MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

ANTHONY ELLUL

Seduta tas-6 ta' Ottubru, 2014

Citazzjoni Numru. 809/2012

Peter u Winnifred konjugi Farrugia

Vs

Joe u Monica konjugi Camilleri

It-Tnejn, 6 ta' Ottubru 2014.

<u>Rikors guramentat</u>.

Permezz ta’ rikors guramentat prezentat fit-13 ta’ Awissu 2012 l-atturi ppremettew:-

Illi r-rikorrenti xtraw art fi Triq is-Sultana, Paola liema art kienet immarkata numru 15 minghand Inez Cassar u Maude De Suyo kif jidher fl-atti tan-nutar Dr. George Cassar tal-21 ta’ Gunju 1975;

Illi l-istess rikorrenti kien zviluppa din l-art fejn kien bena dar illi llum hija okkupata mill-intimati;

Illi r-rikorrenti kien originarjament biegh id-dar abitata mill-intimati lil Andrew Vella u Catherine Mangion skond kif jidher fl-atti tan-Nutar Dr. George Cassar tal-5 ta’ Mejju 1978;

Illi r-rikorrenti kien biegh dar li kellha dritt tas-servitu ta’ twieqi fuq gnien propjeta’ tal-venditur;

Illi eventwalment id-dar mibjugha lill-imsemmija Andrew Vella u Catherine Mangion giet mibjugha lill-intimati illi llum ggib l-indirizz ‘St. Catherine’, 128 Triq is-Sultana, Paola;

Illi l-intimati specifikament Monica Camilleri, kienu talbu lir-rikorrenti sabiex ikunu jistghu ipoggu c-cilindru tal-gas taghhom barra mit-tieqa li taghti ghall-fuq il-gnien tar-rikorrenti illi jgib l-indirizz 126, Triq is-Sultana, Paola u sabiex isir dan huma talbu l-permess sabiex issir xkaffa ‘il barra mit-tieqa;

Illi r-rikorrenti kien ikkonceda dan il-permess bil-kondizzjoni illi kemm-il darba jitlobhom, din l-ixkaffa kellha titnehha minnufih u kollox jirritorna ghall-istat originali tieghu u ai termini tal-kuntratt ta’ vendita;

Illi l-intimati fil-fatt minflok xkaffa zghira sabiex ipoggu c-cilindru tal-gas, zviluppaw terrazzin tul in-naha ta’ wara tal-fond taghhom circa ghoxrin pied tul b’erbgha piedi u li jaghti ghall-fuq il-propjeta’ tar-rikorrenti;

Illi r-rikorrenti kien kellem lill-intimati kemm-il darba fuq dan l-izvilupp illegali u abbuziv illi huma zviluppaw;

Illi l-intimati kienu intrabtu illi kemm-il darba r-rikorrenti jitolbu lill-intimati inehhu din il-kostruzzjoni, huma kienu lesti jnehhu din l-istruttura lib new jew ihallas taghha;

Illi l-intimati sahansitra fethu tieqa li kellhom fuq in-naha ta' wara u li taghti ghal fuq il-fond tar-rikorrenti f'bieb u ghaldaqstant il-kostruzzjoni zviluppata minnhom giet terrazzin;

Illi ma' dan l-intimati bdew iwahhlu kull xorta ta' installazzjoni (dawl, ilma, air conditioning etc.) u katusi mal-hajt ta' wara li jaghtu kollha ghal fuq l-arja tar-rikorrenti;

Illi r-rikorrenti kemm-il darba widdeb lill-intimati illi din il-kostruzzjoni saret minghajr il-permess tieghu izda l-intimati baqghu ma ghamlu xejn;

Illi fix-xhur illi ghaddew, ir-rikorrenti interpella lill-intimati biex jaghlqu l-bieb li jaghti access ghall-fuq din il-kostruzzjoni illegali u li taghti ghal fuq l-arja tar-rikorrenti kif ukoll sabiex inehhu din il-kostruzzjoni illegali u sabiex inehhu kull installazzjoni li twahhlet u li taghti ghall-fuq l-arja tar-rikorrenti;

Illi madwar xahrejn ilu, l-intimati ghalqu l-bieb illi huma fethu minn tieqa, nehhew ir-railing ta' l-aluminium li kien hemm it-tul kollu ta' dan it-terrazzin u irritornaw dan il-bieb ghall-istat originali tieghu u cioe ghal tieqa;

Illi l-intimati baqghu ma nehhewx din il-kostruzzjoni forma ta' terrazzin u li taghti ghal fuq l-arja tar-rikorrenti kif ukoll ma nehhewx l-installazzjonijiet impoggija fl-istess post;

Illi r-rikorrenti ma jistax jaghmel uzu komplet mill-fond u mill-arja tal-fond tieghu minkejja illi l-kuntratt ta' vendita jistipulaw illi l-unika servitu ghandha tkun ta' twieqi stante illi hemm din il-kostruzzjoni illi saret.

