MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta ta' l-14 ta' April, 2009

Citazzjoni Numru. 96/2008

Frances Attard u Miriam Vella

Vs

Mario Dimech, Carmen sive Lina Dimech, Lawrence Borg, Jane Borg, John Mary sive Jimmy Frendo, Maryanne Frendo, Francis sive Frankie Zammit u Frances Zammit

Il-Qorti;

Il-kawza titratta passagg minn fuq proprjeta' tal-konvenuti li l-atturi jgawdu sabiex jaslu f'raba' proprjeta' taghhom li tinsab f'Kercem, Ghawdex. Permezz ta' din il-kawza l-atturi qeghdin jitolbu li l-Qorti tiddikjara:-

1. Li bix-xogholijiet li ghamlu l-konvenuti wettqu molestja tal-pussess ta' l-atturi li jgawdu passagg li jaghti ghar-raba' taghhom fil-kuntrada maghrufa bhala ta' Ganton, limiti ta' Kercem, Ghawdex.

2. L-atturi ghandhom jinzammu fil-pussess ta’ l-imsemmi passagg kif originarjament kienu jgawduh.
3. Tiddikjara li x-xogholijiet imwettqa mill-konvenuti qeghdin jaghmlu hsara lis-servitu ta’ passagg li l-atturi jgawdu fuq il-proprjeta’ tal-konvenuti skond l-Artikolu 474 tal-Kodici Civili.
4. Tordna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentoru inehhu kwalsiasi xogholijiet li huma ghamlu fil-passagg u jirripristinaw il-pussess tal-atturi tal-passagg ghall-istat originali tieghu.
5. Fin-nuqqas bin-nomina ta’ perit nominat ghal dan l-iskop, l-atturi jkunu awtorizzati sabiex inehhu x-xogholijiet li l-konvenuti ghamlu fil-passagg sabiex jirripristinaw il-pussess taghhom ghall-istat originali tal-passagg.

Permezz ta’ risposta guramentata prezentata fil-31 ta’ Ottubru 2008 (fol. 20) il-konvenuti ddikjaraw li:-

1. L-atturi jridu jippruvaw it-titolu taghhom ghar-rigward tad-dritt ta’ passagg li jghidu li ghandhom.
2. Mhux minnu li qeghdin jew sejrin jikkawzaw molestja fil-konfront tal-pussess li l-atturi jghidu li jgawdu fuq il-passagg li jaghti ghar-raba’ taghhom.
3. F’kaz li l-atturi jiddikjaraw li ghandho xi dritt li jghaddu, dan il-passagg hu bir-rigel u xejn iktar. Ghaldaqstant, il-konvenuti ghandhom kull dritt l jizviluppaw u jgawdu l-proprjeta’ taghhom. Il-Kodici Civili jirrikonoxxi d-dritt al-proprjetarju li jgawdi u jiddisponi minn hwejgu bil-mod l-aktar assolut, basta li ma jaghmilx uzu projbit mil-ligi (art. 320 tal-Kodici Civili). Ghalkemm dan jista jkun suggett ghas-sevitu li ghaliha jkollu jedd haddiehor (art. 326 tal-Kodici Civili) dan id-dritt ghandu jigi interpretat restrittivament u mhux b’mod li l-proprjetarju jigi rikattat li ma jista jaghmel ebda xoghol lanqas xoghol li fil-prattika ma jaffettwa bl-ebda mod lil fond dominanti. Dan apparti l-fatt li l-ligi tmur oltre dan u taghti l-jedd lil sid il-fond servjenti li jkun irid jaghmel xogholijiet jew miljoramenti fil-fond tieghu, li joffri lis-sid tal-fond dominanti parti ohra xorta wahda tajba ghall-ezercizzju tas-servitu, u dan ma jistax jirrifjuta (Artikolu 474(2) u (3) tal-Kodici Civili).

4. It-tielet talba ghandha wkoll tigi michuda ghaliex il-mod kif ser isir ix-xoghol id-dritt ta' passagg tal-atturi mhux ser jigi effetwat. Ghalhekk ir-raba' u l-hames talbiet ghandhom jigu michuda.
5. Kull ma huma ser jaghmlu l-konvenuti hu li ser isaqqfu parti mill-passagg, b'dan illi l-atturi xorta jistghu jghaddu liberament kif ghadhom jaghmlu sal-lum stess minghajr ebda xkiel.

Sa ftit taz-zmien ilu l-proprjeta' tal-konvenuti kienet art. Wara li nhareg permess ta' zvilupp mill-Awtorita' ta' Malta ghall-Ambjent u Ippjanar, il-konvenuti zviluppaw l-art. Is-servitu ta' passagg bir-rigel favur il-proprjeta' ta' l-atturi hi minn dik il-parti li llum hi miksija bil-konkos (ara ritratti MX3 u MX4 li ttiehdu mill-Magistrat sedenti waqt l-access li sar fis-26 ta' Novembru 2008). Parti mill-passagg gie msaqqaf in kwantu nbena garaxx (gholi 12 il-filata) li l-konvenuti jiddiskrivuh bhala *carport*. Il-qorti hi tal-fehma li din il-parti ta' l-izvilupp ma tistax tissejjah bhala *carport*[1] li jkollu l-gnub tieghu miftuhin. Mir-ritratt Dok. MX2 hu evidenti li l-passagg hu wiesgha biex minnu tghaddi persuna bir-rigel. Il-konvenuti ddikjaraw li mhux ser isir bieb fil-fetha tal-garaxx[2].

Fis-seduta tat-12 ta' Novembru 2008 (fol. 28) gie dikjarat:-

"il-partijiet qeghdin jaqblu li l-atturi ghandhom dritt ta' moghdija bir-rigel mill-parti kulurita bl-isfar fil-pjanta a fol. 7. Jaqblu wkoll illi d-dritt ta' moghdja (servitu) hi in forza tal-ligi minhabba l-fatt li l-proprjeta' ta' l-atturi m'ghandhiex access ghal triq pubblika.......

Il-konvenuti jikkonfermaw ukoll li behsiebhom ihallu l-passagg wisa ta' metru minn barra (Triq it-Torri) sakemm jaslu fuq l-art proprjeta' ta' l-atturi. Dr Mark Refalo ghall-atturi jikonferma li hemm qbil illi l-passagg ikun wiesa' metru".

---

[1] Ara ritratt numru 2 a fol. 26. Wara li ttiehdu dawn ir-ritratti l-istruttura gie imsaqqfa.

[2] Jimmy Frendo (konvenut) xehed: *"Jiena nerga' nikkonferma illi fejn ilum tidher l-apertura ghal dak illi ahna qed niddiskrivuh bhala carter (recte, carport), hemmhekk mhux ser jitqieghed bieb."* (xhieda li ttiehdet waqt l-access li sar fis-26 ta' Novembru 2008, fol. 36).

Waqt l-access li kien sar fis-26 ta' Novembru 2008, l-atturi ddikjaraw li *"....m'hemmx kwistjoni fuq il-wisa' tal-passagg, pero' jridu li bejn il-passagg li llum nghata l-konkos fil-wicc u l-kumplament tal-proprjeta' tal-konvenuti jittella' cint (gholi ta' bejn tlieta u erbgha filati) sabiex b'dan il-mod zgur li ma jigu ostakolati fl-ezercizzju tad-dritt ta' moghdija li ghandhom u ma jkollhomx kwistjonijiet mas-successuri tal-konvenuti. L-atturi jsostnu li jekk ma jsirx dan il-hajt, ser ikun qieghed jigi ostakolat il-passagg."* (fol. 39).

Din il-kawza kienet preceduta minn talba ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni (numru 53/2008). Fis-seduta tal-1 ta' Awwissu 2008 l-intimati ddikjaraw:

"Dr Anton Refalo jiddikjara illi d-dritt li ghandhom ir-rikorrenti ta' passagg bir-rigel, minhabba l-interkjuzura tar-raba taghhom ser jibqa' mhux mittiefes u cioe' b'vojt ta' metru u fl-gholi ta' hdax (11) il-filata, u lesti wkoll jiddelinejaw il-passagg mill-kumplament tal-proprjeta' taghhom permezz ta' bollards u katina sabiex zgur bl-ebda mod ma jigi ostakolat id-dritt ta' passagg bir-rigel tal-istess rikorrenti. Oltre minn hekk jiddikjara wkoll li fuq in-naha ta' barra minhabba l-landscaping lanqas ma ha jkun hemm l-ebda bieb, u ghalhekk l-access ser ikun liberu f'kull mument.".

Fil-kors tal-kawza l-konvenuti ddikjaraw li ma jaqblux li jittella' hajt divizorju bejn il-passagg u l-kumplament tal-proprjeta' taghhom, izda kienu disposti jaghmlu *bollards* tal-hadid u b'katina ***"....minn fejn jibda l-passagg sat-tarf tal-fuq imsemmija kamra)...."*** (access tas-26 ta' Novembru 2008).

