MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tas-27 ta' April, 2005

Citazzjoni Numru. 1102/2002

Dolores Camilleri.

-vs-

Henry Scerri.

Il-Qorti;

Rat l-att tac-citazzjoni pprezentat fl-1 ta’ Ottubru, 2002 li permezz taghha l-attrici ppremettiet:

Illi l-attrici hija proprjetarja ta’ zewg ambjenti sitwati fil-fond 3, Sqaq Numru 1, Triq Gusman Navarra, Rabat, fosthom kamra tas-sodda illi tinsab fit-tieni sular tal-imsemmi fond u li ghandha tieqa illi taghti fuq l-imsemmi sqaq;

Illi l-imsemmi sqaq huwa wiehed dejjaq hafna – circa hames (5) piedi – fuq kollox fil-punt fejn hemm il-fond numu tlieta (3) illi minnu l-attrici hija propjetarja tal-ambjenti fuq imsemmija;

Illi l-attrici ilha snin twal tghix f'dan il-fond u bl-istess mod ilha snin twal tuza din il-kamra in kwistjoni bhala l-kamra tas-sodda taghha;

Illi l-imsemmija kamra tas-sodda tiehu d-dawl u l-arja minn got-tieqa fuq imsemmija illi taghti ghal fuq l-isqaq in kwistjoni;

Illi l-konvenut huwa proprjetarju tal-fond bin-numri mhux ufficcjali sebgha (7) u tmienja (8) sitwat fl-istess sqaq illi huwa xtara u zviluppa ricentement;

Illi l-konvenut fetah tieqa ossija apertura fil-livell tat-tieni sular tal-faccata tal-fond tieghu precizament faccata tat-tieqa illi toffri l-uniku dawl u arja ghall-kamra tas-sodda proprjeta' tal-attrici, b'mod illi allura l-attrici m'ghadx ghandha ebda privatezza u tista' tigi kostretta li zzomm din it-tieqa kostantement maghluqa;

Illi fil-post fejn il-konvenut fetah l-imsemmija tieqa ossija apertura qatt ma kien hemm twieqi jew aperturi fil-passat, u dan kif ser jirrizulta ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

Illi bl-agir tal-konvenut l-attrici giet spoljata mit-tgawdija effetiva u liberu godiment tal-kamra tas-sodda proprjeta' taghha u effettivament hija sofriet molestja fil-pussess tal-imsemmija kamra tas-sodda illi hija ghandha bit-tieqa fuq il-faccata taghti ghal fuq l-isqaq in kwistjoni;

Illi permezz ta' ittra interpellatorja datata t-28 t'Awissu, 2002 (vide Dok. 'A') il-konvenut gie debitament interpellat sabiex huwa jaghlaq it-tieqa ossija apertura minnu miftuha, izda l-konvenut baqa' inadempjenti u ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

Ghalhekk jitlob lil din l-Onorabbli Qorti ghaliex m'ghandhiex;

1. prevja kwalsijasi dikjarazzjoni ohra talvolta mehtiega u necessarja, tiddikjara illi bil-ftuh da parti tal-konvenut tal-apertura ossija tieqa fit-tieni sular tal-fond bin-numri 7 u 8, fi Sqaq Numru 1, Triq Guzmana Navarra, Rabat faccata tat-tieqa tal-kamra tas-sodda tal-attrici, l-attrici giet molestata mill-konvenut fil-pussess tal-imsemmija kamra tas-sodda u tat-tieqa illi minnha l-istess kamra tas-sodda tiehu l-arja u d-dawl;

2. tordna lill-konvenut sabiex, fi zmien qasir u perentorju illi jigi ffissat minn din l-Onorabbli Qorti, jaghlaq it-tieqa ossija apertura illi huwa fetah fit-tieni sular tal-fond bin-numri mhux ufficcjali sebgha (7) u tmienja (8) fi Sqaq Numru wiehed (1), Triq Guzmana Navarra, Rabat; u

3. tawtorizza lill-attrici sabiex, fin-nuqqas illi l-konvenut jottempora ruhu mal-ordni ta' din l-Onorabbli Qorti, tezegwixxi tali xogholijiet tal-gheluq tat-tieqa ossija apertura imsemmija hi stess a spejjez tal-konvenut u dan taht l-opera ta' perit nominandi.

