MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

ANTHONY ELLUL

Seduta tas-27 ta' Ottubru, 2014

Citazzjoni Numru. 653/2013

George u Mary Grace konjugi Cassar

Vs

Raymond u Anna Ray konjugi Chetcuti

Permezz ta’ rikors guramentat prezentat fl-4 ta’ Lulju 2013 l-atturi ppremettew:

1. Illi r-rikorrenti huma l-propjetarji ta’ groundfloor maisonette, bin-numru sitta u sebghin (76), fi Triq il-Kullegg, il-Mosta, sottopost ghal beni ta’ terzi b’nofs diviz tal-bejt tal-blokk, liema nofs diviz tal-imsemmi bejt huwa dik il-parti fuq wara, inkluza l-arja tal-kejl superficjali dina l-porzjoni diviza ta’ bejt ta’ circa mija u tletin (130) metri kwadri, konfinanti dan in-nofs diviz mill-majjistral ma’ beni ta’ Raymond Chetcuti, mit-tramuntana ma’ beni ta’ George Mifsud Chircop u min-nofsinhar ma’ beni ta’ Comtec Services Limited, u dank if jirrizulta mill-anness kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Michel Dingli data 2 ta’ Frar 1991 [anness u markat bhala Dok. GC1];

2. Illi l-intimati huma l-proprjetarji tal-fond erbgha u sebghin (74), Triq il-Kullegg, Mosta;

3. Illi l-intimati, illegalment u abbuzivament, fil-washroom illi ghandhom fuq il-bejt tal-proprjeta’ taghhom, fethu tieqa li taghti ghal fuq ix-shaft intern, proprjeta’ tar-rikorrenti u dan bi ksur tad-drittijiet patrimonjali tal-istess rikorrenti;

4. Illi din l-apertura miftuha mill-intimati tikkostitwixxi servitu’ ta’ prospett u introspezzjoni fuq il-proprjeta’ tar-rikorrenti u ghalhekk, peress illi l-imsemmija intimati m’ghabdhom l-ebda jedd joholqu servitujiet ta’ din ix-xorta fuq il-proprjeta’ tar-rikorrenti, ir-rikorrenti ghandhom id-dritt jitolbu t-tnehhija ta’ dan il-piz minn fuq il-proprjeta’ taghhom;

5. Illi ghalkemm l-intimati gew interpellati ripetutament sabiex jaghlqu l-imsemmija tieqa u dan anke permezz ta’ ittra ufficjali tal-5 ta’ Frar 2013 [debitament notifikata lill-istess, hawn annessa u markata bhala Dok. GC2], huma baqghu inadempjenti u ma ottemperawx ruhhom mal-interpellazzjoni tar-rikorrenti;

Għaldaqstant, l-atturi jitolbu għar-raġunijiet premessi, lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati, bi ksur tad-drittijiet patrimonjali tar-rikorrenti, fethu tieqa fil-washroom illi ghandhom fuq il-bejt tal-fond 74, Triq il-Kullegg, Mosta, liema tieqa taghti ghal fuq ix-shaft interna formanti parti

mill-fond 76, Triq il-Kullegg Mosta, proprjeta' tal-istess rikorrenti u dan b'mod abbuziv u llegali kif premess;

2. Konsegwentement tordna lill-intimati sabiex entro terminu qasir u perentorju li joghgboha tiffissa din l-Onorabbli Qorti, jaghlqu t-tieqa msemmija u dan taht is-supervizjoni ta' perit arkitett nominat minn din l-Onorabbli Qorti;

3. Tawtorizza lir-rikorrenti sabiex iwettqu huma stess ix-xogholijiet relattivi a spejjez tal-intimati kemm-il darba l-intimati kellhom jibqghu inadempjenti;

Bl-ispejjez, komprizi dawk tal-ittra ufficjali tal-5 ta' Frar 2013, kontra l-intimati, li huma ngunti minn issa stess ghas-subizzjoni.

