MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta tas-17 ta' Settembru, 2010

Citazzjoni Numru. 4/2010

Wilfred Camilleri

Vs

Carmelo sive Charles Muscat bhala mandatarju ta' huh imsiefer Lawrence Muscat u b'digriet tal-5 ta' Marzu 2010 Michael Farrugia gie awtorizzat jassumi l-atti tal-kawza ghan-nom tal-assenti Lawrence Muscat.

Din il-kawza hi t-tielet parti ta' kwistjoni li ilha ghaddejja mill-1996. L-atturi qeghdin jitolbu dikjarazzjoni li l-konvenut ma ghandux iktar dritt li jghaddi minn fuq parti mill-proprjeta taghhom sabiex jidhol fid-dar tieghu li tinsab fi sqaq Dun Karm Caruana, Nadur. Iridu wkoll li jkomplu jibnu l-hajt divizorju li jifred il-proprjeta taghhom minn dik tal-konvenut, sal-linja tal-bini. Qeghdin ukoll jitolbu li l-konvenut jigi inibit milli jibqa' jghaddi minn fuq il-proprjeta taghhom.

Permezz ta’ risposta guramentata prezentata fit-22 ta’ Marzu 2010 (fol. 79) il-konvenut wiegeb li:-

1. Hu ghandu dritt li jghaddi mill-proprjeta tal-atturi in kwantu dan id-dritt inghata lilu mill-qorti minhabba necessita.
2. Ghad ghandu bzonn ighaddi mill-proprjeta tal-atturi biex jidhol fil-garaxx li jifforma parti mid-dar tieghu. Inoltre s-servitu ta’ passagg tolqot porzjon biss zghir mill-art proprjeta taghhom u m’hijiex tohloq inkonvenjent ghall-atturi. Kawza li mhi xejn ghajr rizultat ta’ pika zejda.

Il-qorti ser tghaddi biex telenka fil-qosor il-fatti li wasslu ghal din il-kawza:-

1. L-atturi huma proprjetarji tad-dar tal-Kokka, Sqaq Dun Karm Caruana, Nadur.
2. Fil-kawza **Carmelo sive Charles Muscat et vs Wilfred Camilleri et** (Citaz. numru:- 256/96) deciza mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta’ Mejju 2008 li kkonfermat is-sentenza tat-12 ta’ April 2007 tal-ewwel qorti, Wilred u Pauline konjugi Camilleri gew dikjarati li huma proprjetarji ta’ strixxa art[1].
3. Din il-porzjon art tinsab proprju fin-nofs bejn il-proprjeta tal-kontendenti.
4. Fit-2 ta’ Settembru 2008 l-atturi ghamlu kawza (**Wilfred Camilleri et vs Carmelo Muscat nomine** – Rikors numru: 92/2008) fejn wahda mit-talbiet kienet li l-atturi ghandhom dritt jestendu l-hajt divizorju li jifred l-istrixxa art mill-fond tal-konvenut, sal-linja ta’ sqaq Dun Karm Caruana. B’sentenza li nghatat fl-20 ta’ Marzu 2009 il-qorti cahdet it-talba *“... b’rizerva ta’ kwalsiasi dritt li l-atturi jista’ jkollhom fil-futur fl-eventwalita’ li jitnehha l-hajt marka “C” fir-ritratt “CW3” a fol. 30.”*. Dan wara li l-qorti kienet waslet ghal konkluzjoni li l-konvenut kellu dritt li jinvoka s-servitu legali kontemplata fl-Artikolu 447 tal-Kodici Civili biex ikun jista’ jidhol u johrog mill-fond tieghu bil-vettura.

[1] Ara pjanta a fol. 225 tal-process 256/1996 fejn hemm in-numru 2, u skizz a fol. 5 fil-parti kulurita bl-ahmar.

5. L-atturi ma qatghux qalbhom u wara li twaqqa' l-hajt li kien wassal lill-qorti sabiex tikkonkludi li ghandu japplika l-Artikolu 447, ghamlu din il-kawza. Il-qorti hi konvinta li l-hajt twaqqa' bl-intervent tal-atturi, u hu evidenti li sakemm din il-kwistjoni tinqata' darba ghal dejjem m'humiex ser isibu l-paci.

