MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ABIGAIL LOFARO

Seduta ta' l-24 ta' Frar, 2010

Citazzjoni Numru. 666/2005

Godfrey (I.D. 598861(M)) u
Marianne (I.D. 583159(M)) konjugi Mallia

vs

Noel u Marita konjugi Camilleri

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni ippresentata mill-atturi fl-14 ta' Lulju, 2005, li *in forza* taghha, wara li ppremettew :

Illi b'kuntratt pubblikat minn Nutar Dottor Carmel Gafa' fit-3 ta' Gunju, 1998 - Dok. A anness, l-atturi xtraw u akkwistaw minghand Gredan Company Limited u Salvatore u Rita konjugi Pirotta il-garage numru 20 (ghoxrin) fi Triq il-Pitkali Attard bil-prezz u bil-kondizzjonijiet imsemmija fl-istess Att;

Illi l-garage hu sottostanti d-dar tal-konvenuti - 'Nomani', Triq il-Pitkali, Attard u kif jidher mill-kuntratt ta' l-akkwist, u l-pjanti annessi markati Dok. P1 u Dok. P2, il-garage fih tlett twieqi, li jinfethu ghan-naha ta' gewwa tal-garage, it-twieqi huma markati A, B u C fuq il-pjanta Dok. P3;

Illi l-konvenuti, abusivament u illegalment qed jghattu jew jibblukkaw l-imsemmija twieqi b'oggetti varji u b'hekk qed icahhdu ingustament lill-atturi mid-dgawdija ta' servitu tat-twieqi, kif jidher mir-ritratti annessi markati 1 sa' 6;

Illi kif irrizulta mir-rapport tal-Perit Victor Torpiano - Dok. VT, il-konvenuti saqqfu parti mid-'drive' b'mod li t-tieqa markata A giet taghti ghall-gewwa, flok ghall-barra kif kienet originarjament;

Illi l-konvenuti baqghu inadempjenti, nonostante interpellazzjoni ufficjali ta' l-1 ta' Frar 2005 - Dok. IU u risposta adesiva tal-konvenuti Dok. CV tal-25 ta' Frar 2005;

Illi l-konvenuti ma wigbux ghall-proposta ta' l-atturi Dok. Pro tal-31 ta'
Mejju 2005 biex jintlehaq ftehim konklussiv u permanenti;

Illi fis-6 ta' Lulju 2005 il-konvenuti ghattew it-tieqa markata 'B' fuq l-pjanta bi pjanca tat-hadid;

Illi dan l-istat ta' fatt hu ta' pregudizzju ghad-drittijiet ta' l-atturi, li qed jigu mcahhda u prekluzi milli jgawdu s-servitu' tat-twieqi fil-garage;

Talbu li l-konvenuti jghidu, ghar-ragunijiet premessi, ghaliex din il-Qorti in vista tal-premess m'ghandhiex :

1. tiddikjara li l-konvenuti illegalment u abusivament cahhdu u qed ikomplu jcahhdu lill-atturi mill-godiment tas-servitu' tat-twieqi - meta ghattew l-istess twieqi b'oggetti varji kif fuq intqal;
2. tikkundannahom jirrispristinaw lill-atturi fid-dgawdija tat-twieqi u dan fiz-zmien qasir u perentorju li jigi lilhom

prefiss u fin-nuqqas li l-istess atturi jkunu awtorizzati jaghmlu x-xoghlijiet huma a spejjes tal-konvenuti taht is-supervizjoni ta' perit nominat mill-Qorti;
3. tikkundannahom li fl-istess terminu jilliberaw minn kull ingombru t-twieqi B u C, biex dawn jergghu ikunu kif kienu fl-istat pristinu; u li t-tieqa A fuq il-pjanta tigi spustata ghall-punt X fuq l-istess pjanta, biex tigi barra mill-garage mibni recentement mill-konvenuti - u thares ghall-barra kif kienet qabel;

Bl-ispejjes, inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali ta' l-1 ta' Frar 2005 u bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni;

