PRIM'AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

ONOR. DR DAVID SCICLUNA LL.D. MAG. JUR. (EUR. LAW)

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 22 ta' Mejju 2002.

Numru 31

Citaz. numru 1463/93 DS

Carmelo Ciappara, u b'nota tat-22 ta' Gunju 1994 Louis Psaila assuma l-atti tal-kawza bhala mandatarju ta' l-assenti Carmelo Ciappara

vs

Carmelo Cutajar u Anthony Psaila

Illum, 22 ta' Mejju 2002

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni pprezentata fit-23 ta' Novembru 1973 li permezz taghha l-attur wara li ppremetta:

Illi l-partijiet huma inkwilini ta' art fis-Siggiewi fl-inhawi maghrufa bhala "Tal-Imwiegel";

Illi l-partijiet ghalkemm bhala 'modus vivendi' jahdmu partijiet separati tal-istess art, qatt ma saret qasma tal-kirja, u s-sid johrog biss ircevuti a favur l-eredi tal-mejjet Luigi Psaila, il-kerrej originali; filwaqt illi l-konvenut Anthony Psaila jigbor flus minghand il-ko-inkwilini kollha u jhallashom lis-sid;

Illi kull inkwilin dejjem kellu dritt u fakolta' illi jghaddi ghar-raba' tieghu bir-rigel, bhima, karettun, ingenji jew mutur ghall-ghalqa tieghu;

Illi xi ftit taz-zmien ilu l-konvenut, minghajr il-kunsens tal-inkwilini l-ohra bena kamra f'parti mill-art imqabbla lill-partijiet b'mod li ostakola d-dritt tal-access bil-mutur tal-hart jew ingenji ohra ghall-parti mill-art li hija f'idejn Carmelo Ciappara wiehed mill-inkwilini;

Illi dan l-agir huwa kontra l-ligi w abuziv ghaliex b'hekk:
(a) naqqas it-tgawdija ta' dritt ta' ko-inkwilin ghal access liberu ghal parti mill-art mqabbla lill-partijiet kollha;
(b) bena parti mill-art mqabbla lill-partijiet kollha minghajr il-kunsens tal-inkwilini l-ohra u in effetti biddel in-natura ta' parti mill-art mqabbla lill-inkwilini kollha minghajr il-permess taghhom;

talab lil din il-Qorti:

1. tiddikjara illi l-attur Carmelo Ciappara ghandu dritt ta' access b'kull mezz ghal parti mill-ghalqa li qieghda f'idejh;

2. tikkundanna lill-konvenut sabiex ipoggi kollox kif kien qabel ma nbniet il-kamra li qed tostakola l-access fuq imsemmi, jekk hemm bzonn billi jigi ordnat iwaqqa' l-istess kamra minnu mibnija;

3. fin-nuqqas tawtorizza lill-attur sabiex a spejjes tal-konvenut jiddemolixxi l-istess kamra hu stess.

Bl-ispejjes inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tal-4 ta' Awissu 1993 kontra l-konvenut ingunt ghas-subizzjoni.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut Carmelo Cutajar fejn qal:

1. Illi t-talbiet tal-attur huma infondati billi l-eccipjenti mhux biss ma naqqasx it-tgawdija ghall-access liberu tal-attur ghall-parti mill-ghalqa imqabbla lilu imma anzi zied l-istess access;

2. Rigward it-tieni u t-tielet talba l-eccipjenti jissottometti illi l-kamra li huwa tella xi hames snin ilu fil-parti tal-ghalqa imqabbla lilu ma ostakolat bl-ebda mod l-access lill-attur.

3. Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut Anthony Psaila fejn qal:

1. Illi huwa ma kellu x'jaqsam xejn mal-bini tal-kamra msemmija fic-citazzjoni li nbniet esklussivament mill-konvenut Carmelo Cutajar;

2. Illi huwa minnu illi din il-kamra qed tostakola l-passagg ghall-ghalqa mahduma mill-attur peress li ma tippermettilux li jghaddi b'ingenji kif kien ighaddi qabel;

3. Illi huwa ma ghandu jbati xejn mill-ispejjes tal-kawza stante illi huwa jaqbel mat-tezi attrici u ma seta' bl-ebda mod jevita' li l-konvenut l-iehor milli jaghmel dak li ghamel.

Rat id-digriet tat-22 ta' Gunju 1994 fejn gie nominat l-A.I.C. Rene` Buttigieg bhala perit tekniku biex ifittex u jirrelata dwar il-fondatezza tad-domandi attrici, wara li jiehu konjizzjoni ta' l-eccezzjonijiet, u jaghmel l-osservazzjonijiet kollha li ghandhom x'jaqsmu mal-kaz;

Rat ir-relazzjoni debitament mahlufa fl-1 ta' Lulju 1999;

Rat l-atti l-ohra tal-kawza u d-dokumenti esibiti;

Ikkunsidrat illi:-

Mill-provi jirrizulta li l-ghalqa "Tal-Imwiegel" fis-Siggiewi li dwarha hemm il-vertenza in kwistjoni, kienet mikrija lil certu Nikola Psaila u meta dan miet ghaddiet f'idejn ibnu Luigi Psaila. Dan Luigi Psaila kien jigi missier il-konvenut Anthony Psaila.

