MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) KOMPETENZA SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTONIO MICALLEF TRIGONA

Seduta tat-28 ta' Jannar, 2003

Citazzjoni Numru. 184/1998/1

Citazz. nru 184/98

Salvu u Rita konjugi Meilak u Coronato Borg bhala mandatarju tal-imsefrin Michael u Alice konjugi Borg

vs

Gemma u Gordon konjugi Rolls

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni tal-atturi li tghid:

"illi l-atturi, l-konjugi Meilaq, huma proprjetarji tal-fondi bl-isem "il-Harruba" fi Triq it-Tigrija in-Nadur, Ghawdex, filwaqt illi l-attur Coronato Borg noe huwa proprjetarju tal-fond minghajr isem u minghajr numru fi Triq it-Tigrija, fin-Nadur, Ghawdex, liema zewg fondi huma attigwi ghal

xulxin u dan kif jidher mir-ritratt esebit ma’ din ic-citazzjoni u mmarkat bhala dok.A;

Illi l-konvenuti fl-ahhar xhur bnew fuq bicca art ta’ circa hamsa u ghoxrin punt seba’ metri kwadri (25.7 m.k) liema art tigi ezatt quddiem il-fond proprjeta’ ta’ l-atturi kif jirrizulta mill-istess dok.Aipprezentat ma’ din ic-citazzjoni;

Illi fuq in-naha tal-punent tal-fond, illum fi stat ta’ kostruzzjoni proprjeta’ tal-konvenuti, l-istess konvenuti wrew il-hsieb li jaghmlu bibien, twieqi, gallarija u sporgenzi ohra kif jirrizulta kemm mill-anness ritratt markat bhala dok.B kif ukoll mill-kopja ta’ parti mill-pjanta li l-konvenuti ssottomettew lill-Awtorita tal-Ippjanar liema kopja ta’ pjanta qed tigi pprezentata ma’ din ic-citazzjoni u markata bhala dok.C;

Illi l-access tal-atturi ghall-proprjeta taghhom huwa biss mill-fetha u rampa li jidhru fir-ritratti esebiti u markati bhala dok.A u dok.B mil-liema fetha huma jridu jidhlu ghall-proprjeta taghhom anke bil-vetturi taghhom;

Illi anke qabel bnew il-fond taghhom l-access ghar-raba fejn illum hemm mibnija l-postijiet tal-atturi kien minn dejjem permezz ta’ tarag (ritratt esebit bhala dok.D) illi kien hemm fil-post fejn illum hemm access hawn fuq indikat liema tarag kien dejjem jifforma parti mill-proprjeta tal-atturi;

Illi jekk l-konvenuti jifthu l-aperturi hawn fuq indikati dawn ser jigu jaghtu ghal fuq il-proprjeta’ ta’ l-atturi u oltre dan ifixxklu u jostakolaw l-istess access li l-atturi illum ghandhom ghall-proprjeta taghhom;

Illi l-atturi htigilhom li jistitwixxu mandat ta’ inibizzjoni bin-numru 5/98 fl-ismijiet “Salvu Meilaq et –vs- Gemma Rolls” liema mandat gie milqugh b’dana illi jkun limitat biss sabiex il-konvenuti jinzammu milli jaghmlu bibien jew twieqi fil-hajt tal-punent tal-proprjeta taghhom li jkunu jifthu ‘l barra jew milli jaghmlu xi sporgenzi bhall-galleriji f’dan il-hajt;

Illi l-atturi stante illi jsostnu li l-art li ghal fuqha ser jinfethu dawn l-istess aperturi jew isuru sporgenzi hija art taghhom peress li hemm minn hafna snin ilu kien jezisti tarag, propjeta taghhom, u kien iservi bhala access ghar-raba li fuqha illum inbnew il-fondi proprjeta taghhom u ghaldaqstant il-konvenuti ma ghandhom l-ebda dritt illi jifthu xi aperturi jew jaghmlu xi sporgenzi fil-hajt tal-punent tal-fond taghhom;