Rat id-dikjarazzjoni u il-lista tax-xhieda ta’ l-atturi;

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijet tal-konvenuti, li *in forza* taghha huma eccepew :

1. Illi ma jezistux l-elementi tal-ispoll addebitati lill-konvenuti mill-atturi;
2. Illi huma jaqblu u jridu jattwaw il-ftehim li kellhom minn qabel u dan dwar it-tieqa msemmija fit-tielet talba u markata bhala ittra A fic-citazzjoni, u cioe' dwar l-ispostament tat-tieqa hemm imsemmija, li pero' biex issir tiddependi minn applikazzjoni tal-istess atturi quddiem l-Awtorita' tal-Ippjanar;
3. Salvi eccezzjonijiet;

Rat id-dikjarazzjoni u il-lista ta-xhieda tal-konvenuti;

Semghet lix-xhieda li gew prodotti;

Rat id-dokumenti li gew esebiti, il-provi li tressqu u l-atti ta’ dan il-procediment;

Rat in-nota ta’ osservazzjonijiet ta’ l-attur;

Rat illi, minkejja illi inghataw l-opportunita’ sabiex jaghmlu dan, il-konvenuti ma pprezentawx nota ta’ sottomissjonijiet;

Rat illi l-kawza thalliet ghas-sentenza ghallum;

Ikkunsidrat :

Illi xehed il-Perit Victor Torpiano illi gie prodotti mill-atturi u ikkonferma ic-certifikat iffirmat u mahrug minnu fl-14 ta' Jannar 2005, huwa xehed li kien acceda fuq il-post Pitstop Garage, 20, Triq il-Pitkali, Attard. Huwa ikkonferma wkoll il-kontenut tac-certifikat sussegwenti tieghu tat-8 ta' Novembru, 2005.

Illi r-rapport tal-Perit tal-14 ta' Jannar 2005 jinsab esebit a fol. 16 tal-process u ic-certifikat tal-Perit datat 8 ta' Novembru 2005 jinsab a esebit a fol. 34 tal-process.

Illi l-Perit esebixxa wkoll pjanta tal-fond in kwistjoni.

Ikkunsidrat :

Illi jirrizulta mill-provi prodotti mill-atturi illi l-istess atturi kienu xtraw garage numru 20 f'semi basement level numerat numru 20; liema garage ghandu access minn rampa illi taghti ghal Triq il-Pitkali Attard u li jinsab taht villa. Irrizulta mill-imsemmi kuntratt ta' bejgh illi t-twieqi ta' dan il-garaxx iridu jinfethu ghal gewwa l-istess garage u illi l-garaxx huwa suggett ghas-servitu attivi u passivi li jirrizultaw mill-posizzjoni tieghu.

Ikkunsidrat :

Illi l-Perit Torpiano, fic-certifikat tieghu tal-14 ta' Jannar 2005, iddikjara illi huwa ezamina il-garaxx numru 20 Triq il-Pitkali Attard u ikkonstata li dan il-garaxx ghandu l-uzu ta' tlett titwieqi li jinsabu fil-gholi u dana peress illi igawdi minn servitu kif dokumentata fil-kuntratt ta' bejgh. Tnejn minn dawn it-twieqi huma fuq il-hajt ta' wara tal-garaxx u tieqa ohra tinsab fil-hajt fuq in-naha tal-lvant tal-garaxx. Iz-zewg titwieqi li jinsabu fuq wara tal-garaxx jaghtu ghal gnien li mhuwiex ikkultivat, waqt illi it-tieqa tal-gemb kienet taghti ghal fuq drive way li tghaqqad Triq l-Pitkali ma dan il-gnien. It-twieqi huma bejn wiehed u iehor 0.5 metri gholjin u 0.5 metri wiesghin. Waqt l-ispezzjoni li ghamel, il-Perit innotata illi d-driveway giet eskavata ricentement

