QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar it-Tlieta
Sittax (16) ta' Ġunju 2020

Rikors Numru 1037/16 FDP

Fl-ismijiet

George Zammit (K.I. Nru. 389461(M) u Antonia Gatt (K.l. Nru. 283455(M))

Vs.

Philippa Muscat u żewġha Emanuel Muscat

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 11 ta' Novembru 2016, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu is-segwenti:

    1. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji ta' rziezet separati li huma aċċessibbli minn passaġġ u entratura komuni li tagħti għal fuq Triq it-Troll, Ħaż-Żebbuġ u dan kif jirriżulta mill-kuntratti ta' akkwist, annessi u mmarkati bħala Dok. A u Dok. B;*

    2. *Illi snin ilu, f'din l-entratura komuni kienet ġiet installata grada elettronika li tinfetaħ u tingħalaq permezz ta' sensor u remote control, u dana bil-kunsens tal-kompropjetarji kollha inkluż ta' l-intimati, li bħala proprjetarji ta' razzett ieħor aċċessibli mill-imsemmi passaġġ komuni, kkontribwixxew għal sehemhom mill-ispejjeż ta' l-istess;*

3. *Illi reċentement, abbużivament u mingħajr ebda raġuni valida, l-intimati bdew iħallu l-imsemmija grada miftuħa għal ħinijiet twal matul il-ġurnata u qegħdin jinsistu illi l-grada titħalla miftuħa sas-sitta ta' filgħaxija kuljum, u biex jilħqu dan l-għan bdew jimplementaw miżuri sabiex din il-grada ma tingħalaqx b'mod awtomatiku kif inhi intiża li tagħmel, billi l-istess intimati qegħdin abbużivament u b'aġir li bih jittentaw ukoll li jieħdu l-liġi b'idejhom jgħattu l-'magic eye' tal-imsemmija grada billi jwaħħlu tape u jpoġġu karti quddiem is-sensor sabiex din il-grada tibqa' miftuħa inutilment;*

4. *Illi l-imsemmija grada kienet ġiet installata sabiex tinżamm magħluqa għas-sigurta' tal-proprjetajiet aċċessibbli mill-imsemmija entratura komuni u għalhekk l-aġir ta' l-intimati qiegħed itellef kwalsiasi skop li għalih ġiet installata l-imsemmija grada;*

5. *Illi t-tħollija tal-grada tal-entratura komuni miftuħa qiegħda ssir kontra l-volonta' tar-rikorrenti, proprjetarji in komun ma' l-intimata ta' din l-istess grada, kontra id-destinazzjoni tal-użu tal-grada, u kontra l-interess tar-rikorrenti bħala ko-proprjetarji tal-istess (kopja tal-ittra legali u tal-ittra uffiċjali annessi u mmarkati bħala Dok. C u Dok. D)*

6. *Illi minħabba dan l-aġir ta' l-intimati kif fuq spjegat, qiegħed isir ukoll ħsara fil-makkinarju tal-grada u dana peress illi l-intimati qegħdin jadoperaw mezzi inidonei u ħżiena għall-użu ta' grada elettronika ta' dan it-tip;*

7. *Illi l-esponenti diġa' ottjenew Mandat ta' Inibizzjoni fil-konfront ta' l-istess intimati, kopja ta' liema qiegħda annessa u mmarkata bħala Dok. E, u għalhekk din il-kawża qiegħda tiġi intavolata in segwitu tal-ħruġ tal-Mandat ta' Inibizzjoni Numru 1537/2016 MCH;*

8. *Illi nonostante l-ħruġ ta' l-imsemmi Mandat ta' Inibizzjoni, l-intimati xorta komplew jaġixxu b'dan l-istess aġir abbużiv tagħhom, u għalhekk kellha ssir din il-kawża;*

9. *Illi dawn il-fatti hawn dikjarati huma magħrufa personalment mir-rikorrenti;*

Għaldaqstant u għar-raġunijiet fuq premessi, ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lil dina l-Onorabbli Qorti sabiex;

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-aġir ta' l-intimati konsistenti fl-adoperar ta' miżuri sabiex il-grada elettronika, li tinstab installata fl-entratura komuni li tagħti għal fuq "Zammit Farm", Triq it-Troll, Ħaż-Żebbuġ, titħalla miftuħa huwa abbużiv, illegali u preġudizzjevoli għas-sigurta' tar-rikorrenti u tal-propjeta' tagħhom;

2. Tiddikjara u tiddeċiedi illi tali aġir ta' l-intimati jmur kontra d-destinazzjoni tal-użu tal-grada msemmija u bi ksur tal-interess tar-rikorrenti bħala ko- proprjetarji tal-istess; u

3. Konsegwentement torda lill-istess intimati sabiex f'kull ħin iżommu il-grada elettronika fuq imsemmija magħluqa ħlief għal meta jkunu deħlin jew ħerġin minnha u għal dak il-ħin strettament meħtieġ għal tali skop.

Bl-ispejjeż, inkluż dawk ta' l-ittra legali datata 1 ta' Awissu 2016 u dawk ta' l-ittra uffiċjali datata 6 ta' Settembru 2016, u bl-interessi, kontra l-intimati li minn issa huma nġunti in subizzjoni.

