MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta tas-27 ta' Ottubru, 2010

Citazzjoni Numru. 309/2007

Carmen Spiteri u Clint Spiteri

kontra

Robert Clinch

Il-Qorti :

Rat ir-rikors mahluf prezentat fil-25 ta' April 2007 li jaqra hekk –

1. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond Blokk 8B, Appartament Numru 1, Triq il-Profs. Walter Ganado, Pembroke ;

2. Illi l-intimat huwa proprjetarju tal-fond Blokk 8B, Appartament Numru 3, Triq il-Profs. Walter Ganado, Pembroke ;

3. Illi l-intimat ghandu minghajr ebda dritt fil-ligi u allura bla titolu, tieqa fil-hajt tal-bitha li jaghmel parti mill-hajt divizorju ta' bejn l-appartamenti Numru 1 u dak Numru 3, Blokk 8B, Triq il-Profs. Walter Ganado, Pembroke ;

4. Illi l-intimat mar joqghod f'dan il-fond f'Mejju tas-sena 2003. Hadd ma kien jokkupa dan il-fond qabel Mejju tas-sena 2003 u dan peress illi l-appartamenti huma godda ;

5. Illi dan l-agir ta' l-intimat qieghed johloq pregudizzju kbir ghad-drittijiet tar-rikorrenti ;

6. Illi ghalkemm l-intimati gew debitament interpellati sabiex jaghlqu t-tieqa fuq imsemmija, dawn baqghu inadempjenti.

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet fuq premessi, ir-rikorrenti titlob lil dina l-Onorabbli Qorti :-

1. Tiddikjara illi l-intimati ghandhom tieqa fil-hajt tal-bitha li jaghmel parti mill-hajt divizorju ta' bejn l-appartamenti Numru 1 u dak Numru 3 li jaghmlu parti minn Blokk 8B, Triq il-Profs. Walter Ganado, Pembroke minghajr ebda titolu validu fil-ligi ;

2. Tikkundanna lill-intimat sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss minn dina l-Onorabbli Qorti jaghlaq it-tieqa msemmija liema apertura taghti ghal fuq l-ambjenti proprjeta' tar-rikorrenti ;

3. Tikkundanna lill-intimat ihallas l-ispejjez tal-kawza.

Bl-ispejjez, u bl-intimat li minn issa huwa ngunt ghas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-atturi u l-elenku tad-dokumenti esebiti minnhom.

Rat ir-risposta mahlufa prezentata fid-9 ta' Lulju 2007 li taqra hekk –

1. Preliminarjament, il-karenza ta' interess guridiku ta' l-atturi stante li fid-data tal-prezentata tar-rikors guramentat huma ma kienux il-proprjetarji tal-beni hekk kif qeghdin jivvantaw fl-odjerna kawza ;

2. Subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, illi t-tieqa mertu ta' l-odjerna kawza saret bil-kunsens ta' l-Awtorita' tad-Djar, u allura bid-destinazzjoni tas-sid ta' zewg fondi ;

3. Subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan hekk kif se jigi ppruvat ahjar fit-trattazzjoni ta' dina l-kawza ;

4. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Illi l-esponenti jiddikjara l-fatti segwenti, liema fatti huwa jaf bihom personalment :

1. Illi l-Awtorita' tad-Djar allokat il-fond Blokk 8B, Appartament Numru 3 fi Triq il-Profs. Walter Ganado, Pembroke lill-esponenti u lil martu taht skema ta' l-istess Awtorita' u sussegwentement sar konvenju bejn l-esponenti u l-imsemmija Awtorita' fir-rigward tal-beni sopra-indikati ;

2. Illi l-atturi ghandhom il-fond sottostanti dak ta' l-esponenti u cioe' Blokk 8B, Appartament Numru 1 fi Triq il-Profs. Walter Ganado, Pembroke ;

3. Illi fil-mori tal-konvenju, l-esponenti talab il-kunsens ta' l-Awtorita' tad-Djar sabiex tinfetah it-tieqa mertu ta' din il-kawza, liema kunsens inghata u kien soggett ghal li l-esponenti jottjeni l-permessi mehtiega mill-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar ;

4. Illi sal-lum ghadu ma giex ippubblikat l-att definittiv ta' komprovendita u ghalhekk l-Awtorita' ghadha s-sid tal-fond li gie allokat lill-esponenti ;

5. Illi sussegwentement l-esponenti gie notifikat b'dina l-kawza.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-konvenuti.

