MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GINO CAMILLERI

Seduta tas-17 ta' Novembru, 2006

Citazzjoni Numru. 290/1990/1

Alan Bartoli

vs

Nazzareno sive Reno u MaryAnne konjugi Psaila

Il-Qorti

Rat ic-citazzjoni fejn l-attur ippremetta:-

Illi l-attur xtara minghand certu Michael Farrugia permezz ta' kuntratt (Dok. A) li jgib id-data tat-28 ta' Awissu 1989, fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino (a) il-villa maghrufa bhala "Villa Mimosa", l-Iklin Road, l-Iklin, (b) ghalqa adajcenti u (c) l-ghalqa retroposta ghal-istess villa, liema

propjeta’ ta’ l-attur qeghda tigi kkulurita bl-ahmar fuq l-annessa pjanta (Dok. B);

Illi din l-ghalqa retroposta ghall-imsemmija villa ta’ l-attur tikkonfina mit-tramuntana taghha ma ghalqa propjeta’ tal-konvenuti liema ghalqa tal-konvenuti qeghda tigi kkulurita bil-blu fuq l-imsemmija pjanta (Dok.B);

Illi l-konvenuti qeghdin jippretendu illi din l-ghalqa taghhom, li hi interament interkjuza, tgawdi d-dritt ta’ passag bir-rigel, bil-bhima u bil-vettura minn fuq il-propjeta’ ta’ l-attur fuq deskritta;

Illi dan id-dritt ta’ passagg pretiz mill-konvenuti ma’ jirrizulta minn imkien u barra minn hekk huma ghandhom sbokk min-naha tal-grigal ghal triq izjed vicina li dejjem uzaw u ghalhekk lanqas ma jezisti dritt ta’ passagg necessarju;

Illi recentement il-konvenuti abusivament u illegalment invadew mhux biss dik il-parti mill-propjeta’ ta’ l-attur illi huma qeghdin jippretendu illi ghandhom dritt ta’ passagg minn fuqha izda anki wkoll art u prorpjeta’ ta’ l-attur adjacenti ghaliha u bdew ikissru u jaghmlu hsara fl-istess propjeta’ ta’ l-attur bl-iskop li jkollhom access mill-aktar komdu ghall-isemmija ghalqa propjeta’ taghhom;

Illi b’dan ix-xoghol illi huma ghamlu l-konvenuti kkagunaw danni lill-attur u dan kif jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

Illi l-attur ottjena fil-konfront tal-konvenuti l-hrug ta’ mandat ta’ inibizjoni (numru 68/90) li in forza tieghu l-konvenuti gew inibiti milli jissoktaw bix-xoghol illi bdew fl-art u l-passagg fuq imsemmija ghad-dannu ta’ l-attur;

Ghalhekk l-attur talab li l-konvenuti jghidu ghaliex, ghar-ragunijiet premessi, m’ghandhux :-

1) jigi dikjarat u deciz illi l-imsemmija ghalqa propjeta’ tal-konvenuti kkulurita bil-blu fuq il-pjanta esebita bhala Dok.

B ma tgawdi l-ebda dritt u tip ta’ passagg minn fuq il-propjeta’ ta’ l-attur ikkulurita bl-ahmar fuq l-istess pjanta;

2) jigu permanentament inibiti milli jghaddu minn fuq l-imsemmija propjeta’ ta’ l-attur u/jew jaghmlu xi xogholjiet fuqha;

3) jigi dikjarat u deciz illi l-konvenuti illegalment u abbuzivament ghamlu u esegwew xoghol fuq l-imsemmija propjeta’ ta’ l-attur, kontra l-volonta’ ta’ l-istess attur u per konsegwenza ta’ dawn ix-xogholijiet l-attur sofra danni;

4) jigu likwidati dawn id-danni anki jekk hemm bzonn bl-opera ta’ perit nominandi;

5) jigu kkundannati jhallsu dawn id-danni hekk likwidati lill-attur;

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-mandat ta’ inibizzjoni numru 68/90 kontra l-konvenuti li gew ingunti ghas-subizzjoni;

Rat id-dikjarazzjoni ta’ l-attur debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda tieghu;

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuti fejn gie eccepit :-

1. Preliminarjament li l-mertu tat-talbiet attrici jifforma diga’ l-mertu ta’ kawza ohra pendenti bejn l-istess kontendenti (citazzjoni numru 1099/88AM), u ghalhekk hemm lok tal-konnessjoni tal-kawzi ghall-finijiet tal-artikolu 402 tal-Kodici ta’ l-Organizzazzjoni u Procedura Civili;

2. Fil-mertu u bla pregudizzju ghal-premess, illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li, kif ghandu jigi ppruvat, il-fond tal-attur huwa fond servjenti fil-konfront tal-propjeta’ tal-eccipjenti li, kif jistqarr l-istess attur, huwa fond interkjuz kompletament u m’ghandu l-ebda access alternattiv;

