MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta tal-11 ta' Dicembru, 2009

Citazzjoni Numru. 108/2008

George Sacco bhala prokuratur tal-assenti Jude sive Teddy Sacco u Esther Sacco

Vs

John Pace, Francis Cauchi u Marlina Cauchi, Joseph Carmel Attard u Michelle Attard

Permezz ta’ rikors guramentat prezentat fid-29 ta’ Ottubru 2008 l-atturi ppremettew li huma proprjetarji tal-fond bla numru fi Triq Tmienja (8) ta’ Dicembru, Victoria, Ghawdex filwaqt li l-konvenuti huma proprjetarji ta’ art kontigwa li giet zviluppata wara l-14 ta’ Dicembru 2007. Spjegaw ukoll li l-proprjeta taghhom tgawdi servitu li jithalla spazju vojt fil-proprjeta tal-konvenuti f’kaz li jaghmlu zvilupp. Ilmentaw li l-izvilupp tal-konvenuti wassal ghall-molestja fil-pussess tal-atturi ghaliex:-

a. L-ispazju li kellu jithalla vojt quddiem il-bieb ta Sacco ma jistax jintuza u hu perikoluz ghaliex inbena garaxx u hemm twieqi li jinfethu ‘l fuq.
b. Il-konvenuti qattghu is-sistema tad-drenagg li sservi fil-fond li hi proprjeta tal-atturi.
c. Ghollew l-ghadba iktar min-normal peress li nehhew il-bankina.
d. Fethu bibien u/jew aperturi fil-proprjeta’ taghhom f’distanza ta’ inqas minn zewg piedi u nofs mill-hajt divizorju.

Ghalhekk l-atturi talbu sabiex il-qorti:-

1. Tiddikjara li bix-xogholijiet li twettqu, il-konvenuti mmolestaw lill-atturi fil-pussess li jgawdu fis-servitu ghal “spazju vojt ta’ tnejn u ghoxrin pied u nofs kwadri quddiem il-proprjeta’, hames piedi faccata tal-bieb imsemmi u erbgha piedi u nofs mil-linja tat-triq ‘il gewwa” u fil-pussess tal-arja tal-istess.
2. Tikkundanna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentoru li jigi fissat mill-qorti jispurgaw il-molestja u jaghtu lura l-pussess lill-atturi.
3. Tikkundanna lill-konvenut jew min minnhom sabiex fi zmien qasir li jigi ffissat mill-qorti, inehhu kull xoghol li ghamlu fis-sistema tad-drenagg taghhom sabiex jirripristinaw l-istat originali tieghu.
4. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex jaghmlu x-xogholijiet necessarji sabiex jirrimedjaw in-nuqqas tad-distanza bejn l-aperturi tal-bini u l-hajt divizorju skond il-ligi.
5. Fin-nuqqas tawtorizza lill-konvenuti sabiex jaghmlu x-xogholijiet mehtiega u ordnati mill-qorti taht id-direzzjoni ta’ perit nominat mill-qorti.

Il-konvenut John Pace eccepixxa (fol. 20) li:-

1. L-atturi ghandhom jiddikjaraw x’tip ta’ azzjoni qeghdin jaghmlu, fis-sens hijiex l-actio manutenionis jew l-azzjoni ghar-rispett tad-distanzi.
2. Fil-kaz odjern m’hemmx l-elementi stabbiliti mill-Artikolu 534 tal-Kodici Civili.

3. Mhux minnu li nfethu aperturi f'boghod inqas mill-hajt divizorju mid-distanza stabbilita mil-ligi.

Il-konvenuti Francis u Marlina konjugi Cauchi, Joseph u Michelle konjugi Attard eccepew (fol. 23) li:-

1. M'humiex edotti mill-fatti tal-kawza ghaliex xtraw il-proprjeta' minghand il-konvenut Pace.
2. Il-konvenut l-iehor kien tahom il-garanzija tal-pacifiku pussess.
3. Il-proprjeta giet trasferita bhala libera u franka, u bid-drittijiet u pertinenzi kollha taghhom.
4. Il-pretensjonijiet tal-atturi huma ghal kollox infondati in kwantu saru kontra taghhom u t-talbiet tal-atturi ghandhom jigu michuda.