Qieset il-provi.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-25 ta' Marzu 2010 fejn il-partijiet irrimettew ruhhom ghall-provi u talbu li l-kawza tibqa` ghas-sentenza.

Rat l-atti tal-kawza.

Rat id-digriet moghti fl-udjenza tal-25 ta` Marzu 2010 fejn halliet il-kawza ghas-sentenza ghall-udjenza tat-28 ta` Gunju 2010.

Rat id-digriet moghti fl-udjenza tat-28 ta` Gunju 2010 fejn halliet il-kawza ghas-sentenza ghall-udjenza tat-28 ta` Ottubru 2010.

Rat id-digriet taghha moghti *in camera* fil-21 ta' Ottubru 2010 fejn irrikjamat il-kawza ghall-udjenza tal-lum sabiex taghti s-sentenza.

Ikkunsidrat :

L-attrici xehdet (fol 28) li kienet ilha toqghod fil-fond ghal madwar erba` snin u allura fl-2004. Meta dahlet hi fil-fond taghha, it-tieqa li fetah il-konvenut kienet diga` miftuha. Ghalkemm il-konvenut ighid li kellu permess mill-MEPA u mill-Awtorita` tad-Djar biex jiftah it-tieqa, minn verifiki li ghamlet hi, ma rrizultax li l-konvenut kellu permess.

Il-Perit Saviour Borg (fol 31 u 32) li kien inkarikat mill-attur xehed hekk –

Issa f'dik il-bitha kien hemm diversi twieqi li jidhru li kienu hemm originarjament kemm mill-pjan ta' fuqhom jigifieri l-ewwel pjan u kemm fit-tieni pjan imbaghad kien hemm tieqa li jien jidhirli li kien hemm indikazzjonijiet li kienet infethet wara, li qeghda fl-ewwel pjan biss u din kienet wahda mill-indikazzjonijiet li ma kenitx hemm originarjament ghax tat-tieni pjan huwa flat u dan huwa blokk ta' flats m'ghandux ekwivalenti taghha.

Il-Perit Borg qal ukoll –

... mhux mibnija skond is-sengha ghax kieku fiha l-blata u c–cavi li strutturalment huma necessarji.

Carmen Azzopardi, rapprezentant tal-Awtorita` tad-Djar, xehdet fl-udjenzi tad-19 ta' Novembru 2008, tal-5 ta' Marzu 2009 u tal-25 ta` Jannar 2010. Hija xehdet li l-propjetajiet rispettivi tal-partijiet inbnew it-tnejn mill-Awtorita` tad-Djar u l-partijiet xtraw il-propjeta` minghand l-Awtorita`. Fil-kaz tal-konvenut, l-ewwel sar konvenju fl-2001 u wara kuntratt finali fl-2007. L-attrici ghamlet konvenju fit-23 ta' Jannar 2003 (Dok.CA1) u kuntratt fil-5 ta` Jannar 2009. Il-pjanta li fetah il-konvenut ma kenitx fil-pjanti originali ta' kif inbnew il-postijiet. Bhala fatt, l-Awtorita` kienet kitbet lill-attrici fejn avzatha li ma kenitx qeghda toggezzjona li l-konvenut jiftah tieqa. L-Awtorita` halliet il-kwistjoni f`idejn il-MEPA. Ghall-Awtorita`, il-punt importanti huwa li l-persuna koncernata jkollha l-permessi tal-MEPA. U ghalhekk l-Awtorita` ma kenitx qeghda toggezzjona ghall-ftuh tat-tieqa purche` il-konvenut ikun ottjena l-permess tal-MEPA.

