MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GINO CAMILLERI

Seduta tat-12 ta' Ottubru, 2012

Citazzjoni Numru. 106/2012

Maria Muscat (ID 518637M) u Rita Magri (ID 448164M), Johnny Muscat (ID 799360M), Tessie Agius (ID 112271M) u Carmen Muscat (ID 111477M) bhala eredi tad-defunt Frans Muscat

vs

Maria Caruana (ID 441138M)

Il-Qorti

Rat ir-rikors guramentat tal-atturi Maria Muscat u Rita Magri, Johnny Muscat, Tessie Agius u Carmen Muscat ilkoll bhala eredi tad-defunt Frans Muscat fejn gie premess:-

Illi huma propjetarji ta' raba' fl-akkwati ta' Hal Dragu, fil-Bidnija liema raba' ilha tintuza bi skop agrikolu ghal dawn l-ahhar hamsa u tletin (35) sena.

Illi minn naha l-ohra l-intimata hija propjetarja tar-raba' adjacenti ghar-raba' tal-esponenti, liema raba' proprjeta' tal-intimata tinsab fi stat ta' abbandun u ma tinhadimx.

Illi fil-passat l-intimata kellha propjeta' ohra adjacenti ghar-raba' li taghha hija propjetarja llum, liema propjeta' kienet taghti access fuq passagg li jwassal ghar-raba' illi tieghu l-intimata ghadha proprjetarja sal-lum, izda l-intimata ghazlet li tbiegh u titrasferixxi lil terzi dik il-propjeta' li kienet taghti access ghall-imsemmi passagg b'tali mod li r-raba' li llum ghadha propjeta' taghha giet segregata u minghajr access.

Illi l-intimata applpikat u ottjenit permess mill-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar (PA/00849/10) sabiex jinhatt parti mill-hajt tas-sejjiegh li huwa hajt divizorju bejn ir-raba' tar-rikorrenti u r-raba' tal-intimata sabiex tinfetah xatba bl-iskop illi l-intimata tottjeni access ghal fuq ir-raba' tal-esponenti u b'hekk ikollha access ghal fuq passagg privat appartenenti lill-esponenti u dan sabiex tali passagg iservi ghar-raba' propjeta' taghha.

Illi kieku l-esponenti tigi permessa illi taghmel dan hija effettivament tkun qieghda tispolja lir-rikorrenti mid-drittijiet taghhom u ccahhadhom mil-libera u ampja tgawdija u godiment tal-proprjeta' taghhom u tkun qed taghmel dan kapriccjozament u abbuzivament ghaliex ghall-gwadann u l-beneficcju taghha ghazlet illi ccedi a favur ta' terzi u bi skop ta' lukru l-access li hija diga kellha u li issa qed itppretendi illi ghandha tinghata mill-esponenti.

Illi permezz ta' Mandat ta' Inibizzjoni Numru 1561/2011 deciz fit-22 ta' Novembru 2011 l-intimata giet imwaqfa milli taghmel xogholijiet fil-hajt tas-sejjiegh li huwa hajt divizorju sabiex tinfetah ix-xatba u dan peress li *prima facie* jilledi d-drittijiet tal-esponenti.

Ghalhekk ir-rikorrenti qed jitolbu, prevja kull dikjarazzjoni ohra talvolta mehtiega u necessarja, li jigi ddikjarat li l-intimata ma ghandha l-ebda dritt jew jedd li taghmel xogholijiet fil-hajt divizorju bejn ir-raba’ tal-istess intimata u r-raba’ tal-esponenti fl-akkwati ta’ Hal Dragu, fil-Bidnija inkluz illi taghmel fetha fl-istess hajt divizorju u tistalla xatba f’tali fetha sabiex mir-raba’ taghha taccedi ghal gor-raba’ proprjeta’ tal-esponenti; li jigi ddikjarat illi l-intimata ma ghandha l-ebda dritt jew jedd li jkollha access u/jew passagg fuq l-imsemmija raba’ propjeta’ tal-esponenti fl-akkwati ta’ Hal Dragu, fil-Bidnija u li l-intimata tigi inibita b’mod definittiv milli taghmel kwalsijasi xogholijiet fil-hajt divizorju illi jifred ir-raba’ proprjeta’ tal-esponenti mir-raba’ proprjeta’ tal-intimata bl-iskop li tiftah u taghti ghaliha nnifisha access minn fuq ir-raba’ proprjeta’ tal-intimata bl-iskop li tiftah u taghti ghaliha nnifisha access minn fuq ir-raba’ proprjeta’ tal-esponenti ghall-beneficcju tar-raba’ proprjeta’ taghha.

