MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANNA FELICE

Seduta tas-7 ta' Frar, 2012

Citazzjoni Numru. 422/2007

David u Theresa Vatter, Achille u Joan konjugi Pace u Mark Barbara f'ismu proprju u f'isem Sharon Bonici Mompalao u Michael Bonici Mompalao

vs

Alessio u Emily konjugi Mifsud

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' David u Theresa Vatter, Achille u Joan konjugi Pace u Mark Barbara f'ismu proprju u f'isem Sharon Bonici Mompalao u Michael Bonici Mompalao, li permezz tieghu, wara li ppremettew illi:

Ir-rikorrenti David Vatter huwa proprjetarju tal-fond bin-numri 15, fi Triq Salvu Barbara, Mosta, filwaqt illi ommu Theresa Vatter hija uzufruttwarja tal-istess (Dokument A1 u A2); ir-rikorrenti Achille u Joan konjugi Pace huma

proprjetarji tal-fond numru 13/1 fi Triq Salvu Barbara, Mosta (Dokument B) filwaqt illi r-rikorrenti Mark Barbara flimkien ma' hutu Sharon Bonici Mompalao u Michael Bonici Mompalao huma proprjetarji tal-fond numru 13/2 fi Triq Salvu Barbara, Mosta (Dokument C1 u C2);

L-imsemmija fondi jinstabu sovrapposti ghal xulxin fi blokka ta' appartamenti maghrufa bhala "Jolin Flats", Triq Salvu Barbara, Mosta;

Ir-rikorrenti huma inoltre komproprjetarji tad-'drive in' adjacenti ghall-imsemmija proprjetajiet;

Min-naha taghhom, l-intimati huma proprjetarji jew pussessuri tal-fond numru 21, Triq Salvu Barbara, Mosta, liema fond jinstab adjacenti ghad-'drive in' komproprjeta' tar-rikorrenti;

Kif jirrizulta mir-ritratt hawn anness u mmarkat Dokument D, xi snin ilu, l-intimati jew persuni mqabbda minnhom fethu apertura ossia tieqa fil-hajt divizorju li jifred il-proprjeta' tal-intimati mid-'drive in', liema tieqa taghti ghal fuq id-'drive in', komproprjeta' tar-rikorrenti, u dana minghajr il-kunsens jew l-awtorizazzjoni tar-rikorrenti komproprjetarji tal-istess 'drive-in';

Ir-rikorrenti ppremettew il-ftuh ta' din it-tieqa fuq bazi ta' mera tolleranza u recentement avzaw lill-intimati formalment permezz ta' ittra ufficjali sabiex jaghlqu bil-gebel it-tieqa in kwistjoni;

Pero', l-intimati issa qed jirrifjutaw li jaghlqu l-istess tieqa u fil-fatt interpellati diversi drabi sabiex jaghlqu l-imsemmija apertura huma baqghu inadempjenti;

L-agir tal-intimati qed jikkawza pregudizzju serju lir-rikorrenti fit-tgawdija tal-proprjeta' taghhom.

Talbu l-intimati jghidu ghalfejn din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

Tiddikjara illi r-rikorrenti huma komproprjetarji tad-‘drive in’ li tinstab adjacenti ghall-fondi bin-numri 15, 13/1 u 13/2 fi Triq Salvu Barbara, Mosta, liema ‘drive in’ u l-arja taghha, ir-rikorrenti jipposjedu in proprjeta’ libera u franka minn kwalsiasi dritt, jedd, piz, oneru, servitu u bid-drittijiet u l-gustijiet kollha tal-istess ‘drive in’ u arja taghha;

Tikkundanna ghalhekk lill-intimat sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat minn din l-Onorabbli Qorti jaghlqu kwalsiasi apertura ossia tieqa li huma ghandhom ghal fuq l-istess ‘drive in’ komproprjeta’ tar-rikorrenti;

Tawtorizza lir-rikorrenti sabiex fin-nuqqas li l-intimati jottemperaw ruhhom fi zmien lilhom moghti jaghlqu kwalsiasi apertura li l-intimati ghandhom ghal fuq l-istess ‘drive in’ komproprjeta’ tar-rikorrenti a spejjez tal-istess intimati.

