MALTA

# QORTI CIVILI
# PRIM' AWLA

## ONOR. IMHALLEF
## GINO CAMILLERI

Seduta ta' l-24 ta' Gunju, 2005

Citazzjoni Numru. 1428/1998/1

**Helen mart Charles sive Carmelo Abela u l-istess Charles sive Carmelo Abela li qed jidher kemm f'ismu kif ukoll ghan-nom u bhala prokuratur spejcali ta' l-imsiefer John Charles Wylie**

**vs**

**Spiridiona Cauchi u Frances Vella**

Il-Qorti

Rat ic-citazzjoni fejn l-atturi ppremettew :-

Illi huma l-proprjetarji rispettivament ta' Flat 1 u Flat 2 Radlett Flats, Snajjin Street, Mellieha nkluza fl-istess

proprieta pero in komun bejn l-istess zewg atturi, l-entrata, t-tromba tat-tarag u t-tarag fl-istess Blokk ta' appartamenti liema Blokk huwa format mill-imsemmija zewg flats tal-atturi;

Illi l-konvenuta Spiridiona Cauchi meta kienet il-proprjetarja tal-garage adjacenti ghall-istess Blokk ta' appartamenti fl-istess triq, qabdet u fethet apertura ossia bieb fil-hajt divizorju li jifred il-garage taghha minn mal-Blokk ta' zewg appartamenti proprjeta ta' l-atturi;

Illi sussegwentement ghal dan l-agir taghha, l-konvenuta Spiridiona Cauchi kienet bieghet l-garage imsemmi lill-konvenuta Frances Vella;

Illi l-agir tal-konvenuta fil-ftuh ta' l-istess apertura huwa wiehed abbusiv u illegali peress li gie esekwit minghajr il-kunsens ta' l-atturi u l-aventi kawza taghhom skond il-kaz;

Illi gia kien hemm kawza ohra fuq dan l-istess meritu citazzjoni numru 1334/85 FGC liema kawza pero kellha tigi ceduta mill-atturi sabiex ikunu jistghu jirregolaw ruhhom ahjar in vista tal-fatt li l-istess process kien intilef, baqa qatt ma nstab nonostante li kienu ghaddew diversi snin u baqa' ma setghax jigi rikostruwit kompletament;

Ghalhekk l-atturi talbu li l-konvenuti jghidu ghaliex ghar-ragunijiet premessi din il-Qorti m'ghandhiex:

Tiddikjara li l-ftuh ta' l-apertura da parti tal-konvenuta Cauchi fil-hajt divizorju bejn il-proprjetajiet rispettivi tal-kontendenti ma hux permess mill-ligi;

Konsegwentement tikkundanna lill-konvenuti jew min minnhom sabiex fi zmien moghti mill-istess Qorti jaghlqu l-apertura de quo okkorrendo taht is-supervizjoni u direzzjoni ta' perit arkitett nominat mill-istess Qorti;

Tawtorizza lill-atturi jaghlqu huma stess l-apertura de quo a spejjes tal-konvenuti okkorrendi is-supervizjoni u direzzjoni ta' perit arkitett nominat mill-Qorti fil-kaz li l-konvenuti jew min minnhom hekk ordnat skond it-tieni talba jonqos li jottempora ruhu ma l-ordni tal-Qorti fiz-zmien impost fuqhom;

Bl-ispejjes kontra l-konvenuti li gew ingunti biex jidhru personalment ghas-subizzjoni;

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-atturi debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda taghhom;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuta Frances Vella fejn gie eccepit :-

1. Illi d-domandi attrici fil-konfront taghha saru vessatorjament billi qatt qabel ic-citazzjoni ma giet mitluba taghlaq il-bieb bejn il-garage u l-flats;

2. Illi hija xtrat il-garage bil-bieb li jaghti ghall-blokk ta' flats u bid-dritt ta' access ukoll mill-entratura tal-blokk ta' flats u ghalhekk ghandha dritt ghalih;

3. Finalment il-konvenuta Frances Vella ma toggezzjonax li jinghalaq dan il-bieb basta kollox isir a spejjez tal-atturi kompriz it-trasferiment tal-meters tad-dawl u ilma tal-garage minn taht it-tarag tal-flats ghal gewwa l-garage;

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuta Frances Vella debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda taghha;