2. Rat illi l-intimati, fid-19 ta' Diċembru 2016, ressqu d-difiża tagħhom fejn laqgħu għal dak mitlub billi qajjmu eċċezzjonijiet:

    1. *Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u, jiġi umilment rilevat, għandhom jiġu miċħuda minn din l-Onorabbli Qorti u dana għaliex l-istallazzjoni tal-grada elettronika mertu tar-rikors ġuramentat saret bi ksur tal-Artikolu 491 tal-Kodiċi Ċivili (il-Kapitlu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, edizzjoni Riveduta) u dana stante illi l-passaġġ illi l-grada elettronika mertu tar-rikors ġuramentat qiegħda tostakola huwa passaġġ illi d-destinazzjoni tiegħu hija waħda għall-użu komuni, liberu u mhux ostakolat u invece l-grada elettronika de quo qiegħda taltera u xxekkel stante illi tagħlaq il-passaġġ u tikser tali u kwindi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda.*

    2. *Illi, mingħajr preġudizzju għall-ewwel eċċezzjoni, t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u, jiġi umilment rilevat, għandhom jiġu miċħuda minn din l-Onorabbli Qorti u dana għaliex l-istess talbiet jirrigwardaw grada elettronika illi qegħda tostakola passaġġ illi m'għandux jiġi ostakolat. Tabilħaqq, mill-kuntratt ta' l-akkwist, anness mar-rikors ġuramentat u mmarkat Dok. A, fil-klawsola 4 fil-paġna 10 tal-istess kuntratt ta' akkwist, jirriżulta ċar illi t-trasferiment mertu ta' dak il-kuntratt ta' akkwist kien qiegħed isir "Bil-kondizzjoni li l-passaġġ [mertu ta' din il-kawża] li fuq il-pjanti kollha annessi ma' dana l-att jinsab mmarkat bl-isfar għandu jinżamm f'kull żmien liberu u mhux ostakolat, liema passaġġ għandu jkun proprjeta' komuni". Kwindi dana jfisser illi r-rikorrenti m'għandhom l-ebda jedd fil-Liġi illi jinstallaw il-grada elettronika mertu tar-rikors ġuramentat odjern u għaldaqstant, it-talbiet tagħhom huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u l-istess intimati qegħdin jipprevalixxu ruħhom mill-istess proċeduri intavolati mir-rikorrenti sabiex kontestwalment jippreżentaw KONTRO-TALBA kontra l-istess rikorrenti għal ordni ta' din l-Onorabbli Qorti għat-tneħħija tal-grada elettronika in kwestjoni.*

3. *Illi, mingħajr preġudizzju għall-ewwel żewġ eċċezzjonijiet, it-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda minn din l-Onorabbli Qorti u dana għaliex l-esponenti qatt ma taw il-kunsens għall-istallazzjoni ta' grada elettronika illi kwindi il-grada elettronika in kwestjoni ġiet istallata bi ksur tal-Artikolu 493 tal-Kodiċi Ċivili (Kapitlu 16 tal-Edizzjoni Riveduta tal-Liġijiet ta' Malta) u kwindi, jiġi umilment rilevat, tali talbiet għandhom jiġu miċħuda minn din l-Onorabbli Qorti.*

4. *Salv eċċezzjonijiet oħrajn permissibbli fil-Liġi.*

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti illi minn issa huma nġunti għas-subizzjoni.

3. Rat illi flimkien mar-risposta, l-intimati ippreżentaw ukoll Talba Rikonvenzjonali, fejn talbu s-segwenti:

   1. *Illi l-intimata rikonvenzjonanti hija proprjetarja tar-razzett separat fl-indirizz Numru 5, Triq it-Troll, Żebbuġ (Malta). Dan ir-razzett huwa aċċessibbli minn passaġġ wieħed illi jagħti għal Triq it-Troll, Ħaż-Żebbuġ, Malta, u dana kif jirriżulta mill-kuntratt ta' akkwist anness u mmarkat Dok. A, u dan il-passaġġ jagħti minn Triq it-Troll f'Ħaż-Żebbuġ, Malta għan-numru 5, Triq it-Troll, Ħaż-Żebbuġ, Malta.*

   2. *Illi dan il-passaġġ wieħed huwa l-istess passaġġ illi fil-pjanti annessi mal-kuntratt ta' akkwist anness u mmarkat Dok. A kien immarkat bl-isfar.*

   3. *Illi l-kuntratt ta' akkwist anness u mmarkat Dok A jistipula illi t-trasferiment mertu ta' dak il-kuntratt ta' akkwist illi kien qiegħed isir permezz ta' dak il-kuntratt ta' akkwist kien qiegħed isir "Bil-kundizzjoni li l-passaġġ li fuq il-pjanti kollha annessi ma' dana l-att jinsab mmarkat bl-isfar għandu jinżamm f'kull żmien liberu u mhux ostakolat, liema passaġġ għandu jkun proprjeta' komuni".*

   4. *Illi r-rikorrenti rikonvenzjonati jew min minnhom istalla jew istallaw grada elettronika fil-bidu tal-passaġġ illi jagħti minn Triq it-Troll Ħaż-Żebbuġ, Malta għal numru 5, Triq it-Troll, Ħaż-Żebbuġ, Malta, proprjeta' tal-intimati rikonvenzjonanti, liema passaġġ, ai termini tal-kuntratt anness u mmarkat Dok A., kellu jinżamm f'kull żmien liberu u mhux ostakolat.*

   5. *Illi, kif ser jiġi ppruvat fil-kors tal-kawża, tali istallazzjoni tal-grada elettronika fuq imsemmija saret mingħajr il-kunsens tal-intimati rikonvenzjonanti u saret ukoll bi ksur tal-istess kuntratt ta' akkwist u*

bi ksur tad-drittijiet komproprjetarji tal-istess intimati rikonvenzjonanti.

