MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANNA FELICE

Seduta ta' l-20 ta' Ottubru, 2010

Citazzjoni Numru. 238/2006

Carmelo sive Charles Azzopardi u
Catherine Azzopardi

vs

Joseph Schembri u
Antonia Schembri

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Carmelo u Catherine Azzopardi fejn dawn, wara li ppremettew illi:

B'kuntratt ippubblikat min-Nutar Dr. Joseph R. Darmanin fis-16 ta' Dicembru, 1986 (kopja Dok. A), l-esponenti kienu taw u kkoncedew lill-intimati b'titolu ta' enfitewsi perpetwa mid-data tal-att *garage* fiz-Zurrieq fi Triq l-Imqabba minghajr numru stradali sottopost ghall-beni tal-koncedenti.

Fl-istess kuntratt, l-esponenti kienu irriservaw favur taghhom l-arja sa tmenin pied jew erba’ u ghoxrin punt erbgha metri (24.4m), ‘il gewwa mill-faccata cioe’ mit-triq ossia mill-blata u kienu soggettaw l-istess garage ghall-passagg tal-komunikazzjonjiet tad-drenagg tal-post sovrastanti, ghall-ftuh ta’ twieqi u ghall-ilqugh tal-ilma tax-xita tal-fond sovrastanti, proprjeta’ taghhom.

Xi snin ilu, l-intimati bnew *extension* u *erection of first floor* fuq in-naha ta’ wara tal-garage tieghu u bena ezatt ma’ l-arja rizervat mill-esponenti biex b’hekk l-esponenti ma jistghux juzaw u jgawdu d-drittijiet ta’ servitu’, rizervati favur taghhom bl-imsemmi kuntratt, ta’ passagg ta’ komunikazzjoni ta’ dranagg, ftuh ta’ twieqi u lqugh tal-ilma tax-xita ghax hemm il-bini gdid tal-intimati jostakola dawn id-drittijiet, Apparti dan, l-intimati sahansitra wahhlu katusa ghax-xita li tinvadi l-arja tal-esponenti.

L-esponenti kienu meta bieghu l-*garage* fuq imsemmi zammew parti mill-faccata biex ikunu jistghu jifthu bieb u jibnu tarag biex jaccedew fuq l-arja rizervata favur taghhom izda l-intimati qeghdin ukoll jokkupaw dina l-porzjoni tal-faccata u jwahhlu tabelli u hwejjeg ohra u jizbughha qisha taghhom.

L-intimati wahhlu ukoll xi kumpressuri tal-*air conditioning units* fuq il-bejt tal-garage u ghalhekk fuq l-arja proprjeta’ tal-esponenti.

L-esponenti interpella lill-intimati biex iressqu l-bini l-gdid lura b’ghaxar piedi biex ikunu jistghu jgawdu d-drittijiet ta’ servitu’ taghhom u biex jnehhu t-tabelli mwahhlin mal-faccata tal-esponenti kif ukoll il-kumpressuri tal-*air conditioning units* minn fuq l-arja tal-esponenti b’ittra tal-21 ta’ Ottubru, 2005 (kopja Dok. B), u ohra tas-6 ta’ Jannar, 2006 (kopja Dok. C), izda l-intimati baqghu ma ghamlu xejn hlief cahdu li kissru xi drittijiet tal-esponenti b’ittra tal-15 ta’ Novembru, 2005 (kopja Dok. D). Il-lezjoni tad-drittijiet tal-esponenti hija murija fi tliet ritratti (Dok. E).

Ghalhekk kellha ssir dina l-kawza.

L-esponenti Carmelo sive Charles Azzopardi jaf bil-fatti dikjarati personalment.

Talbu l-esponenti jghidu ghaliex din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

Tiddikjara, jekk hemm bzonn bin-nomina ta' periti, li l-intimati ma rrispettawx id-drittijiet ta' servitu' tal-esponenti meta bnew l-*extension* u *erection of first floor* wara l-garage ezistenti kif ukoll li l-intimati ma ghandhom l-ebda dritt iwahhlu tabelli u hwejjeg ohra mal-faccata proprjeta' tal-esponenti u lanqas li jizbughha u l-ebda dritt ipoggu affarijiet fuq il-bejt tal-*garage* stante li l-arja tal-istess hija proprjeta' taghhom,

Tordna lill-intimati biex, fi zmien qasir u perentorju li ghandu jigi stabbilit minn dina l-Qorti, jirrintegraw lill-esponenti fid-drittijiet kollha taghhom kif ukoll iressqu il-bini l-gdid taghhom lura b'tali mod li l-esponenti jkunu jistghu juzaw u jgawdu d-drittijiet ta' servitu' taghhom kif ukoll inehhu kull haga li hemm mwahhla mal-faccata tal-esponenti u fuq l-arja proprjeta' taghhom;

Tawtorizza lill-esponenti, filkaz li jghaddi z-zmien fuq prefiss inutilment biex jaghmlu x-xogholijiet kollha necessarji taht id-direzzjoni ta' perit u a spejjez tal-istess intimati.

