ beni tal-atturi, nofsinhar ma’ l-isqaq, u mit-tramuntana ma’ beni ta’ Joseph Grech.

Wara din is-sentenza, il-konvenut gie nterpellat b’zewg ittri tal-1 ta’ Lulju 2008 u tas-17 ta’ Lulju 2008, sabiex ma jibqghux jghaddi aktar mill-entrata, kif ukoll sabiex inehhi l-art tas-sement li l-konvenut kien estenda ghal gol-entrata u kien ghamilha taqleb ghal go din l-entrata, bil-konsegwenza li l-ilma tax-xita li qed jaqa’ fil-propjeta’ tieghu qed jispicca parti kbira minnu f’din l-entrata u jiskula ghal taht il-pedamenti tad-dar tal-atturi, bi hsara ghalihom, u wkoll sabiex wara li jitnehha s-siment u l-ilma tax-xita jigi devjat direttament ghall-isqaq, l-esponenti jkun jista’ jestendi l-bini tal-hajt divorzju bejn l-entrata u l-propjeta’ tal-konvenut aktar lejn in-naha ta’ nofsinhar sat-tarf tal-genb tal-isqaq bi dritt il-linja ufficjal tal-bini.

Minkejja dawn l-interpellazzjonijiet, il-konvenut baqa’ jghaddi xorta wahda mill-entrata, u l-art tas-siment li qed testendi ghal gol-entrata baqghet ma tnehhitx.

Ghalhekk l-atturi talbu lil din il-qorti;

1. Jigi ddikjarat li l-atturi ghandhom dritt li jestendu l-bini tal-hajt divizorju bejn l-entrata fuq imsemmija u l-propjeta’ tal-konvenut matul l-entrata kollha sat-tarf tal-isqaq bi dritt il-linja ufficjali tal-bini.

2. L-atturi jigu awtorizzati jibnu l-hajt divizorju a spejjez komuni.

3. Qabel ma jinbena l-hajt, il-konvenut jigi kkundannat inehhi l-art tas-siment li kien ghamel testendi ghal go l-entrata msemmija, u jiddevja n-nixxiegha tal-ilma tax-xita direttament ghal gol-isqaq biex jigi eliminat l-oskular ta’ aktar ilma ghal gol-entrata u taht id-dar tar-rikorrenti.

4. Fin-nuqqas li l-konvenut jaghmel dak li jigi ordnat fi zmien perentorju li jigi lilu ffissat minn din il-Qorti, tawtorizza l-atturi jaghmlu x-xogholijiet huma a spejjez tal-konvenut, taht id-direzzjoni ta’ perit nominand.

5. Tinibixxi lill-konvenut milli jibqa' jghaddi aktar mill-entrata b'kull mezz, li fuqha gie ddikjarat li m'ghandu ebda drittijiet.

Min-naha tieghu il-konvenut ipprezenta risposta guramentata fit-28 ta' Ottubru 2008 (fol. 6) fejn eccepixxa:-

1. It-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

2. Bis-sentenza moghtija minn din l-Onorabbli Qorti fit-12 t'April 2007 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell b'sentenza ohra fit-30 ta' Mejju 2008 il-konvenut gie ordnat li *"fi zmien erbghin (40) jum mil-lum jaghlaq il-bieb (dak li jidher fl-ewwel ritratt a fol. 226 kulur abjad) li fetah fil-hajt divizorju li jaqsam il-propjeta' tieghu mill-isqaq in kwistjoni".*

3. Illi fil-fatt l-esponenti nomine diga ghamel dak kollu ordnat lilu mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza msemmija u fil-fatt huwa ghalaq l -apertura li kienet taghti ghal fuq l-isqaq in kwistjoni nhar is-sitta u ghoxrin (26) ta' Gunju 2008.

4. Inoltre l-konvenut kien naddaf ukoll l-isqaq minn kwalunkwe materjal u fil-fatt permezz ta' xi haddiema, kien nehha xi kantuni li kien hemm fl-istess sqaq li kienu iservu bhala tarag ghal-apertura li illum tinsab maghluqa.

5. L-atturi qeghdin jallegaw illi l-konvenut ghadu qed jaghmel uzu mill-isqaq in kwistjoni, liema allegazzjoni hija infondata fil-fatt u fid-dritt u qed jopponi bil-qawwa kollha u dan stante illi minn dakinhar illi l-konvenut ghalaq l-apertura li kienet taghti ghal fuq l-isqaq huwa qatt aktar ma dahal u l-imsemmija kantuni tnehhew minn haddiema u mhux minnu. Illi inoltre zgur illi l-konvenut m'ghandu l-ebda bzonn illi jaccedi fl-isqaq in kwistjoni stante illi issa l-unika apertura li kellu ghal fuq dan l-isqaq giet maghluqa minnu stess.

