MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF GEOFFREY VALENZIA

Seduta tat-28 ta' Gunju, 2006

Citazzjoni Numru. 233/1990/1

NICOLAS CAMILLERI
VS.
JANE SPITERI

Il-Qorti.

Preliminari

Rat **l-att tac-citazzjoni** li permezz taghha l-attur ippremetta illi:

1. Illi l-attur huwa propjetarju tal-fond 14, Tower Street, Qrendi u l-konvenuta hija propjetarja tas-sit adjacenti fejn qabel kien hemm il-fond 13, Tower Street, Qrendi;

2. Illi l-konvenuta waqqat il-fond imsemmi u cioe 13, Tower Street, Qrendi u fuq l-art bdiet tibni;

3. Illi fuq l-appogg bejn il-fond 13 u l-fond 14, Tower Street, kien hemm passagg ta’ tlett piedi u tlett pulzieri illi mill-bitha ta’ l-attur b’tarag kellu access ghall-bejt li hemm fuq il-kmamar ta’ l-istess attur;

4. Illi ma’ twaqqiegh tal-bini tal-konvenuta dan il-passagg gie distrutt u ghalhekk l-attur tilef l-access li kellu ghall-bejt fuq imsemmi;

5. Illi bhala fatt u kif xehed l-istess perit tekniku il-hajt mhux uniformi fuq il-lat ta’ l-attur.

Tghid il-konvenuta ghaliex m’ghandhiex tigi ikkundannata minn din il-Qorti.

1. Tirranga fi zmien impost mill-Qorti l-hajt divizorju fuq in-naha tal-attur, biex dana jigi uniformi u ta’ spessur wiehed okkorrendo b’periti nominandi.

2. Terga’ tibni fi zmien impost mill-Qorti l-passagg kif kien u fejn kien ukoll okkorrendo b’periti nominandi.

3. Fin-nuqqas tawtorizza lill-istess attur jaghmel dawn ix-xogholijiet a spejjez tal-konvenuta.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tar-rikors ghall-hrug tal-mandat ta’ inibizzjoni Nru.1371/86VBC kontra l-konvenuta li hi minn issa ngunta ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-attur a fol. 3 tal-process.

Rat in-**nota ta’ l-eccezzjoniet tal-konvenuta** a fol. 7 tal-process fejn eccepiet:

1. Illi fl-ewwel lok it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-hajt de quo sar kollu skond is-sengha u l-arti.

2. Fit-tieni lok u bla pregudizzju ghall-premess, it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li qatt ma kienet tezisti ebda servitu` attiva favur l-attur fuq il-

propjeta` tal-konvenuti rigwardanti l-allegat passagg imsemmi mill-attur, kif jigi dettaljatament ippruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza, ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra tieghu.

Salvi eccezzjonjiet ulterjuri.

Rat id-digriet li bih gew nominati l-Avukat Dottor Carmelo Vassallo bhala perit legali assistit mill-arkitett u inginier civili Richard Aquilina bhala perit tekniku;

Rat id-digriet li bih gew allegati l-atti tal-mandat ta' inibizzjoni numru 1371/86VBC;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezibiti;

Rat ir-relazzjoni tal-Avukat Dottor Carmel Vassallo a fol. 79 et seq. tal-process;

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku David Pace A & CE a fol. 162 tal-process;.

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Richard Aquilina a fol 332;

Rat in-noti tal-partijiet;

Fatti

L-attur huwa sid tal-fond 14, Tower Street, Qrendi, filwaqt illi l-konvenuta hija s-sid tal-fond adjacenti 13, Tower Street, Qrendi. Illi qabel ma l-partijiet akkwistaw il-fondi rispettivi taghhom, huma kienu jokkupawhom b'titolu ta' kera minghand l-istess sid. Il-konvenuta akkwistat il-fond taghha permezz ta' kuntratt f'atti tan-Nutar JR Darmanin tal-11 ta' Ottubru 1983, fejn gie specifikat illi l-venditur assenja u ittrasferixxa lill-kumpratrici (il-konvenuta) il-fond "bit-tarag delineat bil-kulur *blue* bhala jifforma parti minn dan il-post hawn mibjugh".[1]

[1] Fol.146, Dokument JS1

Bejn il-fond numru 13 u dak numru 14 Tower Street Qrendi, kien hemm hajt divizorju wiesa circa tliet piedi. It-tarag in kwistjoni kien inkorporat fl-istess hajt. Il-hajt kien iservi sabiex l-attur u l-familja tieghu jitilghu jaghmlu uzu minn wiehed mill-bjut taghhom. Kien iservi wkoll biex ll-konvenuta jkollha access ghal bejt taghha. Jirrizulta li l-familja tal-konvenuta kienet ilha taghmel uzu minn dan it-tarag ghal perjodu inqas twil minn dak li kienet ilha tuzah il-familja ta' l-attur.

Il-konvenuta waqqghet il-qoxra tal-hajt divizorju min-naha taghha, inkluz dan it-tarag u minfloku tellghet hajt gdid pero' ma regghetx bniet it-tarag. L-attur fetah din il-kawza wara illi giet michuda t-talba tieghu ghal hrug ta' mandat ta' inibizzjoni, biex izomm lill-konvenuta milli tkompli bl-alterazzjonijiet strutturali fil-hajt divizorju.

KONSIDERAZZJONIJIET

Il-Qorti ezaminat id-diversi relazzjonijiet peritali prezentati fil-kors tal-kawza, kif ukoll ix-xhieda u d-dokumenti kollha prodotti mill-partijiet partikolarment ir-ritratti esebiti.