Anthony Psaila xehed li huma hamest ahwa u tliet snin qabel ma miet missieru (li miet fl-1972) huwa qasmilhom ir-raba' u billi kienet tal-Knisja kien hadhom

ghand il-Monsinjur li tah l-approvazzjoni. Illum din ir-raba' ghaddiet f'idejn il-Gvern. Hawn ta min ighid li meta xehed Giovanni Demartino, *principal* fil-Joint Office, fil-15 ta' Novembru 2000, huwa esebixxa kopja ta' ittra mibghuta mill-Arcidjocesi ta' Malta (Dok. X3) fejn hemm indikat li *"we have no documents in our file indicating that there has been a transfer of lease on to the five children of Mr. Luigi Psaila"*. Effettivament jidher li l-ircevuti baqghu jinhargu f'isem "l-eredi ta' L. Psaila".

Issa skond Anthony Psaila, porzjoni minn din l-ghalqa misset lil Maria Ciappara, mart l-attur, porzjoni lilu, porzjoni lil huh Carmelo u li issa tinhadem minn ibnu Louis, porzjoni lil ohtu Teresa Ciantar u porzjoni lil Nicolina Cutajar, omm il-konvenut Carmelo Cutajar.

L-attur qieghed jilmenta li meta l-konvenut Carmelo Cutajar ikkostruwixxa kamra fuq dik il-porzjoni ta' l-ghalqa mahduma minnu, ostakolalu l-liberu access li qabel kellu ghall-porzjoni tieghu ta' l-ghalqa u sostna li qabel kell access ghaliha b'kull mezz. Filwaqt li l-konvenut Anthony Psaila jikkonferma li dejjem kien hemm access b'ingenji ghal kull parti ta' l-ghalqa mikrija lilhom, il-konvenut Carmelo Cutajar jichad dan u jikkontendi li l-passagg kien bir-rigel u meta hu bena l-kamra in kwistjoni ha mizuri biex jara li dan il-passagg ma jigix ostakolat u anzi wessghu aktar milli kien qabel.

Fix-xiehda tieghu Anthony Psaila qal li meta missieru qassam l-art il-passagg hemm kien, baqghu juzawh, u hu kien jidhol anke bil-*jeep* u b'mutur tal-hart kbir. Illum wiehed jista' jghaddi biss bir-rigel, bil-bhima u b'mutur zghir. Louis Psaila, iben Anthony, xehed li qabel ma nbniet il-kamra kienu jghaddu bl-ingenji kollha u llum lanqas b'mutur zghir armat. L-attur ighid li missier il-mara tieghu kien jghaddi mill-passagg biz-ziemel u bil-karrettun. Nikola Ciantar, ir-ragel ta' Teresa, ukoll ighid li Luigi Psaila kien jghaddi bil-karrettun.

Spjega li z-ziemel kien ihallieh fir-razzett u l-karrettun gox-xatba izda meta jkollu bzonn kien jarma z-ziemel mal-karrettun u jinzel bihom gol-ghalqa. Meta ried jahrat kien jinzel biss biz-ziemel gol-ghalqa.

Il-konvenut xehed li nannuh, Luigi Psaila, kien jidhol ghar-raba' tieghu mix-xatba l-qadima ta' ma' genb ir-razzett u kien jidhol biz-ziemel biss minhajr karrettun. Bil-karrettun ma setax jidhol fl-ghalqa ghax ix-xatba kienet wiesa' tliet piedi fuq gewwa u ghadha hekk sallum. Meta Anthony Psaila kien jidhol bil-mutur tieghu ghal fuq l-ghalqa ta' ohtu Maria Ciappara kien ighaddi bil-mutur tar-roti u r-romblu jarmah l-ghalqa, izda wara li bena l-kamra u wessa' l-ispazju beda jghaddi bir-romblu wkoll bil-lest. L-istess konvenut ammetta li bena wkoll demmiela li hajt taghha jibbordura l-passagg.