6. *Illi, kif ser jiġi ppruvat fil-kors tal-kawża, l-istallazzjoni tal-grada elettronika fuq imsemmija hija ta' preġudizzju serju għall-intimati rikonvenzjonanti u qiegħda xxejjen it-tgawdija u l-użu tal-proprjeta' komuni tagħhom flimkien mal-proprjeta' privata tagħhom stante illi l-aċċess għal tali proprjeta' privata ossija razzett hija illum ostakolat u mxekkel u mhux liberu.*

7. *Illi r-rikorrenti rikonvenzjonati ma jridu jagħmlu xejn sabiex ineħħu tali tnaqqis jew, tabilħaqq, il-grada elettronika istallata illegalment u abbużivament. Anzi, l-istess rikorrenti rikonvenzjonati sa fetħu kawża fl-ismijiet premessi sabiex jottjenu ordni minn din l-Onorabbli Qorti permezz ta' liema ordni, l-intimat rikonvenzjonanti jiġu ordnati sabiex iżommu magħluqa il-grada elettronika f'kull ħin ħlief għal meta jkunu deħlin jew ħerġin u għal dak il-ħin strettament meħtieġ għal tali skop.*

8. *Illi għalhekk l-intimati rikonvenzjonanti ma kellhom l-ebda triq oħra ħlief illi jiftħu l-kawża odjerna.*

Għaldaqstant, u għar-raġunijiet premessi, l-intimati rikonvenzjonanti qegħdin jitolbu lil dina l-Onorabbli Qorti sabiex:-

1. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-passaġġ illi jwassal minn Triq it-Troll, f' Ħaż-Żebbuġ, Malta għal Numru 5, Triq it-Troll, Żebbuġ, Malta għandu jinżamm f'kull żmien liberu u mhux ostakolat u dana kif jirriżulta mill-kuntratt ta' akkwist anness u mmarkat Dok. A.*

2. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-grada elettronika stallata fil-bidu tal-passaġġ illi jwassal minn Triq it-Troll, f'Ħaż-Żebbuġ, Malta għal Numru 5, Triq it-Troll, Żebbuġ, Malta ġiet istallata mir-rikorrenti rikonvenzjonati jew min minnhom abbużivament, illegalment u mingħajr ebda dritt fil-Liġi u bi ksur tal-kuntratt ta' akkwist anness u mmarkat Dok. A.*

3. *Tikkundanna u tordna lir-rikorrenti rikonvenzjonati jew min minnhom ineħħi/u u jaqla'/jaqilgħu tali grada elettronika a spejjeż tal-istess rikorrenti rikonvenzjonati jew min minnhom fi żmien qasir u perentorju okkorrendo taħt id-direzzjoni ta' periti nominandi;*

4. *Tawtorizza lill-Intimati rikonvenzjonanti jeżegwixxu x-xogħolijiet neċessarji sabiex titneħħa tali grada elettronika a spejjeż tar-rikorrenti rikonvenzjonati jew min minnhom fin-nuqqas illi tali rikorrenti rikonvenzjonati jew min minnhom jagħmlu x-xogħolijiet*

meħtieġa fit-terminu prefiss minn din l-Onorabbli Qorti a tenur tat-tielet talba;

5. *Tikkundanna u tordna lir-rikorrenti rikonvenzjonati kollha jżommu f'kull żmien liberu u mhux ostakolat il-passaġġ illi jwassal minn Triq it-Troll, f'Ħaż-Żebbuġ, Malta għal Numru 5,Triq it-Troll, f'Ħaż Żebbuġ, Malta.*

Bl-ispejjeż kollha kontra l-istess rikorrenti rikonvenzjonati illi minn issa huma nġunti għas-subizzjoni.

4. Rat illi fid-9 ta' Jannar 2017, r-rikorrenti rikonvenzjonanti irrispondew għat-Talba Rikonvenzjonali ta' l-intimati, fejn ressqu s-segwenti difiżi:

    1. *Illi in linea preliminari l-esponenti għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju fil-konfront tat-talbiet rikonvenzjonali ta' Emanuel Muscat stante li l-istess Emanuel Muscat mhuwiex ko-propjetarju tal-passaġġ in kwistjoni u lanqas tal-fond numru 5, Triq it-Troll, Ħaż-Żebbuġ li jirriżulta li huwa proprjeta' parafernali tal-intimata rikonvenzjonanti Philippa Muscat u dana skond il-kuntratt esebit mill-istess intimati rikonvenzjonanti markat Dok A anness mal-kontrotalba;*

