MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

ANTHONY ELLUL

Seduta tad-19 ta' Gunju, 2015

Citazzjoni Numru. 94/2014

Bernardette Gatt

Vs

Anthony u Josephine konjugi Borg

Permezz ta' rikors prezentat fit-3 ta' Frar 2014, l-attrici ppremettiet u talbet:-

Illi l-attrici akkwistat il-fond Kristy Court, Flat 3, Triq G. Borg Olivier, San Giljan, permezz ta' kuntratt pubbliku ta' 29 ta' Marzu 2011 redatt min utar Joanne Lia (Dok A);

Illi l-konvenuti huma propjetarji tal-fond Flat 1, 31, Kristy Court, Triq G. Borg Olivier, San Giljan (Dok B) u b'hekk il-fond ta' l-attrici tigi sopraposta fuq l-appartament tal-konvenuti;

Illi meta nbena l-blokk ta' appartament, kien gie indikat li l-propjeta' ta' l-attrici kellha jkollha tieqa lit hares ghal go bitha ta' Flat 1, jigifieri fil-propjeta' tal-konvenuti, bhal it-twieqi ohra fl-appartament sopraposti ta' l-attrici, li wkoll jharsu ghal gol-propjeta' tal-konvenuti;

Illi gara li fil-bitha hawn fuq imsemmi nbeda karma b'mod abbuziv, illegalment u minghajr il-permessi necessarji u fil-fatt inhareg Avviz biex Tieqaf u ta' Twettiq (Dok C) mill-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar (MEPA) u kif xhiedu ufficjali tal-MEPA f'kawza civili Anthony Borg –v- Bernardette Gatt (Rikors Nru. 545/2011 JA) (Dok D) u Il-Pulizija –v- Bernadette Gatt (Dok E);

Illi b'mod abbuziv u llegalment il-konvenuti juzaw il-bejt ta' din il-kawza sabiex jonxru l-hwejjeg taghhom;

Illi l-konvenuti kienu jafu li l-avvanti kawza ta' l-attrici kellha d-dritt legali li tiftah it-tieqa u dan stante illi l-konvenuti kienu jhedduha u b'hekk kienu in mala fede;

Illi l-attrici ghandha dritt li tiftah it-tieqa naxxenti mill-fatt li t-tieqa hija parti integral ital-fond u b'hekk servitu a favur l-attrici.

Għaldaqstant, l-attrici titlob għar-raġunijiet premessi, lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:

1. M'ghandhomx jigu inibiti milli jaghmlu kwalsiasi uzu mill-bejt ta' karma mibnija llegalment u abbuzivament hawn fuq imsemmija;

2. Ghaliex m'ghandux jigi dikjarat li l-attrici ghandha dritt reali u b'hekk servitu sabiex ikollha t-tieqa msemmija hawn indikat.

Permezz ta' risposta prezentata fid-9 ta' April 2014, il-konvenuti wiegbu:-

1. Illi preliminarjament illi qabel ma r-rikorrenti tirrintegra lill-intimati fl-ispoll minnha kkawzat il-massima tal-Ligi "spolliatus ante omnia restituendus" ghandha tigi applikata u din il-kawza ma tistax

titmexxa u titkompla qabel tali reintegrazzjoni stante illi diga hemm sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawza fl-ismijiet Anthony Borg et vs Bernardette Gatt tat-23 ta' Ottubru 2013 li obbligat lir-rikorrenti biex taghlaq it-tieqa li abbuzivament u llegalment fethet ghal fuq il-bejt tal-intimati;

2. Illi l-intimati huma proprjetarji tal-Flat 1, 31, Kristy Court, Triq G. Borg Olivier, San Giljan, u dan skond kuntratt ta' akkwist ta' l-1 ta' Awwissu, 1994, fl-atti tan-Nutar Dr. Marco Farrugia, mmarkat bhala dokument C fil-process u ma jirrizulta ebda servitu kif pretiz mill-istess rikorrenti kif del resto lanqas jirrizulta ebda servitu mill-kuntratt tal-akkwist ta' l-attrici dokument B fil-process;

3. Illi s-servitujiet iridu jkunu naxxenti mill-kuntratti tal-akkwist tal-partijiet u jridu jkunu espresso u mhux taciti;

4. Illi dan il-fond dejjem kellu bitha li titla' ghaliha minn tarag li jaghti ghal gol kurridur ta' l-appartament proprjeta' ta' l-intimati meta huma akkwistaw l-istess fond minghand David Satariano. L-imsemmi David Satariano ma benix dan il-bejt imma dejjem akkwistah kif inhu u qatt ma kien hemm tieqa li taghti ghal fuq dan it-tali bejt kif tippretendi l-attrici;