Bl-ispejjez kollha inkluz dawk tal-mandat ta’ inibizzjoni numru 1561/2011 u b’riserva ta’ kull azzjoni ohra spettanti lir-rikorrenti kontra l-intimata li giet ukoll ingunta ghas-subizzjoni.

Rat il-verbal tas-seduta tat-8 ta’ Marzu 2012 minn fejn jirrizulta li l-konvenuta wara li giet imsejjha tlett darbiet ma deheritx u dan nonostante li tirrizulta debitament notifikata u kwindi l-intimata ghandha titqies li hi kontumaci ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi.

In effett il-konvenuta naqset li tidher kif ukoll naqset li tippresenta r-risposta taghha.

Semghat lir-rikorrenti Maria Muscat.

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza u d-dokumenti esibiti.

Rat li l-kawza giet differita sabiex tinghata s-sentenza.

Ikkonsidrat:-

Konsiderazzjonijiet ta' fatti

Ir-rikorrenti huma propjetarji ta' raba' fl-akkwati ta' Hal Dragu, fil-Bidnija. L-intimata hi propjetarja tar-raba' adjacenti ghall-imsemmi raba' tar-rikorrenti. Fir-rikors guramentat ir-rikorrenti jsostnu l-intimata kienet propjetarja ta' raba li kien adjacenti ghar-raba' li illum ghadu taghha u dan l-ahhar raba kien iservi bhala access ghal fuq passagg li jwassal ghar-raba' li l-intimata għadha proprjetarja tieghu sal-lum. Ir-rikorrenti jkomplu jsostnu li l-intimata ghazlet li tbiegh u titrasferixxi lil terzi dik il-propjeta' li kienet iservi ukoll ta' access ghall-imsemmi passagg u b'hekk ir-raba' li llum hu propjeta' tal-intimata gie segregat u minghajr access. Dejjem skond ir-rikorrenti l-intimata inoltre ottjeniet permess mill-awtoritajiet kompetenti sabiex jinhatt parti mill-hajt tas-sejjiegh li huwa hajt divizorju bejn ir-raba' tar-rikorrenti u r-raba' tal-intimata sabiex tinfetah xatba bl-iskop illi l-intimata tottjeni access ghal fuq ir-raba' tar-rikorrenti u b'hekk ikollha access ghal fuq passagg privat tar-rikorrenti u dan sabiex tali passagg iservi ghar-raba' propjeta' taghha.

Ir-rikorrenti jgħidu illi l-intimata ghazlet illi ccedi a favur ta' terzi l-access li hija kellha u issa qed tippretendi illi ghandha tinghata aċċess mir-rikorrenti. Inolte r-rikorrenti jsemmu li permezz ta' Mandat ta' Inibizzjoni numru 1561/2011, deciz fit-22 ta' Novembru 2011, l-intimata giet imwaqfa milli taghmel l-imsemmija xogholijiet fil-hajt duvizorju tas-sejjieh.

Konsiderazzjonijiet legali.

Ghandu jigi nnotat li meta l-intimata ddeċidiet li tbiegħ l-art taghha li kienet isservi ta' passagg ghal fuq raba ukoll tal-intimata, jidher li l-istess intimata ma tatx kaz u ma ħasbitx li hikienet ser titlef l-access għall-għalqa tagħha. Jista jinghad ghalhekk li l-intimata ġabet b'idejha stess is-sitwazzjoni fejn issa għandha bżonn aċċess minn fuq l-art adjacenti proprjetà tar-rikorrenti sabiex tghaddi ghall-art tagħha stess. F'sentenza recenti tal-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri, tal-15 ta' Mejju, 2012, fil-kawza fl-ismijiet "Ina Maria Spiteri Staines et vs Alan

Tabone et" hemm referenza ghad-dritt ta' sid ta' fond li jitlob aċċess minn fuq il-fond viċin. L-imsemmija Qorti ikkwotat lil Pacifici Mazzoni li f'dan ir-rigward isostni "*In ogni caso lo stato di chiusura del fondo non deve essere la conseguenza di un fatto compiuto o consentito dal proprietario; perciocche' allora non si verificherebbe punto la condizione della necessita' assoluta o relattiva del passaggio; occorre che esso sia l'effetto di un avvenimento indipendente dalla volonta' di lui." (*Istituzioni vol. III pte. II pag. 209, n. 257.)

