MALTA

# QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

## MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta tas-27 ta' Ottubru, 2009

Citazzjoni Numru. 49/2007

**Margerita Saliba, Carmela Saliba, xebbiet, Rita mart Joseph Cutajar, Theresa armla ta' Coronato Xerri f'isimha u bhala mandatarja tal-imsifrin Joseph, Louis, Salvu, u Rose mart Frederick Jesper, ahwa Saliba; u Joe Xerri, u Pauline mart Raymond Cutajar**

**Vs**

**Carmelo Cortis u b'digriet tal-4 ta' Lulju 2007 giet kjamata fil-kawza Rose Cortis**

Il-Qorti,

**Passagg komuni – Dritt li wiehed mill-komproprjetarji jiftah twieqi, jaghmel gallariji, u ighaddi servizzi (dawl, ilma, drenagg) mill-passagg komuni, u jbiddel il-livell tal-art tal-passagg u jnehhi parti minn hajt divizorju li jifred il-passagg minn trejqa konfinanti.**

Rat ir-rikors guramentat prezentat fit-3 ta' Mejju 2007 fejn l-atturi ppremettew u talbu:

L-atturi huma sidien *pro indivisio* tal-fond numru tlieta u sebghin (73), Triq Skapuccina, Zebbug, Ghawdex, li prezentement qeghda tghix fih l-attrici Margerita Saliba, u ghandhom ukoll mill-propjeta' tal-entrata ossia passagg privat li minnha hija accessibbli din id-dar, u li tizbokka fi Triq Skappucina, Zebbug, Ghawdex.

Illi l-konvenut xtara l-fond attigwu numru tnejn u sebghin (72), Triq Skappucina, Zebbug, liema fond huwa post qadim, u talab u ottjena permess minghand l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar biex ihott l-istess fond qadim, iqatta' u jiskava blat mit-terren, u jizvillupa s-sit fi blokk ta' garaxxijiet u appartamenti fuq tliet sulari (minbarra l-livell tal-garages li ser jigi taht it-triq).

Illi biex jaghmel dan l-izvilupp, il-konvenut ser jifforma u jiftah numru ta' bibien u twieqi u aperturi ohra godda ghal fuq din l-entrata ossia passagg privat skond il-permess approvat lilu mill-Awtorita' hawn fuq msemmija, kif ukoll ser jifforma gallariji u sporgenzi ghal fuq dan l-istess passagg.

Illi l-konvenut ser jaghmel il-garaxxijiet taht l-art, u bil-permess tal-izvilupp li ghandu ser iqatta' l-blat xi sular jew aktar taht it-triq, u skond il-pjanti li gew approvati ghal bini ta' dawn il-garages, l-intimat ser iqatta' blat f'distanza inqas minn dik li titlob il-ligi mill-hajt divorzju. Inoltre ser jaghmel rampa biex ikun jista' jinzel u jitla' mill-garaxxijiet li ser jaghmel taht l-art, u billi l-entrata ossia passagg privat fil-wisa' prezenti tieghu ma jippermettix id-dhul u l-hrug bil-vetturi mir-rampa ghal gewwa l-garaxxijiet li jrid jaghmel l-konvenut, huwa ser ikollu jgholli sostanzjalment il-livell tal-art tal-entrata ossia passagg privat jew inehhi l-hajt li prezentement qed jifred l-entrata ossia l-passagg privat minn Trejqet l-Andar trejqa attigwa ghal dan il-passagg u li tigi f'livell aktar oghla mill-istess passagg, u jgibhom livell wiehed, u li skond sentenza ta' dina l-Onorabbli Qorti tal-5 ta' Frar 2002, fil-kawza fl-ismijiet: **Maria Xerri vs Victor Vella** [Citazzjoni numru 53/1994],

dan il-hajt mhux biss irid jibqa' kif inhu fil-prezent izda talli jrid jinbena kif originarjament kien qabel ma kien waqqghu Victor Vella, billi jigi sal gholi kif kien qabel u johrog il-barra ghal Triq Skapuccina kif kien ukoll originarjament.

Illi l-konvenut ser ighaddi wkoll is-servizzi kollha ghall-izvilupp li jird jaghmel mill-passagg privat, u l-volum tal-ilma li ser jaqa' fil-passagg bix-xogholijiet tal-izvilupp li l-intimat ser jaghmel u bil-modifiki li ser iwettaq f'dan il-passagg privat, il-problema tal-ilma li jaqa' fil-passagg u jircevieh il-fond tal-atturi, ser jizdied sostanzjalment.

Illi b'dawn ix-xogholijiet kollha li l-konvenut ser jaghmel kemm fil-passagg privat kif ukoll ghal fuqu, huwa ser johloq servitujiet godda kif ukoll ser jaggrava servitujiet gia' ezistenti, bi ksur tad-drittijiet u pregudizzju gravi ghall-aturi, li ghandhom il-fond taghhom li jigi f'livell aktar baxx kemm minn Trejqet l-Andar kif ukoll mill-istess passagg privat li l-intimat irid ibiddel il-livelli ezistenti tieghu.

