MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta tat-28 ta' Mejju, 2015

Citazzjoni Numru. 134/1995/2

Bartolomeo sive Albert Caruana ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta` Tal-Franciz Developments Limited

kontra

Francis Vella, u b`digriet datat 15 ta` Ottubru 2008, Emmanuel Calleja ID 16350(M) u martu Anna Calleja ID 69057(M) assumew l-atti tal-kawza minflok Francis Vella

Il-Qorti :

I. Preliminari

Rat **ic-citazzjoni** prezentata fil-31 ta` Jannar 1995 li taqra hekk :–

Peress illi l-attur noe, hu l-proprjetarju tal-fond numru 30, Cross Street, Mellieha u b`entratura min-numru 36, Main Street, Mellieha u dan skont il-kuntratt ta` bejgh datat 20 ta` Ottubru 1990, fl-Atti tan-Nutar Dottor Angelo Vella, li kopja tieghu qed tigi hawn annessa u esebita bhala Dok. A ;

Peress illi l-konvenut, li ghandu dritt ta` passagg ghal fuq parti mill-entratura tal-fond appartenenti mill-attur, fl-ewwel lok, qabad u eriga kostruzzjoni fuq l-arja tal-istess passagg (fil-livell tal-ewwel sular), liema arja hija pienament il-proprjeta` tal-attur noe u b`hekk abbuzivament u llegalment estenda l-fond kummercjali tieghu, adjacenti mal-fond proprjeta` tal-attur kif fuq premess ;

Peress illi ulterjorment, il-konvenut abbuzivament u llegalment fetah diversi aperturi, konsistenti f`bibien u twieqi, li jaghtu direttament ghall-passagg imsemmi ;

Peress illi l-konvenut abbuzivament u llegalment bena u fforma tarag ghal fuq il-passagg imsemmi ;

Peress illi ulterjorment il-konvenut ingombra l-istess imsemmi passagg b`diversi oggetti u kaxxi, u b`hekk xekkel l-access u l-uzu liberu ghall-istess ghall-attur noe ;

Peress illi l-konvenut, ghalkemm interpellat mill-attur noe, sabiex inehhi tali kostruzzjoni minnu abbuzivament eretta fl-arja tal-istess attur noe, u sabiex jaghlaq l-imsemmija aperturi, inehhi l-imsemmi tarag u jizgombra l-istess passagg, baqa` inadempjenti ;

Jghid il-konvenut, ghaliex dina l-Qorti m`ghandhiex :-

1. Tiddikjara illi huwa abbuzivament u llegalment u minghajr ebda titolu jew dritt, invada l-arja tal-passagg proprjeta` tal-attur noe, fil-fond numru 36, Main Street, Mellieha billi eriga kostruzzjoni fil-livell tal-ewwel sular fuq l-istess passagg ;

2. Tiddikjara illi huwa abbuzivament u llegalment u minghajr ebda titolu jew dritt fetah aperturi konsistenti fi twieqi u bibien li jaghtu direttament ghall-istess passagg fuq imsemmi ; ifforma tarag li jaghti ghall-istess passagg u ngombra l-istess passagg b`diversi oggetti u kaxxi, u b`hekk impedixxa l-liberu access ghall-passagg imsemmi lill-attur noe ;

3. Tikkundannah sabiex, fi zmien qasir u perentorju li hija joghgobha tiffissa ghal dan l-iskop, inehhi u jiddemolixxi tali kostruzzjoni minnu eretta kif fuq premess, taht id-direzzjoni ta` perit nominand ;

4. Tawtorizza lill-attur noe, sabiex fin-nuqqas ta` ottemperanza mat-tielet talba, jeffettwa hu tali xoghlijiet ta` demolizzjoni, a spejjez tal-konvenut u taht is-supervizjoni tal-istess perit ;

5. Tikkundannah sabiex fi zmien qasir u perentorju li hija joghgobha tiffissa ghal dan l-iskop, jaghlaq il-bibien u l-aperturi minnu abbuzivament miftuha, u jnehhi t-tarag minnu abbuzivament ifformat, li jaghtu ghal-fuq il-passagg imsemmi, taht id-direzzjoni tal-istess perit nominand ;

6. Tawtorizza lill-attur noe, sabiex fin-nuqqas ta` ottemperanza mal-hames talba, jeffettwa hu tali xoghlijiet ta` demolizzjoni, a spejjez tal-konvenut u taht is-supervizjoni tal-istess perit ;

7. Tikkundannah sabiex fi zmien qasir u perentorju li hija joghgobha tiffissa, inehhi kull ingombru konsistenti f`kaxxi u diversi oggetti ohra li qed jostakolaw l-access u l-uzu liberu tal-passagg imsemmi da parti tal-attur noe.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut li jibqa` minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-attur noe, il-lista tax-xhieda ndikati minnu u l-elenku ta` dokumenti presentati mac-citazzjoni.

Rat **<u>in-nota ta` l-eccezzjonijiet</u>** li pprezenta l-konvenut fit-<u>2 ta` Mejju 1995</u> li taqra hekk :–

Illi t-talbiet attrici huma kollha nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra s-socjeta` attrici stante illi kull kostruzzjoni li hemm ezistenti fil-fond bin-numru 35, f`Main Street, Mellieha, proprjeta` tal-konvenut ghandha l-permessi mehtiega u saru mill-konvenut b`mod legali u bl-ebda mod abuziv, peress illi kellu kull dritt u awtorita` li jaghmlu naxxenti mill-kuntratt tal-akkwist tieghu tad-9 ta` April 1987 (DOK A) u kuntratti ohra precedenti, kif jigi ppruvat ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Illi mhu minnu xejn illi hemm diversi aperturi konsistenti f`bibien u twieqi fuq il-passagg komuni li huma llegali u abuzivament miftuhin.