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda taghhom;

Rat id-digriet ta' din il-Qorti (diversament presjeduta) tad-9 ta' Mejju 1990 minn fejn jirrizulta li gie ordnat li din il-kawza tinstema flimkien mal-kawza fl-ismijiet "Nazzareno Psaila et vs Michael Farrugia";
Rat in-nota ta' eccezzjonijiet ulterjuri tal-konvebnuti fejn gie eccepit illi dak li hemm premess fic-citazzjoni fis-sens li permezz tal-mandat ta' inibizzjoni numru 68/90 huma gew inibiti milli jissoktaw bix-xoghol li bnew fl-art mertu tal-kawza mhux minnu stante li r-rikors tal-mandat de quo jinsab differit ghat-22 ta' Jannar 1991 quddiem qorti diversament presjeduta u in effett il-kaz qed jinstema quddiem il-Perit David Pace u ghalhekk il-konvenuti ma jistghux jihu kundannati jhallsu l-ispejjez tal-mandat de quo stante li l-meritu ghadu mhux deciz;

Rat id-digriet taghha (diversament preseduta) fejn gie ordnat li l-kawza tinstema flimkien ma kawzi ohra indikati fl-istess digriet;

Rat li jidher li gie nominat bhala perit tekniku l-AIC Rene' Buttigieg;

Rat is-sentenza taghha (diversament preseduta) tal-5 ta' Ottubru 1995 li biha l-kawza giet deciza in parte fis-sens li gie deciz li l-fond tal-konvenuti jgawdi fuq il-fond tal-attur dritt ta' servitu' ta' passagg imma biss bir-rigel u bil-bhima tal-wiesgha ta' tlett piedi u mhux kif pretiz mill-konvenuti ukoll bil-vettura u bl-ingenji. Dan kif deciz minn din il-Qorti fil-kawza citazzjoni numru 1099/88. Konsegwentement giet akkolta t-tieni talba billi l-konvenbuti gew inibiti perennement milli jghaddu minn fuq il-proprjeta tal-attur b'mod in eccess ta' dak li huma intitolati li jghamlu fil-limiti tas-servitu' li l-proprjeta taghhom giet iddikjarata li tgawdi b'dik is-sentenza fuq indikata u konsegwentement jigu permanentement inibiti milli jghamlu xi xogholijiet fuqha. Giet akkolta t-tielet talba kif dedotta u l-Qorti rriservat li tiddeciedi dwar ir-raba u l-hames talbiet fi stadju iehor u ghal dan il-fini ddifferietb l-kawza ghas-smiegh tal-provi dwarhom. L-eccezzjonijiet kollha mghotija mill-konvenuti

gew decizi fit-termini u fil-limiti ta"dak li l-Qorti ddeterminat dwar l-ewwel zewg talbiet tal-attur;

Rat li b’sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Appell tal-10 ta’ Marzu 1998, l-imsemmija sentenza tal-5 ta’ Ottubru 1995 giet konfermata;

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

Rat li l-kawza giet differita ghas-sentenza:

Ikkonsidrat:

L-attur jippremetti li huwa akkwista permezz ta’ kuntratt tat-28 ta’ Awissu 1989 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino l-villa maghrufa bhala “Villa Mimosa”, l-Iklin Road, l-Iklin, ghalqa adajcenti u l-ghalqa retroposta ghal-istess villa. L-imsemmija ghalqa retroposta ghall-imsemmija villa tikkonfina ma ghalqa propjeta’ tal-konvenuti. Il-konvenuti jippretendu illi din l-ghalqa taghhom tgawdi d-dritt ta’ passag bir-rigel, bil-bhima u bil-vettura minn fuq il-propjeta’ ta’ l-attur. L-attur jippremetti ukoll li dan id-dritt ta’ passagg pretiz ma’ jirrizulta minn imkien u lanqas ma jezisti dritt ta’ passagg necessarju. Il-konvenuti recentement, abusivament u illegalment invadew dik il-parti mill-propjeta’ ta’ l-attur fejn huma jippretendu li ghandhom l-imsemmi dritt ta’ passagg u invadew wkoll art ohra prorpjeta’ ta’ l-attur adjacenti ghaliha. Il-konvenuti kissru u jaghmlu hsara fl-istess propjeta’ ta’ l-attur. L-attur jippretendi li bix-xoghol li ghamlu l-konvenuti kkagunawlu danni. Inoltre l-attur ottjena l-hrug ta’ mandat ta’ inibizzjoni (numru 68/90) kontra l-konvenuti li bih l-istess konvenuti gew inibiti milli jissoktaw bix-xoghol illi bdew fl-art u l-passagg kif fuq indikat. Ghalhekk l-attur talab li jigi dikjarat li l-imsemmija ghalqa propjeta’ tal-konvenuti ma tgawdi l-ebda dritt u tip ta’ passagg minn fuq il-propjeta’ ta’ l-attur. Talab ukoll li l-konvenuti jigu permanentament inibiti milli jghaddu minn fuq l-imsemmija propjeta’ ta’ l-attur u li jaghmlu xi xogholjiet fuqha. Talab li jigi dikjarat li l-konvenuti illegalment u abbuzivament esegwew xoghol fuq il-

propjeta' ta' l-attur u per konsegwenza l-attur sofra danni. Finalment l-attur talab li jigu likwidati dawn id-danni u li l-konvenuti jigu kundannati jhallsu d-danni hekk likwidati;