    2. *Illi fil-mertu u bla preġudizzju għal premess, it-talbiet tal-intimati rikonvenzjonanti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u jimmeritaw li jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħhom;*

    3. *Illi l-grada li tinstab installata fl-entratura tal-passaġġ li jagħti għal Triq it-Troll, Ħaż-Żebbuġ ilha li ġiet installata snin u dana bil-bene placitu tal-ko-proprjetarji kollha inkluż tal-intimata rikonvenzjonanti kif jirriżulta mid-digriet tal-25 ta' Ottubru 2016 fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni (numru 1537/2016/MCH eżebit bħala Dok E mar-rikors ġuramentat). Kienet l-intimata rikonvenzjonanti stess li insistiet li din il-grada elettronika tiġi installata, li kkontribwiet għal sehemha mill-ispejjeż tal-istess u li tul dawn is-snin li ilha hekk installata għamlet użu regolari mill-istess grada elettronika;*

    4. *Illi l-oġġezzjonijiet li qed tressaq issa l-intimata rikonvenzjonanti dwar il-grada elettronika qatt ma tressqu preċedentement u ġew indotti sempliċiment mill-fatt li l-esponenti aġixxew biex jipproteġu l-interessi tagħhom;*

    5. *Illi għalhekk l-intimata rikonvenzjonanti tilfet u rrinunzjat għal kwalsiasi dritt li tippromwovi talbiet bħal dawk odjerni;*

6. *Illi din il-grada ħadet post grada oħra antika li kien ilha installata aktar 'il ġewwa fil-passaġġ sa mill-1967 (aerial photograph anness u mmarkat Dok X), u li tagħha għad hemm marki ċari in situ kif jirriżulta mill-annessi ritratti mmarkati Dok Y u Dok Z1 u Z2;*

7. *Illi l-installazzjoni tal-grada bl-ebda mod ma xekklet jew ostakolat id-dritt ta' passaġġ ladarba l-passaġġ komuni kien u baqa' l-ħin kollu liberu u aċċessibli liberament għall-intimati rikonvenzjonanti permezz ta' sistemi ta' sensors u remote control li kull ko-proprjetarju għandu, inkluż l-intimata;*

8. *Illi għalhekk m'hemm ebda ksur tal-kuntratt ta' diviżjoni anness u mmarkat Dok A mar-risposta ġuramentata tal-intimati rikonvenzjonanti;*

9. *Illi l-iskop uniku li għalih ġiet installata l-grada eiettronika bi ftehim bejn il-ko-proprjetarji kollha, inkluż tal-intimata rikonvenzjonanti, hi li ma jkunx hemm aċċess bla rażan minn terzi għal fondi aċċessibli mill-istess passaġġ u li tali grada tinżamm magħluqa għajr għal meta tkun qed tintuża biex minnha jaċċedu u għal dak il-ħin strettament meħtieġ għal tali skop għaliex altrimenti jintilef l-iskop li għalih ġiet installata l-imsemmija grada;*

10. *Illi l-intimata rikonvenzjonanti abbużivament u llegalment qed timplimenta miżuri illegali u abbużivi sabiex il-grada elettronika tibqa' miftuħa bi ksur tad-drittijiet tal-esponenti, sempliċiment għaliex ma hijiex "finanzjarjament komda" sabiex twaħħal sistema ta' intercom għaliha kif jirriżulta mid-digriet datat 25 ta' Ottubru 2016 fuq ċitat;*

11. *Illi t-talbiet tal-intimati rikonvenzjonanti jirrappreżentaw il-fieragħ u l-vessatorju u huma intiżi biex joltreġġjaw id-dritt tal-ko-proprjetarji inkluż tal-esponenti għal protezzjoni u sigurta' tal-ambjent tagħhom u jikkreaw preġudizzju għat-tgawdija tal-beni tal-esponenti;*

12. *Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Liġi.*

5. Rat illi, fl-24 ta' Mejju 2017, ir-rikorrenti talbu l-allegazzjoni tal-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni Nru 1537/2016, liema atti ġew debitament allegati.