Illi appena li l-konvenut ta bidu biex jiddemolixxi u jibda jizvillupa s-sit tieghu, l-atturi Margerita Saliba htegilha taghmel mandat ta' inibizzjoni kontra l-intimat [Mandat numru 20/2007], li gie milqugh b'digriet ta' din il-Qorti tal-20 ta' April 2007.

Ghalhekk l-atturi talbu lil din il-Qorti;

1. Tiddikjara li x-xogholijiet li l-konvenut ser jew bi hsiebu li jaghmel bl-izvilupp fuq imsemmi kemm bil-modifiki li ser jaghmel fil-passagg privat, bis-servizzi godda li ser jaghmel u ser jghaddi mill-passagg, bil-volum tal-ilma li ser jizdied li jaqa' fil-passagg, bl-aperturi, gallerji, u bl-isporgenzi godda li ser jiftah u jaghmel ghal fuqu, ser johloq servitujiet godda u ser jaggrava s-servitujiet ezistenti, u dan ser jaghmlu a skapitu u pregudizzju serju, gravi, u rrimedjabbli tal-atturi u bi ksur tad-drittijiet civili taghhom.

2. Tinibixxi lill-konvenut milli jibda jew jissokta jaghmel ix-xogholijiet imsemmija fl-ewwel talba.

Rat ir-risposta guramentata prezentata fit-8 ta' Gunju 2007 minn Carmelo Cortis (fol. 18), fejn eccepixxa:-

1. Fl-ewwel lok, in linea preliminari, l-atturi jridu jaghtu prova tat-titolu taghhom bhala komproprjetarji tal-fond numru 73, Triq Skapuccina, Zebbug, Ghawdex u tal-passagg privat li jizbokka fi Triq Skapuccina, Zebbug, Ghawdex illi minnu huwa accessibbli l-istess fond.

2. Fit-tieni lok, in linea preliminari, l-attrici Theresa armla ta' Coronato Xerri trid taghti prova tal-mandat illi hija ghandha sabiex tistitwixxi l-odjerni proceduri ghan-nom tal-imsefrin Joseph, Louis, Salvu u Rose mart Frederick Jesper, ahwa Saliba u sabiex tirraprezentahom fil-kors ta' dawn il-proceduri.

3. Fit-tielet lok, in linea preliminari, in vista tal-fatt illi effettivament ir-rikors guramentat gie mahluf u prezentat minn wahda biss mill-atturi, Margherita Saliba, din ghandha taghti prova illi l-atturi <u>lkoll</u>, inkluz dawk assenti, taw il-kunsens u l-awtorizazzjoni taghhom ghall-istituzzjoni tal-odjerni proceduri.

4. Fir-raba' lok, in linea preliminari, in-nuqqas ta' intergrita' tal-gudizzju stante illi l-proceduri gudizzjarji ma gewx istitwiti wkoll fil-konfront ta' Rose Cortis, mart il-konvenut.

5. Preliminarjament ukoll, it-tieni talba attrici ghandha tigi respinta stante illi ma tissodisfax ir-rekwiziti tal-artikolu (843) (1) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

6. In-nullita' tar-rikors mahluf promotor stante illi l-atturi qed jitolbu biss dikjarazzjoni intiza sabiex iwaqqfu perpetwament lill-konvenut milli jwettaq l-izvilupp propost minghajr ma giet proposta ebda talba intiza ghall-affermazzjoni tad-dritt sostanzjali illi l-mandat ta' inibizzjoni, fuq bazi *prima facie*, gie mahrug biex jigi kawtelat.

7. Illi fil-mertu l-izvilupp propost mill-konvenut ma jilledix id-drittijiet tal-atturi, ma johloq ebda dannu jew

pregudizzju ghad-drittijiet tal-istess atturi jew tal-propjeta' taghhom, ma johloqx servitjiet godda u/jew jiggrava dawk gja' ezistenti izda, ghall-kuntrarju, tali zvilupp jikkonstitwixxi biss ezercizzju legittimu tad-drittijiet veljanti tal-konvenut.

8. Illi wkoll, a bazi tad-duttrina tal-*abus de droit*, it-talbiet promossi mill-atturi intizi principalment biex jilledu l-interessi tal-konvenut milli biex jikkonservaw l-interessi u d-drittijiet propji (kif se jigi ippruvat waqt it-trattazjoni tal-kawza), ghandhom jigu respinti.

9. Illi ghalhekk it-talbiet tal-atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigi michuda bl-ispejjez kollha kontra taghhom.

Rat id-digriet tal-4 ta' Lulju 2007 li permezz tieghu giet imsejha fil-kawza Rose Cortis, u fis-seduta tal-4 ta' Ottubru 2007 tat ruhha b'notifikata bir-rikors guramentat u assocjat ruhha fl-eccezzjonijiet li nghataw minn zewgha.

Rat id-digriet tat-30 ta' Novembru 2008 li permezz tieghu gie nkarigat il-perit Godwin Abela, u r-rapport.

Semghet il-provi u rat l-atti kollha nkluz in-nota ta sottomissjonijiet li pprezentaw l-atturi fis-27 ta' Lulju 2009. Il-konvenuti baqghu ma pprezentawx nota ta' sottomissjonijiet.