TALBU ghaliex m'ghandhiex il-Qorti:

1. tiddikjara illi l-konvenuti ma ghandhom l-ebda dritt illi jifthu xi aperturi u/jew jaghmlu xi sporgenzi fil-hajt tal-punent tal-bini li qed itellghu fi Triq it-Tigrija fin-Nadur, Ghawdex;

2. tordna u tikkundanna lill-konvenuti sabiex jaghlqu jew inehhu dawn l-istess aperturi jew sporgenzi illi lahqu ghamlu fi zmien li jigi moghti lilhom minn din l- Qorti;

3. fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi sabiex jaghmlu huma x-xoghlijiet necessarji biex jinghalqu dawn l-aperturi u jitnehhew l-isporgenzi taht id-direzzjoni ta' perit nominandi u a spejjes tal-konvenuti;

Bl-ispejjez kollha kontra l-konvenuti nkluzi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni numru 5/98 fl-ismijiet "Salvu Meilak et –vs- Gemma Rolls" u tal-ittra ufficjali tal-15 ta' Mejju 1998;

Il-konvenuti huma minn issa mharrka ghas-subizzjoni".

Rat id-dikjarazzjoni guramentata taghhom, l-lista tax-xhieda u d-dokumenti annessi.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet u l-kontro-talba maghmula mill-konvenuti.

Fin-nota tal-eccezzjonijiet huma eccepew:

1.1 illi fl-ewwel lok ghandu jigi rilevat illi l-mandat ta' inibizzjoni citat mill-atturi gie milqugh biss u limitatament

sabiex l-esponenti ma jaghmlux bibien jew twieqi fil-hajt tal-punent tal-proprjeta' taghhom li jkunu jifthu 'l barra jew jaghmlu xi sporgenzi bhala gallarji f'dan il-hajt. Ghall-kuntrarju, l-atturi intavolaw talba ferm aktar vasta u cioe' sabiex l-esponenti jigu mizmuma wkoll milli jifthu xi aperturi f'dan il-hajt allura anke aperturi illi jkunu jifthu 'l gewwa. Issa l-esponenti ddikjaraw illi ma humiex sejrin jaghmlu sporgenzi jew aperturi illi jkunu jifthu l-barra f'dan il-hajt tal-punent; u anke offrew, tramite l-avukati rispettivi, illi jaghmlu dikjarazzjoni formali f'dan is-sens minghajr il-htiega illi tinfetah ebda kawza; u ghalhekk in kwantu jirrigwarda dan it-tip ta' sporgenzi u aperturi din il-kawza saret vessatorjament u inutilment u l-ispejjez taghha ghandhom jigu sopportati interament mill-istess atturi;

1.2 illi fit-tieni lok, u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-atturi jridu jippruvaw it-titolu ta' proprjeta' illi huma jallegaw illi ghandhom fuq l-art illi tigi fuq il-punent tal-eccipjenti, u fin-nuqqas ta' tali prova, it-talbiet attrici ghandhom bil-fors u necessarjament jigu michuda bl-ispejjez kollha kontra l-istess atturi;

1.3 illi dejjem minghajr pregudizzju ghall-premess l-atturi effettivament ma ghandhom ebda proprjeta' li testendi aktar lejn it-tramuntana mil-linja tan-nofsinhar ta' l-art ta' l-esponenti, u ghalhekk it-talbiet taghhom ghandhom jigu michuda;

1.4 illi dejjem minghajr pregudizzju ghall-premess, in kwantu bazati fuq il-premessa ta' tfixkil u ostakolu ghall-access illi l-atturi jgawdu ghall-proprjeta' taghhom, imbaghad, it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda l-ghala bil fatt biss illi l-esponenti ghamlu aperturi fil-hajt tal-punent tal-proprjeta' taghhom illi jifthu 'l gewwa ghal go l-istess proprjeta' ta' l-eccipjenti, ma nholoq ebda tfixkil u ebda telf fl-access tal-atturi.

