MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tal-5 ta' Ottubru, 2007

Citazzjoni Numru. 1063/2005

Martin u Angela konjugi Valentino (ID 399754M u ID 336281M)
vs
Michael u Carola konjugi Stivala (ID 499374M u ID 22472M)

Il-Qorti

Preliminari

Rat l-att tac-citazzjoni li permezz taghha l-atturi ppremettew illi:

Premess illi l-atturi huma proprjetarji tal-fond numru tmintax (18) Triq San Duminku tas-Sliema;

U premess illi l-konvenuti huma proprjetarji tal-fond numru sebgha (7), Triq San Trofimu tas-Sliema, liema fond huwa antigwu ghal dak ta’ l-atturi;

U premess illi dawn il-fondi huma mifruda b’hajt divizorju;

U premess illi l-konvenuti recentement, ghamlu fetha ossija tieqa fil-hajt divizorju tal-propjeta’ ta’ l-atturi (Dok. MV1);

U premess din il-fetha, ossija tieqa saret minghajr il-kunsens ta’ l-atturi, jew safejn jafu huma minghajr il-kunsens ta’ proprjetarji passati tal-fond appartenenti lilhom;

U premess li din il-fetha, ossija tieqa, tista’ mhux biss tohloq servitu’ ghal fuq il-fond ta’ l-atturi, izda hija ta’ pregudizzju ghall-interessi taghhom u di piu’ tnaqqas il-valur tal-fond taghhom;

U premess illi fl-eventwalita’ illi jkunu jridu jikkostruwixxu aktar sulari fuq il-fond taghhom ma jistghux jaghmlu dana minhabba l-imsemmija fetha, ossija tieqa;

U premess illi l-konvenuti gew interpellati sabiex jaghlqu din l-imsemmija fetha, ossija tieqa izda baqghu inadempjenti;

Jghidu ghalhekk il-konvenuti, ghaliex, ghar-ragunijiet premessi, din il-Qorti m’ghandiex, prevja kull dikjarazzjoni necessarja u opportuna:

1. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li joghgobha tiffissa din l-Onorabbli Qorti, jaghmlu x-xoghlijiet kollha mehtiega sabiex jaghlqu l-imsemmija fetha, ossija tieqa li tinsab fil-hajt divizorju occorrendo taht id-direzzjoni ta’ periti nominandi;

2. U fin-nuqqas illi jottempraw rwiehom, tawtorizza lill-atturi sabiex a spejjez tal-konvenuti jaghmlu dawk ix-xoghlijiet bzonnjuzi u necessarji sabiex tinghalaq il-fetha,

ossija tieqa fil-hajt divizorju, u dejjem taht is-supervizjoni ta' periti teknici.

Bl-ispejjez tal-prezenti u ta' l-ittri nterpellatorji datati 4 u 22 ta' Lulju 2005, u bil-konvenuti minn issa ngunti in subizzjoni, u b'riserva ghal kull azzjoni ohra spettanti lill-atturi.

Rat id-Dikjarazzjoni ta' l-atturi a fol. 3 tal-process.

Rat in-**nota ta' eccezzjonijiet tal-konvenuti** a fol. 10 tal-process fejn eccepew :

1. Illi preliminarjament Carola Stivala giet imharka inutilment u ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju ghaliex mhiex sid tal-fond in kwistjoni.

2. Illi preliminarjament ukoll in-nullita' tac-citazzjoni billi ma hemmx talba sabiex tigi ddikjarata li t-tieqa infethet b'mod illegali.

3. Illi minghajr pregudizzju ghal fuq espost it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra tieghu billi kien hemm tieqa fil-hajt divizorju ghal iktar minn tletin sena u ghalhekk l-atturi ma jistghux jitolbu li tinghalaq l-istess tieqa billi l-azzjoni taghhom hija preskritta ai termini tal-artikolu 2143 tal-Kodici Civili.

4. Salv eccezzjonijiet ohra.

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

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat in-noti tal-partijiet;

Talba u eccezzjonijiet

F'dina l-kawza l-atturi qed jitolbu li ll-konvenuti jaghmlu dawk ix-xoghlijiet kollha mehtiega sabiex jaghlqu t-tieqa li

huma fethu u li tinsab fil-hajt divizorju bejn il-propretajiet taghhom.