6. It-talba sabiex jigi estiz il-bini tal-hajt divizorju bejn l-entratura u l-propjeta' tal-konvenut hi wahda

maghmula biss b'inistenza u inkejja da parti tal-atturi u b'intendiment car li jostakolaw ghal kollox l-entratura tal-konvenuti nomine fil-propjeta' taghhom. Illi l-atturi ma ghandhom ebda dritt li jippretendu illi jestendu il-linja tal-isqaq fi propjeta' peress illi dik il-porzjon art minn mnejn jispicca il-hajt u tibda il-linja tat-triq lanqas ma tappartjeni lilhom u dan kif ser jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

7. Jekk din it-talba tigi milqugha il-konvenut ser isofri hardship u pregudizzju kbir u dan peress illi ser jinghalaq l-access ghall-entratura tad-dar specjalment issa li b'ordni precedenti tal-Qorti giet maghluqa l-entratura li kien hemm fl-isqaq in kwistjoni.

8. Ghaldaqstant l-esponenti nomine wettaq dak kollu ordnat lilu minn dina l-Onorabbli Qorti u mill-Qorti tal-Appell permezz tas-sentenzi hawn fuq imsemmija u ma hemmx raguni ghaliex dan il-hajt ghandu jigi estiz u ghalhekk huwa m'ghadux ibaghtli l-ispejjez ta' din il-kawza inutili illi giet intavolata mill-atturi;

Semghet il-provi.

Rat l-atti tal-kawza fl-ismijiet **Carmelo sive Charles Muscat nomine vs Wilfred Camilleri et** (Cit. nru: 256/1996) deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-30 ta' Mejju 2008.

Rat l-atti kollha nkluz in-noti ta' sottomissjonijiet prezentati mill-partijiet.

Ikkunsidrat:-

1. Din il-kawza hi t-tieni parti wara l-kawza fl-ismijiet **Carmelo sive Charles Muscat nomine vs Wilfred Camilleri et** (Cit. Nru: 256/1996) li saret gudikat wara sentenza moghtija mill-Qorti ta' l-Appell fit-30 ta' Mejju 2008. Il-meritu ta' dik il-kawza kienet titratta strixxa art li hemm bejn il-proprjeta' tal-kontendenti, u li kull parti kienet qeghda tippretendi li hi proprjeta' taghha. Il-Qorti ta' l-Appell ikkonfermat is-sentenza ta' l-ewwel qorti tat-12 ta'

April 2007 li kienet iddikjarat li l-atturi ghandhom titolu ahjar mill-konvenut nomine, fis-sens li *"....ghandhom titolu ta' ko-proprjeta' ma' haddiehor tal-entrata/passagg meritu tal-kawza u bhala tali ghandhom interess legittimu li jgieghlu lill-attur nomine jaghlaq il-bieb li fetah fil-gemb ta' dan il-passagg."*.

Din l-istrixxa art tinsab fi Sqaq Dun Karm Caruana. Fit-13 ta' Marzu 2009 il-Magistrat sedenti mar wahdu fuq il-post biex ikun jista' jifhem ahjar il-meritu tal-kwistjoni.

Il-qorti m'ghandix dubju li l-entrata meritu tal-kawza fuq imsemmija kienet tikkonfina ma' Sqaq Dun Karm Caruana, u ghalhekk il-parti ta' quddiem li hi l-meritu ta' din il-kawza (markata "x" fir-ritratt numru 2 a fol. 11) hi parti mill-entrata. Fatt accettat mill-istess konvenut tant li fi skizz li pprezenta flimkien mac-citazzjoni **Charles Muscat nomine vs Wilfred Camilleri et** (Cit. Nru: 256/1996)[1], indika l-entrata bil-kulur ahmar u din giet murija minnu li tikkonfina ma' Sqaq Dun Karm Caruana (dak iz-zmien sqaq numru 3).

2. Min-naha taghhom l-atturi jridu li jittella' hajt divizorju bejn il-parti ta' quddiem ta' l-entrata (li tasal sal linja tal-bini tad-dar taghhom) u l-parti ta' quddiem il-grada tal-proprjeta' tal-konvenut. F'dan il-kuntest issir riferenza ghaz-zewg filati gebel li saru mill-atturi u li jidhru fir-ritratti a fol. 10. M'hemmx dubju li jekk kellu jinbena dan il-hajt divizorju, mhux ser ikun hemm bizzejjed wisa' sabiex il-konvenut jidhol b'vetturi fil-proprjeta' tieghu. Dan minhabba l-hajt li jirrizulta li nbena llegalment minn terzi u muri bl-ittra "X" fir-ritratt numru 2 a fol. 24 u bl-ittra "C" fir-ritratt[2] a fol. 30. Mark Cini[3] xehed li hemm Avviz ta' Twettiq fuq dan il-hajt u *"...skond l-official alignment tat-triq m'ghandu jkun hemm l-ebda hajt fejn jidher il-hajt "X" fir-ritratt numru "2" fid-dokument "MC1". Kif inhi s-sitwazzjoni llum, sakemm ovvjament ma tinbidilx l-ischeme tat-toroq, dak il-hajt, jigifieri "X" fir-ritratt numru*

[1] Fol. 5.
[2] Markat CW3.
[3] Ufficjal tal-Awtorita' ta' l-Ambjent u l-Ippjanar.

"2" dokument "MC1" ma jista' qatt jigi kopert minn permess mahrug mill-MEPA. Fejn hemm il-hajt ghandu jkun parti mill-isqaq." (fol. 19). Fis-survey tal-isqaq (datat 17 ta' Lulju 1991) esebita mill-istess xhud (fol. 51) jidher l-*alignment* tat-triq, liema dokument jaghti ndikazzjoni cara li trid titwessa t-triq u li l-hajt "X" muri fir-ritratt a fol. 24 irid jitnehha.

3. Il-qorti tistqarr li dan il-kaz seta' facilment jigi evitat bi ftit rieda tajba, u m'ghandix dubju li issa dahlet il-pika li l-qorti m'ghandha l-ebda intenzjoni li tippresta ruhha fiha. Bizzejjed tara dak li gie mpingi fuq il-kantun tal-gebel (ara ritratti a fol. 11) li l-qorti hi konvinta li sar mill-atturi bi skop li jinku lill-konvenut ghaliex il-kawza **Charles Muscat nomine vs Wilfred Camilleri et** (Cit. Nru: 256/1996) inqatghet favur il-konjugi Camillei. Atteggjament li m'huwiex accettabbli u li jaghti lok ghal provokazzjoni bla bzonn.

Il-qorti m'ghandix dubju li l-konvenut verament kien jemmen li l-entrata li kienet il-meritu tal-kawza fuq imsemmija, kienet tifforma parti mit-titolu li bih xtara l-art fis-6 ta' Marzu 1992 fl-atti tan-nutar Dr Joseph Spiteri u li l-konjugi Camilleri ma kellhom l-ebda jedd fuq l-istess. Kif irrizulta fil-kawza fuq imsemmija, ghalkemm din l-entrata kienet inkluza fit-titolu tal-konvenut, l-atturi kellhom titolu ahjar.

Ghal dawk li huma principji legali:-

(a) *"Kull sid jista' jaghlaq il-fond tieghu, bla hsara ta' kull servitu li ghaliha jkollu jedd haddiehor."* (Artikolu 326 tal-Kodici Civili). Inoltre, *"Kull sid jista' jgieghel lill-gar jaghmel, bi spejjez komuni, sinjali li jidhru u li jibqghu, biex juru l-limiti tal-fondi taghhom li jmissu ma' xulxin."* (Artikolu 325 tal-Kodici Civili).

(b) Sabiex il-konvenut ikun jista' jaghmel uzu mill-parti ta' quddiem ta' l-entrata (dik li llum giet maghluqa permezz ta' hajt gholi zewg filati) billi jghaddi minn fuqha

bil-vetturi, irid jaghti prova li ghandu servitu ta’ moghdija jew xi ftehim li jaghtih xi dritt personali.

Fin-nota ta’ sottomissjonijiet il-konvenut ghamel riferenza ghall-Artikolu 447(1) tal-Kodici Civili:

“Is-sid li l-fond tieghu m’ghandux hrug fuq it-triq pubblika, jista’ jgieghel lis-sidien tal-fondi ta’ ma genbu li jaghtuh il-moghdija mehtiega, bi hlas ta’ kumpens proporzjonat ghall-hsara li ggib dik il-moghdija.”.

Argument li jista’ jitqies li jidhol fl-eccezzjoni numru sebgha (7), u f’kull kaz fl-ghoti tas-sentenza l-qorti trid tqies it-talbiet li jkun ghamel l-attur fl-ottika tal-provvedimenti tal-ligi skond il-provi li jkunu tressqu.

Ghalkemm hu veru li l-konvenut ghandu mezz ta’ dhul bir-rigel ghall-proprjeta’ tieghu, pero’ mhux l-istess jista’ jinghad ghal dhul ta’ vetturi. Ghandu jigi apprezzat li hu dmir tal-qorti li tapplika l-ligi skond l-esigenzi tal-hajja li jkunu jezistu fiz-zmien li l-ligi tkun qeghda tigi applikata. Proprjetarju ghandu jedd li mill-proprjeta’ tieghu jiehu l-utilita’ kollha li din tista’ tippermetti, ghalkemm wiehed irid japprezza wkoll li dan m’ghandux isir a diskapitu ta’ proprjetarju iehor. Il-konvenut applika u nghata permess sabiex fuq l-art jizviluppa dar, u l-izvilupp kien jinkludi drive in u garaxx. Ir-raguni tghidlek li f’dik l-akkwata, minhabba l-wisa’ ta’ l-isqaq, min jibni dar ikollu jipprovdi ghal garaxx.

Il-qorti temmen li l-argument tal-konvenut iregi, fis-sens li fil-prezent mill-proprjeta’ tieghu m’ghandux hrug ghal fuq it-triq pubblika (Sqaq Dun Karm) permezz ta’ vettura, jekk mhux billi jghaddi minn parti mill-art li l-konvenut irid jifred bil-bini ta’ hajt divizorju. Jidher li fil-gurisprudenza lokali gie accettat li l-interkjuzura m’hemmx ghalfejn tkun wahda assoluta, u interkjuzura relattiva taghti lok ghal servitu ta’ passagg necessarju (ara f’dan il-kuntest sentenza **Giovanna Caruana vs Lucy Davies et** deciza mill-Qorti

ta' l-Appell fit-30 ta' Jannar 1956[4], li saret riferenza ghaliha mill-istess qorti fil-kawza **Anthony Camilleri vs Pawlu Farrugia et** deciza fil-31 ta' Ottubru 2008. Hekk per ezempju giet kunsidrata bhala interkjuzura relativa fejn passagg ghal fuq it-triq pubblika gie meqjus perikoluz jew li joffri diffikulta (Vol. XXI.ii.453). Fil-fehma tal-qorti l-fatt li l-proprjeta' tal-konvenut m'ghandix hrug fuq it-triq pubblika permezz ta' vettura, tikkwalifika wkoll bhala bhala interkjuzura relattiva. Il-hrug ezistenti ghal fuq it-triq hu insufficjenti ghal bzonnijiet tal-fond. Dan meta wiehed iqies li fejn tinsab id-dar tal-konvenut hi zona residenzjali u minhabba l-wisa' ta' Sqaq Dun Karm Caruana min jidhol b'karrozza fil-parti ta' gewwa ta' l-isqaq (fejn ghandhom il-proprjeta' l-kontendenti) irid jibqa' diehel f'garaxx jew drive in (kif ghandu l-konvenut), u m'huwiex possibbli li jidhol iktar 'il gewwa fl-isqaq in kwantu jidjieq b'tali mod li ma jghaddux vetturi[5]. Dan apparti l-fatt li *prima facie* jidher li l-htiega ta' din is-servitu' hi biss temporanju sakemm jitnehha, mill-awtorita' kompetenti jew minn min wettaq l-illegalita', il-hajt markat "C" fir-ritratt "CW3" a fol. 30. Il-qorti tammetti li fir-ragunament li qeghda taghmel hemm element qawwi ta' ekwita' u sens ta' buon vicinat fic-cirkostanzi ferm partikolari ta' dan il-kaz.

Il-qorti lanqas tista' tikkonkludi li l-konvenut bena b'xi mod li gab lilu nnifsu f'posizzjoni li m'ghandux access ghat-triq permezz tal-vettura privata.

Ghalkemm irrizulta li l-hajt markat "X" li jidher fir-ritratt numru 2 a fol. 24 inbena illegalment, il-konvenut ma jistax jiehu l-ligi b'idejh u jwaqqghu. L-awtorita' kompetenti li ghandha tiehu hsieb li jitnehha bini illegali hi l-Awtorita ghall-Ambjent u l-Ippjanar, u l-konvenut m'ghandu l-ebda kontroll dwar meta l-istess awtorita' tiddecidi li ghandha twettaq l-avviz li harget fuq l-imsemmi hajt.
Il-qorti tqies ukoll li l-parti tal-entrata li minnha tghaddi vettura tant hi ristretta li l-hsara li ggib dik il-moghdija bil-vetturi hi limitata, u certament is-sagrificcju bl-imposizzjoni tas-servitu hi l-inqas possibbli. Dan iktar u iktar meta tqies

[4] Volum XL.i.34.
[5] Ara ritratt a fol. 26.

li fis-sentenza **Carmelo sive Charles Muscat nomine vs Wilfred Camilleri et** (Cit. Nru: 256/1996) gie konfermat li din l-entrata m'hijiex proprjeta' assoluta tal-konvenut imma komuni ma' terzi (li ma gewx identifikati), fatt konfermat fit-titolu ta' l-atturi u l-awturi tieghu. Fatt li jfisser li l-atturi ma jistghux jaghmlu li jridu f'din l-entrata, in kwantu anke mir-ritratt mehud mill-ajru a fol. 26 hu evidenti li sservi ta' dhul ghal-proprjeta' li tigi iktar il gewwa mill-proprjeta' tal-kontendenti.

Ghalhekk peress li l-konvenut jista' jinvoka s-servitu' legali kontemplata fl-Artikolu 447 tal-Kodici, il-qorti m'hijiex tal-fehma li ghandhom jintlaqghu l-ewwel (1), it-tieni (2) u l-hames (5) talba. Dan bla pregudizzju ghad-dritt li jintalab hlas ta' indenniz mill-proprjetarji tal-fond serventi. In oltre, il-qorti qeghda taghmilha wkoll cara li ladarba jitwaqqa' l-hajt li bena t-terz[6] u li hu milqut minn Avviz ta' Twettiq numru 504/97, jista' jkun hemm lok li l-posizzjoni tigi riveduta.

4. Ghal dak li hu xaqlib ta' ilma tax-xita li johrog mill-proprjeta' tal-konvenut u jaqleb ghal fuq il-fond ta' l-atturi, minn dak li gie konstatat fuq il-post il-qorti temmen li l-atturi ghandhom ragun. Ghalhekk il-konvenut ghandu jiehu passi sabiex l-ilma tax-xita ma jibqax jaqleb ghal fuq il-proprjeta' ta' l-atturi. Fir-rigward tas-siment li sar fil-wicc ta' l-art li llum gie determinat li jinsab fl-entrata li l-atturi ghandhom komuni ma' terzi, il-qorti tqies li m'hemmx lok li tinghata xi ordni in kwantu mill-provi rrizulta li l-pussess ghadda ghand l-atturi.

Ghal dawn il-motivi u ragunijiet, il-qorti qeghda taqta' u tiddecidi l-kawza billi filwaqt li tichad l-eccezzjoni numru sitta (6) u tilqa' l-eccezjoni numru sebgha (7)[7] u :-

---

[6] Ara ritratt a fol. 30.

[7] Il-qorti tirrileva li paragrafi numru wiehed (1) sa hamsa (5) tar-risposta guramentata jikkonsistu f'verzjoni tal-fatti skond il-konvenuti.

1. Tichad l-ewwel (1), it-tieni (2) u hames (5) talba ta' l-atturi, b'rizerva ta' kwalsiasi dritt li l-atturi jista' jkollhom fil-futur fl-eventwalita' li jitnehha l-hajt markat "C" fir-ritratt "CW3" a fol. 30.

2. Tikkundanna lill-konvenut sabiex fi zmien erbgha (4) xhur jaghmel ix-xogholijiet li hemm bzonn li jsiru sabiex l-ilma tax-xita li johrog mill-fond proprjeta tieghu ma jaqlibx ghal fuq il-fond Tal-Kokka, Sqaq Dun Karm Caruana, Nadur. Dan ix-xoghol ghandu jsir ghas-spejjez tal-konvenut u taht is-supervizjoni u direzzjoni ta' Vincent Ciliberti li qieghed jigi nominat bhala perit tekniku ghal dan l-iskop. F'kaz li l-konvenut ma jwettaqx l-ordni tal-qorti fiz-zmien moghti, tawtorizza lill-atturi sabiex jaghmlu x-xoghol ghas-spejjez tal-konvenut u taht id-direzzjoni u supervizjoni tal-perit tekniku. Fir-rigward tas-siment li sar fil-parti ta' quddiem ta' l-entrata li kienet oggett tal-kawza Charles Muscat nomine vs Wilfred Camilleri et (Cit. Nru: 256/1996), tqies li m'hemmx htiega li jinghata xi provvediment in kwantu tinsab fil-pussess ta' l-atturi.

Fic-cirkostanzi l-ispejjez gudizzjarji ghandhom jibqghu minghajr taxxa bejn il-partijiet b'dan li d-dritt tar-Registru ghandu jinqasam bin-nofs bejniethom, u d-dritt tal-perit tekniku Vincent Ciliberti ghandu jithallas mill-konvenut.

< Sentenza Finali >

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