Ghaldaqstant it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kollha kontra l-istess attur.

Fil-kontro-talba ippremettew:

"Illi l-atturi pprodecew vessatorjament u ghall-finijiet biss ta' pika b'zewg mandati ta' inibizzjoni kontra l-esponenti sabiex izommuhom milli jibnu u jizviluppaw l-art taghhom fi Triq it-Tigrija, Nadur, Ghawdex;

Illi l-ewwel mandat ta' inibizzjoni nru.5/98 fl-ismijiet 'Salvu Meilaq et –vs- Gemma Rolls' gie istitwit f'Jannar 1998 u gie dekretat finalment biss fid-9 ta' Settembru 1998;

Illi minhabba dan il-mandat u l-mod kif gie formolat, l-esponenti ghamlu zmien twil ma jistghux jaghmlu ebda tip ta' bini jew kostruzzjoni fil-fond taghhom;

Illi finalment dan ir-rikors gie limitat ghal projibizzjoni sabiex l-esponenti ma jkunux jistghu jaghmlu bibien jew twieqi fil-hajt tal-punent tal-proprjeta taghhom li jkunu jifthu 'l barra jew jaghmlu xi sporgenzi bhal gallarji f'dan il-hajt – haga illi l-esponenti mill-ewwel kienu ddikjaraw illi kienu pronti illi ma jaghmluhiex;

Illi ghalhekk jirrizulta illi dan il-mandat gie intavolat u mtawwal vessatorjament da parti ta' l-atturi odjerni, u originarjament il-portata tieghu kienet tant vasta illi ghandu jitqies illi sar b'malizija u frivolosament;

Illi t-tieni mandat intavolat mill-atturi odjerni, fl-istess ismijiet, Rikors nru. 119/98, prezentat kif appena l-atturi saru jafu illi l-ewwel mandat taghhom gie milqugh biss limitatament kif intqal fuq, gie michud minn din il-Qorti, ghaliex irrizulta manifestament infondat u ghalhekk ghandu jitqies illi huwa wkoll gie presentat b'malizija, frivolosament u vessatorjament;

Illi minhabba dan id-dewmien kollu, l-esponenti sofrew danni ingenti konsistenti fit-telf ta' uzu tal-fond taghhom, kif ukoll spejjez zejda inkorsi minnhom fil-kostruzzjoni illi huma wettqu fuq il-proprjeta taghhom; oltre milli spejjez legali inutili;

Illi inoltre l-atturi ghandhom jigu kkundannati sabiex ihalsu penali in vista tal-fatt illi huma pprezentaw dawn il-mandati

b'malizija, frivolosament u vessatorjament ai termini tal-Artikolu 836(8) tal-Kap 12;

TALBU, ghaliex fil-konfront tal-atturi solidarjament bejnithom, m'ghandhiex din il-qorti:

1. tiddikjara illi z-zewg mandati fuq imsemmija gew presentati minnhom b'malizzja, frivolosament u vessatorjament;

2. konsegwentement tikkundannhom sabiex ihalsu lill-eccipjenti penali ta' mhux anqas minn Lm500 u mhux izjed minn Lm3000 ghal kull wiehed miz-zewg mandati prezentati minnhom kontra l-konvenuti;

3. tiddikjarhom ukoll responsabbli ghad-danni kollha sofferti mill-konvenuti minhabba il-mandati prezentati minnhom;

4. tillikwida dawn id-danni billi tiddikjara illi jikkonsistu fit-telf ta' uzu tal-fond taghhom, kif ukoll spejjez zejda inkorsi minnhom fil-kostruzzjoni li huma wettqu fuq il-proprjeta taghhom; oltre mill-ispejjez legali inutili;

5. tikkundannahom ihalsu dawn id-danni kif hekk likwidati lill-istess konvenuti.

Bl-ispejjez kollha inkluzi dawk taz-zewg mandati hawn fuq riferiti kontra taghhom u bl-ingunzjoni ghas-subizzjoni".