5. Illi l-attrici hija proprjetarja tal-fond 31/3, Kristy Court, Triq G. Borg Olivier, San Giljan bil-kuntratt dokument B fuq imsemmi u qatt ma akkwistatu bid-dritt li tinfetah xi tieqa ghal fuq il-bejt ta' l-intimati;

6. Illi f'din il-bitha l-intimati jonxru u fil-livell ta' l-istess bitha ma kien hemm l-ebda tieqa li taghti ghal fuq l-istess bitha mill-proprjeta' tar-rikorrenti stante illi l-hajt divizorju kien dejjem maghluq u minghajr ebda aperturi u dan kif jirrizulta mir-ritratt hawn anness u mmarkat bhala ***Dokument AB1, Dokument AB2 u Dokument AB3****;*

7. Illi fit-12 ta' April, 2011, l-intimata u/jew nies minnha imqabbda, b'mod abbusiv, klandestinament u bi vjolenza, fethu tieqa fil-hajt divizorju bejn il-fond proprjeta' ta' l-intimati ossia 31/1, Kristy Court, Triq G. Borg Oliver, San Giljan u l-fond proprjeta' tar-rikorrenti, 31/3, Kristy Court, Triq G. Borg Oliver, San Giljan u dan kif jirrizulta mid-Dokument AB4;

8. Illi l-pretenzjoni ta' l-attrici nibtet gimghatejn wara li akkwistat il-proprjeta' bil-kuntratt dokument B fil-process ossia tad-29 ta' Marzu 2011 fl-atti tan-Nutar Dottor Joanne Lia;

9. Illi dan l-agir tar-rikorrenti u/jew ta' nies minnha mqabbda kkostitwixxa spoll, klandestin, vjolenti u recent u dan ai termini ta' l-Artikolu 535 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u b'rikors guramentat 454/11JA fl-ismijiet Anthony Borg et vs Bernardette Gatt l-intimati talbu illi din it-tieqa terga' tigi maghluqa u l-hajt divizorju mqieghed fl-istat pristine tieghu;

*10. Illi b'sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tat-23 ta' Ottubru 2013 fl-ismijiet Anthony Borg et vs Bernardette Gatt it-talbiet tal-intimati gew akkolti u r-rikorrenti giet ordnata biex taghlaq l-istess tieqa u dan kif jirrizulta mid-**dokument AB4** hawn anness;*

11. Illi r-rikorrenti ntavolat appell ghal quddiem l-Onorabbli Qorti tal-Appell liema appell huwa differit ghat-trattazzjoni ghas-seduta tad-19 ta' Mejju 2014;

12. Illi huma akkwistaw il-proprjeta' taghhom kif inhi llum bl-istess mod kif hija akkwistat il-proprjeta' taghha bil-kuntratt tad-29 ta' Marzu 2011 fl-atti tan-Nutar Dottor Joanne Lia dokument B fil-process;

13. Illi huma dejjem uzaw il-bejt tal-kamra taghhom u mill-akkwist taghhom l-istess mod kif ghamel David Satariano qabilhom u bl-istess mod kif ghamlu ta' qablu. Il-post dejjem gie mibni kif inhu llum u ai termini tal-att dwar l-ippjanar kull tibdil strutturali li talvolta seta' sar qabel ma dahlet in vigour ligi ossia qabel 1992 minn terzi persuni u mhux mill-kontendenti odjerni l-imsemmija Awtorita' tal-Ippjanar mhiex awtorizzata skond il-Ligi biex twaqqa' bini li talvolta seta' nbena minghajr permess u dan stante illi dan l-istess bini ilu mibni mill-1985;

Il-qorti semghet il-provi u trattazzjoni u rat l-atti.

L-attrici qeghda tfittex dikjarazzjoni li l-appartament numru 3, Kristy Court, Triq G. Borg Olivier, San Giljan li xtrat b'kuntratt tad-29 ta' Marzu 2011, igawdi minn servitu ta' tieqa li taghti ghal fuq bitha li tifforma parti mill-fond tal-konvenuti (Flat 1, Kristy Court, Trig G. Borg Olivier, San Giljan). Trid ukoll li l-konvenuti ma jaghmlux uzu mill-bitha (ara ritratt a fol. 91) peress li ssostni li din inbniet illegalment u fil-fatt fl-14 ta' Gunju 2011 l-Awtorita' ta' Malta Dwar l-Ambjent u l-Ippjanar harget Avviz biex Tieqaf u ta' Twetiq[1]. Ovvjament l-ghan wara dan l-ahhar ilment hu li l-attrici ssostni li l-fond taghha ghandu servitu fuq il-fond tal-konvenuti, u trid li ladarba tinfetah it-tieqa jkollha l-privatezza fis-sens li l-konvenuti ma jkunux jistghu jharsu ghal gewwa r-residenza taghha.