Permezz ta' twegiba guramentata prezentata fl-14 ta' Awissu 2013, il-konvenuti ppremettew:

1. Illi preliminarjament, ghandha ssir korrezzjoni f'isem l-intimata fis-sens li isimha ghandu jaqra 'Anna Ray Chetcuti';

2. Illi in linea preliminari r-rikorrenti ghandhom jiccaraw u jindikaw taht liema artikolu tal-ligi hija msejsa l-azzjoni taghhom;

3. Illi in linea preliminari, l-azzjoni tar-rikorrenti hija preskritta bit-terminu ta' xaharejn jew skond ma' jigi indikat per konsegwenza tat-tieni eccezzjoni bit-terminu ta' sena;

4. Illi minghajr pregudizzju, l-eccipjenti ottjenew il-kunsens tar-rikorrenti qabel ma' fethu it-tieqa fil-'wash room' taghhom kif ser jirrizulta waqt il-mori tal-kawza;

Il-qorti semghet il-provi u rat l-atti li jinkludu noti ta' sottomissjonijiet tal-kontendenti.

<u>Kwistjoni</u>.

Il-kaz jitratta dwar tieqa li l-konvenuti fethu fil-fond 74, Triq il-Kullegg, Mosta. Tieqa li taghti ghal fuq bitha li tifforma parti mill-fond 76, Triq il-Kullegg, Mosta.

L-atturi ppropone w din il-kawza sabiex il-konvenuti jigu kkundannati jaghlqu t-tieqa ghaliex isostnu li giet miftuha abbuzivament u illegalment.

Konsiderazzjonijiet.

1. M'hemmx kontestazzjoni li:

   1.1 Il-konvenuti fethu tieqa f'kamra li ghandhom fuq il-bejt tad-dar, proprjeta taghhom;

   1.2 It-tieqa taghti ghal fuq il-bitha tad-dar proprjeta tal-atturi;

2. B'riferenza ghat-tieni eccezzjoni l-qorti tiddikjara li hi ghal kollox barra minn lokha. Il-kawza li ppropone w l-atturi m'hijiex l-*actio spolii*.

3. L-atturi jsostnu li:

   "... din l-apertura miftuha mill-intimati tikkostitwixxi servitu' ta' prospett u introspezzjoni fuq il-proprjeta' tar-rikorrenti u ghalhekk, peress illi l-imsemmija intimati m'ghandhom l-ebda jedd joholqu servitujiet ta' din ix-xorta fuq il-proprjeta' tar-rikorrenti, ir-rikorrenti ghandhom id-dritt jitolbu t-tnehhija ta' dan il-piz minn fuq il-proprjeta taghhom"[1].

   M'hemmx dubju li f'dan il-kaz ma tezisti l-ebda servitu. Servitujiet kontinwi u li jidhru jinholqu bil-mod kontemplat fl-Artikolu 457 tal-Kodici Civili. Ftehim verbali m'huwiex inkluz. Hu evidenti wkoll li l-konvenuti lanqas ma jippretendu li l-proprjeta taghhom tgawdi minn dritt reali simili. Fil-fatt fin-nota ta' sottomissjonijiet qalu:

   "Jinghad li fil-fatt ezattament il-ftehim kien illi t-tieqa tinfetah u ***tibqa' hekk miftuha sakemm l-esponenti jibqghu jghixu huma fid-dar taghhom****"*.

   L-istess fit-twegiba guramentata, il-konvenuti qatt ma ddikjaraw li jippretendu li l-proprjeta' taghhom tgawdi minn servitu ta' prospett jew introspezzjoni fuq il-proprjeta tal-atturi. Fil-meritu t-tezi taghhom hi li:

   "L-eccipjenti ottjenew il-kunsens tar-rikorrenti qabel ma fethu t-tieqa fil-washroom taghhom kif ser jirrizulta waqt il-mori tal-kawza" (raba' eccezzjoni).

[1] Paragrafu 4 tar-rikors guramentat.

4. Mill-provi rrizulta li t-tieqa nfethet bil-kunsens tal-atturi. F'dan ir-rigward l-attur xehed:

"It-tieqa meritu tal-kawza ilha li nfethet madwar sentejn. Konna nafu li ser tinfetah. Nikkonferma illi l-mara tieghi originarjament kellha l-oggezzjoni illi tinfetah din it-tieqa. Pero' niftakar li kont iltqajt ma' Mr Chetcuti fit-triq, tkellmina u kont ghidtlu li jista' jiftahha. Dak iz-zmien ahna bhala girien ma kellna l-ebda problemi bejnietna. Jien fhimt minn dak li qalli Mr Chetcuti illi dan kien ser jixtri c-cens tad-dar tieghu u li kellu bzonn jiftah din it-tieqa biex ikun jista' jifdi tali cens. Jiena lil Mr Chetcuti m'ghamiltlu l-ebda kundizzjonijiet dwar il-ftuh tat-tieqa" (seduta 24 ta' Marzu 2014, fol. 43).