6. Rat ix-xhieda ta' **George Zammit**, mogħtija fl-24 ta' Mejju 2017. (fol 98)

7. Rat ix-xhieda ta' **Antonia Gatt**, mogħtija fis-17 ta' Ottubru 2017. (fol 102)

8. Rat ix-xhieda ta' **Shaun Zammit**, mogħtija fis-17 ta' Ottubru 2017. (fol 105)

9. Rat ix-xhieda ta’ **Alfred Zammit**, mogħtija fis-16 ta’ Novembru 2017. (fol 108A)
10. Rat illi fis-16 ta’ Novembru 2017, ir-rikorrenti ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x’jippreżentaw.
11. Rat ix-xhieda ta’ l-intimata **Philippa Muscat**, mogħtija fil-25 ta’ Jannar 2018. (fol 111)
12. Rat ix-xhieda ta’ **Emanuel Muscat**, mogħtija fis-26 ta’ April 2018. (fol 115)
13. Rat ix-xhieda in kontro eżami ta’ Shaun Zammit illi saret fid-19 ta’ Ġunju 2018. (fol 120)
14. Rat ix-xhieda in kontro eżami ta’ George Zammit illi saret fid-19 ta’ Ġunju 2018. (fol 118)
15. Rat ix-xhieda in kontro eżami ta’ Alfred Zammit illi saret fid-19 ta’ Ġunju 2018. (fol 121)
16. Rat ix-xhieda in kontro eżami ta’ Philippa Muscat illi saret fid-19 ta’ Ġunju 2018. (fol 123)
17. Rat ix-xhieda in kontro eżami ta’ Emanuel Muscat illi saret fid-29 ta’ Novembru 2018. (fol 128)
18. Rat illi fid 29 ta’ Novembru 2018 il-kawża ġiet differita għas-sottomissjonijiet finali.
19. Rat illi dina l-Qorti, kif ippresjeduta, ħadet konjizzjoni tal-każ fil-11 ta’ Ottubru 2019.
20. Rat is-sottomissjoniijiet bil-miktub ta’ l-abbli difensur tar-rikorrenti ippreżentati fl-14 ta’ Novembru 2019.
21. Rat is-sottomissjonijet bil-mitkub illi saret mill-abbli difensuri ta’ l-intimati fil-21 ta’ Jannar 2020.
22. Rat illi fil-21 ta’ Jannar 2020 il-kawża ġiet differita għas-sentenza.
23. Rat illi minħabba l-egħluq tal-Qrati in vista tal-pandemija Covid-19, il-Qorti ma setgħetx tagħti s-sentenza qabel illum.

Fatti

24. Jirriżulta illi l-partijiet huma tlieta minn sitta, lkoll tfal ta’ Emanuel Zammit illi miet fit-23 ta’ Frar 1989.

25. Jirriżulta illi fis-16 ta' Lulju 2003, is-sitt aħwa, ossija Filippa Muscat, Antonia Gatt, Alfred Zammit, John Mary Zammit, Joseph Zammit u George Zammit daħlu fi ftehim ma' ommhom Helen Aquilina, fejn qasmu razzett b'art annessa, magħruf bħala 'Ir-Razzett tat-Troll", ġewwa Triq it-Troll, Żebbuġ (Malta), bejn is-sitta li huma u kkreaw kumpless ta' residenzi fejn kollha kienu jgħixu.

26. Jirriżulta illi fid-19 ta' Frar 2016, wieħed mill-aħwa, George Zammit, xtara is-sehem ta' Joseph Zammit mill-eredi tiegħu, wara illi dana miet.

27. Jirriżulta illi, fil-kuntratt pubbliku ta' diviżjoni u donazzjoni tas-sehem illi kull wieħed mis-sitt aħwa ngħataw, huma ftehmu illi:

> *" l-passaġġ li fuq il-pjanti kollha annessi ma' dana l-att jinsab mmarkat bl-isfar għandu jinżamm f'kull żmien liberu u mhux ostakolat, liema passaġġ għandu jkun propjetà komuni."*

28. Jirriżulta illi, fi żmien missierhom, f'dana il-passaġġ kien hemm grada tal-ħadid, intiża sabiex tagħlaq il-passaġġ għal-pubbliku.

29. Jirriżulta illi wara illi l-aħwa qasmu r-razzett u l-għalqa bejniethom, bi ftehim bejniethom, wara li għaddew id-drenaġġ għall-kullħadd, iddeċidew sussegwentement illi jinstallaw grada elettrika flok dik manwali illi kien hemm, u għal dak il-għan, it-tifel ta' wieħed mir-rikorrenti, ossija Shaun Zammit, wieħed mill-aħwa Alfred Zammit u ir-raġel ta' l-intimata, ossija Emanuel Muscat, ħadmu flimkien biex jinstallaw tali grada.

30. Jirriżulta wkoll illi bħala parti minn tali xogħol ta' installazzjoni, illi saret għal ħabta tas-sena 2011, ġiet installata sistema ta' intercom illi twasslet għad-dar ta' kull wieħed mill-aħwa, b'dan illi, sussegwentement, kull min ried jinstalla sistema ta' intercom fid-dar tagħhom biex jaċċedi għall-grada elettronika, seta' jagħmel dan.

31. Jirriżulta wkoll illi, apparti minn hekk, kull wieħed mill-aħwa ingħata sett ta' 'remotes' sabiex jiftaħ u jagħlaq il-grada meta jkun hemm bżonn.

32. Jirriżulta illi l-ħtieġa tal-grada elettronika inħasset peress illi r-residenzi huma fost egħlieqi u kellhom varji istanzi meta nsterqulhom xi affarijiet mid-djar tagħhom.

33. Jirriżulta illi kull wieħed mill-aħwa, inkluż ukoll l-intimata fil-każ odjern, ħallas għas-sehem tiegħu għall-installar ta' tali grada elettronika u saħansitra ir-raġel ta' l-intimata ħa hsieb, darba minnhom, illi jagħmel manutenzjoni tal-grada billi jiżbogħha b'żebgħa illi wieħed mill-aħwa kien ipprovdielu.

34. Jirriżulta illi, l-mekkaniżmu tal-grada kien jipprovdi illi kull minn kellu remote jew inkella kellu intercom id-dar, seta jiftaħ il-grada, liema grada kienet, sussegwentement, wara xi żmien, terġa' tingħalaq, għal fini ta' sigurta'.