Bl-ispejjez inkluz dawk tal-ittra ufficjali datati 13 ta’ Settembru 1991 u Nru. 3019/06 u 556/07, kontra l-intimati li minn issa huma ingunti in subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata ta’ Alessio u Emily konjugi Mifsud, li in forza taghha eccepew illi:

Preliminarjament, l-esponenti jeccepixxu n-nullita’ tal-azzjoni odjerna stante illi ma jirrizultax mill-atti f’liema kwalita’ u in forza ta’ liema prokura qed jagixxi l-attur rikorrenti Mark Barbara ghal uhud mir-rikorrenti l-ohra, u jekk dawn tal-ahhar humiex effettivament assenti minn dawn il-Gzejjer kif jirrikjedi l-Artikolu 1866 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta’ Malta.

Minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, jehtieg illi l-atturi jipprovaw a sodisfazzjon ta’ din l-Onorabbli Qorti, it-titolu ta’ proprjeta’ illi huma qed jallegaw illi ghandhom fuq is-sqaq mertu ta’ din il-kawza, stante illi, mid-dokumenti esebiti mar-rikors guramentat promotur, ma jirrizultax tali titolu ta’ proprjeta’.

Minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, u fil-mertu, it-tieqa mertu ta’ din il-kawza ilha li nfethet mill-esponenti

ghexieren ta' snin ilu, u ghalhekk, u b'applikazzjoni tad-dispozizzjonijiet tal-Artikoli 457 et seq. tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, m'ghandhomx jigu ordnati jew ikkundannati sabiex jaghlqu din l-apertura jew kwalsiasi apertura ohra.

Fi kwalunkwe kaz, u kuntrarjament ghal dak allegat mill-atturi rikorrenti, din it-tieqa kienet infethet bi qbil mal-awturi tal-atturi rikorrenti peress illi l-istess axxendenti tal-atturi ma kinux osservaw id-distanzi rikjesti mil-Ligi meta bnew il-gallariji li jisporgu ghal fuq id-'drive in', u ghalhekk kienu lahqu ftehim u kompromess kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Ghalhekk, u fid-dawl tas-sueccepit, it-talbiet tal-atturi rikorrenti ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti bhala infondati fil-fatt u fid-dritt, u l-eccipjenti ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju.

Rat id-dokumenti.

Rat l-affidavit.

Semghet ix-xhieda viva voce.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet.

Rat l-atti kollha.

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

Permezz ta' din il-kawza, ir-rikorrenti qed jitolbu lill-Qorti tordna lill-intimati jaghlqu tieqa li huma fethu ghal fuq id-'drive' taghhom allegatament minghajr permess. L-intimati jilqghu ghall-kawza billi, l-ewwelnett isostnu li r-rikorrenti Barbara m'ghandux jedd jidher ghal Sharon u Michael Bonici Mompalao. Preliminarjament isostnu li r-rikorrenti jridu jgibu prova fuq il-proprjeta' ta' dak li l-istess intimati jsejhulu sqaq. Fil-mertu jeccepixxu l-applikazzjoni l-Art. 457 et seq. tal-Kap. 16. Isostnu ukoll li huma kellhom il-kunsens biex jifthu t-tieqa msemmija.

Il-Qorti tibda biex tiddisponi mill-ewwel eccezzjoni tal-intimati. L-awtorizazzjoni mehtiega mil-ligi giet pruvata b'dokumenti in atti, u ghalhekk, l-eccezzjoni qed tigi respinta.

Tiddisponi ukoll mit-tieni eccezzjoni, u dan in vista tal-kuntratti esebiti in atti, u partikolarment il-kuntratt datat 19 ta' Awissu 1968 (esebit in atti a fol. 70) li ghandu anness mieghu pjanta tal-art li fuqha nbnew l-appartamenti mertu ta' din il-kawza. Din turi li d-'drive' imsemmija nbniet fuq parti mill-art hekk akkwistata. Ghalhekk, din l-eccezzjoni qeghda tigi respinta ukoll.

Dwar il-mertu xehed Achille Pace li qal:

"*Fis-16 ta' Settembru 1990, niftakar li kien il-Hadd ghall-habta tas-sebgha u nofs ta' filghodu, Theresa Vatter li toqghod fl-appartament sottostanti ghal tieghi, habbtitilna l-bieb tal-appartament taghna u qalet lili u lil marti li ta' Mifsud kienu qed jaghmlu xi xoghol fil-hajt divizorju u fil-fatt kien qed jaqa' l-gebel fuq il-karozza tieghi li kienet ipparkjata bhas-soltu fid-'drive in'. Ix-xoghol tal-ftuh tat-tieqa fil-hajt divizorju tant sar malajr li sakemm nehhejt il-vettura tieghi biex ma ssirilhiex hsara, Alessio Mifsud kien diga' kisser il-gebel tal-hajt divizorju u fforma tieqa ta' dimensjonijiet ta' circa zewg piedi bi tlett piedi. Naf li dakinhar stess, Alessio Mifsud anke wahhal frame tal-aluminium gold bil-hgieg mat-tieqa dak il-hin stess.*