Il-konvenuta Carola Stivala eccepiet li hija giet imharrka inutilment billi mhiex is-sid tal-fond in kwistjoni u ghalhekk ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju.

Dwar dina l-eccezzjoni l-konvenut xehed, u ma giex kontestat, li hu u l-mara tieghu ghandhom l-assi separati u li hu xtara il-post qabel ma zzewwgu u ghalhekk il-mara tieghu m'ghandha l-ebda sehem f'dan il-post. Ghalhekk fin-nuqqas ta' prova kuntrarja, dina l-eccezzjoni qed tigi michuda. Stante pero' li l-atturi ma kellhomx mezz biex ikunu jafu b'dina s-sitwazzjoni, huma m'ghandhomx jehlu spejjez rigward it-talba taghhom fil-konfront tal-konvenuta.

Il-konvenuti eccepew ukoll in-nullita' tac-citazzjoni ghax qalu li ma hemmx talba biex jigi dikjarat li t-tieqa nfethet b'mod illegali. L-atturi jissottomettu li dan in-nuqqas ma jgib ebda konsegwenza jew xkiel ghal prosegwiment ta' l-azzjoni. Inoltre huma jghidu li l-kawzali fl-azzjoni hija mibnija fuq nuqqas ta' kunsens u mhux fuq illegalita' tas-servitu'.

Fil-fatt min ezami tal-provi prodotti jirrizulta li effettivament l-atturi qed jibbazaw it-talba taghhom fuq il-fatt li l-atturi fethu t-tieqa minghajr permess. Inoltre jigi rilevat li fuq il-faccata tac-citazzjoni hemm talba genérika biex il-Qorti taghmel "id-dikjarazzjonijiet necessarji". Fil-kaz in ezami l-Qorti hi tal-fehma li ghalhekk ma kienx hemm bzonn ta' tali dikjarazzjoni, ghaliex ma kienx hemm bzonn li din ssir fic-citazzjoni taht forma ta' domanda. (Ara Vol XXX111-1-666; Vol XLC p 690; PA Bongailas vs Magro deciza 27/6 /95).

Finalment il-konvenuti eccepew il-preskrizzjoni akkwizitiva ta' 30 sena a bazi ta' l-artikolu 2143 tal-Kap 16 billi qed isostnu li kien hemm tieqa fil-hajt divizorju ghal aktar minn 30 sena.

Din l-eccezzjoni se tigi trattata mal-mertu tal-kaz.

Fatti

Bhala fatti jirrizulta li l-atturi huma propretarji tal-fond 18 Triq San Duminku, Sliema, mentri l-konvenuti huma propretarji tal-fond 7 Triq San Trofimu, Sliema, liema fond jinsab attigwu ma' dak ta' l-atturi. Dawn iz-zewg fondi huma mifruda b'hajt divizorju. Ftit ta' snin ilu infethet tieqa fil-hajt divizorju bejn il-konvenuti u l-atturi li l-atturi qed isostnu li nfethet minghajr il-kunsens taghhom u billi dina t-tieqa tista' mhux biss tohloq servitu' imma anke tnaqqas fil-valur tal-fond taghhom huma ghamlu dina l-kawza biex il-konvenuti jaghlqu dina t-tieqa.

Provi

Jirrizulta mill-provi prodotti li l-konvenut kien xtara l-post 7 Triq San Trofimu Sliema, u applika mal l-Awtorita' biex jerga jibni l-post u jaghmel alterazzjonijiet fih. Hu kien qabbad lill Perit David Pace biex jara l-post u jaghmel l-applikazzjonijiet necessarji ghal permessi relattivi. Il-Perit Pace xehed li meta mar jispezzjona l-post fin 1988 sab tieqa ezistenti fil-hajt ta' l-appogg li taghti ghal fuq il-post 18 St Domnic Street, kif jirrizulta mill-pjanti li huwa kien hejja. Hu jghid li t-tieqa kienet ilha hemm zmien twil u certament aktar min tletin sena. Wara li hareg il-permess sar it-twaqqiegh tal-fond u nbena mill gdid u t-tieqa regghet inbniet fl-istess hajt ta' l-appogg.