b'zewg metri hamrija u giet imsaqqfa sabiex tifforma semi basement garaxx adjacenti ma dak li jappartjeni lill-atturi. Dan il-garaxx il-gdid ghandu bieb tal-garaxx tal-hadid li jaghti ghat-triq wara tul ta' rampa. Fuq wara ta' dan il-garaxx jidher illi hemm hajt illi qieghed izomm il-gnien illi issemma b'turgien illi jaghtu mill-garaxx ghall-livell tal-gnien ghall-fetha fil-berah. Ghalhekk issa t-tieqa tal-gemb tal-garaxx tal-atturi taghti ghall-spazju li jinsab fuq gewwa u li gie imsaqqqaf u illi huwa maghluq quddiem, izda miftugh minn wara. Gie innutat mill-Perit illi t-twieqi ta' wara tal-garaxx ta' l-atturi huma parzjalment imblokkati peress illi tqeghdu gebel u tiles tal-gnien illi ittellghu immedjatament ma dawn iz-zewgt itwieqi tal-garaxx tal-atturi. Il-Perit innota wkoll illi meta itella is-saqaf tal-konkret tal-garaxx il-gdid, l-ilma tax-xita ippenetra ghal gol-garaxx ta' l-atturi u ikkawza tbajja u irqajja ta' moffa fil-garaxx ta' l-istess atturi. Finalment il-Perit Torpiano ikkonkluda illi s-servitu illi qabel kienu igawdu minnha l-atturi giet imnaqqsa peress illi t-tieqa tal-gemb tal-garaxx ma ghadhiex taghti ghal fuq barra, izda giet taghti ghal fuq spazju imsaqqaf.

Ikkunsidrat :

Illi fit-tieni rapport tal-Perit Torpiano datat 8 ta' Novembru, 2005 il-Perit ikkonstata illi l-garaxx ghandu tlett itwieqi illi huma 'high-level', tnejn minnhom huma fuq wara u huma ta' tul ta' sitt metri u t-tielet tieqa tinsab fil-hajt tal-genb fuq in-naha tal-punent u hija twiela 19.85 metri. Iz-zewg twieqi ta' wara jaghtu ghal fuq gnien ta' terzi persuni u t-tieqa tal-genb taghti ghal fuq semi-basement garaxx illi ghadu kif gie kostruwit fl-istess proprjeta ta' terzi. It-twieqi ta' wara huma weghsin wahda minnhom 86 centimetru u l-ohra 94 centimetru u t-tieqa tal-gemb hija wiesgha 50 centimetru. Qieghed jigi issa propost illi din it-tieqa tal-genb tigi sostitwita b'ohra fl-istess post, jigifieri fuq in-naha tal-punent tal-hajt tal-garaxx, izda b'mod illi t-tieqa tigi taghti ghal fuq barra u tkun spustata sabiex taghti ghal fuq l-ispazju illi hemm qabel il-bieb tal-garaxx illi ghadu kif gie kostruwit minn terzi. Peress illi l-garages huma 'aligned north-south' it-tieqa tal-genb tal-garaxx ta' l-atturi kienet tara hafna dawl minn naha tal-punent, izda peress illi t-

terzi bnew il-garaxx taghhom recentement it-tieqa fil-garaxx ta' l-atturi issa ser tkun fid-dell tal-garaxx illi ghadu kif imbena. Il-Perit ghalhekk kien ta' l-opinjoni illi t-tieqa l-gdida ghandha tkun iktar wieghsa minn dik ta' qabilha sabiex tikkompensa ghan-nuqqas tad-dawl tax-xemx wara illi inbena il-garaxx minn terzi u illi ghalhekk it-tieqa l-gdida ghandu tkun 115 il-centimetru wieghsa. Il-Perit irrileva illi dan kien id-daqs ta' tieqa illi diga kien hemm fl-istess garaxx, izda li sussegwentement kienet inghalqet. Huwa esebixxa tpingija antika li turi kif kienu originarjament it-twieqi f'dan il-garaxx ta' l-atturi.

