MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

ANNA FELICE

Seduta tas-17 ta' Frar, 2015

Citazzjoni Numru. 772/2004

Mistra Heights Limited

vs

Devicon Limited u b'digriet tal-Qorti tat-18 ta' Frar 2005 gew awtorizzati iz-zieda tal-kliem "Ferdinand Grech Limited, Louis Borg Limited u Jimmy Borg Limited"

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni mressqa minn Mistra Heights Limited li permezz taghha, wara li gie premess illi:

Is-socjetà attrici hija proprjetarja ta' bicca art ta' circa mija sitta u ghoxrin elf metri kwadri li tinkludi maghha triq privata li taccedi ghal Xemxija Hill, San Pawl il-Bahar liema proprjetà qed tigi markata bhal C1 fuqi l-pjanta annessa u markata bhala Dokument A fic-certifikat tal-Perit hawn anness u markat bhala Dok. B.

Is-socjetà konvenuta bniet blokk ta' appartamenti li jinsab fi stat ta' gebel u saqaf magenb il-proprjetà tas-socjetà attrici, fejn bnew gallariji u opri bhalhom li johorgu 'l barra u jesporgu ghal fuq it-triq proprjetà tas-socjetà attrici minghajr ma gew osservati d-distanzi legali bejn il-fond mibni u l-proprjetà tas-socjetà attrici u dan in kontravenzjoni tal-ligi u in vjolazzjoni tad-drittijiet tas-socjetà attrici kif jirrizulta mic-certifikat tal-perit anness markat bhala Dok. B.

Is-socjetà konvenuta bniet ukoll *penthouse* fuq il-bejt tal-blokk tal-appartamenti u l-opramorta taghha li taghti fuq it-triq tas-socjetà attrici hi wkoll mibnija in kontravenzjoni tal-ligi u in vjolazzjoni tad-drittijiet tas-socjetà attrici.

Is-socjetà konvenuta qed tavvanta illi ghandha dritt ta' passagg mit-triq tal-attrici li qed tipprovdi l-uniku access ghal aktar minn tletin garaxx li gew kostruwiti fuq il-proprjetà tas-socjetà konvenuta.

Is-socjetà konvenuta permezz ta’ protest li kopja tieghu qed tigi hawn annessa u markata bhala Dok. C, interpellaw lis-socjetà konvenuta sabiex tipprova t-titolu taghha ghas-servitujiet ta’ access, ta’ aperturi, ta’ twieqi u ta’ fethiet fuq il-proprjetà tas-socjetà attrici izda baqghet inadempjenti.

Fil-kontroprotest tas-socjetà konvenuta li qed tigi hawn annessa u mmarkata bhal Dok. D, hija baqghet tavvanta li ghandha dritt ghal servitujiet ta’ access u ta’ twieqi fuq il-proprjetà tas-socjetà attrici minghajr raguni legali.

Is-socjetà konvenuta giet interpellata sabiex taghlaq l-aperturi kollha inkluz il-fetha li jaghti ghall-garaxxijiet izda baqghet inadempjenti.

Intalbet din il-Qorti biex tiddikjara illi:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi s-socjetà konvenuta m’ghandha ebda dritt ta’ passagg minn fuq il-proprjetà tas-socjetà attrici liema proprjetà tinkludi anke t-triq proprjetà taghha.

2. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-gallariji u l-opri illi bhalhom johorgu ‘l barra u jesporgu ghal fuq l-arja tat-triq proprjetà tas-socjetà attrici kif ukoll jaghtu ghal fuq l-istess proprjetà, li saru fil-blokk ta’ appartamenti tas-socjetà konvenuta ma josservawx id-distanzi legali.

3. Tikkundanna lis-socjetà konvenuta illi fi zmien qasir u perentorju tiddemolixxi l-parti tal-gallariji u tal-opri l-ohra li bhalhom jesporgu ghal fuq l-arja tal-proprjetà tas-socjetà attrici kif ukoll illi jaghlqu l-istess gallariji u opri l-

ohra li nbnew abbuzivament u minghajr il-harsien tad-distanzi legali.