Rat id-dikjarazzjoni guramentata, l-lista tax-xhieda u d-dokumenti esebiti.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ta' l-atturi ghall-kontro-talba tal-konvenuti:

1.1 illi it-talbiet tal-konvenuti kif espressi fil-kontro-citazzjoni taghhom huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-uniku mod kif l-atturi setghu iharsu d-drittijiet taghhom kien biss bil-hrug tal-mandati u dan peress illi minkejja li ghamlu l-oggezzjonijiet taghhom quddiem l-Awtorita ta' l-Ippjanar dwar l-applikazzjoni sottomessa mill-konvenuti u

minkejja li r-rakkomandazzjoni ta’ l-istess periti ta’ l-Awtorita kienet illi dan il-permess jigi michud, din l-applikazzjoni giet approvata;

1.2 illi dan il-permess gie approvat minghajr pregudizzju ghad-drittijiet ta’ terzi persuni u l-uniku rimedju li kellhom l-atturi sabiex iharsu d-drittijiet taghhom kien illi jiehdu l-passi legali opportuni fosthom billi jistitwixxu l-mandati ndikati mill-konvenuti fil-kontro-citazzjoni taghhom;

1.3 illi ghalkemm huwa minnu illi l-ewwel mandat ta’ inibizzjoni nru.5/98 fl-ismijiet “Salvu Meilak et –vs- Gemma Rolls” gie istitwit f’Jannar 1998 u gie dekretat finalment biss fid-9 ta’ Settembru 1998, dan gara stante l-fatt illi l-Qorti in vista ta’ dak sollevat mill-atturi, iddecidiet li tisma diversi xhieda, li numru kbir minnhom kienu wkoll indikati mill-konvenuti stess u nstemghu wara nsistenza mill-istess konvenuti. Is-smigh ta’ numru kbir ta’ xhieda f’dan il-mandat sar bi qbil bejn il-kontendenti;

1.4 illi l-konvenuti mkien matul it-trattazzjoni tal-mandat ta’ inibizzjoni numru 5/98 ma ddikjaraw illi kienu lesti li ma jaghmlux twieqi jew bibien li jkunu jifthu ‘il barra jew jaghmlu xi sporgenzi bhal gallarji fil-hajt tal-punent tal-proprjeta taghhom;

1.5 illi waqt it-trattazzjoni tal-mandat ta’ inibizzjoni nru.119/98 fl-ismijiet ‘Salvu Meilak et –vs- Gemma Rolls’ il-konvenuti obbligaw rwiehom illi ma jaghmlux xi forma ta’ rampa jew xi xogholijiet ohra fuq dik il-parti miksija bil-konkos ukoll fuq in-naha tal-punent tal-proprjeta tal-atturi, liema xoghlijiet kieku saru kienu jostakolaw lill-atturi biex jidhlu ghall-proprjeta taghhom u ghalhekk jidher illi l-imsemmi mandat ma kienx manifestament infondat, kif allegat mill-konvenuti fil-kontro-citazzjoni taghhom;

1.6 illi oltre dan l-atturi jsostnu illi l-konvenuti ottenew il-permess sabiex jibnu l-fond taghhom b’qerq u dwar dan huma talbu lill-Ombudsman sabiex jinvestiga l-kaz. Infatti dan il-kaz qed jigi investigat skond il-ligi mil-Ombudsman.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata annessa u l-lista tax-xhieda.

Rat l-atti tal-mandat ta’ inibizzjoni nru.5/98 fl-ismijiet ‘Salvu Meilak –vs- Gemma Rolls’ li entrambi l-kontendenti talbu l-allegazzjoni tieghu f’dawn l-atti;

Ezaminat ix-xhieda wkoll tal-mandat ta’ inibizzjoni fuq riferit.

Rat l-atti u d-dokumenti kollha;

Ezaminat in-nota tal-osservazzjonijiet tal-konvenuti.