Illi di piu` lanqas mhu minnu illi l-konvenut qieghed jostakola l-passagg komuni b`diversi oggetti u kaxxi u l-istess passagg huwa miftuh b`access u uzu liberu ghal kull ko-proprjetarju nkluz l-attur, kif jigi ppruvat ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-attur noe, li huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-konvenut, il-lista tax-xhieda ndikati minnu u l-elenku ta` dokumenti esebiti man-nota ta` l-eccezzjonijiet.

Rat **il-kontro-talba** li taqra hekk :–

Illi l-eccipjent jixtieq jinqeda bic-citazzjoni li ghamel l-attur biex huwa jaghmel kontro-talba, fis-sens illi premessi d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni.

Peress illi l-attur rikonvenjenti Francis Vella u s-socjeta` konvenuta "Tal-Franciz Developments Limited" huma ko-proprjetarji tal-passagg komuni li access ghalih jinsab mill-bieb bin-numru 36 f`Main Street, Mellieha jew mill-fond bin-numru 35 fl-istess triq li minnha l-istess Francis Vella jippossedi zewg terzi ndivizi (2/3) ;

U peress illi f`parti minn dan il-passagg komuni kien hemm hajt li twaqqa` b`mod abusiv u llegali mis-socjeta` konvenuta xi xhur ilu minghajr il-kunsens tal-ko-proprjetarju l-iehor u cioe` minghajr il-kunsens tal-imsemmi attur rikonvenjenti Francis Vella ;

U peress illi Bartolomeo sive Albert Caruana noe eriga kostruzzjoni fuq l-arja tal-istess passagg u fetah bibien u twieqi fuq l-istess passagg b`mod illegali u abusiv u minghajr il-kunsens ta` Francis Vella ;

U peress illi ghalkemm interpellat sabiex jerga` jtella` l-hajt li waqqa` u jaghlaq it-twieqi li fetah ghal fuq il-passagg komuni permezz ta` ittra ufficjali tal-11 ta` Jannar 1995, il-konvenut noe, baqa` inadempjenti ;

Jghid ghalhekk il-konvenut noe, ghaliex m`ghandhiex din l-Onorabbli Qorti :

1. Tiddikjara illi huwa waqqa` hajt li kien hemm fil-passagg komuni minghajr il-permess u l-kunsens tal-ko-proprjetarju l-iehor, u allura b`mod abusiv u llegali ;

2. Tiddikjara illi bena kostruzzjoni konsistenti fi flats u garaxxijiet u fetah diversi aperturi konsistenti fi twieqi u bibien ghal fuq il-passagg komuni msemmi b`mod abusiv u llegali ;

3. Tikkundannah sabiex fi zmien qasir u perentorju li hija joghgobha tiffissa ghal dan l-iskop, jerga` jibni l-hajt li kien hemm ezistenti fil-passagg komuni u jaghlaq l-aperturi kollha li fetah u li jaghtu ghal fuq il-passagg komuni u dan taht is-supervizjoni ta` perit nominandi ;

4. Fin-nuqqas, tawtorizza lill-attur rikonvenjenti sabiex jeffettwa hu x-xoghol ta` kostruzzjoni tal-hajt imsemmi u dak tal-gheluq tal-aperturi msemmija a spejjez tas-socjeta` konvenuta u dan taht is-supervizjoni tal-istess perit nominandi.

Bl-ispejjez kollha, inkluz dawk tal-ittra ufficjali tal-11 ta` Jannar 1995 kontra l-konvenut noe, li huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-konvenut rikonvenzjonant, il-lista tax-xhieda ndikati minnu u l-elenku ta` dokumenti esebiti mal-kontro-talba.

Rat in-**nota ta` l-eccezzjonijiet ghall-kontro-talba** li pprezenta l-attur fit-23 ta` Mejju 1995 u li taqra hekk :–

1. Illi l-konvenut rikonvenjenti ma huwiex kompropjetarju tal-passagg relattiv, u t-twaqqih tal-hajt imsemmi ma sar bl-ebda mod abbuziv jew illegali ;

2. Illi l-kostruzzjoni eretta mill-eccipjenti giet hekk eretta validament u legalment u l-imsemmija twieqi u aperturi jaghtu ghal fuq proprjeta` esklussiva tal-eccipjenti, li maghha l-konvenut rikonvenjenti ma ghandu x`jaqsam xejn ;

3. Illi jsegwi illi t-tielet u r-raba` talbiet tar-rikonvenzjoni huma, bhat-tnejn ta` qabilhom ghal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-istess konvenut rikonvenjenti;

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-attur ghall-iskop tar-rikonvenzjoni, u l-lista tax-xhieda ndikati minnu.

Rat id-digriet li din il-Qorti diversament presjeduta tat fis-16 ta` Ottubru 1995 fejn kien nominat l-Av. Dr. Joseph Micallef Stafrace bhala perit legali.