35. Jirriżulta, madanakollu, illi mument minnhom, fis-sena 2016, l-intimata Philippa Muscat, li kienet għażlet illi ma tinstallax l-intercom ġewwa d-dar tagħha għalkemm kien mgħoddi sa quddiem il-bieb tagħha, bdiet toġġezzjona illi tali grada elettronika tibqa' tingħalaq awtomatikament, u għalhekk bdiet tagħmel oġġetti quddiem is-sensor tal-grada, u saħansitra bdiet twaħħal tape mas-sensor, sabiex il-grada ma tingħalaqx aktar.

36. Jirriżulta illi, riżultat ta' tali aġir, ir-rikorrenti, kif ukoll ħuhom l-ieħor Alfred Zammit, fl-1 ta' Awissu 2016 interpellawha, permezz ta' ittra legali, sabiex tiddesisti milli tkompli tagħmel hekk (fol 33), u sussegwentement ir-rikorrenti odjerni, permezz ta' Ittra Uffiċjali, fis-6 ta' Settembru 2016 interpellawha uffiċjalment, iżda jidher illi l-oġġezzjoni ta' l-intimata baqgħet hemm.

37. Jirriżulta illi sussegwentement, fl-20 ta' Ottubru 2016, ir-rikorrenti George Zammit u Antonia Gatt intavolaw Mandat ta' Inibizzjoni biex iżommu lill-intimata milli tħalli jew tippermetti li titħalla miftuħa l-grada elettronika, liema Mandat ta' Inibizzjoni intlaqa' proviżorjament fl-20 ta' Ottubru 2016 u b'mod definittiv fil-25 ta' Ottubru 2016.

38. Jirriżulta illi fil-11 ta' Novembru 2016 ir-rikorrenti intavolaw il-proċeduri odjerni.

39. Jirriżulta wkoll illi, dakinhar stess, ir-rikorrent kontestwalment ippreżentaw ukoll rikors quddiem il-Qorti li ddegretat il-Mandat ta' Inibizzjoni, fejn talbu l-Qorti tieħu l-miżuri kontra l-intimata talli kisret l-ordni tal-Qorti tal-25 ta' Ottubru 2016.

40. Jirriżulta illi, fit-23 ta' Novembru 2016, il-Qorti wissiet lill-intimat "*li jekk għal kwalsiasi raġuni tkun xi tkun terġa' tonqos milli tobdi l-ordni tal-Qorti, din il-Qorti mhux ser terga' tkun ħanina u ser tapplika l-liġi kif tmiss*."

Difiża

41. Jirriżulta illi l-intimata, saħqet, fid-difiża tagħha, illi l-installazjoni tal-grada kienet bi ksur tal-Artikolu 491 tal-Kap 16, peress illi qed tostakola l-użu komuni u liberu tal-passaġġ komuni tagħhom.

42. Jirriżulta wkoll illi l-intimata għamlet ukoll kontro-talba fejn talbiet lill-Qorti tordna t-tneħħija tal-grada elettronika in kwistjoni.

43. Jirriżulta illi r-rikorrenti, fir-risposta tagħhom għall-kontro talba, saħqu illi l-grada kienet ġiet installata bi ftehim anke ma' l-intimata stess u l-intimata għamlet użu regolari ta' l-istess grada għal snin sħaħ, filwaqt illi nsistew illi sa mis-sena 1967, kien hemm grada fil-passaġġ, li kien għamel missierhom, u għalhekk ma kien hemm ebda ostakolu.

Konsiderazzjonijiet legali

44. Jirriżulta illi l-Artikolu 491 tal-Kap 16, ikkwotat mill-intimata bħala bażi tad-difiża u azzjoni tagħha, jipprovdi dan li ġej:

    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."

45. Jirriżulta illi dwar tali dritt, l-awtur Butera fil-ktieb: Delle Servitu` Prediali : Vol III : Pg 510, jgħid is-segwenti :-

    "Ancorche` la servitu` di passaggio sia stata concessa nei termini piu` generali, il-proprietario del fondo servente ha sempre il diritto di chiudere il suo fondo, quando l` utente della servitu` ha in suo potere una chiave per aprire il cancello o questo gli venga ad ogni sua richiesta aperto mediante l` opera di un custode o colono, o altrimenti egli sia posto in grado di accedere liberamente e comodamente nel fondo servente."

46. Jirriżulta illi fil-kawża "**Anthony Portelli et vs Questo Café Limited**", il-Qorti tal-Appell fid-deċiżjoni tagħha tat-3 ta` Diċembru 2010 fil-kawża qalet hekk :-

    "Kompossessur wieħed, l-istess bħal koproprjetarju wieħed, ma jistax jippreġudika lill-oħrajn, u hekk kif koproprjetarju ma jistax jagħmel xi ħaġa bi ħsara tal-koproprjetarji l-oħra (Artikolu 491(2) tal-Kodiċi Ċivili), hekk ukoll il-kompossessur ma jistax, bl-aġir unilaterali tiegħu, jippreġudika l-interessi ta` sħabu. Hekk kif jgħid 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 jistgħux jostakolaw il-liberu godiment tal-ħaġa li jgawdu l-kompossessuri l-oħra".