Rat l-atti tal-mandat ta' inibizzjoni numru: 20/2007 fl-ismijiet **Margaret Saliba vs Carmelo Cortis**, u l-atti tal-kawza **Maria Xerri et vs Victor Vella** (Citaz. numru: 53/1994) deciza fil-5 ta' Frar 2002. Rat ukoll l-atti tal-mandat ta' inibizzjoni numru: 50/90 fl-ismijiet **Maria Xerri et vs Victor Vella**[1], li ghalih hemm riferenza fl-atti tal-imsemmija kawza.

Ikkunsidrat:-

[1] Cedut fil-21 ta' Marzu 1990.

1. B'din il-kawza l-atturi qeghdin jipprovaw iwaqqfu lill-konvenuti milli jaghmlu uzu minn passagg li jwassal ghall-proprjeta' tal-kontendenti, fl-izvilupp li behsiebhom jaghmlu l-konvenuti. Fil-qosor il-fatti huma s-segwenti:-

a. L-atturi huma proprjetarji tal-fond 73, Triq Skappucina, Zebbug, Ghawdex, filwaqt li l-imsejha fil-kawza hi proprjetarja ta' fond li jikkonfina (min-naha tal-lvant) mal-proprjeta' tal-atturi (numru 72). Il-proprjeta' tal-kontendenti hi murija fil-pjanta a fol 121.
b. Id-dhul ghall-proprjeta tal-kontendenti hi minn passagg li jidher fir-ritratti a fol. 135, 137, 138, 140, 141[2]. Minn dan il-passagg tibqa' hiereg ghal Triq Skappucina.
c. Il-passagg in kwistjoni hu f'livell iktar baxx mill-kumplament tat-triq (Trejqet l-Andar), tant hu hekk li hemm zewg targiet fit-tarf (ara ritratt a fol. 136).
d. Bejn dan il-passagg u Triq l-Andar hemm hajt divizorju (ara ritratt a fol. 137). Originarjament dan il-hajt kien tas-sejjiegh (ara Dok. MS1 u MS2 a fol. 81), filwaqt li llum hu tal-bricks tal-concrete. Hajt li kien rega' nbena wara l-kawza fl-ismjiet **Maria Xerri et vs Victor Vella** (Citaz. numru: 53/1994) deciza fil-5 ta' Frar 2002 u f'liema proceduri l-konjugi Cortis ma kienux parti. Mid-dokumenti li pprezentaw l-atturi fis-27 ta' Lulju 2009 jidher li originarjament dan il-hajt divizorju kien jibqa' hiereg sa Triq Skapuccina. Illum il-hajt divizorju tal-bricks li nbena (ara ritratt a fol. 141) imur ftit lil hin mill-kamra zghira li ghandha fetha b'arkata (fejn qabel kien jinzamm karrettun) u proprjeta tal-atturi. Minn ritratt ezebit fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni numru 50/1990, Dok. F a fol. 12[3], hemm certezza li l-hajt tas-sejjiegh kien jaqbez din il-kamra.
e. L-atturi jsostnu li l-passagg hu komuni bejn il-kontendenti[4], filwaqt li l-konvenuti jinsistu li l-atturi ghandhom jaghtu prova li ghandhom jedd ta' proprjeta fuq il-passagg.

[2] Ara wkoll fol. 264 tal-atti tal-mandat ta' inibizzjoni numru:- 20/2007.
[3] Atti inibizzjoni numru 50/1990.
[4] Ara rikors guramentat. Fis-seduta tal-4 ta' Lulju 2007 id-difensur tal-atturi iddikjara li *".....hemm qbil li Roza Calleja (l-awtrici ta' Rose Cortis), kienet koproprjetarja tal-isqaq meeritu ta' din il-kawza."*.

f. Il-konvenuti nghataw permessi ta’ zvilupp (PA3115/03 u PA7582/06) sabiex jibnu blokk appartamenti u garaxxijiet taht l-art.

g. L-ilmenti tal-atturi ssemmew fir-rikors guramentat, u li huma li fl-izvilupp li behsiebhom jaghmlu l-konvenuti ser:-

- Jifthu aperturi u jibnu gallariji li jaghtu ghal fuq il-passagg. Il-perit tekniku rrelata li l-konvenut inghata permess *“....biex fuq il-faccata ikollu sitt twieqi fuq tlett livelli jifthu fuq il-passagg pretiz mill-atturi kif ukoll zewg terrazzini fit-tieni u tielet sular jesporgu b’0.75 metri fuq l-istess passagg pretiz.”*;
- Ser jaghmlu garaxxijiet taht l-art, u ser iqattghu blat f’distanza inqas minn dik li titlob il-ligi mill-hajt divizorju. Dan ser iwassal ukoll li jghollu sostanzjalment il-livell tal-passagg jew inehhu l-hajt divizorju li jaqsam il-passagg minn Trejqet l-Andar;
- Ser ighaddu servizzi kollha tal-izvilupp mill-imsemmi passagg.

