7 ta' Ottubru, 1997

Imħallfin:-

S.T.O. Joseph Said Pullicino B.A. (Hons.), LL.D. - President
Onor. Joseph A. Filletti B.A., LL.D., A.R. (Hist.) S.
Onor. Albert Manchè LL.D.

Emanuel Said *et*

versus

George Sammut

Skip - Proprjetà Adjaċenti - Aċċess minn Triq Pubblika Għal - Inkonvenjent - Massima *Non Mens Verbis Sed Verba Menti Servire Debent*

Il-Qorti ta' l-Appell ikkonfermat sentenza ta' l-Ewwel Qorti fejn ordnat lill-konvenut ineħħi skip *f'area komuni li sservi bħala sqaq privat u taqsam il-proprjetajiet tal-kontendenti minn sqaq komuni.*

Il-Qorti:-

Rat is-sentenza mogħtija mill-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili mogħtija fis-27 ta' Jannar, 1997 li tinqara hekk:

"Il-Qorti:-

Rat iċ-ċitazzjoni li permezz tagħha l-atturi ppremettew illi huma l-proprjetarji tal-fond residenzjali Flat A, Rayvon, Triq id-Duluri, il-Ħamrun li huwa adjaċenti l-ħanut tal-merċa tal-konvenut magħruf bħala "*Supersaving*"; u

Premess illi l-konvenut riċentement qabad u waddab *skip* taż-żibel f'area komuni li sservi bħala sqaq privat u li taqsam il-proprjetajiet ta' l-attur u tal-konvenut mit-triq pubblika, u

Premess illi l-konvenut għamel dan mingħajr il-kunsens, anzi kontra x-xewqa espressa ta' l-attur u b'hekk invada l-proprjetà gawduta mill-attur b'mod li l-iskip qed jikkreja inkonvenjent estetiku u sanitarju li qabel ma kienx jeżisti u li bil-passaġġ taż-żmien jista' jsir aktar diffiċli biex jitneħħa; u

Premess illi meta l-atturi avviċinaw lill-Kunsill Lokali tagħhom (li huwa responsabbli għall-użu ta' *skips* fid-distrett skond l-Att ta' l-1993 dwar Kunsilli Lokali (Att XV ta' l-1993) ġew infurmati li peress illi l-*iskip* ġie mqiegħed f'post privat il-Kunsill ma kellu l-ebda kompetenza fil-materja; u

Premess illi l-użu ta' l-*iskip* fil-parti komuni msemmija hija illegali u qed tikkawża lill-atturi preġudizzju kontinwu kif il-konvenut ġà ġie nfurmat fil-protest li ġie pprezentat fl-erbgħa u għxorin (24) ta' Frar, 1995;

L-atturi talbu li din l-Onorabbli Qorti, prevja dikjarazjoni li l-*iskip* ġie mqiegħed f'parti komuni gawdut mill-atturi mingħajr il-kunsens ta' l-istess u b'hekk iż-żamma tiegħu fl-istess parti hija illegali u abbużiva:

Tordna lill-konvenut sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi ffissat minn din il-Qorti, ineħħi l-*iskip* mill-posizzjoni li tqiegħed mill-konvenut u ċjoè fil-parti komuni quddiem il-proprjetà tal-konvenut;

Fin-nuqqas tawtorizza lill-konvenut ineħħi l-istess *skip* minn fejn qiegħed a spejjeż ta' l-attur;

Bl-ispejjeż inklużi dawk ta' l-ittri legali tal-ħdax (11) ta' Jannar, 1995 u tat-tmintax (18) ta' Jannar, 1995 kif ukoll tal-protest ġudizzjarju ta' l-erbgħa u għoxrin (24) ta' Frar, 1995 kontra l-konvenut;

Rat id-dikjarazzjoni ġuramentata ta' l-atturi a fol. 2;

Rat in-nota ta' eċċezzjonijiet tal-konvenut a fol. 6 fejn eċċepixxa illi:

Fejn l-eċċipjent qiegħed l-i*skip* in kwistjoni mhux leżiv għad-drittijiet ta' l-atturi;

L-aġir ta' l-eċċipjent ma kienx abbużiv jew illegali;

Għalhekk iż-żewġ talbiet attriċi għandhom jiġu respinti għax infondati fil-fatt u fid-dritt;

Salvi eċċezzjonijiet oħra permessi mil-liġi;

Rat l-atti kollha tal-kawża u d-dokumenti esebiti;

Semgħet ix-xhieda bil-ġurament;

Semgħet lill-avukati difensuri jittrattaw;

L-atturi qed jitolbu li l-konvenut ineħħi l-i*skip* li hu qiegħed fil-parti komuni li sservi bħala sqaq privat u li tqsam il-proprjetajiet ta' l-attur u tal-konvenut mit-triq pubblika u fin-nuqqas jiġi awtorizzat minn dina l-Qorti li jneħħi l-istess *skip* huwa a spejjeż tal-konvenut;