Mill-provi rrizulta li l-attrici kienet fethet tieqa fil-hajt divizorju. Tieqa li taghti ghal fuq il-bitha tal-konvenuti. Min-naha taghhom il-konvenuti pproponew kawza ta' spoll (rikors 454/2011 fl-ismiijiet **Anthony Borg et vs Bernardette Gatt**). B'sentenza tat-23 ta' Ottubru 2013 il-

[1] Ara kopja tal-istess a fol. 4.

qorti laqghet it-talbiet tal-konjugi Borg u ffissat terminu ta’ xahar sabiex tinghalaq it-tieqa. Illum it-tieqa nghalqet[2]. Ghalhekk l-ewwel eccezzjoni hi ezawrita.

Il-qorti semghet il-provi u rat l-atti u tosserva li:-

i. Fil-kuntratt ta’ akkwist tal-konvenuti Borg (1 ta’ Awissu 1994) ma jissemmiex li l-fond tal-konvenuti Borg hu soggett ghal servitu ta’ tieqa favur il-fond tal-attrici (fol.11). L-istess jinghad fir-rigward tal-kuntratt ta’ akkwist ta’ David Satariano, l-awtur tal-konvenuti (kuntratt tat-28 ta’ Mejju, 1986, fol. 11).
ii. Fil-kuntratt ta’ akkwist tal-attrici ma jissemmiex li l-fond taghha jgawdi minn servitu ta’ tieqa (fol. 5-8).

Fir-rikors guramentat l-attrici ppremettiet:-

“meta nbena l-blokk ta’ appartamenti, kien gie indikat li l-proprjeta tal-attrici kellu jkollha tieqa li thares ghal go bitha ta’ Flat 1, jigifieri fil-proprjeta tal-konvenuti, bhal it-twieqi ohra fl-appartament soprastanti ta’ l-attrici, li wkoll jharsu ghal gol-proprjeta tal-konvenuti”.

Il-perit Charles Buhagiar, *xhud ex parte* tal-attrici, spjega li mir-ricerki li ghamel irrizultalu li skond il-pjanta tal-permess il-fond tal-attrici ghandu tieqa li jaghti ghal fuq Main Street (fol. 73). Fil-fehma tal-qorti dak li qalu l-attrici u l-perit Buhagiar m’huwiex rilevanti ghaliex servitu mill-bniedem li tidher u hi kontinwa, tista’ titnissel **biss** b’wiehed mill-modi kontemplati mil-ligi (Artikolu 457 tal-Kodici Civili[3]). Hu evidenti li fl-appartament proprjeta tal-attrici qatt ma kien hemm tieqa li taghti ghal fuq il-bitha tal-konvenuti[4], u dan irrispettivament ta x’jirrizulta mill-pjanta mehmuza mal-permess ta’ zvilupp. Fis-seduta tal-11 ta’ Frar 2015 id-difensur tal-attrici ghamel riferenza ghal klawzola 6 tal-kuntratt ta’ akkwist tad-29 ta’ Marzu 2011 (fol. 5) u klawzola 2 tal-kuntratt ta’ akkwist tal-konvenuti (fol. 12). Dawn jaqraw:-

i. **<u>Klawzola 6</u>** – *“Il-vendituri jiddikjaraw u jiggarantixxu illi l-proprjeta’ tinsab mibnija skond il-permessi tal-bini validi u skond il-pjanti relattivi kif approvati mill-Awtoritajiet kompetenti, u skond ir-regolamenti tal-bini u*

[2] Fis-26 ta’ Mejju 2014 il-qorti tat digriet fejn ordnat li ma setax jibda l-gbir tal-provi qabel ikun hemm ezitu finali ghall-kawza ta’ spoll. Dan wara li rrizulta li s-sentenza kienet giet appellata.
[3] Skond il-ligi servitu li tidher u hi kontinwa, kif inhi tieqa, titnissel bis-sahha ta’ titolu, bil-preskrizzjoni u bid-destinazzjoni tas-sid ta’ zewg fondi.
[4] Bl-eccezzjoni meta l-attrici fethet it-tieqa u dan wassal biex il-konvenuti jipproponu l-kawza ta’ spoll 454/2011.