Rat in-nota b`dokumenti li pprezenta l-attur fil-5 ta` Lulju 1996.

Rat id-digriet li tat din il-Qorti diversament presjeduta fil-15 ta` Ottubru 2008 fejn laqghet talba ta` Emanuel u Maria Anna konjugi Calleja illi jassumu l-atti tal-kawza minflok il-konvenut Francis Vella wara li bis-sahha ta` kuntratt tat-28 ta` Gunju 2004 fl-atti tan-Nutar Dottor John Debono huma kienu xtraw u akkwistaw minghand l-istess Francis Vella ir-remissa nru 96 gia` 35, Triq il-Kbira, Mellieha, li ghandha attigwa maghha bicca art accessibbli mir-remissa, liema art tifforma l-mertu tal-kawza.

Rat in-nota b`dokument li pprezentaw il-konvenuti Calleja fil-15 ta` Settembru 2008.

Rat il-verbali tal-udjenzi kollha tal-kawza qabel l-Av. Dr. Joseph Micallef Stafrace talab li ma jibqax perit legali permezz ta` rikors tieghu tas-26 ta` Awissu 2010, liema talba din il-Qorti kif presjeduta laqghet b`digriet taghha tal-31 ta` Awissu 2010.

Rat id-digriet li tat fl-udjenza tat-12 ta` Jannar 2011 fejn kien mahtur l-Av. Dr. Edward Zammit Lewis bhala perit legali in sostituzzjoni tal-Av. Dr. Joseph Micallef Stafrace.

Rat id-digriet li tat fl-udjenza tas-17 ta` Marzu 2011 fejn iddikjarat maghluq l-istadju tal-provi tal-konvenuti, u fejn ordnat lill-perit legali sabiex jestendi r-relazzjoni.

Rat ir-relazzjoni li pprezenta l-perit legali fit-12 ta` Dicembru 2011 u li kienet konfermata bil-gurament fl-14 ta` Frar 2012.

Rat l-atti – in partikolari l-provi - li abbazi taghhom saret ir-relazzjoni.

Rat id-domandi li pprezentaw il-konvenuti fit-22 ta` Awissu 2012 sabiex jeskutu lill-perit legali.

Semghet lill-perit legali jwiegeb ghad-domandi in eskussjoni fl-udjenza tal-14 ta` Jannar 2013.

Rat in-nota ta` osservazzjonijiet li l-attur noe pprezenta fl-24 ta` April 2014, u n-nota responsiva li pprezentaw il-konvenuti fil-15 ta` Lulju 2014.

Rat id-digriet taghha moghti fl-udjenza tal-14 ta` Ottubru 2014 fejn halliet il-kawza ghas-sentenza ghal-lum.

Rat l-atti l-ohra tal-kawza.

II. Provi

Il-gbir tal-provi fil-kawza tal-lum sar kollu kemm hu mill-perit legali Av. Dr. Joseph Micallef Stafrace, li anke acceda fuq is-sit tal-vertenza bejn il-partijiet fis-27 ta` Settembru 2005. Min-naha tieghu, il-perit legali Av. Dr. Edward Zammit Lewis estenda r-relazzjoni, anke wara li anke huwa mar fuq il-post fil-25 ta` Lulju 2011. Fir-relazzjoni hemm gabra tal-provi inkluz riferenza ghal dokumenti ; hemm ukoll il-verbal taz-zewg accessi. A skans ta` ripetizzjoni, il-Qorti mhijiex sejra taghmel rassenja mill-gdid tal-provi billi hija sodisfatta mill-esposizzjoni li ghamel il-perit legali fir-relazzjoni. Aktar `il quddiem taghmel il-konsiderazzjonijiet taghha.

III. Ir-relazzjoni

Fir-relazzjoni tal-Av. Zammit Lewis issir riferenza ghal erba` atti notarili -

a) kuntratt - atti Nutar Antonio Galea - 8 ta` Dicembru 1955 ;

b) kuntratt - atti tan-Nutar Angelo Vella - 20 ta` Ottobru 1990 ;

c) kuntratt – atti Nutar John Debono - 9 ta` April 1987 ;

d) kuntratt – atti Nutar John Debono - 28 ta` Gunju 2004.

Fir-rigward ta` dawn il-kuntratti, il-perit legali jirrileva li l-kuntratti tat-8 ta` Dicembru 1955, tad-9 ta` April 1987 u tat-28 ta` Gunju 2004 kollha jirreferu ghall-istess bicca art fil-Mellieha, li ghandha forma rettangolari b`kejl ta` 282 m.k., tikkonfina mit-tramuntana ma` Triq il-Kbira, mill-punent ma` passagg, minn nofsinhar ma` passagg iehor u mil-lvant ma` beni ta` Giuseppe Mifsud.

Mill-kuntratt tat-8 ta` Dicembru 1955, jirrizulta illi Giuseppe Mifsud mhux biss xtara l-art de qua, izda kellu d-dritt ulterjuri li jghatti u jibni 32-il pied `il gewwa u 12-il pied in altezza fuq il-passagg, liema passagg kien proprjeta` komuni tieghu ma` ohrajn. L-isqaq kien soggett ghal dritt ta` passagg. Il-passaggi kollha mill-punent u minn nofsinhar huma proprjeta komuni tan-nies li ghandhom proprjeta` li tmiss mal-passaggi.