Rat in-nota ta' kjarifika u korrettorja tan-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuta Frances Vella fejn gie sottomess illi riferibbilment ghall-eccezzjoni numru (3) l-

esponenti ma toggezzjonax li jinghalaq il-bieb basta tinghata kumpens adegwat u basta li l-meters tad-dawl u ilma jibqghu fejn huma illum u cioe' that it-tarag tal-flats u zzomm id-dritt ta' access mill-bieb pricipali tal-flats u d-dritt li tghamel tank fuq il-bejt skond il-kuntratt ta' akkwist;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuta Spiridiona Cauchi fejn gie eccepit :-

Illi d-domandi attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-bieb mill-Garage ghal-block ta' flats kien dejjem jezisti u fil-fatt il-block inbena minn zewgha Paul Cauchi li fil-fatt ghalqu temporanjament billi il-proprjetarji tal-falts kienu qed juzaw abuzivament il-bitha wara il-garage;

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuta Spiridiona Cauchi debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda taghha;

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza u d-dokumenti esibiti;

Rat il-verbal tas-seduta tat-13 ta' Jannar 2004 minn fejn jirrizulta li l-kawza giet diffeita ghas-sentenza;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi;

Rat in-nota ta' osservazzjonijiet responsiva tal-konvenuti;

Ikkonsidrat:

L-atturi huma s-sidien taz-zewg appartamenti fil-blokk mgharuf bhala Radlett Flats, Snajjin Street, Mellieha. L-atturi jippremettu li l-konvenuta Spiridiona Cauchi kienet fethet bieb mil-garage adjacenti ghall-imsemmi blokk ta' appartamenti. Xi zmien wara l-istess konvenuta kienet ittrasferiet l-imsemmi garage lill-konvenuta l-ohra Frances Vella. Skond l-atturi l-ftuh tal-imsemmi bieb kien jammonta ghall-agir abbusiv u illegali stante li sar minghajr il-kunsens ta' l-atturi;

Inoltre l-atturi ghamlu referenza ghall-kawza ohra li kienet tittratta dwar l-istess meritu u cioe' ic-citazzjoni numru 1334/85 FGC liema kawza pero l-atturi kienu cedew stante l-process relattiv kien intilef u ma setghax jigi rikostruwit kompletament. L-atturi qed jitolbu li jigi dikjarat li l-ftuh tal-imsemmi bieb mhux permess mill-ligi u li l-konvenuti, jew min minnhom, jigu kundannati jaghlqu din l-apertura;

Il-konvenuta Frances Vella qed teccepixxi illi t-talbiet attrici huma vessatorji fil-konfront taghha peress li, qabel din ic-citazzjoni, hi qatt ma giet interpellata taghlaq il-bieb in kwestjoni. Inoltre teccepixxi li hi akkwistat il-garage bil-bieb in kwestjoni miftuh u ghalhekk bid-dritt ta' access mill-entratura tal-blokk ta' appartamenti u ghalhekk ghandha dritt ghal access in kwestjoni. Finalment l-istess konvenuta ddikjarat li ma toggezzjonax li l-bieb jinghalaq purche dan isir a spejjez tal-atturi inkluz it-trasferiment tal-meters tad-dawl u ilma ghal gol-garage. B'nota presentata sussegwentement l-istess konvenuta Frances Vella ikkjarifikat din l-ahhar eccezzjoni taghha fis-sens li hi ma toggezzjonax li jinghalaq il-bieb basta tinghata kumpens adegwat u basta li l-meters tad-dawl u ilma jibqghu taht it-tarag fil-blokk tal-atturi u b'hekk tibqa zzomm id-dritt ta' access mill-bieb tal-blokk ta' appartamenti, kif ukoll purche' tinghata d-dritt li tpoggi tank fuq il-bejt;

Da parti taghha l-konvenuta Spiridiona Cauchi qed teccepixxi li l-bieb in kwestjoni minn dejjem kien jezisti, tant li l-blokk ta' appartamenti kien inbena minn zewgha Paul Cauchi, li kien ukoll ghalaq l-istess bieb temporanjament minhabba li s-sidien tal-appartamenti kienu qed juzaw abuzivament il-bitha li hemm wara il-garage;

