MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
MARK CHETCUTI

Seduta tas-16 ta' Ottubru, 2012

Citazzjoni Numru. 481/2011

Philip Bonello u martu Mary Bonello

vs

Gaetano Tabone u Maria Dolores Tabone

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-atturi tat-13 ta’ Mejju 2011 li jghid hekk:

1. Illi huma proprjetarji ta' garage li insab numru hamsa u erbghin (45) 'Clivia' Triq il-Marlozz, fil-kontrada 'Tas-Sellum il-Grieden’ fil-Mellieha skond kuntratt ta' akkwist tal-hamsa u ghoxrin ta' April tas-sena elfejn u wiehed (25.4.2001) atti Nutar Dottor Anthony Abela li kopja tieghu hija hawn annessa u markata Dok A.

2. Illi tali garage skond l-istess kuntratt igawdi s-servitu ta' tieqa ta' wiesa’ ta' erba’ (4) piedi cioe ta' wiehed punt tnejn

tnejn metri (1.22m) u bil-gholi ta' hames (5) filati, fuq il-bitha retroposta ghall-istess garage proprjeta ta' terz.

3. Illi l-intimati imbarraw din it-tieqa li taghti ghal garage tar-rikorrenti minghajr il-kunsens tal-istess rikorrenti.

4. Illi ghalkemm interpellati perrnezz ta' protest sabiex immedjatament ihottu dak li jaghmlu mat-tieqa u cioe li jergghu jirrenduha tieqa kif kienet qabel il-konvenuti baqghu inadempjenti.

Jghidu ghalhekk il-konvenuti ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex ghar-ragunijiet premessi:

a. Prevja d-dikjarazzjoni li l-istess konvenuti abusivament ghalqu l-imsemmija tieqa b'mod li qed icahdu lill-atturi r-rikorrenti dritt ta' servitu li l-proprjeta taghhom tgawdi fuq il-proprjeta tal-istess konvenuti, li l-konvenuti jigi kkundannati biex jergghu jifthu t-tieqa fuq imsemmija li hemm imbarrata b'mod li l-istess atturi jigu pjenament reintegrati fid-drittijiet taghhom fi zmien qasir u perentorju li din il-Qorti joghgobha tipprefiggi a spejjez tal-istess konvenuti intimati u dan occorrendo taht id-direzzjoni ta' periti nominandi u spejjez tal-istess konvenuti intimati;

b. U fil-kaz li l-intimati konvenuti jonqsu li jaghmlu dan fiz-zmien lilhom prefiss, l-istess atturi rikorrenti jigu awtorizzati jifthu l-imsemmija tieqa a spejjez tal-istess konvenuti u dan occorrendo taht id-direzzjoni ta' periti nominandi u spejjez tal-istess konvenuti intimati;

c. Fin-nuqqas l-atturi rikorrenti jigu awtorizzati li jaghmlu l-imsemmija xogholijiet sabiex jirriprestinaw l-istess tieqa skond l-imsemmi kuntratt; u f'okkazjonijiet taht id-direzzjoni ta' perit mahtur minn din l-Onorabbli Qorti a spejjez tal-istess intimati; u taht dawk il-provvedimenti kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-protest tas-27 ta' April 2011 Nru. 171/11 kontra l-konvenuti li minn issa huma ingunti in subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti li tghid hekk:
1. Illi t-talbiet attrici ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-istess atturi, stante illi huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u dan peress illi l-allegazzjoni avanzata mill-atturi, u cioe illi l-esponenti abbusivament ghalqu t-tieqa mertu ta' din il-kawza, hija infondata u inveritiera, u dan kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

2. Illi jkun opportun illi jigi rilevat illi l-esponenti xtraw u akkwistaw il-fond proprjeta taghhom, u cioe 47, Seahunt Flats, Flat 1, Triq il-Marlozz, tas-Sellum, Mellieha in forza ta' kuntratt datat 18 ta' Ottubru 1990 in atti Nutar Dr. Gerard Spiteri Maempel, liema fond jikkonfina in parte mal-garage tal-atturi rikorrenti; Illi t-tieqa mertu ta' din il-kawza ilha minn ftit taz-zmien wara li gie akkwistat mill-eccipjenti mghottija bi struttura fissa - ossia persjana tal-hadid, u llum tal-aluminium - liema struttura twahhlet ghal skopijiet ta' privatezza u sigurta. Illi ghalhekk din l-istruttura kienet gia ilha f'postha ghal ghaxar (10) snin meta l-atturi rikorrenti xtraw il-fond proprjeta taghhom, filwaqt illi skorrew ghaxar (10) snin ohra sakemm giet proposta din l-azzjoni.