Mill-kuntratti tat-8 ta` Dicembru 1955 u 20 ta` Ottobru 1990, jidher li l-passaggi kollha mad-dawra tal-bicca art ta` Triq il-Kbira, inkluza r-remissa bin-nru. 35 huma proprjeta komuni. Bil-kuntratt tal-20 ta` OttUbru 1990, l-attur akkwista l-fond nru. 30, Cross Street, Mellieha, b`entratura komuni minn bieb nru. 36, Triq il-Kbira, kif soggett ghad-dritt ta` passagg versu l-fond nru. 30.

Id-dritt li jghatti u jibni fit-tul ta` 32 pied `il gewwa u mill-altezza ta` 12-il pied fuq il-passagg huwa wahda mill-kwistjonijiet li qeghdin jigu kkontestati fil-kawza tal-lum. L-attur isostni li ghandu dan id-dritt permezz tal-kuntratt tal-20 ta` Ottobru 1990. Il-bini li sar fuq il-passagg bin-nru. 36, sar meta giet intavolata l-kawza. L-attur jallega li dak il-bini sar mill-konvenut jew mill-predecessur tieghu. Meta sar il-bini l-kwistjoni, il-konvenut kien is-successur fit-titolu ta` Giuseppe Mifsud, u ghalhekk il-kwistjoni hija jekk l-attur akkwistax dak id-dritt ta` bini fuq il-passagg.

Il-perit legali jirrileva li ma kienx ipprezentat il-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Agius tat-8 ta` Settembru 1977, li kien l-kuntratt ta` xiri tal-fond nru. 36, Main Street, Mellieha. Ghalhekk il-perit legali jkompli jirrimarka li meta f`kawza civili ikun hemm nuqqas ta` provi konkreti, ikunu determinanti l-provi cirkostanzjali, materjali u fattwali li jaghtu piz korroborativ lil verzjoni jew ohra. Fil-kaz tal-lum, ma hemmx x`juri li l-konvenuti jew l-predecessuri fit-titolu ma zammewx jew bieghu jew ittrasferew id-dritt li jghattu u jibnu fuq il-passagg bin-nru. 36, Main Street, Mellieha.

Il-perit legali jikkontendi li l-premessa attrici li l-arja tal-passagg hija pjenament proprjeta tieghu hija infondata. Fil-fatt irrizulta mill-provi illi l-passagg huwa proprjeta taz-zewg partijiet. Ma jistax jinghad illi l-konvenut abbuzivament, illegalment u minghajr ebda titolu fetah aperturi li jaghtu ghall-passagg ghaliex bl-aperturi li saru, il-konvenuti kienu qeghdin jinqdew bil-passagg skond d-destinazzjoni tieghu.

Fil-fehma tal-perit legali, il-Qorti ghandha tichad l-ewwel talba attrici ; tilqa` t-tieni talba parzjalment fejn jirrigwarda t-tarag fis-sens li jekk jirrizulta li qieghed itellef lill-attur fl-uzu tal-passagg ghandu jitnehha ; tichad it-tielet, ir-raba`, il-hames u s-sitt talbiet ; tilqa` s-seba` talba fis-sens li ghandu jkun hemm it-tnehhija ta` kaxxi u oggetti li jingombraw il-passagg.

Ukoll fil-fehma tal-perit legali, il-Qorti ghandha tichad it-talbiet rikonvenzjonali stante li t-twaqqiegh tal-hajt fil-passagg il-komuni mhuwiex se jnaqqas mit-tgawdija tal-passagg mill-konvenut.

Il-perit legali wiegeb ghal domandi in eskussjoni.

Mistoqsi jekk fil-kuntratti kenitx inghatat destinazzjoni ghall-passagg in kwistjoni, il-perit legali wiegeb illi mill-kuntratti ma kienx jirrizulta hekk, izda sostna li abbazi tal-konstatazzjonijiet li ghamel fuq il-post kien jidher li l-passagg kien destinat biex minnu jghaddu n-nies.

Dwar l-aperturi, il-perit legali tenna li dawk kienu ntizi ghall-fini ta` arja u dawl.

IV. <u>Sottomissjonijiet</u>

In succint, il-partijiet ghamlu dawn is-sottomissjonijiet.

Is-socjeta` attrici tikkontesta l-konkluzjonijiet peritali.

Is-socjeta` attrici tikkontendi li l-kostruzzjoni eretta mill-konvenut tilledi d-drittijiet taghha ; ghalhekk l-ewwel talba taghha ghandha tigi milqugha.

Id-drittijiet taghha jirrizultaw mill-kuntratt ta` akkwist. Ladarba l-konvenut m`ghandux dritt ta` proprjeta` fuq il-passagg, ma jistax jiftah aperturi fuq dak il-passagg. Is-sitwazzjoni llum hija illi l-konvenut ghatta l-passagg, u qed juza s-saqaf bhala *open air restaurant*. Li kieku kellu wiehed jaccetta ghall-grazzja tal-argument illi l-passagg huwa komuni, dak ma jfissirx illi l-konvenut ghandu d-dritt li jabbuza mid-drittijiet tieghu u jibni l-arja, jiftah aperturi ghal

fuq il-passagg, jibni tarag minn gewwa ghal go fih u jingombra l-passagg b`kaxxi u hwejjeg ohra. Jekk il-passagg huwa komuni, allura z-zewg partijiet ghandhom dritt ta` uzu ; in partikolari s-socjeta` attrici ghandha garages fuq il-parti ta` wara tal-passagg, u allura ghandha jedd taghmel uzu mill-istess.