4. Tawtorizza lis-socjetà attrici, f'nuqqas ta' adempiment mis-socjetà konvenuta fit-terminu, illi tiddemolixxi u taghlaq l-istess gallariji u opri ohra a spejjez tas-socjetà konvenuta, okkorendo taht is-supervizjoni ta' perit nominandi.

5. Tiddikjara li l-gholi tal-opramorta qed jikkreja servitujiet fuq il-proprjetà tas-socjetà attrici.

6. Tikkundanna lis-socjetà konvenuta sabiex ttella' l-gholi tal-opramorta sabiex jinghalaq il-prospett ghal fuq il-proprjetà tas-socjetà attrici.

7. Tawtorizza lis-socjetà attrici, f'nuqqas ta' adempiment mis-socjetà konvenuta fit-terminu li ttella' l-gholi tal-istess opramorta, illi ttellahha hija stess a spejjez tas-socjetà konvenuta, okkorrendo taht is-supervizjoni ta' perit nominadi.

Bl-ispejjez inkluz tal-protest gudizzjarju tal-14 ta' April 2004 kontra s-socjetà konvenuta ingunta ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni u d-dokumenti annessi.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ta' Devicon Limited li in forza taghha gie eccepit illi:

Id-domandi attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li s-socjetà Devicon Limited m'ghadhiex tezisti u b'kuntratt tat-30 ta' Awwissu 2004 fl-atti tan-Nutar Dr. Clinton Bellizzi hawn anness u mmarkat Dok. FG1 l-imsemmija socjetà giet divizi fi tlett socjetajiet u cioè Ferdinand Grech Limited, Louis Borg

Limited u Jimmy Borg Limited u ghalhekk is-socjetà konvenuta ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju.

Bla pregudizzju ghal premess is-socjetà attrici m'akkwistatx l-access road libera u franka imma soggetta ghar-right of access by any means including vehicles in favour of the fire brigade station area and in favour of third party properties abutting on the access road u dan skond kuntratt tal-25 ta' Lulju 2003 fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Vassallo Agius mmarkat Dok. A fil-process u ghalhekk ukoll is-socjetà konvenuta ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju.

Is-socjetà attrici m'hijiex proprjetarja ta' din l-access road b'mod liberu stante illi BP (Malta) Limited zammet dawn id-drittijiet residwali favur terzi u cioè l-konvenuti odjerni u ohrajn u ghalhekk m'hemm ebda relazzjoni guridika bejn l-attur u l-konvenut stante li hija ma xtratx din il-proprjetà libera u franka imma soggetta ghad-drittijiet ta' access tal-istess konvenuti u ghalhekk ghal din ir-raguni wkoll il-konvenut ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzjoni.

Il-blokka ta' bini fuq imsemmija proprjetà ta' Ferdinand Grech Limited, Jimmy Borg Limited u Louis Borg Limited kienet ilha mibnija xi sena qabel it-trasferiment lis-socjetà attrici bil-kuntratt tal-25 ta' Lulju 2003 fl-atti tan-Nutar Joseph Vassallo Agius.

Devicon Limited kienet akkwistat il-proprjetà in kwistjoni minghand Costantino Mallia, Anthony Schembri, Anthony Sammut u John Sammut li dawn tal-ahhar akkwistaw minghand BP (Malta) Limited u minghand terzi.

Fuq blokka in kwistjoni la zdiedu xi aperturi la sporgew aktar twieqi, gallariji u /jew aperturi ohra ghal fuq din it-triq in kwistjoni imma kollox kien mibni qabel tali trasferiment.

L-Art. 426 tal-Kodici Civili jistipula illi sidien ta’ sulari differenti jistghu fil-hajt ta’ barra tas-sular taghhom jaghmlu gallariji, twieqi, bibien jew aperturi ohra basta li b’daqshekk ma tigix imnaqqsa s-sahha ta’ dak il-hajt.

Dawn l-aperturi u gallariji gew mibnija skond il-permessi mahruga mill-Awtorità tal-Ippjanar permess numru PA 8041/84, PA 0543/99 u PA 01482/03.