Wara li l-perit tekniku ghamel access fuq il-post u kkonsidra l-verzjonijiet konfliggenti tal-partijiet, huwa qal li in sostenn tal-pretensjoni attrici li ghandha dritt tghaddi bil-karrettun (u mhux certament "b'kull mezz" kif l-attur ippretenda) hemm il-fatt li sija x-xatba li saret mill-genituri tal-kontendenti (missier il-konvenut u misser Louis Psaila) kif ukoll dik li fetah il-konvenut Cutajar, huma ta' wisa' hafna akbar minn dik tax-xatba l-antika li minnha kulhadd qabel li kien jiddahhal il-karrettun. Huwa fatt, kompla l-perit tekniku, li anke kieku ma hemmx il-hajt (tad-demmiela) ma' genb il-passagg jew il-kamra, mibnija mill-konvenut, xorta ma hemmx wisa' bizzejjed biex jiddahhal karrettun go l-art attrici minhabba x-xkiel provdut mill-botg gebel u x-xitla tal-bajtar ta' hdejh, izda din hi kwistjoni li sta ghall-attur li jiddeciedi jekk inehhihomx biex igawdi l-wisa' minnu rikjesta jew le. Filwaqt li l-wisa' tal-passag m'ghandux ikun dak pretiz mill-attur ta' bejn 7'6" u 8'0", in vista tal-kejl superficjali tal-ghalqa f'idejn l-attur u l-mezzi utilizzati fil-prezent f'dawn it-tip ta' ghelieqi, il-wisa' tal-passagg favur l-attur minn fuq l-art tal-konvenut ghandha tkun ta' wisa' ta' hames piedi.

Il-Qorti hasbet dwar dawn is-sottomissjonijiet tal-perit tekniku kif ukoll ikkunsidrat is-sottomissjonijiet tal-partijiet fir-rigward u hija tal-fehma li galadarba gie stabbilit li dan il-passagg kien diga` jezisti u kien jintuza ghall-karrettun, il-wisa' tal-passagg illum ghandu jkun almenu ta' l-istess wisa' u l-pretensjoni ta' l-attur li jghaddi "b'kull mezz" hi ghal kollox infondata. Il-konvenut Cutajar isostni li l-passagg fil-porzjoni ta' l-attur huwa ta' 3'7" u ghalhekk m'hemmx lok li jitwessa' l-passagg li jghaddi minn fuq il-porzjoni tieghu. Dan pero` ma jirrizultax mill-verbal ta' l-access. Anzi minn hemm jirrizulta li l-wisa' tad-dahla fl-ghalqa ta' l-attur hi ta' 4'9" u fir-relazzjoni tieghu l-istess perit tekniku jghid (a fol. 32 tar-relazzjoni) li *"l-wisa' tal-passagg favur l-attur minn fuq l-art tal-konvenut ghandha tkun tal-wisa' ta' hames piedi (5')* ***li hi dik attwalment ezistenti fl-art ta' l-istess attur adjacenti ghal dik tal-konvenut****"*. Ghalhekk tidher gustifikata l-konkluzjoni tal-perit tekniku li l-wisa' tal-passagg ghandu jkun ta' minimu ta' hames piedi (5').

Fic-citazzjoni l-attur talab it-twaqqiegh tal-kamra li allura qed tostakola l-passagg u, stranament, ma talabx it-twaqqiegh tad-demmiela jew parti taghha. Difatti ma jaghmel l-ebda riferenza ghaliha fic-citazzjoni. U ghalkemm ghat-tgawdija shiha tal-passagg huwa mehtieg li titnehha parti mid-demmiela wkoll, il-Qorti trid necessarjament toqghod ghat-termini tac-citazzjoni b'dan li, bhalma rrakkommanda l-perit tekniku, mhijiex se tordna t-twaqqiegh tal-kamra izda li, fi kliem l-istess perit tekniku, "titqaxxar parti mill-kamra biex jithalla l-wisa' ta' hames piedi". Dwar id-demmiela tista' biss tirrakkommanda li din tigi spostata mill-konvenut biex b'hekk il-passagg kollu jkun ta' wisa' ta' hames piedi.

Ghal dawn il-motivi:-

Tiddeciedi billi tilqa' l-ewwel u t-tielet eccezzjonijiet tal-konvenut Anthony Psaila u tilliberah mill-osservanza tal-gudizzju, izda tilqa' t-talbiet attrici limitatament fil-konfront tal-konvenut l-iehor Carmelo Cutajar billi

(1) tiddikjara li l-attur nghandu dritt ta' access bil-karrettun ghall-parti mill-ghalqa li qieghda f'idejh,
(2) tikkundanna lill-konvenut Carmelo Cutajar jaghmel ix-xoghlijiet mehtiega kif rakkommandat mill-perit tekniku fil-kamra li huwa bena sabiex inehhi l-ostakolu li kkreja, u dan taht is-supervizjoni ta' l-A.I.C. Rene` Buttigieg, u
(3) fin-nuqqas tawtorizza lill-attur jaghmel ix-xoghol mehtieg hu a spejjez ta' l-istess konvenut Carmelo Cutajar u taht is-supervizjoni ta' l-istess A.I.C. Rene` Buttigieg.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut Carmelo Cutajar salv dawk tal-konvenut Anthony Psaila li jithallsu mill-attur.

ONOR. IMHALLEF
DOTTOR DAVID SCICLUNA **D/REGISTRATUR**