Ivor Robinich, rapprezentant tal-MEPA, xehed fl-udjenza tal-5 ta` Marzu 2009 u fl-udjenza tal-20 ta` April 2009. Meta xehed fit-tieni okkazjoni, huwa ressaq serje ta' dokumenti tal-MEPA markati Dok.IR1 u IR2 minn fol 57 sa 66. U rrizulta hekk -

1) Fil-25 ta` Jannar 2001, il-konvenut applika mal-MEPA (DNO 4179/2001) sabiex jaghmel *bidliet interni u ftuh ta` tieqa li taghti ghal gol-bitha ta` wara* relattivi ghall-fond in kwistjoni.

2) Infatti fil-pjanta (fol 59) kien propost li tinfetah it-tieqa markata bl-isfar li taghti fuq *backyards.*

3) Skond Ivor Robinich, it-talba kienet akkordata u t-tieqa setghet tinfetah.

4) Fl-4 ta` Marzu 2002, il-konvenut applika mal-MEPA (DNO 1101/02) *to change position of window* fl-istess fond.

5) Infatti fil-pjanta (fol 65) kien propost li tinghalaq it-tieqa markata bl-ahmar (u li fil-pjanta a fol 59 kienet markata bl-isfar) u tinfetah tieqa ohra markata bl-isfar.

6) Fis-7 ta' Marzu 2006, il-MEPA tat il-permess *subject to third party civil rights and to any other permits or licences required by any other law.*

7) Skond Ivor Robinich, zvilupp bhal dak li ried jaghmel il-konvenut kemm fl-ewwel okkazzjoni kif ukoll fit-tieni okkazjoni kien jehtieg biss *development notification order* (DNO) mhux *a full development permit.*

Fl-affidavit tieghu, il-konvenut xehed li flimkien ma` martu Melanie huwa xtara l-appartament numru tlieta (3) minghand l-Awtorita` tad-Djar b'kuntratt tat-12 ta' Lulju 2007 fl-atti tan-Nutar Dottor Charlene Vella (Dok.RC1). L-allokazzjoni tal-fond saret favur tieghu mill-Awtorita` fl-2000 u l-konvenju ghall-akkwist sar fl-4 ta` Settembru 2001. Qabel sar il-kuntratt, kellu c-cwievet u access ghall-fond. Il-Perit Lino Cachia applika mal-MEPA sabiex tinfetah tieqa fl-ewwel posizzjoni. Wara li hareg il-permess, xtaq ibiddel il-posizzjoni, applika mill-gdid u inghata permess fil-posizzjoni l-gdida minflok dik li kien inghata qabel. It-tieqa attwalment infethet wara li hareg it-tieni permess, wara li kellu l-permess tal-Awtorita` tad-Djar (Dok.RC2) u qabel sar il-kuntratt kemm taghhom kif ukoll tal-atturi. Fil-kuntratt tal-akkwist tal-fond tieghu, l-Awtorita` accettat li l-fond *igawdi wkoll id-dritt ta` ftuh ta` tieqa li taghti fuq il-beni sottoposti liema tieqa hija mmarkata bil-kulur ikhal fuq il-pjanta.* U cioe` il-pjanta li kienet annessa mal-kuntratt. It-tieqa kienet dik li fetah il-konvenut wara li ottjena t-tieni permess.

Ikkunsidrat :

Din il-Qorti sejra tittratta l-ewwel l-eccezzjoni preliminari ta` karenza ta` interess.

Ghalkemm mhux specifikament indikat fir-rikors mahluf, jidher li l-atturi qeghdin jibbazaw l-azzjoni taghhom fuq l-Art.425 tal-Kap.16 li jaqra hekk : *Ebda wiehed mill-girien ma jista`, minghajr il-kunsens tal-iehor, jaghmel twieqi jew aperturi ohra fil-hajt divizorju.* Il-ftuh ta` tieqa f`hajt divizorju jikkostitwixxi servitu` ('**Spiteri et noe vs Spiteri**' – Appell Civili – 1 ta` Awissu 1966). Tieqa hija servitu` kontinwu u li jidher. Ghalhekk servitu` ta` dik ix-xorta trid tkun kostitwita b`xi wahda mill-modi dettati mill-Art.457 tal-Kap.16 u cioe` *(a) bis-sahha ta' titolu, (b) bil-preskrizzjoni, jekk il-fond li fuqu tigi ezercitata jista' jinkiseb bil-preskrizzjoni jew (c) bid-destinazzjoni ta' sid ta' zewg fondi.*