<u>L-ewwel talba attrici – uniformita' tal-hajt divizorju</u>

Il-hajt divizorju originarjament ma kienx ta' spessur wiehed. Dana jirrizulta mid-dokumenti RT2 sa RT6, mill-opinjoni *ex parte* tal-perit Karmenu Vella, u minn dak illi xehed il-bennej inkarigat mix-xoghol u cioe illi "...il-hajt bnejtu daqqa bis-sitta u daqqa bid-disa, biex inkun nista' nghaddi u ma naqlax materjal zejjed".

Fix-xhieda tal-Perit Tekniku David Pace tat-28 ta' Settembru 1988[2], l-perit kien ghadu "ma kkonstatajtx jekk l-intimata meta bniet il-hajt uzatx spessur tal-gebel indaqs mal-hajt kollu". Il-Qorti kienet ordnat illi jerga jsir access fuq il-post ghal dan l-iskop, liema nkarigu fil-fatt twettaq

[2] Fol. 188

mill-Perit David Pace. Huwa rrelata f'Settembru 1989 u ddikjara illi l-hajt "huwa ta' spessur uniformi".[3]

Il-Perit nominat minn dina l-Qorti l-Perit Richard Aquilina kien zamm access ricentement fil-21 ta' Jannar 2005, u ha ritratti tal-hajt, liema ritratti huma esebiti a fol. 336 tal-process. Minnhom jidher li l-hajt ilu hekk uniformi ta' l-inqas minn Settembru 1989 u ghalhekk il-Qorti minhabba r-ragunijeit fuq esposti tikkonkludi li l-hajt huwa ta' spessur uniformi konsegwetement l-ewwel talba attrici qed tigi michuda u l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuta Spiteri qed tigi milqugha.

<u>It-tieni talba attrici – li jerga jinbena l-passagg</u>

Jirrizulta mill-provi li l-hajt qabel ma twaqqa' kien iservi lill-attur ta' access ghal wiehed mill-bjut tieghu. Kien iservi wkoll ta' access lill-konvenuta ghal bejt taghha. Meta twaqqa' dan il-hajt, dan l-access spicca u ma giex restawrat meta nbena l-hajt il-gdid. Din il-kawza hija dwar id-dritt o meno ta' l-attur li dan l-access li hu kellu qabel it-twaqqiegh tal-hajt, jerga' jigi restawrat favur tieghu.

Il-Qorti taqbel mal-konkluzjoni tal-Perit Legali Dr. Carmel Vassallo illi dan id-dritt ta' passagg seta' jirrizulta biss minn servitu` u biex l-azzjoni tirnexxi hija necessarja dikjarazzjoni gudizzjarja dwar l-ezistenza ta' servitu` favur il-fond propjeta` ta' l-attur.

Il-Qorti ma taqbilx mas-sottimissjoni ta' l-attur li din l-kawza titratta dwar komunjoni ta' hajt li jifred fond minn iehor. Il-premessi fic-citazzjoni (u t-talbiet fil-mandat ta' inibizzjoni) huma cari. Il-hajt in kwistjoni m'huwiex hajt ta' appogg konvenzjonali izda hu hajt li jipprovdi passagg. L-enfasi tat-tieni talba m'hijiex fuq il-hajt li jifred iz-zewg fondi *per se*, izda fuq il-passagg li l-istess hajt kien iservi.

Ghalhekk kien korrett il-Perit Legali meta kkonkluda li dan is-servitu` seta rrizulta bid-destinazzjoni ta' sid ta' zewg fondi, stante illi originarjament iz-zewg fondi kienu ta' l-

[3] Fol.190

istess sid. Huwa korrett ukoll meta jghid li l-origini ta’ dan il-passagg u cioe id-destinazzjoni ta’ sid ta’ zewg fondi, mhijiex sufficjenti biex jigi stabbilit servitu` mhux kontinwu bhal ma huwa l-kaz in ezami. L-artikolu 469(1) tal-Kodici Civili taghna (Kap. 16 tal-Ligijiet ta’ Malta) jistipula illi *“...s-servitujiet mhux kontinwi, ikunu jew ma jkunux jidhru, jistghu biss jigu stabbiliti b’sahha ta’ titolu; huma ma jistghux jigu stabbiliti bil-preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni ta’ sid ta’ zewg fondi.”*

Jirrizulta ghalhekk li l-fond ta’ attur ma jgawdi ebda servitu` fuq il-fond adjacenti u konsegwentement ma jgawdi ebda access ghal fuq il-bejt tieghu bi dritt ta’ passagg. Fil-mument li l-konvenuta akkwistat il-fond taghha kompriz dan it-tarag, l-uzu li kien jaghmel l-istess attur minn l-istess tarag, gie ridott ghal mera tolleranza min-naha tal-konvenuta. Sakemm il-partijiet kienu ghadhom it-tnejn b’kera t-tnejn kellhom dritt ta’ uzu ghal dan it-tarag. Ghar-ragunijiet tieghu, is-sid, minkejja li l-attur u l-familja tieghu kienu ilhom jaghmlu uzu minn dan it-tarag, xorta wahda ghazel li jassenja t-tarag in kwistjoni esklussivament lill-konvenuta, minghajr ma kkonserva d-dritt ta’ passagg favur l-attur.

Ghaldaqstant it-tieni talba attrici qieghda tigi michuda u maghha tigi respinta wkoll it-tielet talba attrici stante illi dina giet ezawrita.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi
Il-Qorti tiddeciedi
Prevja li tilqa’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuta
Tichad it-talba ta’ l-attur
Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni 1371/86VBC kontra tieghu.

< Sentenza Finali >

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