L-Artikolu 447 tal-Kodici Civili jipprovdi:-

*"**447.** (1) 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.*

(2) Din il-moghdija ghandha ssir f'dik il-parti fejn tkun ta' lanqas hsara ghall-persuna li fuq il-fond taghha tigi moghtija.".

Fit-30 ta' Marzu 2010 sar access fil-post (fol. 85).

Minn dak li rat il-qorti waqt l-access, issa li tnehha l-hajt li kien sar illegalment fi Sqaq Dun Karm Caruana, Nadur m'hemmx problema li l-konvenut jidhol u johrog bil-vettura tieghu fid-*drive in*. Fatt li jirrizulta wkoll mill-kejl li ttiehed waqt l-access. Ovvjament hu mehtieg li jsir xoghol fl-entratura peress li l-grada tal-hadid ser ikollha titressaq fuq in-naha tax-xellug. F'rapport mahrug mill-perit Alexander Bigeni u li pprezenta l-istess konvenut, jinghad: *"Should this wall be constructed, the tenant residing in the building hatched in blue would have no option other than relocating the access gate further up the alley. This is indicated in drawing 03 of 03*[2]*, wherein the existing gate is indicated in yellow, the relocated gate in red and the "obstructing" wall in green."* (fol. 92). Ghalkemm il-perit Bigeni ma xehedx u r-rapport ma giex konfermat bil-gurament, il-qorti qeghda taghmel riferenza ghalih in kwantu dan gie prezentat mill-konvenut innifsu u jikkonferma li fir-realta' l-moghdija m'ghadix necessarja. Wara li twaqqa' l-hajt li jidher fir-ritratt Dokc CW1 a fol. 21, hu evidenti li l-fond tal-konvenut ghandu mezz ta' hrug bil-

[2] Fol. 95.

vettura ghat-triq pubblika. Il-fatt li l-konvenut ser ikollu jidhol fl-ispejjez sabiex jirranga l-entratura biex ikun jista' jidhol fid-drive in bil-vettura, ma jfissirx li s-servitu ghadha necessarja.

L-Artikolu 449 tal-Kodici Civili jipprovdi li l-jedd ta' moghdija jispicca jekk ma tibqax mehtiega, *".... minhabba l-ftuh ta' triq gdida, jew it-taghqid tal-fond ma' iehor li jmiss mat-triq pubblika, is-sid tal-fond serventi jista' jitlob it-tmiem ta' dak il-jedd ta' moghdija billi jrodd l-indenniz li jkun ha jew billi ma jissoktax jiehu l-hlas ta' kull sena li jkun gie miftiehem."*.

Ghalkemm wiehed jista' jargumenta li l-kaz taghna ma jaqax f'xi wahda minn dawn iz-zewg sitwazzjonijiet, il-qorti m'ghandix dubju li l-moghdija minn fuq il-parti ta' quddiem tal-art tal-atturi m'ghadix iktar mehtiega gialadarba li issa twaqqa' l-hajt. Hu veru li strettament dan il-kaz ma jittrattax dwar ftuh ta' triq gdida, izda ftuh ta' spazju fl-istess triq li jaghmilha possibbli ghall-konvenut li jidhol u johrog mill-proprjeta tieghu bil-vettura. Dan wara li twaqqa' l-hajt li kien faccata l-entratura tad-dar tal-konvenut. Wiehed irid jiftakar li s-servitujiet li huma stabbiliti mil-ligi jimponu restrizzjonijiet dwar il-mod kif persuna tgawdi l-proprjeta taghha u ghalhekk kemm jista' jkun l-interpretazzjoni ghandha tkun tali li taghti vantagg lill-fond dominanti fejn is-servitu ma tkun iktar mehtiega[3]. Inoltre, fis-sentenza li nghatat fl-20 ta' Marzu 2009 fil-kawza **Wilfred Camilleri et vs Carmelo sive Charles Muscat nomine** (Rikors 92/2008), il-qorti ghamlitha cara li din in-necessita ta' moghdija zgur li kienet hemm sakemm ghad hemm il-hajt. Kompliet tiddikjara:***"In oltre, il-qorti qeghda taghmilha wkoll cara li ladarba jitwaqqa' l-hajt li bena t-terz u li hu milqut minn Avviz ta' Twettiq numru 504/97, <u>jista' jkun hemm lok li l-posizzjoni tigi riveduta.</u>"***. Sentenza li ma gietx appellata u llum hi gudikat.