Ikkunsidrat :

Illi xehed il-konvenut u qal illi meta hu u martu dahlu fid-dar taghhom kien mar ikellem lill-atturi u kien infurmah illi kien bi hsiebu jaghmel garaxx minflok id-drive u staqsih jekk kienx jaccetta li t-tieqa li kellu fil-garaxx tieghu u li kienet taghti ghal god-drive tal-konvenuti titressaq 'il quddiem. Il-konvenut kompla jixhed illi l-attur accetta u mar ghandu u taqqab it-toqob fejn kienet ser tigi t-tieqa u kien qallu li kellu imur ghandu b'mutur u jaqta l-gebel. Kien ghalhekk, skond il-konvenut, illi huma applikaw il-MEPA u hareg il-permess u skond hu f'dan iz-zmien hadd ma kien ilmenta. Izda darba minnhom kien cempillu surgent u qallu li ried ikellmu u meta mar kien kellmu is-Surgent Bezzina li kien infurmah illi l-attur kien ghamel rapport fis-sens illi hu, jigifieri il-konvenut u martu, kienu qattawlu in-net ta' mat-tieqa u il-konvenut kien informa lis-surgent illi hu stess kien ta net gdida lill-attur sabiex jibdilha peress illi l-attur kien qallu illi l-qtates kienu qattawlu n-net. Il-konvenut kompla jixhed illi darba minnhom martu kienet giet mix-xoghol u kienet infurmatu illi kien hemm ragel li kien qed jiehu ir-ritratti fid-drive in taghhom. Il-konvenut mar jivverifika u dan ir-ragel qallu li kien surveyor tal-insurance u li kien qieghed jiehu ir-ritratti peress illi kien qieghed jidhol l-ilma fil-fond ta' l-atturi. Is-Surveyor kien infurmah wkoll illi l-hajt tal-konvenuti kien swied u kien ixxarrab u l-injam kien ikun kollu ma l-art. Il-konvenut kompla jixhed illi l-attur mhux suppost illi kien izomm injam fil-garaxx ghaliex huwa kellu permess biss sabiex jiggaraxxja l-karozza tieghu fil-garaxx u mhux biex

juza l-garaxx bhala store. Il-konvenut kompla jghid illi kien gab lil tal-MEPA u l-attur kellu inehhi l-injam minn ma l-art u jaghmlu fuq raff fil-garaxx. Il-konvenut spjega wkoll xi incidenti ohrajn illi kellu ma l-atturi u xehed ukoll dwar diversi rapporti illi l-atturi ghamlu lill-pulizija fuq il-konvenuti u illi l-konvenuti ghamlu lill-pulizija fil-konfront tal-atturi. Il-konvenut temm ighid illi l-bieb tal-garaxx ta' l-attur u l-canopy imwahhal mal-faccata mhumiex skond il-pjanti li hargu mill-MEPA.

Illi mart il-konvenut Marita Camilleri wkoll xehdet u ikkonfermat ix-xhieda illi ta' zewgha Noel Camilleri.

Ikkunsidrat :

Illi permezz ta' din il-kawza l-atturi qeghdin jitolbu lill-Qorti tiddikjara li l-konvenuti illegalment u abusivament cahdu u qeghdin ikomplu jcahhdu lill-istess atturi mill-godiment tas-servitu' tat-twieqi illi ghandhom fil-garaxx taghhom.

Illi l-konvenuti eccepew illi ma jezistux l-elementi ta' spoll u illi huma jaqblu u iridu jaffettwaw ftehim dwar it-tieqa A imsemmija fit-tielet talba attrici, izda sostnew li dan jiddependi minn applikazzjoni li ghamlu l-istess atturi quddiem il-MEPA.

Illi l-atturi qeghdin wkoll jitolbu illi il-konvenuti jinghataw terminu li fih jilliberaw minn kull ingombru it-twieqi B u C fil-garaxx taghhom. L-atturi iridu wkoll illi t-tieqa immarkata A fuq il-pjanta tigi spustjata ghall-punt X fuq l-istess pjanta, sabiex tigi barra mill-garaxx illi inbena mill-konvenuti u tigi thares 'il barra kif kienet qabel.