3. Illi jsegwi ghalhekk illi ma gie mwettaq ebda agir abbuziv mill-eccipjenti li wassal ghal tnaqqis jew tibdil fl-uzu tas-servitu li l-atturi rikorrenti kienu jgawdu meta xtraw il-fond proprjeta taghhom, u ghalhekk l-esponenti m'ghandhomx jigu ordnati jwettqu ebda xoghlijiet rimedjali, u lanqas l-atturi rikorrenti m'ghandhom jigu awtorizzati sabiex iwettqu ebda xoghlijiet a spejjez tal-eccipjenti.

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-ligi.

Rat l-atti kollha tal-kawza u n-noti ta’ sottomissjonijiet tal-atturi;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza ghas-16 ta’ Ottubru 2012.

Ikkunsidrat

Din hi kawza fejn l-atturi qed jitolbu li l-konvenuti jirripristinaw servitu intiz ghat-tgawdija tal-atturi u li gie ostakolat mill-konvenuti.

Tajjeb li qabel il-Qorti tikkunsidra l-kwistjoni legali jigi riassunti fil-qosor il-fatti.

Fatti

Il-kawza iddur madwar tieqa wiesa’ 1.23 metri u gholja 0.79 metru u dan skond ma kkonstata l-Perit Alan Saliba mqabbad mill-Qorti. Din it-tieqa qeda f’hajt ta’ wara ta’ garage proprjeta tal-atturi, liema hajt hu wiehed li jiddividi l-parti ta’ wara tal-garage tal-atturi minn bitha interna jew shaft proprjeta tal-konvenuti liema fond tal-konvenuti hu adjacenti ghal dak tal-atturi. Din it-tieqa hi gholja mill-art tal-garage tal-atturi 1.92 metri.

Hu pacifiku illi din il-fetha saret bid-destinazzjoni tas-sid taz-zewg fondi cioe Ciappara Holdings Limited, George Saliba u Francis Borg. L-ewwel akkwirent tal-garage cioe Alfred Calleja akkwista l-garage fl-1 ta’ Awwissu 1990 u ghalkemm il-kuntratt tieghu mhux esebit, gie esebit il-kuntratt tal-akkwist tal-atturi li akkwistaw minghand is-Sur Calleja fil-25 ta’ April 2001 (fol. 4 tal-process). F’dan il-kuntratt jissemma t-tgawdija ta’ servitu ta’ tieqa wiesa’ xi erba’ piedi u gholja xi hames filati, li taghti fuq il-proprjeta ta’ terzi.

Il-konvenuti xtraw il-fond taghhom fit-18 ta’ Ottubru 1990 (fol. 30 tal-process) fejn gie indikat li l-fond taghhom hu soggett ghas-servitu ta’ tieqa a favur tal-garage kontigwu proprjeta ta’ Alfred Calleja liema tieqa tmiss mas-saqaf tal-garage u thares ghal bitha tal-flat.

Jidher illi meta xtara l-garage Alfred Calleja wahhal tieqa sliding tal-aluminium bil-hgieg matt li ghadha fil-post u li tidher fir-ritratt a fol. 20 tal-process. Jirrizulta wkoll illi ftit zmien wara izda fl-istess epoka tax-xiri, il-konvenuti wahhlu persjana tal-hadid minn naha taghhom li tidher fir-ritratt a fol. 18 tal-process. Alfred Calleja jixhed li hu ma’

ta’ ebda kunsens biex din il-persjana titwahhal pero ma oggezzjonax. Skond il-konvenuti Alfred Calleja talabhom jispazjaw aktar il-persjana mill-hajt divizorju u fil-fatt il-persjana inqalghet tlett pulzieri u nofs il-barra u dan biex jippermetti ahjar id-dawl u arja fil-fond tieghu (illum tal-atturi).

Dan kien l-istat ta’ fatt meta xtraw l-atturi fl-2001. Hemm divergenza bejn il-partijiet dwar l-accettazzjoni da parti tal-atturi dwar dan l-istat ta’ fatt bl-atturi jghidu li oggezzjonaw mill-ewwel u l-konvenuti jichdu li kien hemm oggezzjoni.