---

[3] Ara sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Imhallef Tonio Mallia) fil-kawza **Josephine Micallef et vs Paul Bonello et** deciza fit-12 ta' Ottubru 2006.

Il-qorti temmen li issa li tnehha l-hajt il-konvenut ma kellux ghalfejn jibqa' jinsisti li jrid ighaddi minn fuq il-proprjeta tal-atturi biex jidhol u johrogu fid-dar tieghu. Dan iktar u iktar meta hu stess fittex il-parir tal-perit Alexander Bigeni u ilu zmien jaf li l-atturi huma determinati li ma jippermettulux li jghaddu minn xi parti minn hwejjighom, zghira kemm hi zghira.

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi filwaqt li tichad l-eccezzjonjiet tal-konvenut qeghda:-

1. Tiddikjara li s-servitu ta' moghdija m'ghadix iktar necessarja u ghalhekk il-konvenut m'ghadx ghandu dritt li jibqa' jghaddi minn fuq l-istrixxa art li kienet oggett tal-kawza Carmelo sive Charles Muscat et vs Wilfred Camilleri et (Citaz. numru:- 256/96) inkluz dik il-parti ta' quddiem li minnha kien ighaddi biex jidhol u johrog mill-proprjeta tieghu.

2. Tiddikjara li l-atturi ghandhom kull dritt li jestendu l-hajt divizorju sa fejn tibda l-linja tat-triq u jgholluh sal-gholi tal-hajt divizorju ezistenti. Il-hajt ghandu jinbena ghas-spejjez tal-atturi[4]. Ghal kull buon fini qeghda tinnomina lil Vincent Ciliberti sabiex ix-xoghol isir taht is-supervizjoni u direzzjoni tieghu sabiex b'hekk ma jinqalghux kwistjonjiet bla bzonn bejn il-partijiet. Spejjez tal-perit tekniku jinqasmu bin-nofs bejn il-partijiet peress li n-nomina qeghda ssir biex kemm jista' jkun jigu evitati kwistjonijiet bla bzonn meta jsiru x-xogholijiet.

3. Tichad ir-raba' talba[5] in kwantu:-

(a) Ma tistax issir. Inibizzjoni hu wiehed mill-mezzi kawtelatorji li tipprovdi l-ligi ghal waqt is-

---

[4] Fil-fehma tal-qorti t-tielet talba hi superfluwa in kwantu l-konvenut m'ghandu l-ebda obbligu li f'dan l-istadju jikkonribwixxi ghall-bini tal-hajt divizorju. Spejjez ta' din it-talba ghandhom jaghmlu tajjeb ghaliha l-atturi.

[5] Taqra hekk: *"Tinibixxi lill-konvenut milli jibqa' jghaddi aktar mill-entrata tar-rikorrenti."*.

smiegh ta' kawza u xejn iktar[6]. Dak li qeghdin jitolbu l-atturi hu l-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni perpetwu, li taht il-ligi lokali m'huwiex possibbli.

(b) Saret bla bzonn in vista tal-ewwel talba li biha l-atturi talbu dikjarazzjoni li l-konvenut m'ghadx ghandu jedd ighaddi minn fuq proprjeta taghhom. Talba li giet milqugha.

Spejjez salv ghal dak li nghad hawn fuq, huma a karigu tal-konvenut. Spejjez relatati mat-tielet u raba talba jibqghu a karigu tal-atturi.

< Sentenza Finali >

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

[6] F'dan il-kuntest ara sentenza ta' din il-qorti fil-kawza **Tarcisio Rapa et vs Winston Montanaro Gauci proprio et nomine** deciza fit-3 ta' Mejju 2007.