Il-proprjetà in kwistjoni nbniet wara li s-socjetà konvenuta Devicon Limited hallset il-kontribuzzjoni tat-triq lil awtoritajiet kompetenti biex b’hekk it-triq saret pubblika bl-akkwist li dan tal-ahhar ghamel skond LD179/79 fit-2 ta’ Novembru 1979 kif ukoll bid-dikjarazzjoni Presidenzjali tal-10 ta’ Lulju 1985. Dan tant huwa minnu illi din it-triq giet asfaltata mill-Gvern zmien ilu.

Kieku t-triq kienet privata l-gvern ma kienx jasfaltha u ma kienx jghaddi s-servizzi ta’ dawl u ilna, dranagg, telefon u servizzi ohra minn go fiha u lanqas kien igieghel il-konvenuti jhallsu l-kontribuzzjoni tat-triq.

B’riserva ghal kull azzjoni ghad-danni sofferti mill-konvenuti talli huma bl-agir abbuziv u illegali tal-atturi ma jistghux jinnegozjaw u jersqu ghall-att finali fuq konvenji ezistenti.

Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni u d-dokumenti annessi.

Rat il-verbal tas-seduta tat-18 ta' Frar 2005 fejn il-Qorti diversament presjeduta laqghet talba tas-socjetà attrici u ordnat li wara l-isem tas-socjetà konvenuta jizdied il-kliem Ferdinand Grech Limited, Louis Borg Limited u Jimmy Borg Limited, u konsegwentement giet irtirata l-ewwel eccezzjoni. Gie dikjarat ukoll illi n-nota tal-eccezzjonijiet ta' Devicon Limited ghandha titqies li tghodd ukoll ghat-tlett socjetajiet konvenuti l-ohra.

Semghet xhieda viva voce u qieset ukoll l-affidavit prodott.

Rat id-dokumenti.

Rat l-atti kollha.

Rat li, minkejja li moghtija l-fakoltà li tressaq sottomissjonijiet bil-miktub, is-socjetà attrici m'ghamlet xejn minn dan.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti debitament notifikata lid-difensuri.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din il-kawza s-socjetà Mistra Heights qed titlob lill-Qorti tiddikjara illi s-socjetà Devicon (u konsegwentement is-socjetajiet l-ohra) m'ghandhom ebda dritt ta' passagg fuq art taghha. Lanqas m'ghandhom, skond l-istess socjetà dritt li jisporgu gallariji fuq l-istess proprjetà li minnha ghandha tinzamm id-distanzi legali. Il-konvenuti jsostnu illi l-kuntratti u l-ligi jaghtuhom jedd ta' passagg u li jibnu kif bnew peress illi l-art hija t-triq pubblika.

Mill-provi jirrizulta illi l-partijiet huma proprjetarji ta' siti vicini fix-Xemxija, limiti ta' San Pawl il-Bahar. Is-socjetajiet konvenuti zviluppaw il-proprjetà taghhom f'binja appartamenti u garages. Mistra Heights akkwistat l-art minghand BP (Malta) Limited permezz ta' kuntratt datat 25 ta' Lulju 2003 fl-atti tan-Nutar Vassallo Agius (fol. 5). Dan il-kuntratt jinkludi klawsola li tipprovdi illi:

> *"This land is subject to the right of access from Xemxija Hill by any means including vehicles in favour of the Fire Birgade Station area and in favour of thrid party properties abutting on this access road."*

Jirrizulta illi s-socjetà Devicon kienet akkwistat il-proprjetà taghha minghand Costantino Mallia, Anthony Schembri, Anthony Sammut u John Sammut li kienu akkwistaw ukoll minghand BP (Malta) u minghand terzi peremzz ta' kuntratti datati 12 ta' Ottubru 1995 fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar (fol. 50) 14 ta' Dicembru 1998 u l-1 ta' Dicembru 1998 fl-atti tan-Nutar Marco Burlò (fol. 55 et seq.).