47. Jirriżulta illi fil-kawża "**Margherita Saliba et vs Carmelo Cortis**" deċiża mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) (Ġurisdizzjoni Superjuri) fis-27 ta` Ottubru 2009, il-Qorti kellha dan xi tgħid:-

    "Il-qorti m`hijiex tal-fehma li dan hu każ ta` servitujiet in kwantu l-konvenuti m`humiex ser ikunu qegħdin joħolqu xi servitu' jew itaqqlu piż

ta` servitu', minħabba l-prinċipju nemini res sua servit. Passaġġ li ċertament ser jibqa` ndiviżibbli bejn il-kontendenti. L-Artikolu 400 jipprovdi : "is-servitu` hija jedd stabbilit għall-vantaġġ ta` fond fuq fond ta` ħaddieħor, sabiex isir użu minn dan il-fond ta` ħaddiehor jew sabiex ma jitħalliex li sidu juża minnu kif irid." Il-qorti temmen li ġialadarba sid il-fond għandu wkoll sehem fl-isqaq, peress li huwa komuni, m`hijiex kwistjoni ta` servitu' fuq il-ħaġa komuni imma pjuttost drittijiet li jidderivaw minn stat ta` komproprjeta. Il-partijiet qegħdin jisservew bil-passaġġ mhux "jure servitutis" iżda "jure dominii.". Il-konvenuti (jew aħjar Rose Cortis, mart il-konvenut) huma proprjetarji tal-fond 72 u komproprjetarji tal-passaġġ. Dan il-passaġġ hu ntiż bħala mogħdija u, jista` jingħad ukoll, bħala mezz biex jipprovdi l-arja u dawl lill-immobbli li jikkonfinawh. Bħala koproprjeta` għandhom japplikaw il-provvedimenti "Fuq il-Komunjoni tal-Beni" (Artikolu 489 et seq.).

L-Artikolu 491 tal-Kodiċi Ċivili li jirregola l-jeddijiet ta` kull komproprjetarju li jinqeda bil-ħaġa in komun u jipprovdi :

> *"Kull komproprjetarju jista` jinqeda bil-ħwejjeġ in komun, basta – (a) li jinqeda bil-ħaġa skond 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 skond il-jeddijiet tagħhom."*

Rilevanti wkoll hu l-Artikolu 493 li jipprovdi li ebda tibdil m`għandu jsir mingħajr il-kunsens tal-komproprjetarji, lanqas jekk min ikun irid jagħmlu jidhirlu li t-tibdil hu ta` ġid għal kullhadd. Provvediment li ġie applikat b`mod konċiljattiv mal-Artikolu 491. F`dan il-kuntest jekk komproprjetarju jagħmel użu minn ħaġa komuni fil-limiti tal-liġi, ma jistax jingħad li jkun għamel tibdil fil-ħaġa komuni u fl-istess waqt ikun jista` jagħmlu mingħajr il-bżonn tal-permess tal-komproprjetarji l-oħra.

Kollox jiddependi jekk bix-xogħolijiet li jkunu saru jew ser isiru, ikunx sar tibdil fil-konsistenza, l-istat jew forma tal-ħaġa komuni. Jekk it-tweġiba hi fl-affermattiv, mela jkun hemm bżonn il-kunsens tal-komproprjetarju l-ieħor. Din hi l-interpretazzjoni li ngħatat mill-parti l-kbira tal-ġurisprudenza.

Il-Qorti hi tal-fehma li billi jsiru twieqi u aperturi fil-faċċata tal-bini li beħsiebhom jibnu l-konvenuti (ara pjanta a fol. 33) li jagħtu għal fuq il-passaġġ komuni, il-konvenuti qegħdin jinqdew bil-passaġġ skond id-destinazzjoni tiegħu u m`huma jagħmlu xejn kontra l-interessi tal-komunjoni jew jostakolow lill-atturi milli jinqdew bil-passaġġ. L-istess jingħad fir-rigward taż-żewġ gallariji li jidhru fl-istess pjanta (tieni u tielet sular), minkejja li l-kostruzzjoni ser tfisser li l-konvenuti ser ikunu qegħdin jokkupaw b`mod esklussiv parti mill-arja tal-passaġġ komuni. Pero` l-

> *Qorti ma tarax li dan jista` jkun ta` xi preġudizzju għall-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 diġa` jaqa` fil-passaġġ. B`dan it-tibdil dak li ser jagħmlu l-konvenuti ser ikunu qegħdin jagħmluh fil-limiti tad-drittijiet tagħom skond il-liġi, u ma għandhomx bżonn il-kunsens tal-atturi. L-istess japplika għat-tranżitu mill-passaġġ permezz ta` vetturi in kwantu dan ma jikkwalifikax bħala tibdil fid-destinazzjoni iżda tgawdija iktar wiesa` tal-ħaġa komuni.*

Konsiderazzjoni fattwali

48. Jirriżulta, mix-xhieda prodotta, partikolarment ta' l-intimata stess, fol 123, illi l-grada elettronika ilha installata għal ħafna snin, sitt snin attwalment tgħid hi, u hija tagħmel użu regolari tagħha peress illi tidħol u toħroġ mid-dar kuljum.

49. Jirriżulta illi, di fatti, hija għandha fil-pussess tagħha remote illi tuża regolarment, għalkemm tistqarr illi xi drabi ir-remote ma jaħdimx sew.