Dak li skatta l-eccezzjoni preliminari kien li l-atturi ttentaw l-azzjoni meta ma kienux il-propjetarji tal-fond taghhom u ghalhekk, skond il-konvenut, kien hemm karenza ta` interess guridiku.

Kif se naraw `il quddiem, irrizulta bhala fatt li l-atturi ma kienux il-propjetarji tal-fond Block 8B, App.1, Triq il-Profs. Walter Ganado, Pembroke, ("il-fond tal-atturi") meta saret il-kawza. Infatti meta saret il-kawza kellhom konvenju dwar l-istess fond mal-Awtorita` tad-Djar u l-kuntratt sar fil-5 ta` Jannar 2009. Ghalkemm l-ewwel paragrafu tar-rikors mahluf tal-atturi huwa zbaljat, il-fatt li l-atturi ttentaw din l-azzjoni meta ma kienux propjetarji ma jnissilx karenza ta` interess, apparti kwalsiasi kwistjoni ohra fil-mertu. Infatti mhux kontestat li l-partijiet huma girien, li l-vertenza hija dwar tieqa, u li din it-tieqa tinsab fil-hajt divizorju. Kontestat huwa jekk kienx hemm il-htiega tal-kunsens tal-atturi. Mela l-interess li trid il-ligi jirrizulta u ghalhekk l-eccezzjoni preliminari qeghda tkun respinta.

Din il-Qorti tghaddi issa ghall-mertu.

L-Awtorita` tad-Djar saret is-sid tal-art (li fuqha nbnew il-fondi li wara nbieghu lill-partijiet) fis-26 ta` Settembru 2006 b`effett tal-Avviz Legali 242 tal-2006 (ara l-provenjenza fil-kuntratti tal-akkwist tal-partijiet). L-Art.3 ta' l-Avviz Legali 242 ta' l-2006 jghid hekk : *Il-proprjetà speçfikata fl-artiklu 2 ta' dan l-ordni ghandha tigi trasferita lill-Awtorità tad-Djar u tigi vestita fiha kif provdut fl-imsemmi artikolu b' sehh mis-26 ta' Settembru 2006.* L-Art.4(6) ta' l-istess Avviz Legali jittrasferixxi lil Awtorita' tad-Djar grupp ta' seba' blokki li jikkonsisti fi 92 *garages* u *substation*, u 12-il blokk li jikkonsistu f'69 *flats*, fi Triq Pietru D'Armeni, Triq Pietro Rossell u Triq il-Profs. Walter Ganado, Pembroke. (emfasi tal-Qorti). Iz-zewg appartamenti tal-partijiet jaghmlu parti mill-imsemmija blokka fi Triq il-Profs. Walter Ganado f'Pembroke (ara l-kuntratti ta' bejgh rispettivi).

Il-konvenut kien l-ewwel li xtara u cioe` il-fond Block 8B, App.3, Triq il-Profs. Walter Ganado, Pembroke fit-12 ta` Lulju 2007 filwaqt li l-atturi xtraw il-fond taghhom fil-5 ta` Jannar 2009. Bhala fatt, il-konvenut akkwista wara l-presentata tar-risposta mahlufa. Jidher li l-Awtorita` tad-Djar ma kenitx is-sid meta saru z-zewg konvenji mal-partijiet. Lanqas ma jidher li kienet is-sid meta hargu l-permessi mill-MEPA a favur tal-konvenut sabiex l-ewwel tinfetah tieqa u mbaghad tinghalaq dik u tinfetah ohra minflok, u cioe` dik li dwarha qeghdin jilmentaw l-atturi. Huwa evidenti anke mid-dikjarazzjoni tal-konvenut (fol 18) li l-ftuh tat-tieqa sar qabel mal-konvenut xtara l-fond tieghu minghand l-Awtorita` tad-Djar.