Bl-ispejjez kontra l-intimati ingunti minn issa in subizzjoni.

Rat id-dokumenti esibiti.

Rat ir-risposta ta' Joseph Schembri fejn dan eccepixxa illi:

L-intimati f'dan ir-rikors Joseph u Antonia Schembri infirdu de jure minn ma xulxin u dan hekk kif jidher minn kopja ta' kuntratt ta' separazzjoni relattiv anness ma' din ir-risposta u mmarkat JS1 u li permezz tieghu, is-sehem shih tal-fond kagun tat-tilwima mal-esponenti u kagun tar-rikors intavolat mill-esponenti gie trasferit lil Joseph Schembri u ghalhekk l-intimata Antonia Schembri ghandha tigi liberata

mill-osservanza tal-gudizzju stante li hi ma ghandhiex assolutament x'taqsam mal-fond de quo.

L-esponenti kemm-il darba sostnew, u dan jidher anke mill-ittri legali u mill-korrispondenza bejn il-partijiet, li huma qatt ma kienu jafu bl-izvilupp tal-proprjeta' in kwistjoni u fir-rikors intavolat qed jirreferu ghal dan il-bini bhala '*bini gdid*'.

Skond ir-regolament tal-MEPA, l-esponenti kellhom zmien hekk kif stipulat mil-ligi sabiex joggezzjonaw ghal dan l-izvilupp u dan huma ma ghamluhx u sussegwentement hargu l-permessi relattivi tal-bini f'Ottubru, 1997 (numru 5745/97), hekk kif jidher mid-dokument hawn anness u mmarkat JS2.

Minn meta fil-fatt hareg il-permess relattiv ghall-izvilupp tal-fond de quo, l-esponent stess Carmelo Azzopardi, mar fuq il-fond biex jiccekkja x'inhu jsir u uza l-istess sellum tal-bennej biex personalment jikkonstata dak li kien qed jigri. Fl-ebda hin ma oggezzjona ghal dak li kien qed isir, izda issa sahansitra qed jallega li l-bini qed jikser xi drittijiet tal-esponenti.

Rigward il-kwistjoni tal-qies tal-arja, l-intimat Joseph Schembri jinnota li l-garaxx de quo li hu akkwista minghand l-esponenti kien twil 64 pied originarjament. Il-kumplament tal-plot wara l-garaxx kien zdingat. Meta l-partijiet resqu ghall-kuntratt ta' emfitewsi perpetwa quddiem in Nutar Dr. Joseph Darmanin, l-istess esponenti rriservaw id-dritt fuq l-arja ta' fuq il-garaxx (jigifieri sa tmenin [80] pied) u l-intimat intrabat li jikkoncedi dan l-ispazju mill-arja tieghu sabiex l-esponenti rriservaw favur taghhom numru ta' servitujiet.

Tajjeb wiehed jinnota li l-kliem ezatt li gie uzat fil-kuntratt ta' enfitewsa perpetwa fuq imsemmi huwa '*sa tmenin pied....mill-faccata cioe' mit-triq ossia mill-blata*'. Ifisser kjarament f'dan il-kuntest li l-kelma '***sa'*** *tinftiehem mhux izjed minn izda mhux necessarjament li t-80 pied rizervati ser jintuzaw kollha*'.

L-intimat Schembri qatt ma kiser il-kundizzjonijiet imposti fil-kuntratt ta’ enfitewsi perpetwa tant li kif jidher mill-pjanta hawn annessa u mmarkata bhala JS3, il-bini fil-fond de quo sar effettivament oltre t-80 pied rizervati mill-esponenti.

Id-diskors preciz ghand in-Nutar Darmanin kien li l-intimat Joseph Schembri kellu jikkoncendi sa 80 pied mill-blata ta’ barra sabiex l-esponenti ikollhom arja adegwata lil hinn mill-64 pied ghad-drittijiet rizervati ghalihom.

Qatt ma jista’ jizdied l-oneru tal-intimati, oltre t-80 pied rizervati mill-esponenti stess kif jidher li l-istess esponenti jridu ghad li mkien fir-rikors odjern ma jispecifikaw ammont ezatt b’kemm ghandu jersaq lura l-bini skond huma.

Rigward il-kompressuri tal-air conditioning, l-intimat ma ghandu l-ebda problema biex dawn jitnehhew minn fuq il-bejt u jitpoggew x’imkien iehor.