Fl-2009 il-konvenuti riedu jaghmlu manutenzjoni fil-persjana tal-hadid billi riedu jizbghuha. Jidher li nqala dizgwid u ma sar xejn. Pero ghal bidu tal-2010 l-atturi indunaw illi f’xi zmien wara s-sajf tal-2009 il-konvenuti ssostitwew il-persjana tal-hadid b’wahda tal-aluminium li kienet tippermetti inqas dawl minn dik tal-hadid (fol. 19 tal-process). Jigi relevat illi l-atturi juzaw il-garage fis-sajf ghal valeggatura. L-atturi jammettu li qalghu il-persjana tal-aluminium fil-proprjeta tal-konvenuti. Il-konvenuti meta raw hekk, wahhlu pjanca tal-hadid u qalghuha ftit pulzieri il-barra mill-hajt. Dan hu l-istat ta’ fatt illum.

Ghalkemm il-Qorti ppruvat tressaq lill-partijiet biex isibu soluzzjoni bonarja f’sens u spirtu ta’ bon vicinat li ghandhom ikollhom girien, il-partijiet ma waslu ghal ebda akkordju bonarju.

Ligi

Hu car illi t-tieqa in kwistjoni hi servitu u l-atturi jgawdu dan is-servitu kostitwit mis-sid ta’ zewg fondi attigwi u gie krejat biex il-fond dominanti cioe tal-atturi jgawdu minn dawl u arja fl-istess fond mill-bitha tal-konvenuti peress li ma jidhirx li l-garage ghandu arja jew dawl minn xi parti ohra hlief mill-bieb ta’ barra tal-garage innifsu. Dan is-servitu mhux wiehed ta’ prospett u dan jidher mill-post fejn tinsab it-tieqa u cioe kwazi mas-saqaf tal-garage, gholi ta’ kwazi zewg metri mill-art. Is-servitu gawdut mill-atturi hu wiehed apparenti u kontinwu skond l-artikolu 455 tal-

Kodici Civili, liema servitu hu wiehed li jista’ jigi krejat bid-destinazzjoni ’del padre di famiglia’.

Hu pacifiku illi l-konvenuti bhala sidien tal-fond servjenti ma jistghu jaghmlu xejn biex inaqqsu jew ifixxklu t-tgawdija ta’ dan is-servitu (artikolu 474 tal-Kap. 16).

Minn naha l-ohra hemm zewg kwistjonijiet li jridu jittiehdu kont taghhom. L-ewwel kwistjoni hi jekk l-awtur tal-atturi akkonsentiex anki b’mod implicitu li s-servitu ta’ arja u dawl jigi sa certu punt limitat bit-tqeghid ta’ persjana quddiem it-tieqa sliding tal-aluminium. Irid jigi wkoll mehud in konsiderazzjoni d-dritt tas-sid tal-fond servjenti li tenut kont li dan is-servitu jidher li hu biss wiehed ta’ dawl u arja u ma jinkludix fih il-prospett ghandu dritt li jiehu dawk il-mizuri fil-proprjeta tieghu biex jillimita l-introspezzjoni fil-fond tieghu, fil-limitazzjonijiet li ghandu qua sid fil-konfront tas-servitu li tiggrava l-fond.

Hu risaput illi rinunzja ghal dritt tista’ tkun esplicita jew implicita. Pero kif qalu l-Qrati taghna rinunzja tacita ghandha tigi interpretata tant restrittivament illi mill-fatti li minnhom dik ir-rinunzja trid tigi dezunta ma tkunx tista’ tingibed kongettura ohra hlief il-propozitu evidenti tar-rinunzja. Hemm bzonn li din tirrizulta minn att jew kumpless ta’ atti li jissopponu necessarjament fir-rinunzjant l-intenzjoni li huwa jabdika d-dritt tieghu (**Koll Vol XXXIV PT11 Pg 646** u **Galea vs Camilleri noe,** App Civ 18/03/1997 u **Baldacchino vs Pace** 24/11/2004).