2. Il-konvenut ressaq diversi eccezzjonijiet preliminari:-

a. **<u>Tieni Eccezzjoni</u>** – L-attrici Theresa Xerri tat prova sodisfacenti li ghandha mandat sabiex tagixx ghan-nom ta’ hutha l-assenti Joseph, Louis, Salvu, u Rose Frederick Jesper ahwa Saliba. Fil-fatt ikkonfermat bil-gurament li hutha awtorizzawha verbalment biex tistitwixxi l-kawza ghan-nom taghhom ukoll, u pprezentat ukoll kopja ta’ skrittura li biha nghatat il-mandat.

b. **<u>Tielet Eccezzjoni</u>** – Il-presunzjoni ghandha tkun li l-atturi kollha li jissemmew f’rikors guramentat, ikunu taw il-kunsens biex tigi prezentata l-kawza. Il-konvenuti lanqas ma ressqu xi prova kuntrarja li taghti xi hjiel li l-kawza saret kontra l-volonta ta’ xi wiehed mill-atturi.

c. **<u>Raba’ Eccezzjoni</u>** – Sorvolata bid-digriet li nghata fis-seduta tal-4 ta’ Lulju 2007 li permezz tieghu giet imsejha fil-kawza mart il-konvenut, Rose Cortis.

d. **<u>Hames u Sitt Eccezzjoni</u>** – Permezz tat-tieni talba l-atturi qeghdin jitolbu sabiex il-qorti ***“Tinibixxi lill-intimat milli jibda jew jissokta jaghmel ix-xogholijiet***

***imsemmija fl-ewwel talba.”***. Fil-fehma tal-qorti, ir-riferenza ghall-Artikolu 843 tal-Kap. 12 m’hijiex rilevanti. Il-kawza saret ghall-jedd pretiz mill-atturi, u ovvjament it-tieni talba hi konsegwenzjali ghall-ewwel talba. Fir-realta’ l-atturi jridu li l-konvenuti ma jithallewx jaghmlu l-izvilupp kif propost minnhom in kwantu ghal dik il-parti li tolqot il-passagg li jwassal ghall-proprjeta’ tal-atturi. Il-qorti m’ghandix dubju li permezz tat-tieni talba l-atturi qeghdin jitolbu lill-qorti sabiex tordna lill-konvenuti biex ma jaghmlux xoghol fil-passagg *de quo*. Talba li fil-fehma tal-qorti hi legittima, jekk mill-provi jirrizulta li ser isiru xi xogholijiet li jilledu drittijiet tal-atturi. Id-dritt sostantiv li jippretendu l-atturi hu rifless fl-ewwel talba tal-atturi.

3. Fil-meritu l-ewwel kwistjoni hi dwar jekk l-atturi humiex komproprjetarji tal-passagg. L-attrici Theresa Xerri xehedet li missierha (Antonio Saliba) kien xtara l-art fejn illum hemm mibni l-fond proprjeta tal-atturi, minghand missieru (Giuseppe Saliba) permezz ta’ kuntratt li sar fl-4 ta’ Frar 1932 fl-atti tan-nutar Dr Francesco Refalo (fol. 53)[5]. L-oggett tal-kuntratt kienet porzjon art b’kejl ta’ mondello *“.....dalla mandretta posta in strada Scapuccina del Casale Zebbug di Gozo appellata la strada Scapuccina confinata da ponente con beni di Giuseppi Saliba da mezzodi con entrata da levante con beni degli eredi a Luigi Vella da tramontana con beni di Grazio Vella......”*. Imbaghad permezz ta’ kuntratt li sar fit-23 ta’ Settembru 1946, li kienu parti ghalih l-awturi tal-kontendenti (Antonio Saliba min-naha tal-atturi u Rosa Calleja min-naha tal-konvenuti[6]) u huthom Vittoria Vella, Felice Saliba, Salvatore Saliba, Maria Micallef, Luigi Saliba u Rosa Saliba, inqasam il-wirt tal-genituri taghhom (Giuseppe Saliba u Margherita xebba Vella). F’dan ir-rigward Vittoria Vella (oht Antonio Saliba u Rosa Calleja)

---

[5] *"Id-dar fejn toqghod ohti Margherita Saliba, 73, Triq Skapuccina, Zebbug, hija proprjeta’ taghna l-atturi. Gejja mill-wirt tal-genituri taghna. Billi ohti Margherita baqghet xebba tghix m’ommi u ma’ missieri sa ma mietu, missieri kien hallielha l-uzufrutt tad-dar kollha biex tibqa’ tghix hemm bit-testment li kien sar ghand in-Nutar Michael Refalo tas-17 ta’ Ottubru 1979. L-art li fuqha hija mibnija d-dar taghna kien xtraha missieri minghand in-nannu Giusepp Saliba, u cioe’ missieru b’kuntratt li sar fl-1932.”*.