Ikkunsidrat:

Illi l-fatti mhux kontestati u attwali huma li l-atturi ghandhom djar taghhom retroposti ghall-bini li bnew il-konvenuti. Mill-kuntratti esebiti fl-atti tal-mandat ta’ inibizzjoni numru 5/98, li jifforma parti mill-atti f’din il-kawza, jirrizulta li l-art li fuqha l-atturi jew min minnhom bena d-dar, giet akkwistata mill-awtur taghhom b’kuntratt ta’ permuta datat 4 ta’ Frar 1991 atti Nutar Michael Refalo; waqt li l-art tal-konvenuti, li sussegwentement ipprocedew li jibnuha, ipperveniet lilhom b’kuntratt oneruz atti Nutar Paul George Pisani tas-26 ta’ Mejju 1995. Mill-provi prodotti jidher li l-atturi fil-waqt li zviluppaw l-art taghhom kienu retrocedew aktar lura mil-linja tal-bini li kienet moghtija lilhom mill-Awtorita’ tal-Ippjanar presumibilment ghaliex fil-faccata tal-bini taghhom kien hemm l-art li fis-sena 1995 akkwistaw il-konvenuti u sussegwentement bnew fuqha. Jirrizulta li l-artijiet rispettivi tal-kontendenti, allura mir-rih ta’ nofsinhar, kienu segregati minn hajt tas-sejjieh u passagg li ma jirrizultax kien xi passagg privat.

Illi pero l-fatt attwali hu li hemm il-bini tal-konvenuti li fuq il-faccata jaghti direttament fuq Triq it-Tigrija, in-Nadur, u retropost ghal dan hemm iz-zewgt id-djar tal-konvenuti li l-access ghalihom hija minn apertura wkoll retroposta ghall-

bini tal-konvenuti fuq ir-rih tal-punent taghha. Issa l-kawza mhiex wahda rivendikatorja billi l-atturi mhumiex qeghdin jivvantaw, permezz ta’ din il-kawza, ebda pretensjonijiet fuq l-art li fuqha bnew il-konvenuti faccata tad-djar taghhom. Izda l-atturi qeghdin jikkontendu u jivvantaw dritt ta’ proprjeta’ fuq l-art faccata l-access ghad-djar taghhom ossija dik ta’ mal-genb tal-bini tal-konvenuti fuq il-punent ezattament fejn il-konvenuti kienu bi hsiebhom jifthu bieb ta’ garaxx u jaghmlu gallerija sovvrastanti l-istess bieb. Fil-fatt kien proprju dan l-bieb u gallarija li kienu l-meritu tal-mandat ta’ inibizzjoni fuq imsemmi u propost mill-atturi kontra l-konvenuti. Dak il-mandat gie konkluz billi din il-Qorti, diversament preseduta, kienet inibiet lill Gemma Rolls (wahda miz-zewg konvenuti odjerni) milli taghmel bibien jew twieqi fil-hajt tal-punent tal-proprjeta’ taghha li jkunu jifthu ‘l barra ukoll milli taghmel xi sporgenzi bhal gallarija f’dan il-hajt. Issa din il-kawza giet intavolata mill-atturi (rikorrenti fl-atti tal-mandat ta’ inibizzjoni fuq citat) in sostenn ta’ dan id-digriet ta’ dik il-Qorti datat 9 ta’ Settembru 1998. L-atturi difatti wara li ppremettew billi rriferew ghall-attwali stat ta’ bini tal-fondi rispettivi taghhom u accennaw ghall-bibien, twieqi, gallarija u sporgenzi ohra li l-konvenuti urew l-intenzjoni li jifthu fuq il-genb tal-punent tal-bini taghhom, ippremettew dak li huwa l-veru nod tal-vertenza billi stqarrew “li l-art li ghal fuqha ser jinfethu l-istess aperturi jew isiru sporgenzi hija art taghhom peress li hemm minn hafna snin ilu kien jezisti tarag, proprjeta’ taghhom, u li kien iservi bhala access ghar-raba li fuqha illum inbnew il-fondi proprjeta’ taghhom u ghaldaqstant il-konvenuti m’ghandhom ebda dritt illi jifthu xi aperturi jew jaghmlu xi sporgenzi fil-hajt tal-punent tal-fond taghhom”. konsegwentement talbu dikjarazzjoni f’dan is-sens u sabiex il-Qorti tordna u tikkundanna lill-konvenuti jaghlqu jew inehhu dawn l-istess aperturi jew sporgenzi illi lahqu ghamlu fi zmien moghti lilhom jew fin nuqqas tawtorizza lill-atturi stess jaghmlu dan ix-xoghol a spejjez tal-konvenuti. Inghad dan, ghalhekk, huwa wisq car li l-oneru tal-prova jinkombi interament fuq l-atturi biex jippruvaw li dik l-art hija taghhom, u f’kaz li jirnexxilhom f’din il-prova, l-konvenuti ikunu projbiti li jifthu kull forma ta’ apertura sija minhabba li huwa pprojbit, minghajr il-kunsens ta’ l-iehor, li jsiru twieqi jew aperturi ohra fil-hajt