Ghalhekk hemm qbil li:-

1. Il-proprjeta' tal-atturi tgawdi jedd ta' servitu ta' passagg bir-rigel minn fuq il-proprjeta' tal-konvenuti.
2. Is-servitu ta' passagg bir-rigel tezisti minhabba l-interkjuzura tar-raba' proprjeta' ta' l-atturi li tigi fuq in-naha ta' wara tal-proprjeta' tal-konvenuti.

3. Il-passagg jidher markat bil-kulur isfar fil-pjanta Dok. AV2 a fol. 7 tal-process.
4. Il-partijiet jaqblu li l-passagg ikun metru wiesgha.

Il-qorti temmen li din il-vertenza setghet facilment tigi rizolta barra mill-qorti bi ftit raguni miz-zewg partijiet. Ir-ragel ta' l-attrici xehed waqt l-access:

"Jiena qieghed nikkonferma ili kif inhu l-passagg illum, jigifieri fejn hemm platform tal-konkos, ahna ma ghandna l-ebda problema illi nghaddu minn din il-parti tal-art tal-konvenuti, pero' ahna rridu illi bejn dan il-passagg illi llum huwa wicc tal-konkos u l-kumplament tal-proprjeta' tal-atturi, irridu li jittella' cint gholi tlett (3) filati biex b'dan il-mod jigi delinejat b'mod car il-passagg mill-kumplament tal-proprjeta'. Ahna ma rridux ikollna l-problemi mas-successuri tal-konvenuti.".

Fin-nota ta' sottomissjonijiet li pprezentaw fit-23 ta' Marzu 2009, l-atturi bdew billi ttrattaw dwar l-elementi ta' l-*actio manutenionis* u kif japplikaw ghal kaz in kwistjoni. Azzjoni bhal din timmira biex tassikura l-godiment pacifiku tal-pussess u biex tinibixxi kull att li jittraduci ruhu f'ostakolu ghall-izvolgiment ta' l-ezercizzju tad-dritt sostantiv tal-pussess. Azzjoni li fiha ma tistax tigi sollevata kwistjonijiet li huma ta' natura petitorja. Iktar 'il quddiem ddikjaraw li *"l-azzjoni odjerna hi **ibbazata ukoll fuq l-Artikolu 474(1) tal-Kodici Civili.**"* (enfazi tal-qorti), li jipprovdi li s-sid tal-fond serventi ma jista' jaghmel xejn bi hsara ta' servitu.

Minn dak li rat il-qorti waqt l-access, hi tal-fehma li bix-xogholijiet li ghamlu l-konvenuti ma tnaqqasx il-wisa' tal-passagg fil-fond serventi u l-ezercizzju tas-servitu ma saritx iktar skomda. Inoltre, l-fatt li skond il-permess mahrug mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar irid jitqieghd bieb fit-tarf tal-proprjeta' tal-konvenuti li tmiss ma' l-isqaq li jibqa' hiereg ghal fuq it-triq pubblika[3], ma jbiddilx il-fehma tal-qorti. Dan in kwantu hu evidenti li meta jsir dan il-bieb il-konvenuti (u successuri taghhom) ghandhom zewg alternattivi fis-sens li:-

[3] Ara xhieda ta' Mark Cini fis-seduta tat-23 ta' Jannar 2009.

(a) jew jaghtu kopja tac-cavetta lill-atturi sabiex ikunu jistghu liberament jidhlu u johorgu kull meta jridu fil-passagg (fond servjenti); jew alternattivament
(b) il-konvenuti jaghmlu l-bieb li ma jkunx jissakkar.

Ghal dik li hi l-linja divizorja bejn il-passagg u l-kumplament tal-proprjeta' tal-konvenuti, il-qorti tapprezza u tifhem l-argument li ghamlu z-zewg partijiet fis-sens li:-

(a) Fil-futur l-atturi ma jridux li jkollhom argumenti mal-konvenuti jew successuri taghhom, fis-sens li ma jridux li xi parti mill-passagg jigi ngumbrat b'xi oggetti u li jigu b'xi mod ostakolati fl-uzu tal-passagg. Fil-fatt l-atturi jsostnu li hemm differenza bejn il-fatt li qabel il-fond kien ghalqa u llum gie zviluppat fi proprjeta' residenzjali. Il-qorti tapprezza l-preokkupazzjoni tal-atturi fis-sens li ma jridux li jitqieghdu bollards li m'humiex fissi, in kwantu dan jista' facilment iwassal sabiex fil-garaxx parti mill-ispazju ntiz bhala moghdija jigi ngumbrat billi vettura facilment tigi pparkjata b'tali mod li tokkupa l-passagg jew parti minnu. Dan iktar u iktar meta wiehed iqies li Jimmy Frendo (wiehed mill-konvenuti) xehed: *"...pero' rridu illi l-hadid ikun jista' jinqala' sabiex b'hekk fil-carter (recte carport) tkun tista' titqieghed vettura."* (fol. 36). Dan it-tip ta' ragunament jaghti lok ghal suspetti fondati min-naha ta' l-atturi in kwantu sabiex tigi pparkjata vettura fl-ispazju li ghandu jintuza l-garaxx m'hemmx ghalfejn jinqalghu l-bollards in kwantu jekk ikunu fissi m'humiex ser inaqqsu l-wisa' tal-garaxx.

(b) Il-konvenuti ma jridux idejqu l-ispazju fil-proprjeta' taghhom billi jibnu cint ta' tlett filati biex jiddelimita l-passagg mill-kumplament tal-proprjeta' taghhom. Kien f'dan il-kuntest li pproponew li jitqieghdu *bollards* tal-hadid li jkunu jistghu jitnehhew sabiex jigu pparkjati l-vetturi.

M'hemmx dubju li l-passagg in kwistjoni jrid f'kull zmien jithalla liberu minn kull ostakolu. Fil-fehma tal-qorti sabiex tigi evitata kull possibilita' ta' kwistjoni fil-futur diment li

tibqa' s-servitu ta' passagg bir-rigel[4] u jigu wkoll salvagwardjati l-jeddijiet ta' l-atturi minn molestji bla bzonn, fit-tarf tal-passagg u l-kumplament tal-proprjeta' tal-konvenuti ghandhom jitqieghdu *bollards* tal-hadid li ghandhom jigu ngastati fl-art (u b'hekk ma jkunux jistghu jitnehhew minn posthom) u l-ispazju bejn *bollard* u ohra (li ghandu jkun ta' erbgha piedi fil-garaxx u sitt piedi ghal kumplament) ghandu jinghalaq permezz ta' katina tal-hadid. Kull *bollard* ghandha tkun wiesgha zewg pulzieri u gholja zewg piedi u nofs minn wicc l-art, u titqieghed fit-tarf tal-passagg li ghandu l-wicc miksi bil-konkos.

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda taqta' u tiddecidi l-kawza billi:-

(a) Tichad l-eccezzjoni numru 2(a) tal-konvenuti a spejjez taghhom;

(b) Tiddikjara li bil-fatt li ma tqieghdux sinjali permanenti fit-tarf tal-passagg li fuqu hemm servitu ta' moghdija bir-rigel jista' jaghti lok ghall-molestja tad-drittijiet li jgawdu l-atturi. Bhala rimedju tordna lill-konvenuti sabiex fi zmien tletin (30) jum mil-lum jaghmlu l-*bollards* tal-hadid ingastati b'mod fiss fl-art kif spjegat hawn fuq taht id-direzzjoni u supervizjoni tal-perit Guido Vella, li qieghed jigi mahtur ghal dan l-iskop. Fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi sabiex jaghmel x-xoghol taht id-direzzjoni u supervizjoni ta' l-istess perit. Spejjez a karigu tal-konvenuti.

(c) Ghal kumplament tilqa' l-eccezzjonijiet l-ohra u tichad it-talbiet ta' l-atturi.

L-ispejjez l-ohra gudizzjarji jibqghu minghajr taxxa bejn il-partijiet, fis-sens li kull parti ghandha taghmel tajjeb ghall-ispejjez taghha tar-registru u d-difensuri rispettivi in kwantu l-qorti hi tal-fehma li dan hu kaz li

[4] Dan ukoll mehud in konsiderazzjoni li Jimmy Frendo xehed:- *"Ahna wkoll min-naha taghna nobbligaw ruhna illi mal-genb ta' din il-platform tal-konkos naghmlu boloz (recte, bollards) tal-hadid bil-ktajjen biex b'hekk ikun car li din il-parti fejn hemm illum il-platform tal-konkos hi passag, pero' rridu illi l-hadid ikun jista' jinqala' sabiex b'hekk fil-carter (recte, carport) tkun tista' titqieghed vettura."* (Fol. 36).

seta’ facilment gie evitat bi buona volonta’ minn kull naha.

< Sentenza Finali >

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