Bl-ispejjez kollha kontra l-konvenut minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-attrici mahlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut pprezentata fl-10 ta' Dicembru, 2003 li permezz taghha eccepixxa:

Illi t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda fil-fatt u fid-dritt stante illi preliminarjament il-fond li fiha l-konvenut ghamel l-aperturi hija proprjeta' tieghu stess u li l-attrici m'ghanda l-ebda dritt fuqu;

Illi l-konvenut ghamel l-aperturi biex ikun jista' jgawdi l-proprjeta' tieghu, kif del resto ghamlet l-attrici jew il-predecessuri fit-titolu taghha meta saru t-twieqi fil-proprjeta' taghhom;

Illi l-aperturi li fetah il-konvenut huma kollha jaghtu ghal fuq sqaq formanti triq pubblika u ghalhekk mhux marbut izomm xi distanzi biex jaghmel aperturi minn bejn il-proprjeta' tieghu u dik tal-attrici u dan ai termini tal-artikolu 436 tal-Kap XVI tal-Ligijiet ta' Malta;

Illi f'kull kas l-attrici ma akkwistat l-ebda jedd stante illi t-twieqi taghha jinsabu miftuhin fuq triq pubblika li ghalhekk f'ghajnejn il-ligi tappartjeni l-Gvern ta' Malta a tenur tal-art 2115(2) tal-Kap XVI tal-Ligijiet ta' Malta l-attrici ma setghet takkwista l-ebda jedd jew servitu' bid-dekors ta' kwalsiasi zmien;

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez.

Rat il-verbal tas-seduta ta' l-10 ta' Novembru, 2004 li permezz taghha il-kawza thalliet ghas-sentenza, u l-verbali tas-seduti sussegwenti.

Ikkunsidrat.

Illi kif jidher mill-att tac-citazzjoni, l-attrici qed titlob li l-konvenut jaghlaq tieqa li fetah l-istess konvenut ezatt faccata ta' tieqa fil-proprjeta' taghha. F'kazi normali fejn id-distanzi bejn il-fondi faccata ta' xulxin tkun konsiderevoli, ma jinqalghux problemi u wisq inqas ma jsiru proceduri gudizzjari, izda fil-kaz in ezami l-fondi huma fi sqaq fejn id-distanza hija cirka hames piedi. Dan jidher car mir-ritratti li gew esebiti u anke setghet tarah il-Qorti palesament meta sar l-access fil-fondi in

kwistjoni. Il-konvenut qed jeccepixxi illi huwa ghamel l-apertura in kwistjoni fil-fond proprjeta' tieghu u billi dan il-ftuh sar fuq sqaq pubbliku l-attrici ma akkwistat ebda dritt ta' servitu u kwindi t-talba taghha ma tistax tigi akkolta.

Mill-provi jirrizulta car li t-tieqa fil-proprjeta' ta' l-attrici ilha hemm hafna snin. Dan il-Qorti ukoll setghet tikkonstatah fl-access. Ghalhekk ma hemmx dubbju li maz-zmien kienet gustifikata l-aspettattiva taghha li ma jkun hemm xejn li jtellef mill-privatezza taghha fejn jirrigwardja prospett tal-proprjeta' ta' faccata taghha. Ma hemm lanqas ebda dubbju li l-ftuh tat-tieqa da parti tal-konvenut mhux talli naqset izda addirittura eliminat kull privatezza fir-rigward. Huwa minnu li l-konvenut ma ghamel xejn differenti minn dak li ghamlu l-precedessuri fit-titolu tal-attrici snin ilu izda l-Qorti hija tal-fehma li dak li ghamel il-konvenut ippregudika bis-shih it-tgawdija tal-fond da parti tal-attrici illi prattikament ma tistax tiftah it-tieqa taghha minghajr ma tassoggetta ruhha ghall-introspezzjoni da parti tal-konvenut.

It-titolu ta' l-attrici huwa pruvat mill-kuntratt ta' l-akkwist taghha (fol 43). Ghandu jinghad li l-hgieg tat-tieqa tal-konvenut huwa matt u kwindi meta tkun maghluqa din ma tipprezenta ebda problema. Dan ghaliex in effetti meta tkun maghluqa ma jidher xejn minnha. Ghalhekk il-Qorti m'hijex ser tipprovdi ghall-mizura drastika ta' l-gheluq tat-tieqa billi dan idallam konsiderevolment il-fond tal-konvenut izda *per equipollens* ser tipprovdi billi tordna li tinghalaq b'mod permanenti (ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti fil-kawza <u>Salvu Azzopardi vs Paul Camilleri</u> deciza fis-7 ta' Ottubru, 1991).

Ghal dawn il-mottivi l-Qorti tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut u tilqa' t-tlett talbiet attrici b'dan izda li tordna lill-konvenut biex fi zmien xahar jaghlaq b'mod permanenti t-tieqa ezistenti fil-fond tieghu msemmija fic-citazzjoni billi isakkarha permanentement minn barra; u tawtorizza lill-

attrici biex fin-nuqqas tieghu taghmel dan hija stess a spejjes tal-konvenut. Ix-xoghol ghandu jsir taht is-supervizjoni ta’ l-AIC Valerio Schembri.

L-ispejjes tal-kawza ghandhom jithallsu mill-konvenut.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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