Jiena u marti bqajna xxukkjati peress li ta' Mifsud ma hadu ebda awtorizazzjoni minghandna li jifthu din it-tieqa. Nghid li mbaghad, l-ghada, jiena kont kellimt lil Alessio u ghidtlu biex jaghlaq it-tieqa minnufih, izda dan injorani u kompla fi triqtu. Konna tkellimna mas-sid tal-appartament sovrapost ghal taghna meta kien gie lura mis-safar u cioe' Walter Bonici Mompalao sabiex nistaqsuh dwar jekk kienx ta lil Mifsud, permess sabiex jiftah din it-tieqa fil-hajt divizorju u hu kien ikkonferma maghna li ma kienx ta ebda awtorizazzjoni. Sussegwentement, Walter Bonici Mompalao, illum mejjet, kien fil-fatt kellem lil Mifsud ukoll bil-kelma t-tajba sabiex tinghalaq din it-tieqa.

Peress li ma stajniex nittoleraw aktar din is-sitwazzjoni bit-tieqa miftuha ghal fuq id-'drive in' taghna, jiena kont bghatt ittra ufficjali lil Mifsud fit-13 ta' Settembru 1991 sabiex jaghlqu din it-tieqa. Il-pozizzjoni taghna ghamilniha cara ma' Mifsud, pero', Mifsud ma ghalaqx it-tieqa in kwistjoni."

Martu Joan tikkonferma dan, kif jaghmel ukoll ir-rikorrenti David Vatter:

"*Fis-sena 1990, kien il-Hadd filghodu, jiena kont rajt lil Alessio Mifsud ikisser bl-ghodda, parti mill-hajt divizorju biex jifforma tieqa u kien hu stess li wahhal il-frame u t-tieqa tal-aluminium. Ommi Theresa kienet marret tinforma b'dan lill-konjugi Pace u ghalkemm, meta harget ommi biex tmur ghand Pace kienet waqqfitu lil Alessio Mifsud milli jkompli, dana baqa' ghaddej. Sakemm ommi Theresa u Pace nizlu fid-'drive in', il-fetha fil-hajt kienet saret u t-tieqa twahhlet.*

Nispjega li t-tieqa in kwistjoni tigi faccata ezatt tat-twieqi tal-kamra tal-ikel u l-kcina tal-appartament tieghi u ta' ommi."

Ommu Theresa tikkonferma dan.

Dwar il-konfigurazzjoni tal-binja xehed ukoll Joseph Mallia li kien l-izviluppatur originali tal-appartamenti tar-rikorrenti.

Il-konvenut Alessio Mifsud, min-naha tieghu, jixhed illi:

"*Xi zmien wara li jien u l-familja tieghi dhalna nghixu fid-dar taghna, jien u marti konna ddecidejna illi nifthu tieqa fil-hajt divizorju fis-sular ta' fuq, u dan f'kamra li kienet intiza sabiex nuzawha bhala spare bedroom. Ghalhekk, jien u marti konna avvicinajna lil Walter Bonici Mompalao u lil Gunter Vatter u ghidnielhom b'dan il-hsieb. Huma t-tnejn li huma ma kinux oggezzjonaw. Ghandi nghid illi lil Achille Pace u lil martu, ahna ma konniex avvicinajnihom dwar din il-kwistjoni, peress illi kienu rrizultaw xi differenzi zghar bejnietna.*

Peress illi l-proprjetarji taz-zewg appartamenti l-ohra kienu tawna l-approvazzjoni taghhom, jiena kont inkarigajt persuna sabiex jigi jiftah din it-tieqa. Il-persuna li kien ser jaghmel dan ix-xoghol kien certu Carmelo Mifsud.

Dan fil-fatt gie u dam fuq nofs ta' nhar ghaddej bix-xoghol. Ahna kellna t-tieqa tal-aluminium lesta peress illi 'gia kellna l-kejl u ridna nehilsu x-xoghol f'kedda wahda, u fil-fatt, din l-apertura wahhalha l-istess persuna. Din il-bicca xoghol ilha li saret mill-1989."