Il-konvenuti jissottomettu illi huma akkwistaw l-fond mertu tal-kawza permezz ta` kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr John Debono tat-28 ta` Gunju 2004. Fin-nota ta` osservazzjonijiet taghhom, il-konvenuti jaghmlu riassunt tad-diversi kuntratti. Minnhom jirrizulta li l-passagg huwa proprjeta` komuni mas-socjeta` attrici. Ghax huwa hekk ghandhom dritt jibqghu bl-aperturi ghaliex il-presenza tal-aperturi ma tnaqqasx id-destinazzjoni tal-passagg (ara l-Art 491 tal-Kap 16).

Il-konvenuti jirrilevaw li waqt l-access kien stabbilit illi fuq il-parti ta` wara tal-passagg, kien hemm hajt darba, li llum m`ghadux hemm ghaliex nehhietu s-socjeta` attrici. Is-socjeta` attrici ma ghamlitx il-prova li l-hajt kien tnehha bil-kunsens taghhom. Skond l-Art 493 tal-Kap 16, l-ebda kompropjetarju ma` jista` jaghmel bdil fil-haga in komun minghajr l-kunsens tal-koproprjetarji l-ohra. Is-socjeta` attrici waqqghet il-hajt sabiex ikollha access ghall-garages li kien bniet fuq il-parti ta` wara tal-passagg. L-uzu ta` l-passagg mill-possessuri tal-garages holoq uzu li jmur ferm oltre l-uzu li ghalih il-passagg komuni kien destinat.

IV. <u>Konsiderazzjonijiet</u>

1) <u>Dritt</u>

L-**<u>Art 491 tal-Kap 16</u>** jaqra hekk :-

Kull komproprjetarju jista` jinqeda bil-ħwejjeġ in komun, basta -

(a) li jinqeda bil-ħaġa skont id-destinazzjoni tagħha kif stabbilita bl-użu ;

(b) li ma jinqediex bil-ħaġa kontra l-interess tal-komunjoni, jew b`mod li ma jħallix lill-komproprjetarji l-oħra jinqdew biha in komun skont il-jeddijiet tagħhom.

L-**Art 493 tal-Kap 16** ighid :-

Ebda komproprjetarju ma jista` jagħmel tibdil fil-ħaġa in komun mingħajt il-kunsens tal-komproprjetarji l-oħra, lanqas jekk jidhirlu li dak it-tibdil hu ta` ġid għal kulħadd.

2) Gurisprudenza

Fis-sentenza taghha tat-3 ta` Dicembru 2010 fil-kawza "**Anthony Portelli et vs Questo Café Limited**", il-Qorti tal-Appell qalet hekk :-

"Kompossessur wiehed, l-istess bhal koproprjetarju wiehed, ma jistax jippregudika lil ohrajn, u hekk kif koproprjetarju ma jistax jaghmel xi haga bi hsara tal-koproprjetarji l-ohra (Artikolu 491(2) tal-Kodici Civili), hekk ukoll il-kompossessur ma jistax, bl-agir unilaterali tieghu, jippregudika l-interessi ta` shabu. Hekk kif jghid il-Baudry-Lacantinerie ("Trattato Teorico-Pratico di Diritto Civile", voce Della Prescrizione, para. 206), il-kompossessuri "non possono

possedere la cosa ciascuno per l`intero", hekk ukoll ma jistghux jostakolaw il-liberu godiment tal-haga li jgawdu l-kompossessuri l-ohra".

Fis-sentenza taghha tas-27 ta` Ottubru 2009 fil-kawza "**<u>Margherita Saliba et vs Carmelo Cortis</u>**" il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) [Gurisdizzjoni Superjuri[(**<u>AE</u>**) qalet hekk :-

"Il-qorti m`hijiex tal-fehma li dan hu kaz ta` servitujiet in kwantu l-konvenuti m`humiex ser ikunu qeghdin joholqu xi servitu jew jtaqqlu piz ta` servitu, minhabba l-principju nemini res sua servit. Passagg li certament ser jibqa` ndivizibbli bejn il-kontendenti. L-Artikolu 400 jipprovdi : "is-servitu` hija jedd stabbilit <u>ghall-vantagg ta` fond fuq fond ta` haddiehor</u>, sabiex isir uzu minn dan il-fond ta` haddiehor jew sabiex ma jithalliex li sidu juza minnu kif irid.". Il-qorti temmen li gialadarba sid il-fond ghandu wkoll sehem fl-isqaq, peress li huwa komuni, m`hijiex kwistjoni ta` servitu fuq il-haga komuni imma pjuttost drittijiet li jidderivaw minn stat ta` komproprjeta. Il-partijiet qeghdin jisservew bil-passagg mhux "jure servitutis" izda "jure dominii.". Il-konvenuti (jew ahjar Rose Cortis, mart il-konvenut) huma proprjetarji tal-fond 72 u komproprjetarji tal-passagg. Dan il-passagg hu ntiz bhala moghdija u, jista` jinghad ukoll, bhala mezz biex jipprovdi l-arja u dawl lill-immobbli li jikkonfinawh. Bhala koproprjeta` ghandhom japplikaw il-provvedimenti "Fuq il-Komunjoni tal-Beni" (Artikolu 489 et seq.).