Fil-qosor il-fatti huma s-segwenti:-

1. L-atturi huma proprjetarji ta' fond li jinsab fi Triq it-Tmienja (8) ta' Dicembru, Victoria, Ghawdex u li l-bieb tieghu jidher fir-ritratt numru 4 a fol. 58.
2. Il-konvenut Pace zviluppa blokk ta' appartamenti li jikkonfina mal-fond tal-atturi. F'dan il-blokk, hemm zewg aperturi ta' garaxxijiet. Fir-ritratti numru 4 u 5 a fol. 58 tidher l-apertura li taghti ghar-rampa tal-garaxx li minnha qeghdin jilmentaw l-atturi, u l-bieb tal-fond tal-atturi. Din il-fetha u l-bieb tal-fond tal-atturi huma *"at right angle"*.
3. Qabel Pace zviluppa l-art tieghu, fit-23 ta' Awwissu 2007 sar att pubbliku bejn Sacco u Pace fejn fost'affarijiet ohra, ghamlu riferenza ghall-kuntratt tal-15 ta' Frar 1966 pubblikat min-nutar Dr John Busuttil, fejn jinghad: *"illi fil-kaz illi l-imsemmija kompraturi jibnu l-bicca raba' fuq deskritta dawn ghandhom ihallu spazju vojt ta' tnejn u ghoxrin pied u nofs kwadri quddiem il-bieb, proprjeta tal-venditur* (Emanuel Sacco illum il-fond fuq deskritt proprjeta tal-konjugi Sacco]*, u cioe' hames piedi faccata tal-bieb imsemmi u erbgha piedi u nofs mil-linja tat-triq 'il gewwa u l-arja tal-istess spazju jkun proprjeta' tal-kompraturi."* , u ddikjaraw *"Filwaqt illi l-partijiet fuq dan l-att jirratifikaw din il-klawsola jiddikjaraw ukoll ghall-fini u effetti kollha tal-Ligi illi l-proprjeta' tal-konjugi Sacco kif ukoll dik*

proprjeta' tal-konjugi Pace jgawdu d-dritt ta' access mill-ispazju deskritt fil-paragrafu precedenti." (fol. 7).

4. L-atturi qeghdin isostnu li bil-mod kif giet zviluppata l-proprjeta ta' Pace, gew molestati fil-pussess ta' hwejjighom ghar-ragunijiet fuq imsemmija. Madankollu fis-seduta tad-9 ta' Dicembru 2008, id-difensur tal-atturi ddikjara: ***"....b'riferenza ghall-ewwel eccezzjoni ta' John Pace, fol. 20, jirrileva illi l-kawza tikkomprendi l-actio manutenionis u rigward tar-raba talba l-azzjoni li tirrizulta mill-Kodici Civili Art. 443 u 434."*** (fol. 35).

5. Permezz ta' kuntratt fil-5 ta' Mejju 2008 fl-atti tan-nutar Dr Paul George Pisani, Pace biegh lill-konvenuti konjugi Cauchi appartament u garaxx (internament markat numru 3) u l-ispazju taht ir-rampa (fol. 25). B'kuntratt iehor datat 10 ta' Lulju 2008 fl-atti tan-nutar Joanne Cauchi, Pace biegh lill-konvenuti konjugi Attard, il-garaxxijiet internament markati bin-numru wiehed u tnejn (fol. 29)[1].

Jibda biex jinghad li rrispettivament ta' dak li gie dikjarat fis-seduta tad-9 ta' Dicembru 2008 mid-difensur tal-atturi, il-qorti hi tal-fehma li minn qari tar-rikors guramentat hu evidenti li l-kawza hi l-*actio manutenionis*, regolata mill-Artikolu 534 tal-Kodici Civili. Ghalhekk il-qorti ma tqiesx li hemm xi kumulu tal-azzjoni possessorja ma' dik petitorja. In-natura tal-azzjoni hu determinat minn dak li jirrizulta mill-att promotur.

L-elementi ta' din l-azzjoni huma s-segwenti:-

1. Il-pussess, li ma jridx ikun ittiehed bi vjolenza jew bil-mohbi u lanqas inkiseb b'titolu prekarju.
2. Il-molestja.
3. L-azzjoni trid issir fi zmien sena mill-molestja.