Għaldaqstant, l-atturi jitolbu għar-raġunijiet premessi, lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:-

1. Tiddikjara illi r-rikorrenti huma proprjetarji assoluti ta' l-arja tal-fond 126, Triq is-Sultana, Paola;

2. Tiddikjara illi l-kostruzzjoni illi saret mill-intimati u li taghti ghal fuq il-fond tar-rikorrenti hija abbuziva u illegali u tmur kontra l-Artikolu 475 tal-Kap. 16 ta' Malta stante' illi qed izzid servitu gdid;
3. Tordna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju jaghmel dawk ix-xogholijiet necessarji sabiex kull kostruzzjoni li saret u li taghti go l-arja tar-rikorrenti tigi imnehhija b'mod illi ma tohloqx pizijiet godda lir-rikorrenti;

4. Tiddikjara illi kull wire jew installazzjoni iehor imwahhal mal-hajt ta' wara u li jaghti ghal go l-arja tar-rikorrenti ghandha titnehha stante' illi hija illegali;

5. Tordna illi fin-nuqqas illi l-intimati jaghmlu dak mitlub minnhom jew necessarju minn din l-Onorabbli Qorti, ir-rikorrenti jaghmlu dak kollu necessarju a spejjez ta' l-intimati.

Twegiba guramentata (fol. 15).

Permezz ta' twegiba guramentata l-konvenuti wiegbu:

1. Ix-xogholijiet ma holqux servitu jew piz fuq il-fond tal-atturi.
2. Japplika l-Artikolu 426 tal-Kodici Civili peress li l-kaz jitratta dwar sulari li huma proprjeta ta' sidien differenti. Il-principju enuncjat fl-Artikolu 323 tal-Kodici Civili hu ristrett fis-sens li l-konvenuti ghandhom it-tgawdija ta' dak il-faxx ta' arja faccata l-proprjeta taghhom.
3. L-ilmenti tal-konvenuti ma jikkrejaw l-ebda inkonvenjent.

Il-qorti semghet it-trattazzjoni u rat l-atti. Jirrizulta li fit-8 ta' Lulju 2014 l-atturi pprezentaw nota ta' sottomissjonijiet. Nota li mill-atti ma jirrizultax li giet notifikata lid-difensur tal-konvenuti (ara verbal tat-30 ta' April 2014). Min-naha taghhom il-konvenuti ma pprezentawx nota ta' sottomissjonijiet. Fic-cirkostanzi l-qorti m'hijiex ser tqies is-sottomissjonijiet li saru mill-atturi.

Kwistjoni.

Il-vertenza hi dwar gallarija li bnew il-konvenuti fl-arja ta' gnien proprjeta tal-atturi, kif ukoll wires u katusi li twahhlu mal-hajt ta' barra. L-atturi jridu li l-konvenuti jnehhu kollox ghas-spejjez taghhom.

Konsiderazzjonijiet.

Wara li l-qorti semghet il-provi, tosserva li:-

1. Il-gallarija nbniet fil-bidu tas-snin ta' disghin. F'dan ir-rigward il-konvenuti pprezentaw prova ta' meta binhom Jonathan ghamel il-precett fil-21 ta' Gunju 1992 (Dok. MC2) flimkien ma' ritratt fejn jidher fuq il-gallarija meritu tal-kawza.