L-Artikolu 491 tal-Kodici Civili li jirregola l-jeddijiet ta` kull komproprjetarju li jinqeda bil-haga in komun u jipprovdi :

"Kull komproprjetarju jista` jinqeda bil-hwejjeg in komun, basta – (a) li jinqeda bil-haga skond id-destinazzjoni taghha kif stabbilita bl-uzu ; (b) li ma jinqediex bil-haga kontra l-interess tal-komunjoni, jew b`mod li ma jhallix lill-komproprjetarji l-ohra jinqdew biha in komun skond il-jeddijiet taghhom."

Rilevanti wkoll hu l-Artikolu 493 li jipprovdi li ebda tibdil m`ghandu jsir minghajr il-kunsens tal-komproprjetarji, lanqas jekk min ikun irid jaghmlu jidhirlu li t-tibdil hu ta` gid ghal kullhadd. Provvediment li gie applikat b`mod

konciljattiv mal-Artikolu 491. F`dan il-kuntest jekk komproprjetarju jaghmel uzu minn haga komuni fil-limiti tal-ligi, ma jistax jinghad li jkun ghamel tibdil fil-haga komuni u fl-istess waqt ikun jista` jaghmlu minghajr il-bzonn tal-permess tal-komproprjetarji l-ohra.

Kollox jiddependi jekk bix-xogholijiet li jkunu saru jew ser isiru, ikunx sar tibdil fil-konsistenza, l-istat jew forma tal-haga komuni. Jekk it-twegiba hi fl-affermattiv, mela jkun hemm bzonn il-kunsens tal-komproprjetarju l-iehor. Din hi l-interpretazzjoni li nghatat mill-parti l-kbira tal- gurisprudenza.

Il-Qorti hi tal-fehma li billi jsiru twieqi u aperturi fil-faccata tal-bini li behsiebhom jibnu l-konvenuti (ara pjanta a fol. 33) li jaghtu ghal fuq il-passagg komuni, il-konvenuti qeghdin jinqdew bil-passagg skond id-destinazzjoni tieghu u m`huma jaghmlu xejn kontra l-interessi tal-komunjoni jew jostakolow lill-atturi milli jinqdew bil-passagg. L-istess jinghad fir-rigward taz-zewg gallariji li jidhru fl-istess pjanta (tieni u tielet sular), minkejja li l-kostruzzjoni ser tfisser li l-konvenuti ser ikunu qeghdin jokkupaw b`mod esklussiv parti mill-arja tal-passagg komuni. Pero` l-qorti ma tarax li dan jista` jkun ta` xi pregudizzju ghall-atturi. Ovvjament fir-rigward tal-ilma tax-xita li jaqa` fuq dawn il-gallariji, il-qorti ma tqiesx li dan hu rilevanti in kwantu dan diga` jaqa` fil-passagg. B`dan it-tibdil dak li ser jaghmlu l-konvenuti ser ikunu qeghdin jaghmluh fil-limiti tad-drittijiet taghom skond il-ligi, u ma ghandhomx bzonn il-kunsens tal-atturi. L-istess japplika ghat-tranzitu mill-passagg permezz ta` vetturi in kwantu dan ma jikkwalifikax bhala tibdil fid- destinazzjoni izda tgawdija iktar wiesa` tal-haga komuni."

3) <u>Il-kuntratti</u>

Fil-kawza tal-lum, jidher li l-unici provi li gabu l-partijiet kienu provi dokumentarji ; fl-ispecifiku il-kuntratti relattivi ghal fondi mertu ta` din il-kawza. Ghajr ghad-dikjarazzjonijiet guramentati annessi mac-citazzjoni u man-nota tal-eccezzjonijiet, u ghajr ghal dawn il-kuntratti, fil-process ma jirrizultawx provi ohra.

a) **Il-kuntratt tal-11 ta` Dicembru 1913**

(Atti – Nutar Giovanni Mifsud)

Bis-sahha ta` dan il-kuntratt, kien akkwistat il-fond nru. 2-3, fi Strada Reale, Mellieha, bi gnien u art annessa, konfinanti mil-lvant ma` beni ta` Carmelo Vella *"e sentiero pubblico"*, mill-punent ma` beni ta` Giovanni Vella u Grazio Vella, min-nofsinhar ma` Cross Street, u mit-tramuntana ma` Strada Reale. Jirrizulta li z-zewg kompraturi qasmu l-art f`zewg porzjonijiet : porzjon A kienet tikkonsisti minn remissa nru. 2, fi Strada Reale, b`passagg komuni ma` porzjon B ; minn dan il-passagg *"si a per un cortile nel quale evvi scale che conducono ad una camera che e nel secondo piano u ad una altra camera .."* ; porzjoni B kienet tikkomprendi *"un passaggio comune con porta numero 3"* fi Strada Reale, bitha u tarag li jaghtu ghal zewg kmamar. Imbaghad jinghad - *"Si conviene che il detto Mifsud avra il diritto di coprire parte di detto passaggio che ha entrata da Strada Reale, per trenta due piedi di lunghezza dalla porta principale, dovendo tale soffitto essere non meno di dodici piedi di altezza. Si conviene pure che le scale da costruire da Gauci e Mifsud si dovranno sopportare meta per ciascuno."*

b) **Il-kuntratt tat-8 ta` Dicembru 1955**

(Atti – Nutar Antonio Galea)