L-atturi qeghdin isostnu li bl-izvilupp li sar, gew molestati ***"...fil-pussess u t-tgawdija taghhom tas-servitu"*** kif ukoll li gew molestati fil-pussess b'xoghol iehor li sar.

Il-qorti ser tghaddi sabiex tikkunsidra l-ilmenti tal-atturi:-

---

[1] Ara pjanta a fol. 34.

(A) **Spazju li kellu jithalla vojt quddiem bieb tal-fond ta’ Sacco sar inutilizzabbli u perikoluz ghaliex inbena b’mod li jghaddu l-vetturi u saru zewg twieqi li jinfethu ‘l fuq**.

Fl-10 ta’ Awwissu 2009 sar access fuq il-post. Jirrizulta li fl-art fl-ispazju in kwistjoni ma saru l-ebda twieqi li jinfethu ‘l fuq. Hemm *sky light*, mghottija bi gradilja tal-hadid, li jidher fir-ritratt numru 1 a fol. 57. Kif sewwa osserva l-perit tekniku, dan ma jinftehax ghal fuq l-ispazju vojt (fol. 54).

Il-qorti lanqas ma taqbel li l-ispazju sar *“inutilizzabbli”*. Ir-ritratti mehudin mill-perit tekniku Alan Saliba huma konferma ta’ dan. Ghalkemm hu minnu li ma’ gemb dan il-bieb hemm fetha b’rampa wieqfa li tibqa’ niezla ghall-garaxxijiet fil-blokk li bena Pace, ma jfissirx li l-ispazju hu inutilizzabli. Hu fatt li minhabba li hemm garaxx, meta tigi biex tohrog mill-fond tal-atturi trid toqghod iktar attent. Inoltre, hu fl-interess tas-sidien tal-garaxxijiet sabiex ghal skopijiet ta’ sigurta’ jaghmlu affarijiet fil-fetha li jaghtu avviz meta tkun qeghda tintuza r-rampa minn vettura li tkun ser tohrog mill-garaxx (ezempju dawl, alarm jew *gate barrier arm* mal-fetha). Madankollu l-qorti ma taqbilx li l-fatt li jghaddu vetturi minn dan l-ispazju vojt, ifisser li l-atturi gew molestati fil-pussess tas-servitu li jgawdu. Fin-nota ta’ sottomissjonijiet[2] jidher li l-atturi ma baqghux jinsistu fuq dan l-aspett tal-ilment, izda hadu spunt mir-rapport tal-perit tekniku u issa qeghdin jargumentaw li l-ispazju m’huwiex tal-kejl li jissemma fil-kuntratt tat-23 ta’ Awwissu 2007. Il-perit tekniku rrelata li *“....il-wisgha giet imkejla bhala pulzier u nofs (1 ½”) inqas minn dak preskritt fil-klawsola fil-kwistjoni.”* (fol. 53). Pero’ kif tajjeb osserva l-istess perit, din id-diskrepanza hi minima u f’kull kaz irrizulta li l-ispazju vojt quddiem il-proprjeta tal-atturi hi *“.....ta’ madwar wiehed u disghin piedi kwadri (91 p.kw) minflok it-tnejn u ghoxrin u nofs piedi kwadri (22.5 p.kw) preskritti fil-klawsola fil-kwistjoni.”* (fol. 53).

(B) Ftuh ta’ bibien u aperturi f’distanza ta’ inqas minn zewg piedi u nofs mill-hajt divizorju.

---

[2] Prezentata fil-5 ta’ Ottubru 2009.

F'dan il-kuntest l-ilment tal-atturi hu li l-fetha li minnha tinzel ghal gewwa l-garaxx ma saritx f'distanza ta' 76 centimetru mill-hajt divizorju kif jimponi l-Artikolu 443 tal-Kap. 12. Il-perit tekniku rrelata li *"....kejjel id-distanza ta' din l-apertura mill-hajt divizorju – li huwa l-hajt tal-faccata tal-fond tal-atturi – bhala tlieta u ghoxrin centimetri (23cm). Ghalhekk jirrizulta li din l-apertura tinsab f'distanza inqas minn dik permessa bil-ligi bi tlieta u hamsin centimetri (53cm)."* (fol. 50). Ir-riferenza ghall-Artikolu 443 tal-Kodici Civili m'hijiex rilevanti ghal finijiet tas-servitu li l-proprjeta tal-atturi tgawdi fuq l-ispazju vojt. M'hemmx dubju li r-restrizzjoni ta' zvilupp quddiem il-bieb tal-fond proprjeta' tal-atturi kien sabiex il-fond tal-atturi jkun accessibbli. Bil-mod kif saret il-binja, il-passagg xorta ghadu jista' jigi ezercitat liberament.