2. Il-gallarija nbniet minn Alfred Caruana li meta xehed ikkonferma li sabiex bniha l-attur tah access ghal gewwa l-gnien tieghu: *"…. Farrugia l-attur kien tani access ghal gol proprjeta tieghu. L-ghodda u l-hadid minn hemmhekk dahhalthom mill-proprjeta tal-attur. Wara li nixef il-konkos jien tlabtu access ghall-proprjeta biexx innehhi t-travetti u l-jacks….. Hadd ma waqqafna meta konna ghaddejjin bix-xogholijiet…. L-access ghall-proprjeta' ta' Farrugia inghatali biex jien inkun nista' nahdem fil-proprjeta ta' Camilleri u mhux fil-proprjeta' ta' haddiehor"* (seduta 30 ta' April 2014). Hu veru li l-attur xehed: *"Mill-basement ghall-gnien ma tista' tghaddi bl-ebda puntali tant kien hemm djuq"* (fol. 48). Pero' l-qorti kellha l-opportunita' li tisma' lil Alfred Caruana jixhed *viva voce* u rat kif ix-xhud gab ruhu waqt li kien fuq il-pedana, u tikkonkludi li m'hemmx raguni ghalfejn ghandha tiskarta l-verzjoni li ta. Dan ix-xhud stess, minkejja t-trapass ta' snin minn meta sar ix-xoghol, ikkonferma li fil-proprjeta' tal-atturi hemm basement u kuridur dejjaq. Indizju iehor li dahal fil-proprjeta tal-atturi biex minnu ddahhlet u nharget l-ghodda.

3. Il-qorti tikkonkludi li l-gallarija saret bil-kunsens tal-atturi meta tqies:-

   (a) Dak li xehed Alfred Caruana. Ghalkemm l-attur xehed li ntebah bil-gallarija ghal habta tas-sena 1995 (fol. 32) il-qorti ma tqiesx li din il-verzjoni hi verosimili meta tikkunsidra x'qal Caruana. Kien l-attur li ta access lill-bennej ghal gewwa l-gnien. Bilfors li ra l-ghodda tiddahhal u tinhareg minn gewwa l-proprjeta' tieghu. Sabiex issir xkaffa biex fuqha jitpogga cilindru tal-gass, skond il-verzjoni li taw l-atturi, zgur li ma kenitx ser tiddahhal l-ghodda li hemm bzonn biex tinbena gallarija tal-kobor li jidher fir-ritratt a fol. 26.

   (b) M'hemm l-ebda prova li meta nbniet jew fis-snin ta' wara l-atturi kienu hadu xi passi legali kontra l-konvenuti. L-attrici xehedet: *"Dakinhar ir-ragel irrabja mhux ftit u kien qal lil Monica li dak li ghamlu kien abbuz kbir, bla permess, illegali u biex inehhuha… Kien ikun wisq irrabjat ighidli li qatt ma talbuh permess ghal dak kollu li ghamlu"* (fol. 35). Ir-raguni

tghidlek li jekk din hi l-verita' l-atturi kienu minnufih jiehdu passi legali kontra l-konvenuti u mhux ihallu dawk is-snin kollha jgerrbu. Dan iktar u iktar meta tqies li skond il-verzjoni tal-atturi kellha ssir biss xkaffa biex fuqha jitpogga cilindru tal-gass. L-attrici ghamlet enfazi li zewgha: *"…. insista kemm il-darba maghhom biex inehhu kollox u jghidilhom ukoll biex ma jkomplux jabbuzaw bil-gentilezza taghna"* (fol. 35). Jekk kien hemm din l-insistenza kollha u l-konvenuti baqghu passivi, iktar u iktar ir-raguni tghidlek li l-atturi kienu jiehdu passi legali. 'Il fatt li ghal dawk is-snin kollha l-atturi ma hadux passi legali hu ndizju car li l-gallarija nbniet bil-kunsens taghhom. L-attur stess xehed li kien lejn l-ahhar ta' Jannar 2012, meta nqlaghet problema mal-konvenut dwar parkegg, li ddecida li jitkellem ma' avukat dwar il-gallarija (fol. 33). Fic-cirkostanzi l-qorti ma temminx li l-ftehim originali kien biss sabiex issir xkaffa li fuqu jitqieghed cilindru tal-gass kif xehed l-attur fl-affidavit (fol. 32). Il-qorti tikkonkludi li l-kwistjoni tal-parkegg kienet dik li skattat il-molla dwar il-gallarija. Hu minnu li Leslie Farrugia, iben l-atturi, xehed: *"Meta morna d-dar missieri kien tkellem ma' ommi u kienu ddecidew illi gialadarba Monica Camilleri kienet lesta illi tnehhi l-kostruzzjoni fuq sempliciment talba, huma ma kienux ser joqghodu jzidu l-inkwiet"* (fol. 37). Pero' dan ma ssemmiex mill-atturi u anzi jikkontrasta ferm ma' dak li xehedu li huma dejjem insistew li l-gallarija titnehha.