L-intimat taha attenzjoni xierqa tal-kaz in kwistjoni, fejn apparti l-iskambju ta’ l-ittri legali li kien hemm bejn il-partijiet bl-ahhar ittra tal-intimat intbghatet fit-18 ta’ Jannar, 2006 (kopja JS4), l-istess intimat sahansitra qabbad perit biex jerga’ jiccekkja li x-xoghol sar tajjeb u fejn l-istess perit rega’ fassal pjanti tal-post (kopja JS3 fuq imsemmija).

L-intimat Joseph Schembri ma jistax jifhem kif din il-problema inqalghet issa wara dawn is-snin kollha u dan meta l-esponenti jghaddu diversi drabi kuljum minn quddiem il-hanut ta’ l-intimat u qatt ma tkellmu dwarha.

Ghaldaqstant, u ghar-ragunijiet fuq esposti, l-intimat jitlob lil din l-Onorabbli Qorti tichad it-talbiet kollha attrici, filwaqt li tikkonferma li l-istess intimat jirrispetta d-drittijiet kollha tal-esponenti, bl-ispejjez kontra l-istess esponenti.

Rat id-dokumenti esibiti.

Rat ir-rapport tal-Perit tekniku minnha mahtur fl-14 ta’ Frar, 2007.

Semghet ix-xhieda prodotti.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Il-fatti li wasslu ghal din il-kawza ghandhom l-origini taghhom f’kuntratt li permezz tieghu, l-atturi odjerni bieghu lill-konvenuti garage li tieghu irrizervaw l-arja sa 24.4 metri mill-faccata u liema garage huma kienu ssoggettaw ghal servitu’ ta’ drenagg, twieqi u lqugh tal-ilma tax-xita. Il-konvenuti sussegwentement bnew fuq wara tal-proprjeta’ taghhom. L-atturi jallegaw li dan l-izvilupp illeda d-drittijiet taghhom rizervati bil-kuntratt fuq imsemmi. Huma jilmentaw ukoll illi l-konvenuti wahhlu tabelli mal-faccata proprjeta’ taghhom u ukoll qeghdu xi affarijiet fuq il-bejt tal-garage.

Il-konvenuti jirribattu billi jghidu li l-atturi kienu jafu bl-izvilupp u qatt ma oggezzjonaw tant li nhareg il-permess tal-MEPA bla problemi. Jghidu ukoll li ma kissru ebda kundizzjoni tal-kuntratt.

Il-Qorti tibda biex tinnota li l-konvenuti Joseph u Antonia Schembri li kienu originarjament ikkoncedew it-titolu ghall-fond de quo kienu sseparaw minn xulxin u fil-qasma tal-komunjoni tal-akkwisti fil-kuntratt relattiv, il-mara kienet assenjat sehemha tal-garage lil zewgha. Fic-cirkostanzi, ghalhekk, hija ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju.

Ikkunsidrat illi l-kuntratt li permezz tieghu l-atturi kkoncedew b’titolu ta’ enfitewsi perpetwa l-garage de quo, ppubblikat min-Nutar J. R. Darmanin fis-16 ta’ Settembru, 1986 (ara fol. 4) jipprovdi illi:

“Bis-sahha ta’ dan l-att, il-koncedenti qed jaghtu u jikkoncedu b’titolu ta’ enfitewsi perpetwa mil-lum ‘il quddiem lill-Enfitewta li jaccetta u bl-istess titolu jakkwista

l-garage fiz-Zurrieq fi Triq l-Imqabba bla numru stradali sottopost ghall-beni tal-koncedenti u in rigward tal-liema l-koncedenti qed jirrizervaw favur taghhom l-arja sa tmenin pied jew erbgha u ghoxrin punt erbgha metri ‘l gewwa mill-faccata cioe’ mit-triq ossia mill-blata. Dal-garage hu soggett ghall-passagg tal-komunikazzjonijijet tad-drenagg tal-post sovrastanti, ghall-ftuh ta’ twieqi u ghall-ilqugh tal-ilma tax-xita tal-fond sovrastanti”.

Ghalkemm il-partijiet ma jaqblux dwar dan, jidher illi li l-figura ta’ tmenin pied waslu ghaliha l-partijiet wara li kkalkulaw il-qies tal-garage ezistenti dak iz-zmien (ghalkemm f’dan kien hemm zball) u b’zieda ta’ ghaxar piedi sabiex tkun tista’ tithalla d-distanza rikjesta mil-ligi u regolamenti tal-bini. Il-konvenut jixhed fl-affidavit tieghu illi:

“Hawnhekk intervjena n-Nutar Darmanin fejn qalli li jekk jien qed nikkoncedi l-arja ta’ fuq il-garage lis-Sur Azzopardi, allura rrid inhalli minimu ta’ ghaxar piedi dawl bejn il-bini tas-Sur Azzopardi u dak li eventwalment nibni jien.