Il-qorti tibda biex tosserva li l-fatt li persuna ma tosservax id-distanza legali tista' taghti lok ghall-ezercizzju tal-azzjoni possessorja[3]. L-Artikolu 443(1) tal-Kodici Civili jipprovdi:-

"Is-sid ta' bini ma jistax jiftah twieqi f'boghod ta' anqas minn sitta u sebghin centimetru mill-hajt divizorju.".

L-iskop ta' dan il-provvediment hu sabiex ma jippermettix introspezzjoni fil-proprjeta' tal-gar[4]. L-oggezzjoni tal-atturi hi fis-sens li peress li l-konvenuti naqsu milli jzommu d-distanza rikjesta mil-ligi, allura d-dhul u hrug mill-fond taghhom sar perikoluz. Il-qorti ma tikkunsidrax li l-

[3] *".......come ritenuto dalla costante giurisprudenza di questa Suprema Corte, "la violazione delle distanze legali nelle costruzioni integra una molestia al possesso del fondo finitimo - contro la quale è data l'azione di manutenzione - perché, anche quando non ne comprime «di fatto» l'esercizio,* ***importa automaticamente modificazione o restrizione delle relative facoltà****" (cfr., Cass. 5 aprile 1976, n. 1185; attestano la continuità dell'indirizzo: Cass. 9 settembre 1989, n. 3911; Cass., 19 marzo 1991, n. 2927; Cass., 23 gennaio 1995, n. 724)"* - sentenza tal-Qorti tal-Kassazzjoni numru 17868 24 ta' Novembru 2003.

[4] Fis-sentenza **Angelo Micallef vs Giuseppe Muscat** tal-5 ta' Gunju 1950 (Volum XXXIV.ii.586), il-Prim'Awla tal-Qorti Civili osservat li b'dan il-provvediment u l-Artikolu 425 tal-Kodici Civili *"....jidher li* ***l-legislatur ried jevita l-inkonvenjenzi ta' l-introspezzjoni, u fl-istess hin, bit-tieni wiehed*** *(Artikolu 443) ried isalva b'certi limiti l-ingress tad-dawl u l-arja fl-istabili konfinanti."*.

provvediment li ghamlu riferenza ghalih l-atturi ghandu japplika ghal fattispecjie partikolari ta' dan il-kaz, u fil-kaz ta' servitujiet l-interpretazzjoni m'ghandux tkun wiesgha meqjus li min-natura taghhom huma restrittivi fuq il-proprjetarju tal-fond serventi[5].

(C) Katusi tad-drenagg.

Mir-rapport tal-perit tekniku hu evidenti li tlett katusi tad-drenagg li kienu hergin mill-fond tal-atturi ghal gewwa l-ispazju vojt, tnehhew minn Pace meta sar l-iskavar. Il-perit tekniku rrelata: *"Kemm billi mill-basement tal-konvenuti deher hajt lixx minghajr katusi mdendla fejn qabel kienu johorgu l-katusi tal-atturi; kemm billi ma dehritx kaxxa tad-drenagg fit-triq quddiem l-atturi; u kif ukoll billi m'hemmx provi fil-porcess li dawn il-katusi tad-drenagg gew ripristinati mill-konvenuti, mill-provi prodotti l-esponent perit tekniku jikkonkludi li saru xogholijiet mill-konvenuti fis-sistema tad-drenagg li sservi l-proprjeta ta' l-atturi li* ***jikkonsistu fil-qtugh ta' tlett katusi tad-drenagg li jarmu ghat-triq u li jinsabu taht il-bieb fil-kwistjoni tal-atturi.****"* (fol. 52). Ir-ritratt li ttiehed mill-atturi fis-16 ta' Dicembru 2007 (fol. 59) juri dawn it-tlett katusi maqtughin.