Ikkunsidrat :

Illi l-atturi qeghdin jibbazaw l-azzjoni taghhom fuq l-artikolu 474 tal-Kap. 16 li jghid hekk :

(1) Is-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.
(3) It-tibdil tal-parti tal-fond iddestinata ghall-ezercizzju tas-servitù jista' wkoll isir fuq talba tas-sid tal-fond dominanti, jekk hu jipprova li dan it-tibdil huwa ghalih ta' gid kbir, u ma hu ta' ebda hsara ghall-fond serventi.

Illi l-Artikolu 475 tal-Kap. 16 jghid hekk :

Kull min ghandu jedd ta' servitù ghandu jinqeda b'dan il-jedd skond it-titolu tieghu, u ma jista' jaghmel la fil-fond serventi u lanqas fil-fond dominanti ebda tibdil li jista' jtaqqal izjed il-piz tal-fond serventi.

Ikkunsidrat :

Illi irrizulta mir-rapport tal-Perit, kif ukoll mill-pjanti esebiti u wkoll mill-kuntratt ta' bejgh illi permezz tieghu l-atturi xtraw il-garaxx in kwistjoni, illi l-atturi kienu igawdu minn servitu permezz ta' tlett itwieqi fil-garaxx taghhom.

Illi l-istess konvenuti, fix-xhieda taghhom, ammettew illi bl-agir taghhom huma naqqsu mis-servitu illi kienu igawdu l-atturi.

Illi precizament a fol. 48 tal-process il-konvenut xehed hekk :
"Kont mort inkellem lil Godfrey Mallia u ghidltu li konna bi hsiebna li naghmlu garaxx minflok d-drive u staqsejtu jekk jaccettax li t-tieqa li hemm taghti ghal go drive taghna titressaq 'il quddiem."

Illi permezz ta' din il-frazi il-konvenut qieghed jaccetta illi l-attur ghandu d-dritt illi iressaq it-tieqa tieghu 'il quddiem, kif l-istess attur qieghed jitlob illi jaghmel, u dana peress

illi din it-tieqa fil-garaxx tal-konvenuti ma ghadhiex taghti ghal fuq barra, izda taghti ghal fuq spazju intern illi gie imsaqqaf mill-konvenuti.

Ikkunsidrat :

Illi l-konvenuti xehdu illi kienet qeghda iddejjaqhom il-prezenza ta' l-attur fil-garaxx tieghu stess.

Illi a fol. 51 tal-process il-konvenuta xehdet hekk :

"Jien qatt ma stajt ninzel fil-gnien meta hu ma jkunx hawn ghax hu kien jigi fil-garaxx ftit qabel kont nigi mix-xoghol jien u kien jdum hawn u s-Sibt kien jaghmel nofs ta' nhari hawn."

Illi l-konvenuta xehdet illi l-attur ma riedx jaccetta illi almenu issir net minn dik il-hadra mat-twieqi tal-garaxx illi qeghdin fuq wara u jaghtu ghall-gnien, u skond il-konvenuta hawlet xi qsari hemm hekk, izda mietulha peress illi l-attur kien jisprejja xi thinner li kien jghaddi minn go dawn it-twieqi.

Illi l-konvenuti xehdu wkoll dwar incidenti li ma ghandhom x'jaqsmu xejn mal-kawza odjerna bhal per ezempju jixhdu dwar grieden mejta li sabu fil-gnien u dwar xi incidenti fejn allegatament l-attur sawwat lill-konvenut permezz ta' injama.

Ikkunsidrat :

Illi l-konvenuti bl-ebda mod ma ikkontestaw ir-rapporti illi ghamel il-perit ta' l-atturi u lanqas talbu lill-Qorti sabiex tahtar espert tekniku. Inoltre huma lanqas biss ma ipprezentaw nota ta' sottomissjonijiet.