tas-sanita' u skond is-sengha u l-arti". Fl-ewwel lok sabiex tinholoq servitu b'kuntratt, hemm bzonn li jkun parti s-sid tal-fond serventi. Fid-data meta xtrat l-attrici, l-appartament numru 1 kien proprjeta tal-konvenuti u ma kienux parti ghall-kuntratt ta' xiri tal-attrici. Inoltre dik il-klawzola m'hijiex intiza biex titnissel servitu, u biha l-vendituri[5] kienu sempliciment qeghdin jiddikjaraw u jiggarantixxu li l-fond inbena skond il-permess ta' zvilupp u xejn iktar.

ii. **Klawzola 2** – *"Dan l-att hu soggett ghall-kundizzjonijiet kontenuti f'att fl-atti tan-nutar Dr Marthese Felice tat-tmienja u ghoxrin (28) ta' April elf disa' mija u sitta u tmenin (1986), u li l-kompraturi ddikjaraw li jafu bihom"*. Dak il-kuntratt hu l-att li bih akkwista David Satariano, l-awtur tal-konvenuti. Fih ma jinghadx li nholqot servitu favur il-fond proprjeta tal-attrici.

Fir-rigward ta' sottomissjonijiet li saru mid-difensur tal-attrici waqt it-trattazzjoni, il-qorti tosserva:-

i. 'Il fatt li fis-sulari fuq l-appartament tal-attrici hemm aperturi u gallariji li jaghtu ghal fuq il-bitha tal-konvenuti, m'huwiex rilevanti ghall-holqien ta' servitu favur il-fond tal-attrici. Servitujiet ma jinholqux b'dan il-mod.
ii. L-Artikolu 481[6] tal-Kodici Civili m'huwiex rilevanti gialadarba ma rrizultax li favur il-fond tal-attrici tezisti s-servitu li nvokat l-attrici.
iii. L-Artikolu 487 tal-Kodici Civili[7] hu wkoll irrilevanti. F'dan il-kaz ma kienx hemm qsim ta' proprjeta.
iv. Hu minnu li fil-kuntratt ta' akkwist tal-awtur tal-konvenuti (28 ta' April 1986) jinghad li nghata d-dritt ta' uzu ta' nofs diviz tal-bejgh sabiex isir inxir *"…. Kif ukoll servitu' konsistenti fid-dritt ta' tqeghid ta' tank tal-ilma u ta' arblu ta' aerial tat-television u/jew radio fuq din l-istess parti tal-bejt"*. Pero' din id-dikjarazzjoni f'kuntratt li s-sidien tal-appartament li llum hu tal-attrici, ma kienux parti ghalih, m'ghandha l-ebda rilevanza biex jigi determinat jekk il-fond tal-attrici ghandux favur tieghu s-servitu li l-attrici qalet li tezisti favur il-fond taghha. Inoltre, lanqas ma jista' jinghad li dikjarazzjoni simili saret ghaliex kien hemm il-hsieb li tinfetah tieqa fl-appartament tal-attrici.

Ghaldaqstant, tfalli t-tezi tal-attrici li t-tieqa hi servitu favur il-fond proprjeta taghha. Ghal dak li jirrigwarda l-uzu tal-ambjent li jidher fir-ritratt a fol. 91, il-qorti tirrileva li:-

---

[5] Il-vendituri huma s-successuri ta' Pauline Pusuttil li kienet xtrat il-fond b'kuntratt tal-20 ta' Awissu 1986 pubblikat min-nutar Dr Marthese Felice (ara fol. 7).
[6] Servitu tispicca billi wiehed ma jinqedix biha. Ovvjament trid tezisti s-servitu.
[7] *"Meta tkun sejra ssir il-qasma ta' bini minn iehor, u t-tnejn kienu ta' sid wiehed, kull wahda mill-partijiet fil-qasma ghandha jedd titlob, qabel il-qasma, li tigi mnehhija kull servitu' bejn iz-zewg fondi, kemm-il darba dan ikun jista' jsir minghajr hsara kbira"*.

i. Il-materja dwar jekk dik il-parti tal-proprjeta tal-konvenuti nbnietx b'permess ta' zvilupp, hi materja li trid tigi ndirizzata mill-awtorita' kompetenti;
ii. F'kull kaz l-attrici m'ghandhiex interess guridiku gialadarba b'din is-sentenza gie deciz li l-fond tal-attrici ma jgawdiex minn servitu li jaghti d-dritt li tinfetah tieqa ghal fuq il-fond tal-konvenuti.

Ghal dawn il-motivi tilqa' l-eccezzjonijiet numru tnejn u tlieta u tichad it-talbiet tal-attrici bl-ispejjez kontra taghha.

< Sentenza Finali >

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