Accertat dan kollu, il-kuntratt tal-akkwist tal-konvenut Dok.RC1 inehhi kull incertezza jew ekwivoku ghaliex jinghad car li l-appartament tal-konvenut *igawdi wkoll id-dritt ta` ftuh ta` tieqa li taghti ghal fuq il-beni*

sottoposti (u cioe` il-beni ta' terzi) *liema tieqa hija mmarkata bil-kulur ikhal fuq il-pjanta hawn unita markata dokument ittra A.* Irrizulta li t-tieqa hija dik in kwistjoni.

Mela l-kuntratt tat-12 ta` Lulju 2007 mhux biss ikkristallizza stat ta` fatt izda holoq stat ta` dritt. Del resto hekk irrizulta mill-provi, u cioe` li qabel sar il-kuntratt, l-Awtorita` tad-Djar kienet tat permess lill-konvenut sabiex jiftah it-tieqa purche` jottjeni permess mill-MEPA, li l-konvenut kien ottjena permess mill-MEPA, u li in segwitu fetah it-tieqa. Ghalkemm il-permess tal-MEPA hareg "*saving third party rights*", ma kienx dak il-permess li holoq is-servitu` tal-ftuh tat-tieqa fuq proprjeta' ta' terzi. Kif rajna is-servitu` kien kostitwit mill-Awtorita` tad-Djar l-ewwel bil-fatt tal-ghoti tal-permess u wara *di diritto* bil-kostituzzjoni tas-servitu` fl-att tal-akkwist tal-konvenut.

Mill-provi ma rrizultax li l-procedura tal-hrug tal-permessi mill-MEPA kienet kontestata.

Daqstant iehor ma rrizultax li l-atturi hadu xi passi legali kontra l-Awtorita` tad-Djar wara li kien pubblikat il-kuntratt tal-akkwist tal-konvenut. L-Art.454 tal-Kap.16 ighid li sid jista` johloq servitu` sakemm dan ma jkunx kontra l-ordni pubbliku u wiehed mill-metodi biex johloq servitu` huwa appuntu permezz ta` att pubbliku, kif sar fil-kaz tal-lum a favur il-konvenut. Ghalhekk ma hemm ebda kwistjoni li bis-sahha tal-kuntratt tat-12 ta' Lulju 2007 il-konvenut akkwista s-servitu` tat-tieqa li kienet diga` miftuha bil-permess tal-Awtorita` tad-Djar li kienet is-sid precedenti taz-zewg fondi li akkwistaw il-partijiet. Il-kuntratt kien debitament insinwat u allura gie vinkolanti ghal terzi wkoll inkluz l-atturi (ara l-Art.458 tal-Kap.16). L-atturi ma jistghu javvanzaw l-ebda skuza li ma kienux jafu b`dak is-servitu` aktar u aktar fil-kaz tal-lum fejn irrizulta li mhux biss l-Awtorita` tad-Djar tat il-permess izda sahansitra nholoq servitu` fl-istess kuntratt tal-akkwist tal-konvenut, u fejn irrizulta wkoll li l-atturi ghamlu l-kuntratt taghhom fil-5 ta` Jannar 2009 u fejn fil-klawsola 9 tal-

kuntratt taghhom inghad li *l-imsemmi fond huwa soggett ghas-servitu` kemm passivi u kif ukoll attivi li jirrizultaw mill-posizzjoni tieghu.* Din il-Qorti hija tal-fehma li l-vot tal-Art.457 tal-Kap.16 huwa sodisfatt fil-kaz tat-tieqa in kwistjoni.

Ghar-ragunijiet kollha premessi, din il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza, billi filwaqt li tichad l-eccezzjoni preliminari, tilqa` l-eccezzjonijiet l-ohra, u ghalhekk tichad it-talbiet attrici, bl-ispejjez kontra l-atturi.

< Sentenza Finali >

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