Giuseppe Mifsud kien akkwista bicca art fabbrikabbli ta` forma rettangolari ; fuqha kien hemm remissa markata bin-nru. 35, li kienet tikkonfina mit-tramuntana ma` Triq il-Kbira, Mellieha, mill-punent ma` passagg, u min-nofsinhar ma` passagg iehor. Dawn huma l-istess konfini li jidhru fil-kuntratt ta` dak li kien il-konvenut originali u cioe` Francis Vella. Fil-kuntratt jinghad illi *"kompriza fl-istess bejgh il-komunjoni tal-imsemmija passaggi ma` proprjeta ta` haddiehor ; l-istess Giuseppe Mifsud ikollu d-dritt li jkun jista` jghatti u jibni,*

fuq parti tal-istess passagg tan-naha tal-Punent li ghandu dhul tieghu minn Main Street, fit-tul ta` 32 pied minn naha tat-triq `il gewwa u mill-altezzza ta` 12 il-peid `il fuq."

c) <u>Il-kuntratt tad-9 ta` April 1987</u>

(Atti – Nutar John Debono)

Il-konvenut Francis Vella akkwista minghand Silvio u Natalino Debono zewg-terzi ndivizi mir-remissa nru 35, Main Street, Mellieha, li ghandha attigwa maghha bicca art accessibli mir-remissa diviza u ta` forma rettangolari tal-kejl ta` 282 m.k., tmiss mit-tramuntana ma` Main Street, mill-punent ma` passagg, minn nofsinhar ma` passagg iehor u mil-lvant ma` proprjeta ta` Giuseppe Mifsud, <u>kompriz f`dan il-bejgh il-komunjoni tal-imsemmija passaggi</u> u bid-drittijiet l-ohra imsemmija fil-att ta` bejgh fl-atti tan-Nutar Antonio Galea tat-8 ta` Dicembru 1955.

d) <u>Il-kuntratt tal-20 ta` Ottubru 1990</u>

(Atti – Nutar Angelo Vella)

Is-socjeta` attrici akkwistat minghand John Vella noe l-fond nru. 30, Cross Street, Mellieha, b`entratura komuni minn bieb nru. 36, Main Street, u l-fond nru. 36, Main Street, Mellieha, <u>kif soggett ghad-dritt ta` passagg versu l-fond nru 30 minn passagg komuni.</u> Fil-kuntratt ma jissemmewx konfini.

e) <u>Il-kuntratt tat-28 ta` Gunju 2004</u>

(Atti – Nutar John Debono)

Il-konvenut originali Francis Vella biegh lill-konvenuti attwali Emanuel u Maria konjugi Calleja l-fond adebit bhala bar u restaurant nru. 96, gia` 35, Triq il-Kbira, Mellieha, konfinanti mit-tramuntana ma` Triq il-Kbira, mill-punent ma` passagg, min-nofsinhar ma` passagg iehor u mil-lvant ma` beni ta` Giuseppe Mifsud. Anke hawn jinghad – *" kompriza l-komunjoni tal-imsemmija passaggi u bid-drittijiet ohra imsemmija fl-att ta` bejgh pubblikat minn Nutar Antonio Galea tat-8 ta` Dicembru 1955."*

4) <u>It-talbiet attrici</u>

Skond dawn l-kuntratti, jirrizulta illi :-

a) is-socjeta` attrici ghandha l-fond nru. 30, Cross Street, Mellieha, li tidhol ghalih mill-fond nru. 36, Main Street, li tieghu hija wkoll is-sid ;

b) il-konvenuti ghandhom l-fond nru. 35, Main Street ;

c) Il-passaggi huma komuni ;

d) Il-passagg li tidhol ghalih minn Main Street, kien passagg komuni u seta` jitghatta parzjalment ghal tul ta` 32 piedi, jigifieri 9.75 metri, u li s-soffitt tieghu ma kellhux ikun ta` inqas minn 12 il-pied, jigifieri 3.66 metri ;

e) Il-fond 36, Main Street, huwa soggett ghal dritt ta` passagg favur l-fond 30, Cross Street, minn passagg komuni.

Bl-applikazzjoni tal-principji enuncjati mill-gurisprudenza taghna, huwa car mill-kuntratti li l-passagg huwa komuni u li l-partijiet qeghdin jaghmlu uzu minnu *jure domini.* Il-passagg huwa ntiz bhala moghdija kif ukoll bhala mezz ta` influss ta` arja u dawl ghall-fondi konfinanti. Skond l-Art 491 tal-Kap 16, komproprjetarju jista` jinqeda bil-hwejjeg in komun, purche` jaghmel dan skond d-destinazzjoni kif stabbilita bil-uzu ; u ma jistax jinqeda bil-haga kontra l-interess tal-komunjoni jew b`tali mod li ma jhallix lill-kompropjretarju l-iehor jinqeda skond il-jedd tieghu. Inoltre ma jistax ikun hemm tibdil minghajr il-kunsens tal-komproprjetarji l-ohra ghalkemm komproprjetarju jista` jaghmel uzu tal-haga komuni fil-limiti tal-ligi ; f`dan il-kaz tal-ahhar ma jkunx jista` jinghad li jkun sar tibdil fil-haga komuni u ghalhekk mhuwiex rikjest il-kunsens tal-kompropjetarji l-ohra. Kollox jiddependi mix-xogholijiet li jkunu saru, jew li jkunu se jsiru. Jekk isehh bdil fil-konsistenza, stat jew forma tal-haga komuni, allura f`dak il-kaz, il-kunsens tal-kompropjetarju jkun mehtieg.