4. Il-gallarija ma tohloq l-ebda servitu' favur il-proprjeta' tal-konvenuti. Fatt rikonoxxut mill-konvenuti stess fl-ewwel eccezzjoni. Kull m'ghandhom il-konvenuti hu dritt personali u xejn iktar. Dritt li kien moghti lilhom biss u ghalhekk m'huwiex trasferibbli lil haddiehor. Ghalkemm il-konvenut xehed: *"Mistoqsi mill-Qorti jekk it-terrazzin jitnehhiex jekk jien nigi biex inbiegh id-dar nghid li le. Dan ghandi ftehim ma' Peter li hemm jibqa"* (fol. 71). Il-qorti ma taqbilx. Il-ftehim li jalludi ghalih il-konvenut ma jirrizultax.

5. Il-qorti ma temminx li l-ftehim bejn il-kontendenti kien fis-sens li l-gallarija titnehha f'kull zmien meta jridu l-atturi. Fuq bazi ta' probabilita' l-konvenuti ma kienux ser jidhlu ghal dik l-ispiza[1] u jibnu gallarija ta' dak id-daqs meta f'kull zmien l-atturi setghu jghidulhom biex inehhuha.

6. Jirrizulta li meta nqalghet il-kwistjoni l-atturi kienu volontarjament ghalqu bieb li fethu ghal fuq il-gallarija (ara ritratt fol. 26) u minflok ghamlu tieqa, nehhew ir-railing tal-hadid (ara ritratt fol. 26). L-attur xehed li wara l-ittra ufficjali tad-19 ta' April 2012 il-konvenut *"…. Nehha ir-railing tal-aluminju, ghalaq il-bieb f'tieqa kif kienet originarjament u li kienu fethu b'access ghall-gallarija u sbarazzaw xi affarijiet li kienu fil-gallarija kif jidher mir-ritratti"* (fol. 33). Wiehed jista' jithajjar jargumenta li din hi prova ta' kemm qatt ma kien hemm ftehim li l-konvenuti jibnu gallariji. Ghalkemm argument b'sahhtu, il-konvenuti xehedu li ghamlu hekk wara li tkellm mal-avukat. Fid-dikjarazzjoni li ghamlu

[1] Il-konvenut xehed li l-ispiza kienet ta' cirka Lm1,500 (fol. 71).

fit-twegiba guramentata qalu li nehhew il-bieb u r-railings sabiex jevitaw milli jidhlu l-qorti. Fic-cirkostanzi l-qorti m'hijiex tal-fehma li ghandha taghmel konkluzjoni bazata biss fuq 'il fatt li tnehhew xi affarijiet mill-gallarija.

7. Fit-twegiba guramentata l-konvenuti ghamlu riferenza ghall-Artikolu 426 tal-Kodici Civili li jipprovdi:-

"Meta s-sulari ta' dar ikunu ta' diversi sidien, kull wiehed jista', ***fil-hajt ta' barra*** *tas-sular tieghu, jaghmel gallariji, twieqi, bibien jew aperturi ohra, basta li b'daqshekk ma tigix imnaqqsa s-sahha ta' dak il-hajt".*

Dak il-provvediment ma japplikax f'kazijiet bhal dak in ezami. L-Artikolu 426 tal-Kodici Civili jitratta x'jista' jsir f'hajt ta' barra, cjoe' dak li jaghti ghal fuq triq pubblika. L-Artikolu 426 ma jatix dritt li jinfethu gallariji, twieqi, bibien jew aperturi f'hajt divizorju li jkunu jaghtu ghal fuq il-proprjeta ta' haddiehor (ara sentenza tal-Prim'Awla[2] fil-kawza **Maria Concetta Zammit Lupi et vs Maggur Peter Paul Ripardi et nomine** deciza fit-30 ta' Ottubru 2003; ara wkoll sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawza **Edgar Galea et vs Lily Properties Ltd** tal-25 ta' Settembru 2006).

Fit-tieni eccezzjoni l-konvenuti qalu wkoll li l-Artikolu 323 tal-Kodici Civili[3] hu soggett ghat-tgawdija *"... ta' dak il-faxx ta' arja prospicenti l-proprjeta taghhom".* M'hemmx dubju li l-arja fuq il-gnien tal-atturi hi proprjeta taghhom. 'Il fatt li l-konvenuti ghandhom il-propjeta li tikkonfina ma' din l-arja ma jfissirx li hi proprjeta taghhom[4] jew li ghandhom xi jedd li jgawduha. Hu biss ghaliex il-qorti kkonkludiet li l-gallarija nbniet bil-kunsens tal-atturi li t-talba biex titnehha ser tigi michuda.