Il-kuntratt tal-25 ta' Lulju 2003 ma jhalli ebda dubbju. BP Malta kienet konxja mis-sitwazzjoni tad-drittijiet ta' terzi li kienu xtraw minghandha stess u ghalhekk giet inkluza l-klawsola msemmija. In fatti l-Professur Ganado, konsulent ta' BP (Malta) fic-cirkostanzi tal-bejgh tal-proprjetà xehed hekk permezz tal-affidavit tieghu:

"BP (Malta) Ltd iddeciediet li tbiegh il-proprjetà kollha li kien fadlilha u dan sar bl-att tal-25.07.2003 fl-atti tan-Nutar Joseph Vassallo Agius. Billi f'dan it-trasferiment kienet inkluza t-triq sekondarja li taghti access ghat-triq principali ta' San Pawl il-Bahar, kif ukoll zona li kienet mmarkata bhala "parking zone", iddahhlet fil-kuntratt ta' bejgh klawzola li d-dritt ta' access bi kwalunkwe mezz, inkluzi ta' veikoli tal-Fire Birgade, u d-dritt ta' access tal-proprjetarji tal-art li kienu akkwistaw minghand BP (Malta) Ltd kienu qeghdin jibqghu impregudikati. Ma nqalghu l-ebda problema fuq din il-klawsola u ma kien hemm l-ebda diskussjoni fuqha la mal-Gvern u lanqas max-xerrej tal-proprjetà rimanenti ta' BP (Malta) Limited. Kelli quddiemi l-artikolu numru 448 tal-Kodici Civili li jirriferixxi ghall-eghluq ta' proprjetà minhabba xi trasferiment tal-access ghat-triq, ghalhekk il-klawsola kontrattwali ssemmi id-dritt tal-moghdija fuq din it-triq."

Dawn il-fatti, jassumu rilevanza akbar meta jigi notat li fid-data tal-akkwist minn Mistra Heights, l-izvilupp tal-konvenuti kien inbeda u kien fi stadju avvanzat. Anki jekk mhux kompletat ghal kollox, kien jidher bic-car x'kien qed jigi zviluppat u ghalhekk jekk Mistra Heights f'dak il-mument kellha xi dubbji dwar access mit-triq, setghet facilment tispecifika u tillimita d-dritt tat-terzi fil-kuntratt iffirmat minnha. Minn dan m'ghamlet xejn.

Ghaldaqstant, fid-dawl ta’ dawn il-provi mhux kontrastati, l-ewwel talba tas-socjetà rikorrenti qeghda tigi michuda.

It-talbiet l-ohra tas-socjetà attrici jirrigwardaw il-binja innifisha. Fil-kuntest, il-Perit Patrick Spiteri Fiteni fl-affidavit tieghu (fol. 10) ikkostata illi:

> *“1. The distances required by law for the balconies overlooking my client’s property were not respected and in certain areas are built within my client’s air space (Refer to Photo 1, Photo 2, Photo 3 and Photo 4).*
>
> *2. The c.760mm projections are built within my client’s property (Refer to Photo 1, Photo 2, Photo 3 and Photo 4).*
>
> *3. The parapet wall (opramorta), adjacent to my client’s property, is not built to the required height of 1.8m above the level of the roof (Refer to Photo 5).”*

Dawn il-kostatazzjonijiet gew sorretti permezz ta’ ritratti (ara fol. 13 et seq.), u konfermati mill-istess perit ghal darb’ohra meta xehed viva voce. Ma gew kontradetti b’ebda mod.

Is-socjetajiet konvenuti ma jinnegawx il-kostatazzjonijiet tal-perit. Jiddefendu ruhhom b’zewg argumenti principali li l-Qorti ser tqis wiehed wara l-iehor.