Hekk ukoll il-Baudry-Lacantinerie, li gie ukoll ikkwotat fl-imsemmija sentenza jgħallem illi: "*E' dunque soltanto allorche' l'interclusione risulta da un caso fortuito, come il cambiamento del letto di un fiume, ovvero allorche' esiste da tempo immemorabile di modo che sia impossibile determinare la causa, che il proprietario del fondo interchiuso puo' reclamare il diritto di passaggio accordato dai nostri articoli. Le parti non possono far subire al vicino le conseguenze di una interclusione che risulta dal loro fatto*." (Dei Beni pag. 815)

Ghalhekk il-bżonn ta' aċċess minn fuq l-art ta' ħaddieħor irid jirriżulta minn ċirkostanzi li jkunu indipendenti mill-volonta' ta' min ikun qed jirreklama dan id-dritt u inoltre l-proprjetarju ma jistax hu stess joħloq sitwazzjoni fejn ikollu bżonn aċċess minn fuq l-art tal-viċin, kif fil-fatt għamlet l-intimata fil-kawża odjerna. Jista facilment jinghad li n-nuqqas ta' aċċess ghall-intimata għall-għalqa tagħha huwa ninkonvenjent li l-intimata stess ħolqot għaliha innifisha meta biegħet l-art li kienet tagħtiha tali aċċess.

Bl-istess mod, fis-sentenza fl-ismijiet "Francis u Calcedonia konjugi Baldacchino et vs George Debono u Salvino Debono nomine" tas-16 ta' Jannar, 2003, (citazzjoni numru 408/1994/1" ġie ritenut illi *"biex l-interkjużura ta' fond tagħti lok għall-mogħdija fuq il-fondi viċini, hemm bżonn li dik l-interkjuzura tkun l-effett ta'*

avveniment indipendenti mill-volonta' tal-proprejtarju ta' dak il-fond." In linea ma' dan kllu wara li l-intimata biegħet l-art, liema art kienet tagħti aċċess fuq passaġġ li jwassal għar-raba li ghadu taghha sa' llum, l-istess intmata m'għandhiex dritt tinsisti li tingħata passaġġ minn fuq l-art tar-rikorrenti. In effett l-intimata setgħet ittrasferiet l-art lill-terzi bl-obbligu tax-xerrejja li jipprovdulha aċċess għall-art tagħha, xi ħaġa pero li jidher li hi m'għamlitx. Konsegwentement l-intimata ma tistax issa tippretendi li tuża l-art tar-rikorrenti għal aċċess għall-għalqa tagħha.

In vista ta' dak kollu li gi premess it-talbiet kollha tal-atturi jimmeritaw li jigu akkolti.

Ghal dawn il-motivi:-

Tiddeciedi billi tilqa t-talbiet tar-rikorrenti u tiddikjara li l-intimata ma ghandha l-ebda dritt jew jedd li taghmel xogholijiet fil-hajt divizorju bejn ir-raba' tal-istess intimata u r-raba' tal-esponenti fl-akkwati ta' Hal Dragu, fil-Bidnija inkluz illi taghmel fetha fl-istess hajt divizorju u tistalla xatba f'tali fetha sabiex mir-raba' taghha taccedi ghal gor-raba' proprjeta' tar-rikorrenti; tiddikjara li l-intimata ma ghandha l-ebda dritt jew jedd li jkollha access u/jew passagg fuq l-imsemmija raba' propjeta' tar-rikorrenti fl-akkwati ta' Hal Dragu, fil-Bidnija u tinibixxi lill-intimata b'mod definittiv milli taghmel kwalsijasi xogholijiet fil-hajt divizorju illi jifred ir-raba' proprjeta' tar-rikorrenti mir-raba' proprjeta' tal-intimata bl-iskop li tiftah u taghti ghaliha nnifisha access minn fuq ir-raba' proprjeta' taghha bl-iskop li tiftah u taghti ghaliha nnifisha access minn fuq ir-raba' proprjeta' tar-rikorrenti ghall-beneficcju tar-raba' proprjeta' tal-intimata.

Spejjez kollha jithallsu mill-intimata. B'riserva ta' kull azzjoni ohra spettanti lir-rikorrenti kontra l-intimata.

< Sentenza Finali >

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