Din il-Qorti tikkondividi l-konsiderazzjonijiet u l-konkluzjonijiet tal-perit legali, u anke wara li qieset is-sottomissjonijiet li ghamlu l-partijiet fir-rigward, mhijiex tal-fehma li ghandha tiddiskosta ruhha minnhom.

Dwar l-ilment tas-socjeta` attrici illi l-konvenut ghamel kostruzzjoni fl-ewwel sular tal-passagg, il-Qorti tirrileva li abbazi tal-principji surriferiti, il-fatt li saret kostruzzjoni li tkopri l-bicca ta` quddiem ta` l-passagg ma jostakolax l-uzu ltal-passagg li fl-ahhar mill-ahhar huwa moghdija. Il-kostruzzjoni ma timpedix il-moghdija u kwindi ma hemmx raguni valida fid-dritt ghat-tnehhija tal-kostruzzjoni.

Dwar l-ilment tas-socjeta` attrici li jittratta l-ftuh ta` aperturi li jaghtu ghall-passagg, il-Qorti tirrimarka illi billi ma jirrizultax li dawn l-aperturi qeghdin jippregudikaw l-uzu ta` l-passagg, ma hemmx lok li jinghalqu ghaliex id-dritt ta` moghdija jissussisti.

Dwar l-ilment tas-socjeta` attrici li jirrelata mal-imgombru tal-passagg, il-Qorti ssib li l-ilment huwa fil-fatt gustifikat ghaliex il-passagg komuni ghall-propjetajiet tal-partijiet ghandu jibqa` liberu ; mhuwiex lecitu li jkun ostakolat indipendentement mill-uzu li l-partijiet jaghmlu mill-immobbli taghhom. Tarag li jizbokka fuq il-passagg, jew oggetti li jingombraw il-passagg ixekklu id-dritt ta` moghdija u ghalhekk ghandhom jitnehhew.

5) <u>Il-kontro-talba</u>

Il-Qorti terga` ttenni li rrizulta li l-passagg huwa komuni bejn il-partijiet.

Dwar l-ilment tal-konvenut li jittratta l-hajt li allegatament twaqqa` fil-passagg komuni, il-Qorti ma rriskontratx provi – **<u>debitament korraborati</u>** - dwar dak allegat mill-konvenut.

Ghalkemm kien esebit rapport *ex parte* ta` perit, dan il-hajt ma jiffigurax.

It-tieni lment tal-konvenut huwa dwar l-fatt li saret kostruzzjoni fl-arja ta` l-passagg u li nfethu aperturi li jaghtu fuq il-passagg. Dak li diga` sostniet il-Qorti dwar ilment simili tas-socjeta` attrici jghodd ghall-konvenut.

<u>Decide</u>

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi :-

Tilqa` l-ewwel u t-tieni eccezzjonijiet tal-konvenuti, filwaqt illi tichad it-tielet eccezzjoni.

Tichad l-ewwel talba attrici.

Tilqa` *in parte* t-tieni talba attrici billi tiddikjara, bhala atti abbusivi u llegali, il-formazzjoni mill-konvenut jew konvenuti ta` tarag li jaghti ghall-passagg de quo, u t-tqeghid mill-konvenut jew konvenuti ta` diversi oggetti u kaxxi fl-istess passagg, stante li dawn jimpedixxu l-liberu access tas-socjeta` attrici ghall-istess passagg.

Tilqa` t-tielet talba limitatament fis-sens illi tordna lill-konvenuti sabiex, a spejjez taghhom, u sa zmien tliet xhur mil-lum, inehhu u jiddemolixxu t-tarag fuq riferit li jaghti ghall-passagg de quo, taht id-direzzjoni tal-Perit Mario Cassar li l-Qorti qeghda tahtar ghal dan l-iskop.

Tilqa` r-raba` talba limitatament, u safejn din tirrigwarda t-tnehhija u d-demolizzjoni tat-tarag fuq riferit li jaghti ghall-passagg de quo, billi tawtorizza lis-socjeta` attrici sabiex fil-kaz li l-konvenuti jonqsu milli jottemperaw ruhhom ma` l-provvediment taghha dwar it-

tielet talba fit-terminu lilhom prefiss, tawtorizza lis-socjeta` attrici sabiex tesegwixxi hi x-xoghol involut, a spejjez tal-konvenuti, taht id-direzzjoni tal-Perit Mario Cassar li l-Qorti qeghda tahtar ghal dan l-iskop.

Tichad il-hames u s-sitt talbiet attrici.

Tilqa` s-seba` talba attrici u tipprefigi terminu ta` xahar mil-lum lill-konvenuti sabiex mill-passagg de quo inehhu, a spejjez taghhom, kull ingombru konsistenti minn kaxxi u oggetti ohra.

Tichad l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta` attrici ghat-talbiet rikonvenzjonali, filwaqt illi tilqa` l-eccezzjonijiet l-ohra.

Tichad it-talbiet rikonvenzjonali kollha.

Tordna li l-ispejjez kollha ta` din il-kawza ghandhom jithallsu bin-nofs bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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