Xehed ukoll Dr. Victor Muscat li kien is-sid tal-post 18 St Domenic Street, qabel ma l-atturi xtrawh minghand Philippe Hamilton. Hu jghid li l-konvenut kellu tieqa li taghti ghal fuq il-bejt tieghu. Kien induna biha fil-1996 meta dahal fil-post. Hu jghid li l-post li xtara l-konvenut kien post antik hafna u kemm il-Perit tal-konvenut kif ukoll tieghu kienu qablu li peress it-tieqa kienet hemm qabel it-twaqqih, il-konvenut kellu dritt li jerga jiftahha. Minhabba raguni ta' sigurta hu kien staqsa lill-konvenut biex din it-tieqa jiftahha x'imkien iehor u mhux mal-hajt divizorju u fil-fatt dina nfethet b'mod li taghti ghal fuq il-bitha tal-fond tieghu. (ara xhieda a fol 74). Il-konvenut fetah it-tieqa skond dan il-ftehim, biex thares fuq il-bitha u mhux fuq il-bejt.

Dan il-ftehim gie konfermat mill-konvenut li jghid li meta xtara l-post it-tieqa in kwistjoni kienet taghti direttament ghal fuq il-bejt proprjeta’ ta’ magembu cjoe ta’ Dr. Victor Muscat. Dan kien qallu jekk hu setghax jaghlaq it-tieqa u jiftahha fuq in-naha ta’ wara. Hu accetta u fetah ohra *piu o meno* l-istess daqs. Meta fetah it-tieqa Dr. Muscat kien ghamel xi sentejn ohra joqghod hemmhekk fil-post tieghu mbaghad Dr. Muscat biegh il-post lill Mr. Hamilton u dan ghamel xi sena u nofs fil-post qabel bieghu lill atturi. Skond il-konvenut qabel ma’ l-atturi ghamlu l-konvenju ma’ Hamilton huma kienu jafu diga bl-esistenza ta’ dina t-tieqa gdida li nfethet imma xorta wahda ghamlu l-kuntratt li bih xtraw il-post kif kien.

L-atturi xehdu li t-tieqa li qed jilmentaw minnha nfethet recentement u jekk qabel kien hemm xi tieqa - haga li huma qed jikkontestaw - dina nfethet b’mod li rrendiet is-servitu aktar gravi. Huma jghidu li qabel ma kienx hemm tieqa fil-hajt divizorju imma tieqa li taghti ghal go shaft. Il-pjanta li huma raw u dik li giet approvata mill Mepa turi li ma hemm l-ebda tieqa fil-hajt divizorju. Dan ikkonfermah il-Perit Valentino prodotti mill-atturi li qal li ma kien hemm l-ebda tieqa f’Settembru 2002, lanqas tieqa bejn ix-xaft u l-proprjeta’ ta’ l-atturi u t-tieqa illi hemm illum ma hiex koperta bil-permess tal-Mepa.

Konsiderazzjonijiet ta’ dritt

L-ghan ta’ l-*actio negatoria,* li qed jezercitaw l-atturi, huwa dak li jikseb dikjarazzjoni li l-fond ta’ l-atturi mhux suggett ghal servitu’ favur fond ta’ haddiehor, u li jitnehha dak kollu li jxejjen l-istat ta’ tgawdija hielsa minn kull servitu’. Din l-azzjoni tippresupponi li l-immobbli huwa hieles. Ghalhekk hija azzjoni ta’ ghamla petitorja u tista’ titressaq biss minn min hu sid tal-post u dan billi l-azzjoni petitorja tirrigwarda jeddijiet reali. Normalment fl-azzjoni negatorja, il-piz tal-prova ta’ l-esistenza ta’ servitu’ fuq il-fond ta’ l-atturi taqa’ fuq il-parti konvenuta. Kulma ghandu jipprova l-attur f’kawza bhal din hu li huwa tassew sid il-post li fuqu

qieghed jigi pretiz is-servitu', filwaqt li l-parti konvenuta trid turi li tassew jezisti s-servitu' minnha vantat.

Kontestazzjoni ta' l-atturi

L-atturi qed jissottomettu li l-fetha ossija tieqa saret mill-konvenuti recentement minghajr il-kunsens ta' l-atturi jew il-precedessuri taghhom fit-titolu.