[6] Ara fol. 220 fl-atti tal-mandat ta’ inibizzjoni numru: 20/2007.

akkwistat il-jeddijiet ereditarji tal-genituri. Fl-istess kuntratt jinghad li Vittoria Vella qeghda tittrasferixxi lil huha Antonio Saliba (l-awtur tal-atturi), *"....a building site of the following dimensions namely six ......... annexed to the house fifty four, Scapuccina Street Zebug, Gozo bounded* ***on the north by an entrance property of appearers Antonio Saliba and Rosa Calleja on the West and South by property of appearer Vittorina Vella."***. Il-qorti hi moralment konvinta li f'dan il-kaz il-konfini ta' 'nofsinhar' u 'tramuntana' gew maqluba fis-sens li l-porzjon art li akkwista Antonio Saliba kienet tikkonfina min-nofsinhar mal-entrata komuni ma' ohtu Rosa Calleja, u tramuntana proprjeta' ta' Victoria Vella. Jidher li din il-porzjon art hi fejn tidher il-kamra li d-dahla taghha fiha arkata (ara ritratt a fol. 134)[7]. Ghalhekk hu evidenti li l-ahwa Saliba kollha, inkluz l-awturi tal-kontenenti, kienu qeghdin jaccettaw li dan il-passagg kien komuni bejn Antonio Saliba u Rosa Calleja. Komunjoni li tfisser biss jedd ta' proprjeta'. Gialadarba hemm dikjarazzjoni f'dan is-sens mill-awturi tal-kontendenti, li wara kollox kienu firmatarji ghall-kuntratt tat-23 ta' Settembru 1946, il-qorti temmen li l-atturi rnexxielhom jaghtu prova sodisfacenti li huma proprjetarji tal-entrata. Rilevanti wkoll li anke fil-kuntratt ta' akkwist ta' mart il-konvenut (Rose Cortis) [20 ta' Novembru 2003 fl-atti tan-nutar Dr Andre Farrugia] hemm dikjarat li l-proprjeta' hi accessibbli minn drive-in u rampa komuni. Il-konvenuti ma taw l-ebda hjiel dwar min jista' jkun it-terz li ghandu sehem fil-passagg in kwistjoni u ghazlu li ma jixhdux. Mill-provi l-qorti hi moralment konvinta li t-terz ma seta' kien hadd ghajr l-atturi li huma wlied Antonio Saliba u wierrieta tieghu (ara testment 17 ta' Ottubru 1979 fl-atti tan-nutar Michael Refalo a fol. 53). Ir-ritratti Dok. MS1 u MS2, li m'hemmx dubju ttiehdu snin ilu, huma ndizju li l-passagg kien originarjament jifforma parti mill-proprjeta tal-genituri ta' Antonio Saliba, Rosa Calleja, u huthom l-ohra. Tant hu hekk li dan il-passagg iwassal biss ghall-proprjeta' tal-kontendenti u li ghandu jitqies ukoll li hu accessorju ghall-proprjeta rispettiva tal-partijiet.

---

[7] Waqt l-access li sar fit-2 ta' Ottubru 2008 il-konvenut ikkonferma li din il-kamra hi proprjeta' tal-atturi.

Li l-atturi ghandhom sehem minn dan il-passagg hu wkoll konfermat mill-awtrici ta’ Rose Cortis, cjoe’ Rose Calleja, li kienet wahda mir-rikorrenti li pprezentat mandat ta’ inibizzjoni numru 50/90 fl-ismijiet **Maria Xerri et vs Victor Vella**[8]. Wara saret il-kawza fl-ismijiet **Maria Xerri et vs Victor Vella** (Citaz. Numru: 53/1994), li pero’ ma kenitx parti fiha Rose Calleja. F’dik il-kawza Margerita Saliba xehedet: *“Rosa Calleja kienet ukoll dahlet fil-Mandat ta’ Inibizzjoni li konna ghamilna kontra l-konvenut. Pero f’din il-kawza odjerna hija ma dahlitx.”*[9]. Sahanistra, mill-atti tal-mandat jirrizulta li Rose Calleja kien ikkonfermat ir-rikors bil-gurament flimkien mar-rikorrenti l-ohra. Jirrizulta wkoll li fil-21 ta’ Marzu 1990 kien sar ftehim, li ghalih kienet parti wkoll Rosa Calleja, dwar il-hajt divizorju li kien waqqa’ Victor Vella u gie dikjarat li Victor Vella qieghed jobbliga ruhu li *“Fi zmien sitt (6) xhur mil-lum jobbliga ruhhu li a spejjez tieghu huwa jerga’ jibni hajt divizorju bejn li **sqaqijiet privati rispettivi tal-partijiet.**...”*[10]. Hu evidenti li Rosa Calleja, l-awtrici tal-imsejha fil-kawza Rose Cortis, kienet qeghda taccetta li l-isqaq kien komuni mal-atturi Margherita Saliba u Tereza Xerri li kienu firmatarji wkoll ghall-iskrittura. Tant hu hekk li fil-mandat ta’ inibizzjoni 50/90 ir-rikorrenti, inkluz Rose Calleja, ippremettew li: *“Illi ghalhekk **l-esponenti huwa*** **(recte, huma)** ***l-proprjetarji assoluti tal-isqaq** li jikkonduci ghall-proprjetajiet rispettivi taghhom u li inqata mill-proprjeta taghhom.”*. Min-naha l-ohra kien hemm Victor Vella li jidher li kellu l-isqaq li llum hi Trejqet l-Andar.

