Fil-Prim Awla tal-Qorti Civili

Onorevoli Imhallef Albert J. Magri B.A., LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tnejn 1 ta' Ottubru 2001

Citazzjoni numru 2088/95 AJM

Kawza numru 12

Joseph u Maria Grazia konjugi Zammit

Vs

Carmelo u Margaret konjugi Psaila, Rita Psaila u Carmen Dalli u b'digriet tal-15 ta' Novembru 1996 Josephine Cutajar interveniet fil-kawza in statu et terminis

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni presentata fit-30 ta' Novembru 1995 li permezz taghha l-atturi wara li ppremettew illi huma l-proprjetarji tal-fond 27, Triq Santa Maria, Ghaxaq kif jidher mill-kopja tal-kuntratt hawn anness; illi l-konvenuti dahlu u qed jokkupaw illegalment il-fond de quo u b'hekk qed jivvjolaw id-drittijiet proprjetarji tal-atturi; talbu li din il-Qorti:-

1. tiddikjara u tiddecidi illi l-konvenuti qed jokkupaw il-fond 27, Triq Santa Marija, Ghaxaq, minghajr titolu jew gustifikazzjoni fil-ligi;
2. tordna l-izgumbrament taghhom mill-fond 27, Triq Santa Marija, Ghaxaq fi zmien qasir u perentorju.

Bl-ispejjes. Il-konvenuti ngunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni, l-lista tax-xiehda u d-dokument ezebit mill-atturi.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti presentata fid-29 ta’ Frar 1996 li permezz taghha eccepew:-

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.
2. Illi skond l-istess kuntratt imsemmi mill-atturi “it-terran in kwistjoni 27, St. Mary Street, Ghaxaq, huwa soggett ghas-servitu ta’ passagg mit-tul tal-entrata tieghu favur Anna armla ta’ Victor Mizzi biex hija tkun tista’ timla l-ilma mill-bir li jinsab fl-istess entrata. U jinghad illi l-konvenuti huma l-aventi kawza ta’ Anna Mizzi.
3. Illi l-attur bejgh lil certa Josephine Cutajar li abbuzivament u illegalment bnit u okkupat parti mill-bitha tal-fond 27 St. Mary Street, Ghaxaq u cioe 28 pid tul cirka u erba’ piedi u nofs wisa’ cirka mil-liema fond l-atturi ghandhom dritt ta’ servitu ta’ passagg u konsegwentement din Josephine Cutajar naqqset lill-atturi l-godiment ta’ dan is-servitu.
4. Illi ghalhekk il-gudizzju mhux integru u t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjes kontra l-atturi.
5. Illi gja hemm kawza fl-ismijiet “Vittoria Mizzi et vs Josephine Cutajar” Cit. Nru 1360/82 AJM differita ghall-11 ta’ Marzu 1996

rigward dan id-dritt ta' passagg f'liema kawza gja hemm rapport ta' periti perizjuri favur il-konvenuti odjerni u liema kawza kienet waslet ghas-sentenza pero' l-attur ghamel din il-kawza proprju biex itawwal iz-zmien u jfixkel l-andament ta' dik il-kawza.

6. Illi l-konvenuti minn dejjem kellhom access gol fond in kwistjoni minhabba s-servitu li huma jgawdu u ghalhekk it-talbiet attrici huma frivoli u vessatorji.
7. Illi ma hemmx lok illi l-konvenuti qed jokkupaw illegalment xi fond tal-atturi, huma ghandhom servitu ta' passagg illi huma qeghdin igawdu.

Rat id-dikjarazzjoni, il-lista tax-xiehda u d-dokument ezebit mill-konvenuti.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti u tas-sottomissjonijiet tal-kontendenti.

Rat il-verbal ta' l-udjenza tal-14 ta' Marzu 2001 meta l-kawza giet imhollija ghas-sentenza ghas-seduta tal-lum.

Ittrattat il-kawza.

Ikkunsidrat:-

L-attur huwa proprjetarju tal-fond 27 Triq Santa Marija, Hal Ghaxaq u qed jilmenta li l-konvenuti dahlu u qed jokkupaw dan il-fond u b'hekk qed jivvjolaw id-drittijiet proprjetarji tieghu. Effettivament il-kwistjoni kollha tikkoncerna dritt ta' passagg li l-konvenuti jikkontendu li ghandhom fuq il-proprjeta' ta' l-attur u cioe mill-entrata tal-fond 27 Triq

Santa Marija, Hal Ghaxaq sabiex jaccedu ghal bitha interna fejn hemm bir u minn fejn jiehdu l-ilma.