8. Mill-provi ma rrizultax li bejn il-kontendenti kien hemm xi ftehim li l-konvenuti jpoggu mal-hajt ta' barra xi pajpijiet, katusi u vit (ara ritratti a fol. 66 u 67). Dan ma japplikax ghall-pajp tac-cilindru tal-gass. F'dan ir-rigward l-atturi stess accettaw li kienu taw il-kunsens taghhom sabiex jaghmlu cilindru tal-gass fuq il-gallarija. Jidher li fil-mori tal-kawza ittawwal pajp li jservi ghall-ilma tal-airconditioner (fol. 65). Hu evidenti li dan il-pajp sar sabiex l-ilma ma jaqax fuq il-gallarija oggett tal-kawza. Zdied ukkoll pajp tar-ramm (fol. 66). Il-

[2] Imhallef T. Mallia.

[3] *"Kull min ghandu l-proprjeta' ta' l-art, ghandu wkoll dik ta' l-area ta' fuqha, u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taht wicc l-art; hu jista' jaghmel fuq l-art tieghu kull bini jew tahwil, kif ukoll taht l-art, kull bicca xoghol jew tahfir, u jiehu minnhom kull prodott li jistghu jaghtu, izda, bla hsara tad-disposizzjonijiet dwar is-Servitujiet Predjali taht it-Titolu IV tat-Taqsima I tat-Tieni Ktieb ta' dan il-Kodici u kull disposizzjoni ohra ta' ligi dwar fortifikazzjonijiet jew opri ohra ta' difiza".*

[4] Hekk jidher li l-konvenuti qeghdin jalludu meta fid-dikjarazzjoni qalu: *".... izda hallew is-suletta li fi kwalunkwe kaz* ***giet kostruwita fl-arja taghhom*** *fil-livell ta' l-ewwel sular u mhux fil-livell tal-pjan terran"* (fol. 16). Fil-kuntratt ta' akkwist tal-konvenuti stess (28 ta' Novembru 1984 atti nutar Dr G. Cassar a fol. 18) jinghad li l-fond igawdi servitu ta' twieqi fuq il-gnien. Li kieku dak il-faxx arja hu proprjeta tal-konvenuti ma kien hemm bzonn l-ebda dikjarazzjoni simili.

konvenuti jargumentaw li l-affarijiet li hemm imwahhlin mal-hajt divizorju m'huma tal-ebda inkonvenjent ghall-atturi. M'hemmx prova li l-wires, ftit pajpjiet u katusa li tidher fir-ritratt Dok. PFR4 li qeghdin jinqdew bihom il-konvenuti, huma ta' xkiel ghall-atturi fit-tgawdija ta' hwejjighom. Il-qorti hi tal-fehma li f'dan il-kaz ukoll ghandha taddotta l-insenjament ta' din il-qorti[5] fil-kawza **George Mifsud et vs Raymond Vella et** deciza fis-16 ta' Gunju 2003. F'dak il-kaz il-qorti bbazat ir-ragunament fuq il-kuncett tal-*bwon vicinat*. Ovvjament ma jfissirx li 'l fatt li l-pajpijiet, katusa u wires jibqghu imwahhlin mal-hajt, ighaddi kemm ighaddi zmien, il-proprjeta' tal-konvenuti ser tirbah xi dritt reali. Pero' fl-istat attwali tal-affarijiet kif inhuma llum, il-qorti ma tara l-ebda raguni ghalfejn m'ghandhomx jibqghu hemm gialadarba hi konvinta li bhalissa m'humiex ta' xkiel ghall-atturi. Ovvjament din id-dikjarazzjoni m'ghandhiex tiftiehem bhala xi passaport sabiex il-konvenuti jwahhlu li jridu mal-hajt divizorju. Jekk fil-futur jinbidel ix-xenarju, ighaddi kemm ighaddi zmien, m'hemm xejn milli jzomm lill-atturi milli jiehdu l-passi ghar-rimozzjoni taghhom.

Ghal dawn il-motivi l-qorti tiddeciedi l-kawza billi:-

1. **Tilqa' l-ewwel talba tal-atturi.**
2. **Tilqa' l-ewwel eccezzjoni u tichad it-tieni eccezzjoni u tichad it-tieni u tielet talba.**
3. **Tilqa' t-tliet eccezzjoni u tichad ir-raba' u hames talbiet.**

Spejjez jinqasmu in kwantu ghal 75% a karigu tal-atturi u 25% a karigu tal-konvenuti peress li mhux l-eccezzjonijiet kollha gew milqugha.

< Sentenza Finali >

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

[5] Imhallef P. Sciberras.