Illi l-eccezzjoni tal-konvenuti hija fis-sens illi ma jezistux l-elementi ta' l-ispoll addebitati lill-konvenuti mill-atturi, u dan meta bl-ebda mod ma l-atturi sejsu il-premessi u t-talbiet taghhom fuq il-Ligi illi tirrigwarda l-ispoll. Anzi l-atturi kienu cari ferm fic-citazzjoni taghhom, kemm fil-premessi, kif ukoll fit-talbiet fis-sens illi l-azzjoni taghhom

hija ibbazata fuq cahda illegali u abuziva da parti tal-konvenuti mill-godiment taghhom tas-servitu illi ghandhom fil-garaxx u ghalhekk l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti qeghda tigi respinta mill-Qorti.

Illi t-tieni eccezzjoni tal-konvenuti hija fis-sens illi l-konvenuti jaqblu u jridu jattwaw ftehim li kellhom minn qabel ma l-atturi dwar it-tieqa imsemmija fit-tielet talba attrici u immarkata bhala ittra A fic-citazzjoni, u cioe' dwar l-ispostament tat-tieqa, izda huma qalu illi biex jattwaw il-ftehim illi huma ghandhom, jew kellhom ma l-atturi, kollox jiddependi minn applikazzjoni illi ghamlu l-atturi quddiem l-Awtorita ta' l-Ippjanar.

Illi b'din it-tieni eccezzjoni taghhom, il-konvenuti qeghdin huma stess jammettu illi huma naqqsu id-dritt tad-dgawdija ta' l-atturi ta' servitu ta' twieqi illi ghandhom fil-garaxx taghhom.

Ikkunsidrat :

Illi permezz ta' sentenza moghtija fid-29 ta' Ottubru 2004 mill-Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet Joseph Grech vs Dolores Ellis pro et il-Qorti qalet hekk :

"Ghalhekk din hija servitu` u bhala tali dan id-dritt u konsegwenti obbligu jinsab taht it-Titolu IV tal-Kap. 16 li jitkellem dwar is-servitujiet. Billi servitu` huwa dritt reali dawn ma jistghux jigu ikkostitwiti jew mitlufa jekk mhux kif stabbilit mill-istess ligi, cioe` kuntratt, moghdija taz-zmien jew per destinazione di padre di famiglia."

Illi fil-kaz odjern l-atturi irnexxielhom jippruvaw id-dritt tas-servitu taghhom naxxenti mill-kuntratt illi huma esebew flimkien mac-citazzjoni. L-atturi irnexxielhom jippruvaw wkoll illi dan id-dritt taghhom bl-ebda mod ma intilef, izda ippruvaw illi l-konvenuti naqqsulhom dan id-dritt taghhom u kien ghalhekk illi ipprocedew bil-kawza odjerna.

Ghaldaqstant u ghar-ragunijiet kollha fuq imsemmija, il-Qorti filwaqt illi **tichad** l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti, **tilqa'** it-talbiet kollha attrici u fir-rigward tat-tieni talba

attrici tikkundanna lill-konvenuti jirripristinaw lill-atturi fid-dgawdija tat-twieqi fi zmien tlett xhur mil-lum u fin-nuqqas qeghda tawtorizza lill-istess atturi sabiex jaghmlu x-xogholijiet huma a spejjez tal-konvenuti taht is-supervizzjoni tal-Perit Joseph Ellul Vincenti. Illi fir-rigward tat-tielet talba attrici, il-Qorti qeghda tikkundanna lill-konvenuti sabiex fl-istess terminu tat-tlett xhur mil-lum jilliberaw minn kull ingombru t-twieqi B u C, hekk kif imsemmija fic-citazzjoni, sabiex dawn jerghu ikunu kif kienu fl-istat pristinu u li t-tieqa A fuq il-pjanta tigi spustata ghall-punt X fuq l-istess pjanta, biex tigi barra mill-garaxx mibni mill-konvenuti u thares ghal barra kif kienet qabel.

Bl-ispejjez kif mitluba kontra l-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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