Fis-seduta tad-9 ta' Gunju 2009, id-difensur ta' Pace iddikjara li, *".... l-fatt li fil-kuntratt tat-23 ta' Awwissu 2007, fol 6, intlahaq ftehim bejn il-partijiet li l-konvenut Pace jiskava s-site kollha tieghu inkluz dik il-parti li tigi quddiem il-bieb tal-proprjeta ta' l-atturi, dan il-fatt fih ftehim implicitu li l-atturi qablu li l-katusi tad-drenagg li kienu ghaddejjin mnn din il-parti tal-proprjeta' tal-konvenut Pace jigu eliminati, dan iktar u iktar meta tqis ukoll li skond l-istess ftehim l-atturi taw lill-konvenut Pace d-dritt li fit-thaffir tal-proprjeta' tieghu ma jzommx id-distanza legali ta' zewg piedi u nofs."* (fol. 123).

---

[5] Ara per ezempju sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Imhallef R Pace) fil-kawza **George Mifsud vs Awtorita ta' l-Ippjanar** deciza fis-17 ta' Frar 2003.

Ighid x'ighid il-konvenut Pace, minkejja li fil-ftehim inghata d-dritt li ma jzommx id-distanza legali meta jaghmel l-iskavar, b'daqshekk ma jfissirx li l-partijiet kienu qeghdin jiftehemu li l-katusi jitnehhew minn posthom. Il-qorti hi moralment konvinta li x-xoghol sar kontra l-volonta tal-atturi.

Inoltre mix-xhieda li nghatat mill-atturi jidher li l-kawza saret fit-terminu ta' sena minn meta saret il-molestja (ara affidavit a fol. 39 u 41).

(D) **L-ghatba tal-bieb tal-atturi hi iktar gholja wara li l-konvenuti nehhew il-bankina**.

Dwar dan l-ilment l-atturi ma kkummentawx, ghalkemm f'kull kaz ma jidhirx li gew molestati fis-servitu ta' passagg li jgawdu minn fuq l-art ta' Pace li ma gietx zviluppata. Fir-realta' dik li l-atturi qeghdin jirreferu ghaliha bhala bankina, mhi xejl ghajr il-bokka tal-*inspection hole* fir-rigward tal-komunikazzjoni tad-drenagg hierga mill-fond taghhom. Il-qorti hi pero' tal-fehma li bit-tnehhija ta' din il-bokka u l-inspection hole, l-atturi gew molestati fil-pussess li kienu jgawdu qabel saru x-xogholijiet.

Finalment, fir-rigward tal-konvenuti l-ohra ma jirrizultax li ghamlu x-xogholijiet li minnhom qeghdin jilmentaw l-atturi.

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi:-

1. Tichad l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut Pace a spejjez tieghu.
2. Tilqa' t-talbiet tal-atturi limitatment fir-rigward tat-tnehhija tat-tlett katusi tad-drenagg hergin mill-fond taghhom u *inspection hole*, u f'dan il-kuntest tichad it-tieni eccezzjoni tal-konvenut Pace.
3. Tikkundanna lill-konvenut sabiex fi zmien erbghin (40) jum jerga' jaghmel, ghas-spejjez tieghu, il-katusi tad-drenagg u xoghol ancillari iehor biex il-katusi jitqabbdu mas-servizz pubbliku (fosthom l-inspection hole).

4. Fin-nuqqas tawtorizza li x-xoghol isir mill-atturi ghas-spejjez tal-konvenut Pace.
5. Tordna li x-xoghol isir taht is-supervizjoni u direzzjoni tal-perit Alan Saliba, a spejjez tal-konvenut Pace.
6. Tichad it-talbiet tal-atturi in kwantu dawn jirreferu ghall-kumplament tal-ilmenti.
7. Tillibera lill-konvenuti l-ohra mill-osservanza tal-gudizzju in kwantu rrizulta li x-xogholijiet saru mill-konvenut Pace, u xtraw il-proprjeta' meta kien diga' tlesta x-xoghol minn Pace.

Spejjez, salv dawk li diga' ssemmew, ghandhom jinqasmu nofs bin-nofs bejn l-atturi u Pace, b'dan li l-ispejjez tal-konvenuti l-ohra jkunu a karigu tal-atturi.

< Sentenza Finali >

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