Jien staqsejt lis-Sur Azzopardi kemm fih fond il-garage u huwa rrisponda li fih tmienja u sittin pied (68 pied). Jien straht fuq dak li qalli s-Sur Azzopardi u ma kejjiltx fizikament. Allura jien kont fid-dover li meta nibni rrid inhalli is-68 pied plus l-10 piedi dawl u li l-ammont totali jkun tmienja u sebghin pied (78 pied).

Hawnhekk, waqt li kien qed jifformola l-Att, in-Nutar Darmanin qal li flokk 78 pied se jnizzel figura tonda (round figure) ta’ tmenin pied (80 pied) mill-blata ta’ barra. Jien accettajt dan u fhimt li allura s-Sur Azzopardi kien qed izomm id-dritt li jibni 70 pied plus 10 piedi dawl, kif kien spjegali n-Nutar qabel 9 punt 11), li flimkien jammontaw ghal 80 pied. Fil-fatt, fil-kuntratt tissemma kemm-il darba l-frazi ‘l-arja ta’ fuq il-garaxx’ u dan ghaliex hekk kien il-ftehim ta’ bejnietna”.

Il-Qorti ssib li ma jirrizulta minn imkien illi seta’ sar ftehim illi l-ghaxar piedi ghandhom ikunu b’zieda mat-tmenin

miftehma. Anzi, il-qies wasal sa tmenin pied biex jipprovdi ghal dan.

Madanakollu, anke meta wiehed jissorvola l-konsiderazzjoni tal-qies effettiv imnizzel u miftiehem fil-kuntratt, jibqa' d-diffikulta' ta' mnejn ghandhom jitkejlu t-80 pied miftiehma. Dan qed jinghad ghaliex m'huwa msemmi mkien fil-kuntratt illi l-faccata tal-fond hija fil-fatt imxattra. Kif isostni l-Perit tekniku:

“Ezempju zghir ta' dettal li ghandu pero', effetti importanti, hi r-rabta tal-fond ma' qies ta' tmenin pied mill-faccata u li, *prima facie*, tidher cara daqs il-kristall, imma jekk wiehed jara li l-faccata minn dejjem kienet mxattra, allura, kien fundamentali li kellu jigi stabbilit fuq liema naha tas-sit kellu jittiehed, jew jekk huwiex, forsi, wiehed ‘average'. Hemm, fil-fatt, differenza ta' 1.7m (5'7”) min-naha ghall-ohra u din wahedha taf tohloq problema serjissima”.

Issa l-istess Perit tekniku fir-relazzjoni tieghu jikkostata illi l-bini ttella' tmenin pied ‘il boghod min-naha tal-lemin, pero', min-naha tax-xellug hemm nuqqas ta' 1.7m. F'kostatazzjoni purament teknika bhal din, il-Qorti ma ghandha l-ebda raguni tiddipartixxi.

Galadarba l-kuntratt innifsu ma jipprecizax minn fejn ghandhom jitkejlu t-tmenin pied, din il-Qorti hi tal-fehma li dan ghandu jsir b'manjiera parallela ghall-faccata, ossija ghall-blata, kif anke kostatat mill-Perit tekniku.

Ghar-rigward tal-oggetti kollha mwahhlin irregolarment kif kostatat mill-Perit (paragrafu 9 – fol. 73), ghalkemm jidher li xi uhud minnhom tnehhew, il-Qorti tqis li dawn ghandhom jitnehhew kollha kif suggerit ukoll mill-Perit tekniku.

Ghaldaqstant, il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tillibera lil Antonia Schembri mill-osservazzjoni tal-gudizzju u, tilqa' l-ewwel talba, tilqa' t-tieni talba u tordna lill-konvenut iressaq il-bini l-gdid tieghu lura sa tmenin pied (24.4m minn kull punt tal-faccata); tordna lill-istess konvenut, jirrimwovi l-oggetti kollha mpoggija rregolarment kif

elenkati f’paragrafu 9 tar-relazzjoni peritali; u dan kollu fi zmien sitt xhur mil-lum. Il-Qorti tinnomina minn issa lill-Perit Anthony Fenech Vella biex jissorvelja x-xogholijiet a spejjez tal-istess konvenut. Il-Qorti tordna li jekk dan il-perjodu jghaddi inutilment l-atturi huma awtorizzati minn issa jesegwixxi x-xogholijiet huma a spejjez tal-konvenut.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu mill-konvenut.

< Sentenza Finali >

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