Il-Qorti ezaminat il-provi prodotti u jirrizultaha li t-tieqa li l-atturi qed jikkontestaw infethet ftit ta' snin ilu mill-konvenuti, izda jirrizulta wkoll li qabel dana, il-konvenuti diga kellhom tieqa simili fil-hajt divizorju mal-fond 18 St Domnic Street. Meta s-sit tal-konvenuti rega nbena mill-gdid it-tieqa rega' tpoggiet, pero' f'post iehor bil-kunsens tas-sid tal-post 18 St Domnic Street, cjoe Dr. Victor Muscat. Fil-fatt l-awturi ta' l-atturi, cjoe kemm Dr. Victor Muscat kif ukoll Mr. Hamilton kienu jafu b'din it-tieqa u qatt ma oggezzjonaw ghaliha jew talbu li titnehha jew tinghalaq. Anzi t-tieqa tpoggiet fejn hi llum fuq talba ta' Dr. V. Muscat li ried jibdlilha postha minhabba nuqqas ta' sigurta'. Sakemm il-post kien ghand Dr. Muscat u ghand Mr. Hamilton, huma ma oggezzjonax mal-konvenuti. Kien biss meta l-atturi riedu jixtru l-post, li huma gieghlu lill Hamilton jikteb lill konvenut biex jaghlaq it-tieqa. Qabel dan, Hamilton kien accetta l-istat ta' fatt kif kien.

Jirrizulta li qabel ma' l-atturi ghamlu l-konvenju ma' Hamilton huma kienu jafu diga bl-esistenza ta' dina t-tieqa gdida li nfethet imma xorta wahda ghamlu l-kuntratt li bih xtraw il-post kif kien.

Ghalhekk jirrizulta pruvat li fil-fond tal-konvenut kien ilu snin igawdi servitu ta' apertura fuq il-hajt divizorju mas-sit ta' l-atturi u dan gie rikonoxxut mill-awturi ta' l-atturi.

L-atturi qed jissottomettu wkoll li l-konvenuti ma pproducewx provi konkludenti dwar fejn kienet it-tieqa fil-fond antik.

Huwa veru li mill-provi prodotti hemm konfuzjoni dwar fejn suppost kienet qeda t-tieqa fil-pjanti li gew ezibiti. Inoltre

x-xhieda kif ukoll il-periti mhux qed jaqblu fuq l-esistenza u fejn kienet dina l-apertura qabel ma saret il-fteha l-gdida recentement.

Jaghmel sens l-argument tal-konvenut li kieku it-tieqa kienet fil-proprjeta’ ta’ Dr. Muscat, hu ma kellux ghalfejn jitlob lill konvenut biex ma jergax jiftah it-tieqa fejn kienet u jitolbu jiftahha x’imkien iehor.

Izda indipendentement minn fejn kienet qabel dina l-fetha, gie pruvat li l-fetha l-gdida saret bil-kunsens ta’ l-awturi ta’ atturi li rrikonoxxew l-esistenza u d-dritt tal-konvenuti ghas servitu’.

L-atturi jirritjenu li l-esistenza tal-fetha antika tirrisali l-aktar ghas sena 1996 (ara xhieda Dr. V. Muscat) ghalhekk l-ebda dritt ma setgha gie akkwistat bil-preskrizzjoni trentennali mill-konvenuti. Il-Qorti taqbel li ma jirrizultax b’mod definitiv meta kienet infethet it-tieqa fuq il-fond ta’ l-atturi originarjament ghalkemm jidher li kienet antika. (ara xhieda tal-Perit David Pace). Dana wahdu pero’ ma jirrendux il-provi imressqa mill-konvenuti cari, univoci u lanqas decizivi ghalhekk ma jistghux iservu ta’ bazi tal-pretiza servitu’.

L-atturi jsostnu li anke jekk il-konvenuti kellhom jedd li jifthu t-tieqa, din t-tieqa li nfethet recentement hija aktar gravuza minn dik li seta kien hemm qabel, stante li hija akbar, u differenti fil-konfigurazzjoni taghha.