Il-konvenut eċċepixxa li fejn qiegħed l-i*skip* mhux leżiv għad-drittijiet ta' l-atturi u għalhekk l-aġir ta' l-eċċipjent ma kienx abbużiv jew illegali;

L-attur xehed li qabel il-konvenut kien hemm Joseph Spiteri li jiġi z-ziju tal-mara. Meta hu kien irid jagħmel xi ħaġa fil-parti komuni hu dejjem kien jitlob il-permess tagħhom. Invece meta daħal il-konvenut dan qabad u daħħal *skip* fil-parti komuni mingħajr permess ta' ħadd (ara ritratti a fol. 12 u 19). Ir-ritratti ħadhom bejn 1.30 u 2.00 p.m. Dan l-imbarazz iġib innemus u jagħmel l-irwejjaħ xi kultant;

Hu s-*sid tal-post fejn joqgħod u ilu joqgħod hemm tlettax*-il sena mentri l-konvenut xi 3/4 snin. Qabel hu kien jieħu ħsieb ibajjad fejn illum hemm l-i*skip*. Kien hemm pjanti mal-ħajt;

Mart l-attur ikkonfermat dak li qal żewġha u qalet li l-parti in kwistjoni hija komuni u l-konvenut qatt ma talab permess;

Xehed ukoll Saviour Farrugia missier l-attriċi Yvonne Said. Hu qal li joqgħod fejn toqgħod bintu. Ilu hemm mill-1961. Il-parti fejn hemm il-ħanut kienet in komun u minn hemm huma jridu jidħlu għar-residenza tagħhom. Il-madum ta' l-art kien għamlu hu ma' Spiteri. Fejn *illum hemm l-iskip qabel kien* hemm ħamrija u xi żewġ fjuriet u kienu jieħdu ħsiebhom. L-i*skip* qiegħed joħloq inkonvenjent, fih l-irwejjaħ u anke jiġi n-nemus. Meta l-konvenut qiegħed *l-iskip hemm hu mill-ewwel* oġġezzjona. L-i*skip* mhux kuljum jitbattal;

Joseph Spiteri xehed li kien kera l-ħanut lill-konvenut xi tliet snin ilu. Il-madum ta' quddiem il-ħanut kien għamlu hu. Meta sar il-kuntratt ta' bejgħ tal-flat tas-Sur Said ma ntqal xejn dwar il-parti ta' quddiem il-ħanut. Hu kellu x'jaqsam biss mas-sular ta' fuq. L-intrata kienet parti tiegħu u ma tkellmux dwarha.

Ma saritx manutenzjoni minn Said jew Farrugia fil-parti fejn hemm l-i*skip*. Huwa ma joqgħodx f'dawn il-flats;

· Il-konvenut xehed li meta kera l-ħanut ma kienx hemm *skip*. L-imbarazz u l-affarijiet li ma jkollux bżonn iqiegħedhom minflok l-i*skip*. Fl-i*skip* hu jqiegħed kaxxi tal-kartun. L-i*skip* jitbattal mit-Tnejn sas-Sibt barra l-Ħadd. Hu jħalli l-vojt tal-*minerali barra fejn l-iskip, però mhux frekwenti*;

Farrugia kien oġġezzjona meta huwa qiegħed l-i*skip*. Hu ma kienx ipprova jqiegħed l-i*skip* fit-triq. *Iż-żibel* jqegħduh ġo *garbage bags* u mhux ġo l-i*skip*. L-iskart jibqa' minn filgħaxija sa filgħodu. Il-kartun ma jġibx nemus. Hu kien għamel manutenzjoni fuq in-naħa tiegħu. *Hu qal li l-boroż tal-plastic* fid-dok. S1 sa S6 ma għamilhomx hu. Hu ċaħad li joħroġ iż-żibel fil-boroż qabel jiġi ta' l-iskart. Hu joħroġ borża waħda;

Il-konvenut eċċepixxa li fejn qiegħed l-i*skip* mhxu leżiv għad-drittijiet ta' l-atturi u għalhekk l-aġir ta' l-eċċipjent ma kienx abbużiv jew *illegali. Fl-eċċezzjoni tiegħu hu ma semmiex* li l-parti in kwistjoni mhix komuni anzi jirriżulta mill-provi li l-parti fejn tqiegħed l-i*skip* hija waħda komuni li tintuża mir-residenti u minn min kellu l-ħanut;

Joseph Spiteri (sid il-kera tal-ħanut tal-konvenut) xehed li fil-kuntratt ta' xiri tal-post minn Said ma ssemma xejn dwar dina l-parti, iżda huwa ovvju li dina hija parti komuni li trid tintuża biex l-atturi jidħlu fir-residenza tagħhom (ara dok. ED5). Inoltre jirriżulta mill-provi li dina l-parti dejjem intużat in komun u l-attur u Farrugia kienu jużawha u anke qiegħdu pjanti hemmhekk. Spiteri ma jistax jgħid x'kienu jagħmlu Farrugia u Said (eż. manutenzjoni) għax hu ma kienx joqgħod hemmhekk. Mill-kuntratt esebit ma jirriżultax li sar xi provvediment biex parti mill-passaġġ tkun tal-ħanut u parti tar-residenti;