Is-socjetajiet konvenuti isejjsu l-argumenti taghhom fuq il-fatt li triq li minnha ghandhom access hija effettivament triq pubblika u ghalhekk ghandhom kull dritt li taghtihom il-ligi biex jifthu aperturi ghal fuqha. Jirrizulta pruvat illi infatti t-triq tintuza bla xkiel mill-membri tal-pubbliku, tant li hija principalment uzata bhala parkegg partikolarment waqt il-hinijiet tal-quddies tal-knisja vicinissima. Ghaddejjin minn fuq u minn taht l-istess triq, hemm diversi servizzi fosthom ilma, drenagg, elettriku u telefonija. Id-dawl fit-triq huwa provdut mill-Korporazzjoni Enemalta. Hija triq asfaltata u moghnija b'senjaletika ghat-traffiku mill-Kunsill Lokali ta' San Pawl il-Bahar. Access ghat-triq mill-pubbliku m'huwa mxekkel b'ebda mod. Dan kollu jwassal ghall-konkluzjoni li t-triq saret wahda ta' uzu pubbliku. Ma jfissirx, fil-fehma ta' din il-Qorti, li t-triq saret proprjetà pubblika. L-art qatt ma giet esproprjata mill-awtoritajiet. Anzi, il-hsieb tal-esproprju tregga lura meta l-istess art giet rilaxxata lil BP (Malta). Kif irriteniet il-Qorti App. fis-sentenza Attard vs Farrugia (28 ta' Jannar 2005):

> *"Ghalhekk il-fatt li persuna tiftah triq fuq proprjetà taghha ghall-pubbliku ma jbiddilx il-jeddijiet ta' proprjetà li hija ghandha fuq din l-art izda jinholoq invece favur il-komunità servitù ghal uzu tat-triq. L-appellat kellu kull dritt juza t-triq in kwistjoni billi jghaddi minnha kemm bir-rigel u anke permezz ta 'vetturi, izda ma kellux dritt jiftah id-diversi aperturi li fetah iharsu fuq din it-triq u jaghmel l-isporgenzi msemmija mill-appellant."*

Il-Qorti ssoktat tirreferi ghas-sentenza (ara Il-Pulizija vs Vincenzo Cauchi) deciza fil-11 ta' Jannar 1941, gie ritenut illi:

> *"Il-proprjetarju ta' triq privata li tkun infethet ghall-pubbliku ma jistax jaghalqha, jew ifixkel il-passagg tal-pubbliku minnha. Ghax la darba dak il-proprjetarju jkun ippermetta jew ittolera l-passagg tal-pubbliku, ghalkemm huwa jikkonserva d-drittijiet tieghu ta' proprjetarju fuq it-triq, "si et quatenus", dik it-triq issir pubblika kwantu ghall-uzu taghha, u tinholoq servitù ta' transitu."*

Issoktat biex ticcita l-Qorti tal-Appell fis-sentenza Ciappara vs Cassar (30 ta' Gunju 1947):

> *"Il-proprjetarju ta' bini li jaghti fuq triq privata ta' xi haddiehor, avvolja din tkun miftuha ghall-pubbliku, ma jistax jiftah bibien jew aperturi ohra fil-hajt li jifred il-bini tieghu minn dik it-triq u li jkunu jaghtu fiha; ghaliex b'hekk johloq servitù fuq dik it-triq. U ghalhekk huwa obbligat jerga jaghlaq dawk l-aperturi li huwa jkun fetah kontra l-volontà ta' sid dik it-triq."*

Is-socjetà attrici tidher li passivament ikkonsentiet ghall-uzu pubbliku tat-triq miftuha fuq proprjetà taghha. B'hekk però ma cediet bl-ebda mod il-jeddijiet taghha ta' proprjetarja. Hija ghada proprjetarja ta' art li issa wara dan iz-zmien kollu tista' tkun soggetta ghas-servitù ta' transitu, però s'hemmhekk biss jasal id-dritt li jista' jkollu t-terz. Id-drittijiet ta' Mistra heights fuq l-art de quo jibqghu mhux mittiefsa. Ghaldaqstant, is-socjetajiet intimati kellhom fl-izvilupp taghhom jirrispettaw l-obbligi taghhom fil-konfront tal-proprjetarja tal-art li fuqha huma ghandhom biss jedd ta' access.

Is-socjetajiet konvenuti mbaghad isostnu li s-servitujiet, ezistenti qabel, ma gew bl-ebda mod aggravati. L-Art. 475 tal-Kodici Civili jipprovdi illi:

"Kull min għandu jedd ta' servitù għandu jinqeda b'dan il-jedd skont it-titolu tiegħu, u ma jista' jagħmel la fil-fond serventi u lanqas fil-fond dominanti ebda tibdil li jista' jtaqqal iżjed il-piż tal-fond serventi."