Carmelo mifsud, bennej, jikkonferma li:

"*Xi 19-il sena ilu, is-Sinjuri Mifsud kienu talbuni nifthilhom tieqa fit-tieni sular u kienet taghti ghal 'drive in' ta' haddiehor. Dina kienet wiesgha ta' xi tlett piedi jew naqra iktar u ghola 4 filati. Forsi kont domt nahdem fiha 5 sighat. Ghamiltu wahdi.*"

Fid-dawl ta' dawn il-provi, it-tielet eccezzjoni tal-intimati ukoll qed tigi michuda, stante li l-Art. 462(1) testwalment jipprovdi illi "Sabiex tinkiseb servitu bil-preskrizzjoni hu mehtieg il-pussess ghal zmien ta' mhux anqas minn tletin sena".

Fil-kawza "Josephine Bugeja vs Carmelo Bugeja et" (deciza fit-30 ta' Ottubru 2001), il-Qorti tal-Appell irriteniet illi:

"*Fir-rigward tat-twieqi miftuha mill-konvenut li ghalihom qed toggezzjona l-attrici, l-Artikolu 425 tal-Kap. 16 espressament jipprovdi li "ebda wiehed mill-girien ma jista', minghajr il-kunsens tal-iehor, jaghmel twieqi jew aperturi ohra fil-hajt divizorju". L-Artikolu 455 jikkwalifika l-ftuh ta' twieqi bhala servitu' kontinwa u li tidher. L-Artikolu 457 jistabilixxi l-mod kif dawn il-kwalita' ta' servitu' jitnisslu u hu car illi fejn si tratta ta' ftuh ta' twieqi fil-hajt divizorju bil-kunsens tas-sid, tali kunsens irid necessarjament jigi espress u manifestat f'att pubbliku. "It-titolu li bih tigi mnissla servitu' hu null jekk ma jidhirx minn att pubbliku". (Art. 458). Hu eskluz fil-kaz in ezami, l-akkwist tas-servitu'*

permezz tal-preskrizzjoni jew permezz tad-destinazzjoni ta' sid ta' zewg fondi.

Il-konvenut ma jistax jakkampa d-dritt ghall-ezercizzju tas-servitu' minnu kreat mill-allegata inattivita' tal-konvenuta u min-nuqqas ta' oppozizzjoni taghha ghall-istat ta' fatt provokat mill-agir unilaterali tieghu kontra dak li espressament tipprovdi l-ligi. Tali inattivita' u nuqqas ta' reazzjoni da parti tal-attrici bhala uzufruttwarja tas-sidien interessati fil-kawza setghet biss talvolta tiggjova lill-konvenut bil-perkors taz-zmien ghall-fini tal-akkwist tas-servitu' li tkun allura tista' titnissel permezz tal-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali."

Finalment, l-intimati jsemmu illi t-tieqa nfethet bi qbil mal-atturi. L-intimati jsostnu li huma kienu ottjenew il-kunsens ta' Walter Bonici Mompalao u Gunter Vatter sabiex jifthu t-tieqa. It-tnejn li huma llum mejta u ghalhekk, il-kunsens ma jistax jigi konfermat. Madanakollu, il-Qorti ssib din l-allegazzjoni inverosimili ghall-ahhar. Iben Walter Bonici Mompalao jikkonferma li missieru kien sorpriz bit-tieqa u jilmenta dwarha, filwaqt li l-armla ta' Gunter Vatter isostni li hi ukoll ilha tilmenta dwarha minn meta nfethet.

Ukoll, Achille Pace, f'xhieda mhux kontradetta jikkonferma illi huwa kien, a tempo vergini, staqsa lil Walter Bonici Mompalao jekk kienx ta l-kunsens tieghu ghall-ftuh tat-tieqa u dan kien innega.

Madanakollu, il-Qorti tirreferi ukoll ghall-Art. 425 tal-Kap. 16 li specifikatament jipprovdi ghall-kunsens tal-gar biex tinfetah apertura f'hajt divizorju. Fil-kaz in ezami, il-gar mhux wiehed imma diversi, u ghalhekk, il-kunsens kellu jinghata minnhom kollha, haga din li zgur ma sehhitx.

Ghaldaqstant, il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi, filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet ta' Alessio u Emily Mifsud, tilqa' l-ewwel talba; tilqa' t-tieni talba u tipprefiggi terminu ta' xahar biex tinghalaq it-tieqa fil-hajt divizorju; tilqa' t-tielet talba u fin-nuqqas, tawtorizza li-rikorrenti jaghmlu huma x-xogholijiet necessarji sabiex tinghalaq it-tieqa a spejjez tal-konjugi Mifsud.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu minn Alessio u Emily Mifsud.

< Sentenza Finali >

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