L-atturi ma jistghux jghidu kif kienet it-tieqa l-antika billi meta huma kienu se jixtru l-post kien hemm it-tieqa li nfethet recentement. Il-konvenut pero’ kien jaf kif kienet it-tieqa u dan xehed li hu fetah it-tieqa l-gdida *piu o meno* l-istess bhal l-ohra ta’ qabel, ghalkemm ma ftakarx ezattament il-kejl preciz taghha.

Il-konvenut isostni li l-fatt li t-tieqa qadima nghalqet u infethet wahda gdida ma jfissirx li hemm xi molestja gravi. Il-fatt li kien hemm bidla fid-daqs jew fil-posizzjoni tat-tieqa ma jfissirx li s-servitu giet resa aktar gravi. Kif inghad fis-sentenza App A. Sullivan et vs Anthony Borda deciza fis-6

ta' Dicembru 1994 "una volta stabilita l-esistenza tas-servitu, ma hemm xejn x'josta ghall-propjetarji tal-fond servjenti u tal-fond servut, li jaslu fi ftehim dwar il-modalitajiet kif ghandha tigi ezercitata s-servitu minn zmien ghal zmien".

Fil-kaz in ezami l-apertura baqghet isservi ghall-istess skop li ghaliha giet originarjament krejata u l-fatt li giet ta' daqs ftit akbar minn qabel ma jgibx li s-servitu giet aggravata bla bzonn. Dan kollu pero' sar bil-kunsens ta' l-awturi ta' l-atturi.

Il-ligi fl-artikolu 474 tal-Kap. 16 tipprovvdi fuq kif jigu ezercitati s-servitujiet u li kemm is-sid tal-fond servjenti kif ukoll is-sid tal-fond servut jistghu f'certi kazijiet jitolbu t-tibdil fl-ezercizzju tas-servitu jekk jigi pruvat li dan mhux pregudizzjevoli ghall-fond servjenti u ma jiggravahx.

L-artikolu 474. (1) jipprovvidi li s-sid tal-fond serventi ma jista' jaghmel xejn li jista' jnaqqas l-uzu tas-servitù jew li jaghmel li dan l-uzu jkun ta' xkiel akbar. Hu ma jistax ibiddel il-kondizzjoni tal-fond, lanqas ma jista' jiddestina ghall-ezercizzju tas-servitù parti ohra tal-fond diversa minn dik li fiha s-servitù kienet giet stabbilita fil-bidu. (2) Izda, jekk l-ezercizzju tas-servitù fil-parti jew fuq il-parti tal-fond li fil-bidu tkun giet iddestinata jsir ta' xkiel akbar ghas-sid tal-fond serventi, jew jekk dan is-sid ma jkunx jista' minhabba dan l-ezercizzju jaghmel xoghlijiet, tiswijiet jew miljoramenti fil-fond tieghu, hu jista' joffri lil sid il-fond dominanti parti ohra xorta wahda tajba ghall-ezercizzju tas-servitù, u dan ma jistax jirrifjutaha.

Fil-kaz in ezami kien hemm ftehim bejn il-konvenut u l-awtur ta' l-atturi Dr. Victor Muscat biex dan jigi akkomodat u s-servitu tigi ezercitata mill-konvenut f'parti ohra mill-fond. Dan kollu sar minghajr ma jidher li kien ta' xkiel akbar ghas-sid tal-fond serventi.

Il-ligi mkien ma tipprovvdi li dan it-tibdil fl-ezercizzju tas-servitu jrid isir permezz ta' att pubbliku *ad validitatem,* hlief fil-kaz ta' kreazzjoni ta' servitu permezz ta' titolu.

Decizjoni

Ghal dawn il-motivi
Il-Qorti tiddeciedi billi
Tilqa' l-ewwel eccezzjoni u tillibera lill-konvenuta Carola Stivala mill-osservanza tal-gudizzju, spejjez ghall-konvenut;
Tichad it-tieni eccezzjoni u l-eccezzjoni tal-konvenut dwar il-preskrizzjoni akkizittiva billi din ma gietx pruvata spejjez ghal-konvenut;
Tichad it-talba ta' l-atturi stante li gie pruvat li l-fetha jew tieqa infethet bil-kunsens ta' l-awturi ta' l-atturi.
Spejjez ghall-atturi.

< Sentenza Finali >

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