4. F’dan ix-xenarju l-qorti hi tal-fehma li l-atturi huma zbaljati meta ppremettew:- *“Illi b’dawn ix-xogholijiet kollha li l-intimat ser jaghmel kemm fil-passagg privat kif ukoll ghal fuqu, huwa ser johloq **servitujiet godda kif ukoll ser jaggrava servitujiet gia ezistenti**, bi ksur tad-drittijiet u pregudizzju gravi tar-rikorrenti, li ghandhom il-fond taghhom li jigi f’livell aktar baxx kemm minn trejqet l-Andar*

---

[8] It-talba kienet sabiex Victor Vella jigi inibit milli jghaddi mill-passagg u milli jibni l-hajt divizorju li jaqsam il-passagg mill-passagg l-iehor (illum Trejqet l-Andar).
[9] Pagna 34 tac-citazzjoni 53/1994.
[10] Pagna 126 tac-citazzjoni 53/1994.

*kif ukoll mill-istess passagg privat li l-intimat irid ibiddel il-livelli ezistenti tieghu."* (fol. 2).

Il-qorti m'hijiex tal-fehma li dan hu kaz ta' servitujiet in kwantu l-konvenuti m'humiex ser ikunu qeghdin joholqu xi servitu jew jtaqqlu piz ta' servitu, minhabba l-principju *nemini res sua servit*. Passagg li certament ser jibqa' ndivizibbli bejn il-kontendenti. L-Artikolu 400 jipprovdi: *"is-servitu' hija jedd stabbilit **ghall-vantagg ta' fond fuq fond ta' haddiehor**, sabiex isir uzu minn dan il-fond ta' haddiehor jew sabiex ma jithalliex li sidu juza minnu kif irid."*. Il-qorti temmen li gialadarba sid il-fond ghandu wkoll sehem fl-isqaq, peress li huwa komuni, m'hijiex kwistjoni ta' servitu fuq il-haga komuni imma pjuttost drittijiet li jidderivaw minn stat ta' komproprjeta. Il-partijiet qeghdin jisservew bil-passagg mhux *"jure servitutis"* izda *"jure dominii."*.  Il-konvenuti (jew ahjar Rose Cortis, mart il-konvenut) huma proprjetarji tal-fond 72 u komproprjetarji tal-passagg. Dan il-passagg hu ntiz bhala moghdija u, jista' jinghad ukoll, bhala mezz biex jipprovdi l-arja u dawl lill-immobbli li jikkonfinawh. Bhala koproprjeta' ghandhom japplikaw il-provvedimenti *"Fuq il-Komunjoni tal-Beni"* (Artikolu 489 et seq.).

L-Artikolu 491 tal-Kodici Civili li jirregola l-jeddijiet ta' kull komproprjetarju li jinqeda bil-haga in komun u jipprovdi:

*"Kull komproprjetarju jista' jinqeda bil-hwejjeg in komun, basta –*
*(a) li jinqeda bil-haga skond id-destinazzjoni taghha kif stabbilita bl-uzu;*
*(b) li ma jinqediex bil-haga kontra l-interess tal-komunjoni, jew b'mod li ma jhallix lill-komproprjetarji l-ohra jinqdew biha in komun skond il-jeddijiet taghhom."*.

Rilevanti wkoll hu l-Artikolu 493 li jipprovdi li ebda tibdil m'ghandu jsir minghajr il-kunsens tal-komproprjetarji, lanqas jekk min ikun irid jaghmlu jidhirlu li t-tibdil hu ta' gid ghal kullhadd. Provvediment li gie applikat b'mod konciljattiv mal-Artikolu 491. F'dan il-kuntest jekk komproprjetarju jaghmel uzu minn haga komuni fil-limiti tal-ligi, ma jistax jinghad li jkun ghamel tibdil fil-haga

komuni u fl-istess waqt ikun jista’ jaghmlu minghajr il-bzonn tal-permess tal-komproprjetarji l-ohra.

Kollox jiddependi jekk bix-xogholijiet li jkunu saru jew ser isiru, ikunx sar tibdil fil-konsistenza, l-istat jew forma tal-haga komuni. Jekk it-twegiba hi fl-affermattiv, mela jkun hemm bzonn il-kunsens tal-komproprjetarju l-iehor. Din hi l-interpretazzjoni li nghatat mill-parti l-kbira tal-gurisprudenza.

Il-Qorti hi tal-fehma li billi jsiru twieqi u aperturi fil-faccata tal-bini li behsiebhom jibnu l-konvenuti (ara pjanta a fol. 33) li jaghtu ghal fuq il-passagg komuni, il-konvenuti qeghdin jinqdew bil-passagg skond id-destinazzjoni tieghu u m’huma jaghmlu xejn kontra l-interessi tal-komunjoni jew jostakolow lill-atturi milli jinqdew bil-passagg. L-istess jinghad fir-rigward taz-zewg gallariji li jidhru fl-istess pjanta (tieni u tielet sular), minkejja li l-kostruzzjoni ser tfisser li l-konvenuti ser ikunu qeghdin jokkupaw b’mod esklussiv parti mill-arja tal-passagg komuni. Pero’ l-qorti ma tarax li dan jista’ jkun ta’ xi pregudizzju ghall-atturi. Ovvjament fir-rigward tal-ilma tax-xita li jaqa’ fuq dawn il-gallariji, il-qorti ma tqiesx li dan hu rilevanti in kwantu dan diga’ jaqa’ fil-passagg. B’dan it-tibdil dak li ser jaghmlu l-konvenuti ser ikunu qeghdin jaghmluh fil-limiti tad-drittijiet taghom skond il-ligi, u ma ghandhomx bzonn il-kunsens tal-atturi. L-istess japplika ghat-tranzitu mill-passagg permezz ta’ vetturi in kwantu dan ma jikkwalifikax bhala tibdil fid-destinazzjoni izda tgawdija iktar wiesa’ tal-haga komuni.