Gew ezebiti zewg kuntratti pubblici li jirrigwardaw l-akkwist tal-imsemmi fond mill-attur. Dak tal-10 ta' Gunju 1979 fl-atti tan-Nutar Dottor Antonio Carbonaro, ezebit mill-attur, li jindika li l-attur xtara l-imsemmi fond minn ghand l-ahwa Sacco kif suggett ghac-cens annwu u perpetwu ta' tlettin centezimu. Gie ezebit ukoll mill-konvenuti kuntratt iehor pubblikat fl-20 ta' Lulju 1977 fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar li permezz tieghu l-attur odjern xtara minghand il-familja Spagnol "t-terran numru seba' u ghoxrin (27) Saint Mary Street, Ghaxaq, liberu u frank minn cnus u pizijiet ohra, bid-drittijiet u pertinenzi tieghu kollha." F'dan il-kuntratt li jinsab a fol 17 tal-process jinghad hekk:

"Jigi dikjarat pero' illi dan it-terran huwa soggett ghas-servitu ta' passagg mit-tul ta' l-entrata tieghu favur Anna armla ta' Victor Mizzi, biex hija tkun tista' timla l-ilma mill-bir li jinsab fl-istess entrata."

Qatt ma gie spejgat ilghala saru zewg kuntratti ghall-istess fond jew jekk iz-zewg kuntratti jirriferu ghal partijiet distinti tal-istess fond. Certament dan juri nuqqas serju da parti ta' minn ippublika l-atti in kwistjoni. Pero' indikazzjoni li l-fond 27 St. Mary Street, Ghaxaq jikkonsisti f'zewg ambjenti jaghtiulna l-kuntratt ta' l-20 ta' Lulju 1997 fejn saret referenza ghat-"*terran*". Jidderiva minn fejn jidderiva t-titolu ta' l-attur jidher li ma hemmx kontestazzjoni dwar il-fatt li l-attur huwa l-proprjetarju tal-fond imsemmi.

Il-konvenuti qed isostnu li huma ghandhom id-dritt li jidhlu fil-proprjeta' ta' l-attur billi minn dejjem ghamlu hekk u anke in forza tad-dikjarazzjoni fil-kuntratt tal-20 ta' Lulju 1977 fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar.

Id-dritt ta'passagg u d-dritt li wiehed jiehu l-ilma minn fond proprjeta' ta' terzi persuni, huma servitujiet li jnaqqsu d-dritt tal-godiment liberu tal-fond servjenti ghas-sid tal-istess fond. Dawn it-tipi ta' servitu huma minn dawk hekk maghrufa bhala *servitujiet mhux kontinwi* billi ghall ezercizzju taghhom hu mehtieg il-fatt tal-bniedem (Art. 455(3)). Skond l-artikolu 469 (1) tal-Kap 16 servitujiet mhux kontinwi, ikunu jew ma jkunux jidhru, "*jistghu biss jigu stabbiliti b'sahha ta' titolu.*" L-istess artikolu jaghmilha cara li tali servitujiet "*ma jistghux jigu stabbiliti bil-preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni tas-sid ta' zewg fondi.*" Ghalhekk minn dan jidher li l-allegat uzu ta' dan il-passagg, liema fatt huwa kontestat, qatt ma jista' jirradika xi dritt reali favur il-konvenuti.

Lanqas ma jista' jinghad li d-dikjarazzjoni kontenuta fil-kuntratt tal-20 ta' Lulju 1977 taghti lill-konvenuti xi dritt fuq il-proprjeta' ta' l-attur. Sabiex att pubbliku jaghti dritt lill-persuna dik il-persuna trid tippartecipa f'dak l-att fejn jkun qed jigi kreat id-dritt favur taghha. Semplici dikjarazzjoni bejn terzi li jezisti xi dritt favur terz ma tohloq ebda dritt li jista' jigi vantat minn dik il-persuna.

Mill-atti tal-kawza jidher li l-attur ipprova, bla ebda dubbju, li huwa sid il-post mertu tal-kawza. Ghal kuntrarju l-konvenuti ma resqu ebda prova ta' natura legali li tista' twassal lil din il-Qorti biex tilqa' l-eccezzjoni tal-konvenuti.

Illi pero' gia la darba d-dritt pretiz mill-konvenuti huwa wiehed ta' passagg, din il-Qorti ma tarax kif tista' tilqa' t-tieni talba attrici stante li l-istess konvenuti bid-dritt allegat mhux qed jokkupaw xi proprjeta' u ghalhekk mhux il-kaz li tordna l-izgumbrament taghhom, izda tillimita ruhha ghad-dikjarazzjoni li l-attur ghandu dritt ta' godiment assolut tal-proprjieta f'Hal Ghaxaq, numru 27, Triq Santa Marija.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija filwaqt li tichad l-ecezzjonijiet tal-konvenuti, tiddikjara li l-istess konvenuti ma ghandhom ebda dritt jidhlu jew jokkupaw l-fond numru 27 Triq Santa Marija, Ghaxaq proprjeta' tal-attur.

Bl-ispejjes kontra l-konvenuti hlief ghal dawk tal-intervenut fil-kawza li ghandhom jigu sopportati mill-istess intervenut.

Onor Imhallef Albert J. Magri