Il-konvenuti eccipew li l-mertu jifforma diga' l-mertu ta' kawza ohra pendenti bejn l-istess kontendenti u ghalhekk hemm lok tal-konnessjoni tal-kawzi. Fil-mertu eccipew li l-fond tal-attur huwa fond servjenti fil-konfront tal-propjeta' tal-eccipjenti peress li huwa fond interkjuz kompletament u m'ghandu l-ebda access alternattiv;

Bl-imsemmija sentenza ta' din il-Qorti (diversament preseduta) tal-5 ta' Ottubru 1995 il-kawza giet deciza in parte. Gie dikjarat, f'din l-imsemmija sentenza, li l-fond tal-konvenuti jgawdi fuq il-fond tal-attur dritt ta' servitu' ta' passagg imma biss bir-rigel u bil-bhima tal-wiesgha ta' tlett piedi u dana b'referenza ghal dak li gie deciz minn din il-Qorti fil-kawza citazzjoni numru 1099/88. Konsegwentement it-tieni talba tal-attur giet akkolta u l-konvenuti gew inibiti perennement milli jghaddu minn fuq il-proprjeta tal-attur b'mod in eccess ta' dak li gie deciz li fih jikkonsisti id-dritt ta' passagg in kwestjoni. Il-konvenuti gew ukoll inibiti milli jghamlu xi xogholijiet fuq il-proprjeta tal-attur. Giet akkolta t-tielet talba u l-Qorti rriservat li tiddeciedi dwar ir-raba u l-hames talbiet fi stadju iehor. L-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti gew decizi fit-termini u fil-limiti ta''dak li l-Qorti ddeterminat dwar l-ewwel zewg talbiet tal-attur;

Din is-sentenza giet konfermata mill-Onorabbli Qorti tal-Appell b'decizjoni tal-10 ta' Marzu 1998. Ghalhekk in vista ta' din id-decizjoni parzjali jibqa biss li jigu decizi ir-raba u l-hames talbiet tal-attur u cioe' li jigu likwidati d-danni u li l-konvenuti jigu kkundannati jhallsu dawn id-danni hekk likwidati lill-attur. Dwar dawn it-talbiet il-Qorti iddikjarat li llimitat "d-decizjoni taghha f'dan l-istadju ghad-dikjarazzjoni ta' dak li gie bhala fatt ampjament pruvat u

cioe illi l-konvenuti illegalment u abbuzivament ghamlu u esegwew xoghol fuq il-proprjeta ta' l-attur kontra l-volonta' teighu u ikkagunawlu danni. Ghal precizjoni hu aktar korrett li jinghad illi ghamlu uzu minn parti minn dak il-fond ta' l-attur bhala passagg ta' wiesgha ferm akbar minn dak li ghalh huma kienu bil-ligi u bil-kuntratti intitolati u fil-process arrekaw danni materjali lill-attur. Danni li ghad iridu jigu determinati u kwantifikati fi stadju iehor ta' dawn il-proceduri wara li jingiebu provi fir-rigward";

Ghalhekk gia gie dikjarat u deciz li l-konvenuti arrekkaw danni materjali lill-attur. Dawn id-danni gew determinati u kkwantifikati minn perit li wasal ghall-ammont finali ta' hames mija u tletin lira Maltija (Lm530). Tenut kont tac-cirkostanzi kollha partikolari tal-kaz u tenut kont tar-rizultanzi jidher li dan l-ammont ghandu jitqies li hu ragjonevoli. Ghalhekk id-danni sofferti mill-attur qed jigu likwidati fl-imsemmija somma ta' Lm530 u ghalhekk ukoll il-konvenuti ghandhom jigu kundannati jhallsu din is-somma lill-attur;

Ghal dawn il-motivi:

Tiddeciedi finalment dwar ir-raba talba u l-hames talba billi tilqa l-istess talbiet u tillikwida d-danni sofferti mill-attur fis-somma ta' hames mija u tletin lira maltija (Lm530) u konsegwentement tikkundanna l-konvenuti jhallsu lill-attur l-imsemmija somma ta' Lm530 in linea ta' danni u dana bl-imghaxxijiet kollha legali mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament;

Spejjez kollha kontra l-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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