Il-Qorti tqis illi Alfred Calleja, ghalkemm ma jirrizultax kunsens esplicitu ghal persjana maghmula mill-konvenuti, pero fl-istess waqt hu ma ha ebda azzjoni ta’ ebda tip kontra l-konvenuti u anqas ma wera xi oppozizzjoni ghaliha. Hu zied li t-tieqa kienet fl-gholi. Riedha biss ghall-arja u ma kienx jinteressah li jhares fil-bitha ta’ xi hadd. Zied biss li ddispjacih li l-konvenuti wahlu l-persjana bla ma qalulu. L-atturi xtraw b’dan l-istat fattwali ezistenti, hdax-il sena wara u din is-sitwazzjoni pperdurat sal-2010 meta l-konvenuti biddlu l-persjana tal-hadid ma’ wahda tal-aluminium.

Din il-Qorti tqis illi l-provi juru illi l-awtur tal-atturi bin-nuqqas ta' kwalsiasi azzjoni tieghu, anqas ebda forma ta' oppozizzjoni verbali jew mill-miktub irrikonoxxa u accetta l-azzjoni tal-konvenuti li jassikuraw li ma jkunx hemm introspezzjoni fil-proprjeta taghhom mit-tieqa tal-awtur tal-atturi. Din l-azzjoni cioe t-tqeghid ta' persjana ma biddlitx mill-iskop tas-servitu tat-tieqa, kif poggiha l-istess Alfred Calleja billi l-iskop tat-tieqa kienet ghall-arja (ghalkemm ighid li qatt ma fetah it-tieqa) u ghad-dawl.

Inoltre ma gietx kontradetta fl-ebda mod ix-xhieda tal-konvenuti illi l-persjana giet maqlugha aktar il-barra fuq talba tal-istess Alfred Calleja. Tali att hu kompatibbli ma accettazzjoni ta' stat ta' fatt bil-kondizzjoni minnu maghmula u accettat mill-konvenut billi kif jixhdu huma stess il-fetha bejn il-hajt u l-persjana ziduha ghal tlett pulzieri u nofs. Mhux lecitu ghall-atturi li jippruvaw ibiddlu dak li l-awtur taghhom kien accetta bil-fatt tieghu stess, li konsapevoli tal-azzjoni tal-konvenuti, naqas li juri n-nuqqas ta' accettazzjoni tieghu anki b'mod verbali u di piu akkonsentixxa ghal dak li ghamlu l-konvenuti wara talba ghal alterazzjoni li saret minnu lill-konvenuti.

L-awtur tal-atturi ma rrinunzjax ghad-dritt tal-apertura ta' dawl u arja izda accetta li l-konvenuti jutilizzaw mezz li bih jissalvagwardaw il-proprjeta taghhom mill-introspezzjoni minghajr ma xekklu bl-ebda mod l-estent tas-servitu.

Mill-banda l-ohra dan l-istat ta' fatt ezistenti meta xtraw l-atturi nbidel circa ghaxar snin wara meta sehhew zewg fatti. Il-konvenuti qua sidien tal-bitha u sidien tal-persjana kellhom l-obbligu li jmantnu l-persjana. Il-manutenzjoni pero ma tfissirx bdil tal-istat fattwali ezistenti sa dak iz-zmien. Il-konvenuti bla konoxxenza jew approvazzjoni tal-atturi qabdu u biddlu t-tieqa tal-hadid ma' wahda tal-aluminium. Ghalkemm qua sidien il-ligi taghti drittijiet lil proprjetarju pero dawn id-drittijiet huma soggetti ghal limitazzjonijiet imposti mill-ligi jew f'dan il-kaz mill-akkwist innifsu. Il-konvenuti li naqsu l-aggravju impost mis-servitu billi wahhlu l-persjana tal-hadid u din giet accettata mis-sid tal-fond dominanti kif fuq inghad ma kellhom ebda jedd li bla permess ibiddlu dan l-istat ta' fatt. L-atturi kontra l-ligi,

ammettew li qalghu l-persjana l-gdida u zammewha ghandhom billi l-pulizija ma ridux izommuha huma. Il-konvenuti aggravaw is-sitwazzjoni billi wahhlu pjanca tal-hadid li zgur naqset mit-tgawdija tas-servitu li kellhom l-atturi.