50. Jirriżulta, iżda, illi l-intimata tisħaq illi hija ma kinetx tiflaħ tħallas għall-installazzjoni ta' intercom u trid tidħol u toħroġ mill-propjeta' tagħha fil-liberta' mingħajr ma tiftaħ gradi, u għalhekk trid illi titneħħa tali grada, liema grada hija tinsisti illi qatt ma kien hemm qabel.

51. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi Alfred Zammit, wieħed mill-aħwa iżda mhux parti fil-kawża odjerna, saħaq illi fi żmien missieru dejjem kien hemm grada w il-grada elettronika saret bi ftehim ma' kulħadd (fol 109). L-istess Alfred Zammit jgħid illi "*kollox beda għaliex Philippa Muscat kellha xi tgħid ma' ħija George. Biex iddejjaq lil ħija bdiet tiftaħ u tagħlaq din il-grada.*"

52. Il-Qorti ma' tistax ma tosservax illi l-oġġezzjoni ta' l-intimata għall-użu tax-xatba elettronika nibtet fl-istess żmien illi ħuha Goerge Zammit, wieħed mir-rikorrenti, kien xtara is-sehem ta' ħuhom Joseph Zammit, li kien miet.

53. Il-Qorti wkoll ma tistax ma tosservax illi huwa argument frivolu u vessatorju, jekk mhux saħansitra fieragħ, li l-intimata tgħid li ma għandhiex flus sabiex tinstalla intercom fid-dar tagħha.

54. Il-Qorti, f'dana l-istadju, tosserva illi l-assjem tal-binijiet tal-partijiet li, minnhom innfushom, ħalqu kondominju bejniethom, għandu l-istess fattispecje ta' blokk ta' flats, fejn aċċess għal tali flats huwa minn bieb komuni.

55. Bħalma wieħed jippretendi illi l-bieb komun ta' blokk ta' flats għandu jkun magħluq kull ħin u kull mument, salv meta jinfetaħ minn min jabita fil-blokk ta' flats, l-istess ir-rikorrenti, bħala sidien ta' propjetà fil-kondominjum illi għandhom

il-partijiet, għandhom id-dritt illi jippretendu illi l-aċċess għall-propjeta' tagħhom jiġi limitat bl-egħluq tal-grada fil-passaġġ komuni tagħhom.

56. Huwa ċar illi, a differenza ta' dak illi qiegħda tikkontendi l-intimata, l-installazzjoni ta' grada elettronika ma hija bl-ebda mod tfixkel l-aċċess tagħha għall-passaġġ u tippreġudikalha t-tgawdija ta' tali passaġġ, peress illi għandha aċċess għall-tali grada u ilha tagħmel aċċess u użu minnha għal ċertament aktar minn tmien snin.

57. Il-Qorti, minn banda l-oħra, ma għandha ebda dubju illi l-azzjoni ta' l-intimata Philppa Muscat hija unikament riżultat ta' pika illi hija għandna ma' ħuha George Zammit, liema pika wasslitha sabiex tiġġieled ma' ħutha kollha, u li ċertament ser tiswiha ferm aktar minn installazzjoni ta' intercom fid-dar tagħha, illi hija tgħid ma tiflaħx tħallas.

58. Il-Qorti, għalhekk, wara illi qieset il-provi kollha prodotta quddiemha, tikkonkludi illi d-difiża mqajjma mill-intimata ma timmeritax illi tintlaqa' u l-istess jingħad għal-kontro talba minnha imqajjma, li ma għandhiex bażi li fuqha din il-Qorti tista' tistrieħ.

Konklużjoni

Il-Qorti;

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali,

Wara illi rat is-sottomissjonijet ta' l-abbli difensuri tal-partijiet,

Tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi l-vertenza billi;

Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimata;

Tiċħad il-kontro talba ta' l-intimata, u għalhekk,

Tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti kollha kif dedotti, u għalhekk

Tiddikjara illi l-aġir ta' l-intimati konsistenti fl-adoperar ta' miżuri sabiex il-grada elettronika, li tinstab installata fl-entratura komuni li tagħti għal fuq "Zammit Farm", Triq it-Troll, Ħaż-Żebbuġ, titħalla miftuħa huwa abbużiv, illegali u preġudizzjevoli għas-sigurta' tar-rikorrenti u tal-propjeta' tagħhom;

Tiddikjara illi tali aġir ta' l-intimati jmur kontra d-destinazzjoni tal-użu tal-grada imsemmija u bi ksur tal-interess tar-rikorrenti bħala ko-proprjetarji tal-istess; u għalhekk

Tordna lill-istess intimati sabiex f'kull ħin iżommu il-grada elettronika fuq imsemmija magħluqa ħlief għal meta jkunu deħlin jew ħerġin minnha u għal dak il-ħin strettament meħtieġ għal tali skop.

Bl-ispejjeż kollha, kemm dawk tat-talba kif ukoll tal-kontro talba, inkluż dawk ta' l-ittra legali datata 1 ta' Awissu 2016 u dawk ta' l-ittra uffiċjali datata 6 ta' Settembru 2016 kontra l-intimati in solidum bejniethom;

Francesco Depasquale LL.D. LL.M. (IMLI)
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur