

Kopja Informali ta' Sentenza



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA**

Seduta tat-30 ta' Jannar, 2008

Citazzjoni Numru. 366/1997/1

Norman Martin u Rita konjugi Zammit

vs

**Saviour u Mary Violet konjugi Brincat u Joseph u
Antonia
konjugi Cuschieri**

Il-Qorti

Preliminari

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

Premess illi permezz ta' kuntratt tas-16 ta' Jannar 1989 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Felix Abela (Dok. NZ) l-attur Norman Martin Zammit – diga' konjugat ma' martu l-attrici Rita Zammit – xtara u akkwista minghand il-konvenut Saviour Brincat bicca art fabbrikabbli f'Hal-Lija kontrada Tal-Mirakli taghmel parti mill-ghalqa misjuba b'tal-Pizatura b'faccata ta' tnejn u erbghin pied (42') jew tmax punt decimali sebgha disgha sitta metri (12.796 m) fuq Triq il-Muskatell, tal-kejl ta' mitejn u disgha u erbghin metri kwadri (249m²) tikkonfina mit-tramuntana ma' propjeta' ta' Ronald Cauchi, minn nofsinhar ma' bicca art diviza mill-istess ghalqa tal-Pizatura li minn fuqha hemm access ghall-art in vendita, mill-lvant ma' propjeta' tal-konvenut Saviour Brincat u mill-punent mal-gnien tal-knisja jew kappella tal-Mirakli, libera u franka u bid-drittijiet u peritenzi taghha kollha;

Peress illi skond l-imsemmi kuntratt, il-bicca art – li fuqha l-art akkwistata mill-atturi ghandha access fuq il-faccata – ghandha kejl ta' cirka mija tlieta u disghin metri kwadri (193 m²) u tikkonfina minn nofsinhar mal-art akkwistata mill-atturi, mill-punent ma' propjeta' ta' Antonio Balzan u mill-lvant ma' triq progettata bla isem li taghti fuq Triq il-Muskatell;

Peress illi fuq l-art akkwistata bl-imsemmi kuntratt, l-atturi bnew id-dar bl-isem 'Mabruka' skond permessi rilaxxjati mill-awtoritajiet kompetenti;

Peress illi skond l-imsemmi kuntratt, l-access li l-atturi ghandhom ghall-art li huma akkwistaw – u allura ghad-dar taghhom – minn fuq l-art diviza fuq riferita (liema art hija ndikata fil-fuq il-pjanta Dok. A annessa mal-imsemmi kuntratt) ikopri l-area kollu tal-istess bicca art diviza u jistghu jaghmlu uzu minnha daqs li kieku kienet triq pubblika dment li b'ebda mod ma jfixklu jew jostakolaw lill-konvenut Saviour Brincat jew lil xi persuna ohra li bhalu jkollha dritt taghmel uzu minn din l-art diviza;

Peress illi minn mindu bnew id-dar taghhom fuq l-art akkwistata bl-imsemmi kuntratt, l-atturi ghamlu uzu shih u bla xkiel tal-access ghall-art taghhom minn fuq l-art diviza;

Peress illi l-konvenuti Joseph u Antonia konjugi Cuschieri meta gew biex jizviluppaw sit propjeta' taghhom sitwat fi Triq il-Muskatell u bnew fuqu il-fond 'Wombat' huma skonfinaw bil-parapett taghhom fuq parti mill-art diviza li fuqha l-atturi ghandhom access;

Peress illi permezz ta' kuntratt tal-31 ta' Ottubru 1996 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon (Dok. JC) il-konvenuti konjugi Cuschieri xtraw u akkwistaw minghand il-konvenuti l-ohra konjugi Brincat porzjon diviza ta' art fi Triq il-Muskatell, Attard, li tinkorpora parti mill-parapett tad-dar tal-kompraturi li ggib l-isem 'Wombat' tal-kejl superficjali komplessiv ta' cirka disgha u sebghin punt disgha sitta metri kwadri (79.96 m²) liema art giet indikata 'A H B C D E G F' fuq il-pjanta Dok. A annessa ma' dak il-kuntratt u ndikata bl-ahmar fuq is-*survey sheet* Dok. B fuq liema *survey sheet* din l-art in vendita giet markata biss biex turi il-pozizzjoni approssimattiva taghha, konfinanti dik l-art mit-tramuntana mad-dar 'Wombat', mix-xlokk ma' Triq il-Muskatell, l-avant in parti ma' triq il-Muskatell u in parti ma' Triq il-Gellewza s-Sewda, mill-punent in parti mal-parapett tad-dar 'Mabruka' beni tal-attur u in parti ma' porzjoni ta' art li hija in komun mal-konvenut Saviour Brincat, mal-attur Norman Zammit u Matilde Balzan, u minn nofsinhar ma' *drive-in*, libera u franka;

Peress illi fl-imsemmi kuntratt tal-31 ta' Ottubru 1996, kien dikjarat li l-art akkwistata mill-konvenuti konjugi Cuschieri hija soggetta ghad-dritt ta' passagg bil-vettura u bir-rigel minn fuq il-parti ndikata bl-ittri 'A H G F' fuq il-pjanta hemm annessa Dok. A a favur tal-konjugi Brincat u a favur tad-djar li illum huma propjeta' ta' Matilde Balzan u tal-atturi u dan a termini tal-kuntratt Dok. NZ fuq riferit;

Peress illi l-kostituzzjoni tad-dritt ta' passagg *inter alia* favur l-atturi kif deskritt fil-kuntratt tal-31 ta' Ottubru 1996 li sar bejn il-konvenuti huwa null, bla effett u lesiv ghad-drittijiet tal-atturi stante li dan jaggrava u jirriduci notevolment it-titolu li l-atturi kienu diga' akkwistaw permezz tal-kuntratt Dok. NZ;

Peress illi ghalkemm il-konvenuti konjugi Cuschieri akkwistaw l-art li tinkorpora parti mill-parapett tad-dar Wombat, il-kostituzzjoni ta' dak il-parapett hija abbuziva, illegali u lesiva ghad-drittijiet tal-atturi ghaliex tostakola l-ezercizzju shih tad-dritt ta' passagg li l-atturi kienu akkwistaw permezz tal-kuntratt Dok. NZ;

Jghidu ghalhekk il-konvenuti ghaliex din il-Qorti m'ghandiex:

1. tiddikjara u tiddeciedi li l-kostituzzjoni ta' dritt ta' passagg favur l-atturi kif provdut fil-kuntratt tal-31 ta' Ottubru 1996 bejn il-konvenuti pubblikat minn Nutar Joseph Henry Saydon huwa null, bla effett u lesiv ghad-drittijiet tal-atturi ghaliex imur kontra t-termini u l-estensjoni tad-dritt ta' access li l-atturi kienu akkwistaw bil-kuntratt tas-16 ta' Jannar 1989 bejn l-attur Norman Martin Zammit u l-konvenut Saviour Zammit liema dritt ta' access huwa hemm determinat, stabbilit u m'fisser;

2. thassar u tirrexxindi dik il-parti tal-kuntratt tal-31 ta' Ottubru 1996 fuq riferit li tirrigwarda l-kostituzzjoni tad-dritt ta' passagg favur l-atturi kif deskritt fl-istess kuntratt;

3. tinnomina Nutar biex jippubblika l-att relattiv ta' rexxissjoni u kuratur biex jidher ghall-eventwali kontumaci fuq l-att;

4. tiddikjara u tiddeciedi li l-parapett tad-dar Wombat, Triq il-Muskatell, Attard, kostruwit mill-konvenuti konjugi Cuschieri fuq parti mill-art diviza li fuqha l-atturi ghandhom access ghad-dar taghom huwa abbuziv, illegali u lesiv ghad-drittijiet tal-atturi;

5. tikkundanna lill-konvenuti konjugi Cuschieri sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss lilhom minn din il-Qorti jaghmlu ix-xoghlijiet kollha necessarji a spejjez taghom sabiex jiddemolixxu u jnehhu l-parapett tad-dar Wombat Triq il-Muskatell Attard minn fuq dik il-parti tal-art li fuqha l-atturi ghandhom access, occorrendo taht is-supervizzjoni ta' perit nominand, u jhallu dik l-istess art zgombra u libera minn kull xkiel ghall-access tal-atturi;

6. fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi biex jaghmlu huma dawn ix-xoghlijiet a spejjez tal-konvenuti konjugi Cuschieri taht is-supervizjoni tal-istess perit nominand;

7. tinibixxi lill-konvenuti konjugi Brincat u lill-konvenuti konjugi Cuschieri milli b'mod jew b'iehor ifixklu l-ezercizzju tad-dritt ta' access tal-atturi ghad-dar Mabruka Triq il-Muskatell Attard minn fuq l-art diviza deskritta fil-kuntratt tas-16 ta' Jannar 1989 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Felix Abela u kif provdut f'dan l-istess kuntratt;

Bl-ispejjez u bl-imghax legali kontra l-konvenuti li huma ingunti ghas-subizzjoni u bir-riserva ta' kull azzjoni ghad-danni spettanti lill-atturi skond il-ligi.

Rat d-Dikjarazzjoni tal-atturi a fol. 4 tal-process.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti Joseph u Antonia konjugi Cuschieri a fol. 19 tal-process fejn eccepew:

(1) Fl-ewwel lok il-karenza tal-interess tal-attrici proprio et nomine in kwantu jolqtu l-ewwel tliet talbiet in kwantu l-attrici proprio et nomine ma tistax titlob ir-repudjazzjoni b'nullita' tal-kuntratt tal-31 ta' Ottubru 1996 li fih hija ma kienetx kompartecipi fih. F'kull kaz l-attrici proprio et nomine ma tistax titlob ir-rexissjoni tal-kuntratt;

(2) Dwar ir-raba', hames u sitt talbiet dawn ukoll ghandhom jigu michuda billi l-parapett ta' l-eccipjenti huwa mibni fuq propjeta' taghhom u l-allegat uzu ta' l-access tal-attrici nomine ma giex imfixkel, pregudikat jew menomat;

(3) Kwantu ghas-seba' talba din ukoll ma tistax tigi akkolta stante li ma huwiex guridikament possibbli li tigi ordnata inbizzjoni permanenti;

(4) F'kull kaz it-talbiet kollha huma insostenibbli.

Kopja Informali ta' Sentenza

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat In-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti Saviour u Mary Violet konjugi Brincat a fol. 30 tal-process fejn eccepew:

(1) Preliminarjament il-karenza tal-interess guridiku tal-attrici in kwantu jolqtu l-ewwel tliet domandi in kwantu l-attrici proprio et nomine ma ghandiex dritt titlob l-annullament tal-kuntratt li fih hija ma kienetx kompartecipi.

F'kull kaz l-istess attrici proprio et nomine ma tistax titlob ir-rexxissjoni tal-kuntratt.

(2) Sekondarjament l-irritwalita' tac-citazzjoni stante li t-talbiet kif proposti fl-istess citazzjoni ma humiex necessarjament u guridikament riferibbli ghal kull wiehed u wahda mill-konvenuti.

(3) Fil-kumplament it-talba attrici hi nsostennibbli kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt.

Salvi eccezzjonijiet ohra

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet ulterjuri;
Rat is-sentenzi preliminari taghha;

Rat id-digriet li bih gew allegati l-atti tal-mandat ta' inibizzjoni;

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

Rat il-kuntratti u l-pjanti ezibiti;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Semghet lill Avukati difensuri jittrattaw;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet;

Tikkunsidra

Illi dina l-kawza kienet miexja mal-kawza l-oħra fl-ismijiet Matilde Balzan pro et noe et vs Saviour Brincat et Citaz Nru 365/1997 (deciza llum ukoll) u l-provi li ngabru f'dina l-kawza kellhom japplikaw ukoll għall dik il-kawza.

Il-Qorti a skans ta' ripettizzjoni tagħmel riferenza għall-konsiderazzjonijiet magħmula u konkluzzjonijiet raggjunti fil-kawza l-oħra, li għandhom jghoddu għal dina l-kawza wkoll.

DECIZJONI

Għal dawn il-motivi

Il-Qorti tiddeciedi

Prevja li tichad l-eccezzjoni rimanenti tal-konvenuti

Tilqa' t-talbiet attrici u

tiddikjara u tiddeciedi li l-kostituzzjoni ta' dritt ta' passagg favur l-atturi kif provdut fil-kuntratt tal-31 ta' Ottubru 1996 bejn il-konvenuti pubblikat minn Nutar Joseph Henry Saydon huwa null, bla effett u lesiv għad-drittijiet tal-atturi għaliex imur kontra t-termini u l-estensjoni tad-dritt ta' access li l-atturi kienu akkwistaw bil-kuntratt tas-16 ta' Jannar 1989 bejn l-attur Norman Martin Zammit u l-konvenut Saviour Zammit liema dritt ta' access huwa hemm determinat, stabbilit u mfiisser;

thassar u tirrexxindi dik il-parti tal-kuntratt tal-31 ta' Ottubru 1996 fuq riferit li tirrigwarda l-kostituzzjoni tad-dritt ta' passagg favur l-atturi kif deskritt fl-istess kuntratt;

tinnomina lin-Nutar Joseph Henry Saydon biex jippubblika l-att relattiv ta' rexxissjoni u lill Dr. Michael Camillero kuratur biex jidher għall-eventwali kontumaci fuq l-att;

tiddikjara u tiddeciedi li l-parapett tad-dar Wombat, Triq il-Muskatell, Attard, kostruwit mill-konvenuti konjugi Cuschieri fuq parti mill-art diviza li fuqha l-atturi għandhom access għad-dar tagħhom huwa abbuziv, illegali u lesiv għad-drittijiet tal-atturi;

tikkundanna lill-konvenuti konjugi Cuschieri sabiex fi zmien tlett xhur improrogabbili millum jagħmlu x-xogħlijiet kollha necessarji a spejjez tagħhom sabiex jiddemolixxu u jnehhu l-parapett tad-dar Wombat Triq il-Muskatell Attard

Kopja Informali ta' Sentenza

minn fuq dik il-parti tal-art li fuqha l-atturi ghandhom access, taht is-supervizjoni tal-Perit Mario Cassar li qed jigi nominat ghal dan l-iskop, u jhallu dik l-istess art zgombra u libera minn kull xkiel ghall-access tal-atturi; fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi biex jaghmlu huma dawn ix-xoghlijiet a spejjez tal-konvenuti konjugi Cuschieri taht is-supervizjoni tal-istess perit nominat; tinibixxi lill-konvenuti konjugi Brincat u lill-konvenuti konjugi Cuschieri milli b'mod jew b'iehor ifixklu l-ezercizzju tad-dritt ta' access ta' l-atturi ghad-dar Mabruka Triq il-Muskatell Attard minn fuq l-art diviza deskritta fil-kuntratt tas-16 ta' Jannar 1989 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Felix Abela u kif provdut f'dan l-istess kuntratt u dan sakemm isir dak ordnat mill-Qorti; Bl-ispejjez u bl-imghax legali kontra l-konvenuti.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----