Kif qalet il-Qorti fil-kawza **Maria Azzopardi et vs Giuseppe Sciberras**, (App Civ 18/10/1963) persuna ghandha dritt tipprotegi ruhha minn introspezzjoni, dritt li hu ragonevoli kontra l-perikolu u l-abbuz mis-sid dominanti, li jgawdu servitu ta' dawl u arja. Din il-Qorti izzid li ghalkemm dan hu minnu, f'dan il-kaz it-tieqa li jgawdu l-atturi qeda l-fuq fil-hajt ghalkemm b'sellum zghir facilment ragungibbli. Izzid ukoll li fl-access li sar mill-Qorti rrizulta li hemm kamra tas-sodda proprjeta tal-konvenuti faccata tat-tieqa, separata mill-bitha jew shaft tal-istess konvenuti.

Tenut dan kollu hu ovvju illi l-konvenuti naqsu mill-arja u dawl gawduti mill-atturi meta tqeghdet il-pjanca tal-hadid liema pjanca ghandha titnehha b'mod definittiv ghax tilledi d-dritt ta' servitu gawdut mill-atturi.

Il-Qorti ma kienitx tezita li tordna li terga titqieghed il-persjana tal-hadid pero dan mhux possibbli ghax din il-persjana ma ghadhiex tezisti. Tinsorgi ghalhekk il-problema sekondarja billi l-atturi jilmentaw illi l-persjana tal-aluminium ghandha l-paletti idjeq u ghalhekk ighaddi inqas dawl u arja. Il-Qorti ma tistax tikkompara tieqa ma' ohra billi t-tieqa tal-hadid mhux disponibbli. Lanqas wiehed ma jista' jigbed konkluzzjoni mir-ritratti billi jghodd il-paletti tat-tieqa tal-hadid u dik tal-aluminium u dan peress li ma hemmx referenza ghal hxuna tal-hadid. Lanqas jista' jittiehed rendikont ezatt tal-pozizzjoni tal-paletti referibbilment ghad-dawl billi r-ritratti ma jaghtux stampa ezatta u l-angolu mnejn ikun ittiehed ritratt jista' jqarraq l-ghajn. Madankollu hu indubitat illi l-konvenuti naqsu meta ddisponew mit-tieqa tal-hadid. Il-Qorti ma tqis gust li l-atturi jbatu ghal kollox din is-sitwazzjoni stante li l-konvenuti ma hallew ebda prova ta' dak li kien jikkostitwixxi l-limitazzjoni fuq is-servitu.

Rinfaccat b'din is-sitwazzjoni l-Qorti tordna li terga titwahhal tieqa tal-hadid li ghandha ssir mill-konvenuti u spejjez taghhom u dan fuq specifikazzjonijiet li ser jinghataw mill-Perit Alan Saliba nominat mill-Qorti ghal dan l-iskop mehud in konsiderazzjoni dak li jirrizulta lil Perit Tekniku mir-ritratti esebiti u li fuqhom ghandu jidderiegi lill-konvenuti dwar kif ghandha ssir il-persjana.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti safejn kompatibbli ma' dak hawn deciz qed tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u tilqa' t-talbiet attrici dejjem fl-isfond tal-konsiderazzjonijiet maghmula mill-Qorti fil-korp tas-sentenza u ghal finijiet tat-tieni u tielet talbiet attrici qed tordna li l-pjanca tal-hadid titnehha u flokha titqieghed persjana tal-hadid simili ghal dik pre-ezistenti, dan kollu taht id-direzzjoni u skond l-ispecifikazzjonijiet tal-Perit Tekniku li ghandu jzomm mal-originali safejn jista' jikkonstata. Il-Perit Alan Saliba qed jigi nominat ghal dan l-iskop. Il-persjana ghandha tkun maqtugha l-barra mill-hajt tlett pulzieri u nofs kif kienet dik ta' qabel. Dawn ix-xogholijiet ghandhom isiru entro xahar millum skond ma jidderiegi l-Perit. Dawn ix-xogholijiet rimedjali ghandhom isiru a karigu tal-konvenuti. Fin-nuqqas li jsiru xi xogholijiet mill-konvenuti kif ordnat, l-atturi huma awtorizzati jaghmlu x-xoghol huma a spejjez tal-konvenuti taht id-direzzjoni tal-Perit Alan Saliba.

L-ispejjez tal-kawza jinqasmu bin-nofs stante n-natura tal-kaz u n-nuqqasijiet tal-partijiet bil-mod kif kommportaw ruhhom biex issawret din il-vertenza.

< Sentenza Finali >

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