divizorju (Artikolu 425 Kap 16) u sija ghaliex ma jistax jimmolesta proprjeta ta’ terzi (Artikolu 534 u 535 tac-ciata Kap). L-atturi qed jibbazaw kollox fuq xi tarag ezistenti li f’xi zmien kien jinsab f’din l-art in kwistjoni li kien l-access ghar-raba taghhom, liema tarag isostnu kien jesporgi sa mill-linja tat-triq it-Tigrija ghall-gheliqi taghhom proprju f’dik il-parti biswit il-hajt tal-punent tal-bini tal-konvenuti u l-apertura li biha l-atturi jaccedu ghad-djar taghhom.

Illi mill-provi, inkluzi dawk migbura fil-mandat ta’ inibizzjoni, li jirrizulta hu li l-ghelieqi gja tal-awtur tal-atturi kienu f’livell ghola mit-triq u kienu accessibbli minn tarag li possibilment kien jesporgi l-barra mill-hajt limitrofu tal-imsemmija gheliqi. Izda din il-prova ma hijiex unikova kif del-resto l-anqas mhi univoka l-prova ta’ fejn ezattament kien sitwat dan it-tarag jew il-forma tieghu jew ukoll sa fejn kien jestendi. Il-provi huma konfliggenti u inkonklusivi. Konsegwentement it-talbiet attrici ser jigu michuda.

Ikkunsidrat:

Illi ghal dik li hi l-kontrotalba tal-konvenuti l-Qorti ser ukoll tichad it-talba ghall-applikazzjoni ta’ l-Artikolu 836(8) tal-Kap 12 u dan ghar-ragunijiet segwenti:

- illi allegat ma’ dawn il-proceduri, kif jirrizulta mill-atti ta’ din ic-citazzjoni, hemm l-atti fir-rikors numru 5/98 biss li gew mitluba li jigu allegati. L-atti tar-rikors numru 119/98 fl-ebda stadju ma saret talba simili; kwindi ma jiffurmawx parti minn dawn l-proceduri.

- illi dina l-Qorti m’ghandhiex vesti ta’ Qorti ta’ l-Appell u lanqas m’ghandha tidhol biex tissindika l-operat taghha f’mandat ta’ inibizzjoni li gie milqugh anka jekk limitatament.

Inghad dan ghalhekk qeghdha tiddisponi mill-kawza kif gej:

- billi tichad it-talbiet tal-atturi bl-ispejjes kollha kontra taghhom eskluz pero dawk tal-mandat ta' inibizzjoni (rikors numru 5/98) li ghandhom jigu sopportati nofs kull wiehed mill-atturi u l-konvenuti;

- billi tichad it-talbiet tal-konvenuti fil-kontro-talba taghhom bl-ispejjez kontra taghhom.

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