Ilment iehor tal-atturi hu li l-konvenuti ser ighollu l-livell tal-art tal-passagg u jnehhu parti mill-hajt divizorju sabiex il-vetturi jkunu jistghu jidhlu u johorgu mill-garaxxijiet li ser ikunu parti mill-izvilupp li behsiebhom jaghmlu l-konjugi Cortis. Waqt l-access li sar fit-2 ta’ Ottubru 2008, il-konvenut spjega li sabiex jaghmel l-izvilupp skond il-permessi, ***“....l-ewwel parti tal-passagg ser ikollha toghla (dik il-parti fejn ser ikun hemm il-bieb tal-garaxx li ser ikun taht il-livell tat-triq) u parti mill-hajt tal-bricks ser ikollu jitnehha biex il-vetturi jkunu jistghu jimmanuvraw biex johorgu fi Trejqa Andar.”***. Il-perit tekniku rrelata li llum il-gurnata hemm dizlivell ta’

77cm bejn Trejqet l-Andar u l-passagg meritu ta’ din il-kawza, li qieghed f’livell iktar baxx mit-triq; *“biex isehh l-izvlupp tal-konvenut kif propost u approvat irid bilfors jghola l-livell tal-passagg jew rampa li llum ghaddejja quddiem is-sit tal-istess konvenut......”.* Hu fatt li bhalissa l-proprjeta tal-atturi qeghda f’livell iktar baxxa mill-passagg, u li l-pendil tal-passagg hi fid-direzzjoni tal-proprjeta’ tal-atturi. Dan ifisser li l-ilma li jaqa’ fil-passagg jaqleb fid-direzzjoni tal-proprjeta’ tal-atturi. Il-perit tekniku spjega wkoll (seduta tal-31 ta’ Lulju 2008) li: *“....biex isir l-izvilupp min-naha tal-konvenuti partikolarment isiru l-garaxxijiet, parti mill-passagg irid isir livell mat-Trejqet tal-Andar u dan ovvjament sabiex b’hekk il-vetturi li jkunu jidhlu u johorgu mill-garaxx ikunu jistghu jimmanuvraw...... Nikkonferma li fejn issa qieghed nimmarka bl-ittri A sa B fil-pjanta Dok A annessa mar-rapport tieghi, dak irid jigi livell mat-Tejqet tal-Andar inkella l-vetturi ma jkunux jistghu jimmanuvraw biex jidhlu fil-garaxxijiet.......Il boundary wall li jezisti llum parti minnu ser ikollu jitnehha u dan sabiex il-vetturi jkollhom bizzejjed spazju biex jimmanuvraw u johorgu ‘l barra jew jidhlu ‘l gewwa.* ***Jidher ghalhekk illi t-triq, Trejqet l-Andar, trid tigi redesigned inkella ser ikun hemm zgur problema bl-ilma li jaqa’ fi Trejqet l-Andar.****”.* Inoltre, fir-rapport tal-perit tekniku jinghad li: *“....l-anqas il-livelli presenti ta’ Triq Skapuccina u Trejqa tal-Andar ma jaqblu ma dawk indikati fis-survey ta’ 1996, kif diga’ rilevat it-trejqa saret tal-konkos u dan imur kontra l-pratika li triqat (recte, toroq) isiru b’wicc tal-asfalt, dan ifisser li* ***trid tinqala t-trejqa kollha u terga tigi kostruwita skond il-prattika normali u sabiex ikun hemm dizlivell jew xaqliba adegwata minn-naha ta’ gewwa ghal Triq Skapuccina.****”.* Hemm ukoll il-problema tal-kamra (ara ritratt a fol. 139) li jekk joghla l-livell tal-passagg ser ifisser li jonqos l-gholi tal-apertura li diga’ hi baxxa.

Fl-istat attwali ta’ kif inhuma l-affarijiet il-qorti hi tal-fehma li l-konvenuti m’ghandhomx jedd li jbiddlu l-livell tal-passagg u lanqa li jnehhu parti mill-hajt divizorju li hemm bejn il-passagg u Trejqet l-Andar. Dan anke jekk ix-xoghol li behsiebhom jaghmlu l-konvenuti hu konformi mal-permessi ta’ bini mahruga mill-Awtorita’ ta’ Malta dwar l-

Ambjent u l-Ippjanar. Gialadarba l-atturi m'humiex jaqblu li jsir it-tibdil li hemm bzonn isir fil-passagg komuni, il-qorti hi tal-fehma li dan ix-xoghol ma jistax isir f'dan l-istadju sakemm Trejqet l-Andar ma tergax issir. Fil-fehma tal-qorti t-tibdil li jridu jaghmlu Cortis, fid-dawl ta' dak li xehed il-perit tekniku Godwin Abela, jaghti lok sabiex tinbidel il-konsistenza tal-passagg b'tali mod li jfixkel il-konkorrenti interessi tal-komproprjetarji l-ohra.