Mill-provi jirrizulta li l-garage tal-konvenuta Vella hu sottopost ghaz-zewg appartamenti tal-atturi. Ghalhekk il-blokk in kwestjoni jikkonsisti fil-garage u fiz-zewg appartamenti. Dan il-blokk inbena aktar minn tletin (30) sena ilu mir-ragel tal-konvenuta Cauchi, illum mejjet. Jirrizulta ukoll li l-garage kien imniffed mal-entrata tal-

imsemmija appartamenti permezz ta' fetha jew ahjar bieb. Fil-fatt il-meters tad-dawl u l-ilma kemm tal-appartamenti kif ukoll tal-garage qeghdin taht it-tarag tal-appartamenti. Jirrizulta ukoll li sussegwentement l-imsemmi ragel tal-konvenuta Cauchi ghalaq il-bieb in kwestjoni peress li okkupanti tal-appartamenti kienu qed jghamlu uzu irregolari u abusiv tal-bitha li tinsab retroposta ghall-garage. Wara xi snin il-konvenuta Cauchi regghet fethet il-bieb in kwestjoni. Fethitu fil-1985 u baqa hekk miftuh sal-gurnata tal-lum;

Il-konvenuta Cauchi fethet dan il-bieb ftit qabel ma bieghat il-garage in kwestjoni lill-konvenuta l-ohra Vella. Difatti jirrizulta li b'kuntratt tas-17 ta' Settembru 1985, fl-atti ta-Nutar Dottor Tonio Spiteri, l-konvenuta Vella xtrat minnghand il-konvenuta l-ohra Cauchi, l-garage in kwestjoni u dana bid-dritt ta' access ghall-istess garage mill-entratura tal-appartamenti in kwestjoni tal-atturi. Dan hu indikattiv li kien hemm dritt ta' access ghal-garage mill-entratura tal-appartamenti;

F'dan ir-rigward jirrizulta li l-garage ma jikkonsistix minn kamra wahda, izda minn deiversi kmamar tant li jista jigi konvertit f'appartament iehor. Il-meters tal-ilma u elettriku tal-appartamenti u tal-garage qeghdin fl-entrata tal-flats taht it-tarag. Ghalhekk sid il-garage igawdi l-komunjoni tal-entratura komuni ghall-appartamenti u ma jistax jigi eskluz li jgawdi ukoll il-partijiet l-ohra komuni bhat-tarag u l-bejt. In effett l-attur Charles Abela jammetti li jaf li l-proprjetarju tal-garage ghandu d-dritt li jghamel tank fuq il-bejt komuni u jammetti ukoll li l-istess sid tal-garage ghandu d-dritt li juza l-entratura komuni tal-istess appartamenti;

In-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi hi bbasata fuq premessi li jew ma jirrizultawx jew mhux daqstant rilevanti ghal finijiet ta dawn il-proceduri. Difatti la darba l-atturi kienu cedew il-kawza precedenti li kienu intavolaw, l-istess kawza precedenti hi ghal kollox irrilevanti ghal

finijiet tal-presenti proceduri. Li hu zgur hu li l-atturi ma jistghux jippretendu li l-presenti proceduri saru “minnflok u in segwitu” tal-imsemmija kawza l-ohra precedenti. Lanqas ma jirrizulta li l-garage tal-konvenuta Vella hu adjacenti ghall appartamenti in kwestjoni jew li huma appogg ma xulxin. Il-garage u l-appartamenti flimkien jiffurmaw l-istess blokk;

Ghalhekk il-provedimenti tal-atrikolu 425 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta’ Malta ma japplikax ghal kaz in esami. Mhux determinanti l-fatt li fil-kuntratt tal-akkwist da parti tal-atturi tal-appartamenti in kwestjoni ma jissemma xejn dwar drittijiet tas-sid tal-garage. F’dan ir-rigward wiehed irid jara l-provenjenza u jghamel verifika f’dan ir-rigward. L-atturi messhom ipproducew il-varji atti notarili tal-awturi taghhom u mhux jillimitaw ruhhom ghall-kuntratt tal-akkwist taghhom;

Fid-dawl ta’ dan kollu ma jistax jinghad li l-atturi pprovaw sufficjentement li l-ftuh tal-bieb in kwestjoni da parti tal-konvenuta Cauchi kien jammonta ghall-agir abbusiv u illegali. Konsegwentement it-talbiet kollha attrici ghandhom jigu rigettati;

Ghal dawn il-motivi kollha :-

Tiddeciedi billi tichad it-talbiet kollha tal-atturi;

Spejjez kontra l-atturi.

**< Sentenza Finali >**

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