"Nikkonferma li jien lil Mr Chetcuti ghidtlu, 'go ahead, iftahha t-tieqa'. Dan wara li hu spjegali ghalfejn irid jiftah it-tieqa. M'ghamiltu ebda forma ta' kundizzjoni fir-rigward tal-ftuh ta' din it-tieqa" (fol. 44).

Ghalkemm jidher li l-ftehim verbali sar bejn l-irgiel u jidher li inizjalment l-attrici ma qablitx mal-ftuh tat-tieqa, madankollu hu evidenti li accettat dak li ghamel zewgha. Hi xehedet:

"….. wara li gie lura George u jiena kellimtu, kien qalli li tkellem mas-sur Chetcuti u kien qallu li jista' jiftah it-tieqa. Jiena dejjem kont kontriha din. ***Once li qalilhom iva hassejt li f'dak l-istadju ma stajt naghmel xejn iktar****"* (seduta tal-24 ta' Marzu 2014, fol. 47).

Kompliet tghid:

"Fil-fatt meta kienu ser jifthuha gejt infurmata minn xi hadd mill-konvenuti. Fil-fatt jiena kont ghalaqt biex ma jidhollix it-trab. Il-haddiem kienu jinzlu bis-sellum…. Kienu offrewli l-haddiema illi jnaddfuli l-bitha pero' jien ghidtilhom le. Anzi kien Raymond Chetcuti li offrieli u jien ghidtlu 'm'hemmx ghalfejn'".

Kliem li ghall-qorti juri li l-attrici ma kenitx qeghda toggezzjona u anzi rratifikat l-ftehm verbali li ghamel zewgha. Inoltre mill-provi ma rrizultax li qabel jew waqt ix-xoghol li sar biex tinfetah it-tieqa, l-attrici oggezzjonat. Anzi hi stess qalet li lill-konvenut, wara li nfethet it-tieqa, kienet qaltlu li kellhom jaghmlu skrittura li tipprovdi li t-tieqa kellha tinghalaq jekk l-atturi jew il-konvenuti ma jibqghux ighixu fid-djar rispettiva taghhom.

M'hemmx dubju li l-ftehim:-

i. Ma tax lok ghall-holqien ta' xi servitu;
ii. Hu biss ftehim personali bejn il-kontendenti u hadd iktar. Ftehim li mhu xejn ghajr obbligazzjoni personali.

Gialadarba l-qorti kkonkludiet li t-tieqa nfethet bi ftehim, allura tfalli t-tezi tal-atturi li t-tieqa nfethet illegalment u abbuzivament.

5. Meta xehed il-konvenut semma d-diffikulta' li t-tieqa tohloq jekk kellhom jaghmlu zvilupp fil-proprjeta' taghhom. Dwar dan:

   5.1 – Ma ngiebitx l-ahjar prova li t-tieqa tohloq problema mill-aspett tal-ippjanar jekk il-konvenuti jigu biex japplikaw ghall-permess ta' zvilupp;
   5.2 – S'issa l-konvenuti ghadhom ma applikawx ghall-hrug ta' permess ta' zvilupp. Ghalhekk hu prematur li jitqajjem argument simili.
   5.3 L-azzjoni tal-atturi m'hijiex bazata fuq dan l-argument.

Ghal dawn il-motivi l-qorti taqta' u tiddeciedi l-kawza billi:

1. **Tichad it-tielet eccezzjoni.**
2. **Tilqa' r-raba' eccezzjoni u ghalhekk tichad it-talbiet tal-atturi. B'dan li ghal kull buon fini tikkonferma li l-ftuh tat-tieqa meritu tal-kawza ma holqot l-ebda servitu favur il-proprjeta tal-atturi.**

Spejjez a karigu tal-atturi b'dan li l-konvenuti ghandhom jaghmlu tajjeb ghal 15% tal-ispejjez taghhom.

< Sentenza Finali >

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