Il-fatt li jridu ighaddu servizzi minn dan il-passagg, bhal provvista tad-drenagg, ilma u linji tad-dawl, ma jfissirx li b'daqshekk ser tkun qeghda tinbidel il-konsistenza jew destinazzjoni tal-passagg. Il-qorti lanqas ma tqies li ser jigi arrekat xi pregudizzju lill-atturi.

Dwar l-ilment li ser isir thaffir mhux fid-distanza legali tal-Artikolu 439 tal-Kodici Civili, il-qorti tqies li dan l-ilment m'huwiex gustifikat in kwantu l-faccata ta' bini ma jistax jitqies li hu hajt divizorju. L-Artikolu 439 jipprovdi:-

*"Hadd ma jista' jhaffer fil-fond tieghu bjar, gwiebi, jew latrini, jew jaghmel thaffir iehor ghl kull hsieb li jkun,* ***f'boghod ta' anqas minn sitta u sebghin centimetru mill-hajt divizorju.****"*.

Ovvjament f'dik il-parti tal-proprjeta tal-konvenuti li tikkonfina mal-fond tal-atturi min-naha tal-lvant, fit-thaffir li ser isir sabiex jinbnew il-garaxxijiet, il-konvenuti ghandhom l-obbligu li jzommu d-distanza legali minn mal-hajt divizorju li hemm bejn iz-zewg proprjetajiet.

5. Ir-riferenza li l-konvenuti ghamlu ghad-duttrina ta' *abus de droit*, m'hijiex rilevanti. Dan il-kuncett gie zviluppat mill-gurisprudenza Franciza; *"Just as in the case of malicious conduct it had developed the doctrine of 'abuse of right' (abus de droit), it now prohibited an 'anormal' use of property, even though such use was technically within the bounds of the letter of the law. After the middle of the nineteenth century, proprietory rights were increasingly restricted for the sake of neighbours. It may be asked today whether restriction has not become*

*the rule, and freedom, the exception.”* (*In defense of Property*, Gottfied Dietze, University Press of America (1995) pagna 111). F’kull kaz l-azzjoni tal-atturi m’hijiex intiza li taghmel hsara lill-konvenuti, imma biss li jipprotegu l-jeddijiet taghhom bhala proprjetarji.

6. Hu fatt li l-kawza tal-atturi giet impostata fuq is-servitu, fis-sens li jilmentaw li x-xoghol li ser isir fil-passagg ser jaghti lok ghall-holqien ta’ servitujiet godda jew biex itaqqal il-piz ta’ servitu. Madankollu fir-realta’ l-iskop finali tal-kawza hu wiehed, sabiex il-konvenuti ma jithallewx jaghmlu xogholijiet fil-passagg komuni. Il-qorti hi tal-fehma li b’applikazzjoni tal-principju tal-ekwipollenza ghandha tikkunsidra l-ilmenti tal-atturi (ara sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawza **Tabria Developers Company Limited vs Pilastri Limited** deciza fit-3 ta’ Ottubru 2008 u sentenzi li saru riferenza ghalihom). F’kaz li l-qorti kellha tiddeciedi l-kawza billi tillimita ruhha biex tiddikjara li l-ilmenti tal-atturi ma jistghux jigu kkunsidrati taht l-istitut tas-servitujiet izda l-istitut fuq il-komunjoni tal-beni, ser taghti lok ghall-kawza ohra li ser tfisser iktar spejjez bla bzonn.

**Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda taqta’ u tiddeciedi l-kawza billi ghar-ragunijiet hawn fuq moghtija:-**

**1. Tichad l-ewwel sitt eccezzjonjiet u t-tmien eccezzjoni tal-konvenuti, bl-ispejjez a karigu tal-konvenuti.**

**2. Tichad is-seba’ eccezzjoni tal-konvenuti in kwantu din tirreferi ghat-tibdil tal-livell passagg u tnehhija ta’ parti mill-hajt divizorju li jaqsam il-passagg minn Trejqet l-Andar, u tilqa’ l-eccezzjoni ghall-kumplament tax-xoghol li jissemma fil-parti tal-motivazzjoni tas-sentenza.**

**3. Tiddikjara li fl-izvilupp li behsiebhom jaghmlu l-konvenuti, m’ghandhomx jedd li jaghmlu xoghol li bih:-**

**a. Ibiddlu l-livell ta' xi parti mill-passagg komuni li jwassal ghall-proprjeta' tal-kontendenti.**
**b. Inehhu xi parti mill-hajt divizorju ezistenti li jifred il-passagg komuni minn Trejqet Andar, Zebbug, Ghawdex;**

**Tordna lill-konvenuti sabiex ma jaghmlux xi xoghol fis-sens fuq imsemmi.**

**4. Tichad it-talbiet tal-atturi ghall-kumplament tal-ilmenti taghhom.**

**Spejjez kollha, salv ghall-eccezzjonjiet fuq imsemmija, jinqasmu bin-nofs bejn il-partijiet.**

**< Sentenza Finali >**

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