Jirrizulta illi qabel l-izvilupp li ghamlu fuq l-art in kwistjoni is-socjetajiet konvenuti, kien jezisti fuq l-istess proprjetà "mini-market" u garage (ara ritratti a fol. 104) li flimkien kellhom diversi twieqi u gallarija li jisporgu ghal fuq it-triq kontestata u f'punt minnhom kellhom ukoll twieqi fuq gholi tat-tielet sular. L-izvilupp tas-socjetajiet intimati huwa ta' daqs konsiderevoli. Jikkonsisti f'numru ta' appartament u ta' garages. Madanakollu, huwa biss parti minima minn dan l-izvilupp li jaghti ghal fuq it-triq mertu ta' din il-kawza.

Issa, kif irriteniet il-Qorti fil-kawza Zammit vs Sultana (31 ta' Jannar 1994):

"Il-Qorti taqbel ma' din l-interpretazzjoni ghax tifhem li l-interpretazzjoni tal-ligi ghandha dejjem tkun marbuta mal-finalità taghha. M'ghandhiex tigi interpretata b'mod assurd u bla sens u lanqas b'mod li taghti lok ghal-vessassjoni bla raguni b'applikazzjoni litterali li qatt ma setghet kienet il-hsieb tal-legislatur. Hu ovvju fil-kaz in ezami illi l-ligi tobbliga lis-sid li ma jiftahx twieqi vicin tal-hajt divizorju biex jassigura li ma jkunx hemm introspezzjoni fuq il-gar jew li jigi lilu kkreat inkonvenjent iehor minhabba l-

vicinanza zejda. Jekk tali vicinanza ma tkunx fizikament possibbli minhabba l-mod kif tkun saret il-kostruzzjoni, il-ligi m'ghandhiex tigi interpretata b'mod li timponi fuq is-sid limitazzjoni fit-tgawdija ta' hwejgu. Dan ghax dan l-Istitut dwar id-distanzi f'certi kazi hu intiz biex jirregola d-drittijiet u l-obbligi tal-vini biss sal-punt li jassigura l-konvivenza pacifika fl-ezercizzju tad-dritt tal-proprjetà. Hu ghalhekk li l-gurisprudenza hi fis-sens li dawn id-distanzi ghandhom jigu osservati ***jekk il-gar jopponi*** *u inoltre li tali opposizzjoni ma ghandhiex però tkun kappriccjuza u vessatorja u bla raguni fil-konfront tal-gar."*

(Ara wkoll Mifsud vs Vella – 16.06.2003 u Gauci vs Attard – 09.12.2002).

Fil-kaz in ezami, il-Qorti ma ssibx illi l-izvilupp tal-konvenuti qieghed b'xi mod izid l-iskomodu jew ixekkel izjed lis-socjetà attrici fit-tgawdija tal-proprjetà taghha. Wiehed ma jridx jinsa illi t-triq li ghal fuqha jaghtu l-galariji u l-opramorta li dwarhom qieghed isir l-ilment jaghtu ghal fuq triq li ilha zmien twil uzata mill-pubbliku u li ma hemm ebda prospett li tigi zviluppata galadarba hemm fuqha dritt ta' access lil terzi sidien ta' siti vicini, bhal ma hu wkoll d-Dipartiment tal-Protezzjoni Civili. Fic-cirkostanzi, ghaldaqstant, din il-Qorti tqis li dak li effettivament qed titlob is-socjetà attrici huwa sproporzjonat ghall-inkonvenjent li ssostni li qed jigi krejat lilha.

Ghaldaqstant il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi filwaqt li tilqa' l-eccezzjonijiet tas-socjetajiet intimati fis-sens ta' dak li ntqal aktar 'il fuq f'din is-sentenza, tichad it-talbiet kollha ta' Mistra Heights Limited.

Minhabba n-natura partikulari ta’ din il-kawza kull parti ghandha tbati l-ispejjez taghha.

< Sentenza Finali >

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