Jirriżulta ukoll li l-konvenut ma talabx permess biex iqiegħed l-i*skip* hemmhekk. Fil-fatt meta l-konvenut ħa b'kera l-ħanut ma kienx hemm *skip* hemmhekk;

Għalhekk indipendentement jekk l-iskip hux ta' inkonvenjent jew le dan għandu jitneħħa billi tqiegħed mingħajr permess;

Iżda apparti *dana, mill-provi jirriżulta ukoll li dana l-iskip* hu ta' inkonvenjent u postu mhux hemm - ċjoè faċċata tal-bieb tar-residenti - fosthom l-atturi. L-iskart jibqa' hemmhekk minn filgħaxija sa filgħodu u bħala skart dana dejjem hu ta' *inkonvenjent (kemm bħala rwejjaħ, nemus u kruha ta' l-*ambjent). Ovvjament il-konvenut ma jkunx irid min iqiegħdlu *skip* quddiem il-bieb tad-dar tiegħu;

Il-konvenut xehed li l-boroż tal-plastic fid-dok. S1 sa S6 ma għamilhomx hu. Għal Qorti dana hu argument ieħor favur l-atturi billi issa li hemm l-i*skip* hemmhekk in-nies tibda titfa' ż-żibel ħdejh (ara ritratti u bħala konsegwenza l-inkonvenjent lill-atturi ser ikun akbar;

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċidi billi tilqa' t-talbiet ta' l-atturi u tagħti lill-konvenut ġurnata żmien biex ineħħi l-*iskip li hu qiegħed fil-parti komuni,* u fin-nuqqas l-atturi qed jiġu awtorizzati minn dina l-Qorti li jneħħu l-istess *skip* huma a spejjeż tal-konvenut;

L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-konvenut";

Rat ir-rikors ta' l-appell tal-konvenut li bih talab li tiġi rrevokata s-sentenza appellata billi waqt li tilqa' l-eċċezzjonijiet issollevati *minnu tiċħad it-talbiet ta' l-atturi kif dedotti, bl-*ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-atturi;

Rat ir-risposta ta' l-atturi appellati li biha esponew li s-*sentenza appellata timmerita konferma* u *għalhekk l-appell* għandu jiġi miċħud bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellant;

Rat l-atti l-oħra tal-kawża;

Ittrattat l-appell;

Ikkunsidrat:

Illi fil-qosor l-aggravji ta' l-appellant huma s-segwenti:

Illi kuntrarjament għall-*konklużjoni li waslet għaliha* l-Ewwel Qorti ma rriżultax mill-provi li l-parti fejn tqiegħed l-i*skip* hija waħda komuni li tintuża mir-residenti u minn min kellu l-ħanut. L-assjem tal-provi jikkonferma li l-art in kwistjoni mhux komuni;

Illi l-i*skip,* kif adoperat mill-appellant mhux inkonvenjent;

Illi l-Ewwel Qorti ma setgħetx tordna li fin-nuqqas li l-konvenut ineħħi l-i*skip* l-atturi jiġu awtorizzati li jneħħu l-istess *skip* huma a spejjeż tal-konvenut b*illi* fit-tien*i* talba attriċi kienet biex fin-nuqqas "tawtorizza lill-konvenut ineħħi l-istess *skip* minn fejn qiegħed a spejjeż ta' l-attur";

L-appellati ssottomettew *inter alia* illi:

L-Ewwel Onorabbli Qorti bbażat il-konklużjonijiet tagħha fuq apprezzament oġġettiv tal-fattispeċje tal-każ. Irriżulta b'mod inekwivoku li l-parti fejn qieged l-i*skip* huwa komuni għall-proprjetajiet adjaċenti li l-uniku aċċess għalihom mit-triq

pubblika huwa proprju dan il-passaġġ jew *front garden*. Il-proprjetarji attwali, kif ukoll dawk ta' qabilhom, dejjem għandu użu u użufruwew mill-istess parti *animo domini* mingħajr limitazzjonijiet jew riservi minn ħadd. L-ebda wieħed mill-proprjetarji qatt assuma għalih waħdu l-użu jew il-proprjetà tal-passaġġ u dan stante li huwa wisq ovvju li l-istess passaġġ kien oriġinarjament intiż biex iservi l-fondi li nbnew miegħu;

Illi filwaqt li l-attur, kif ukoll il-predeċessur fit-titolu tiegħu Salvu Farrugia, stqarrew li dejjem qiesu l-passaġġ bħala proprjetà komuni u għamlu użu kontinwu u ininterrott minnu bħala tali, l-konvenut naqas li jressaq prova waħda biex *juri* l-kuntrarju u dan meta kellu l-opportunità kollha jippreżenta l-kuntratti kollha relattivi għall-ħanut mikri lilu;

Illi inoltre, apparti konsiderazzjonijiet legali dwar proprjetà u pussess, irriżulta sodisfaċentement li bit-tqegħid ta' l-*iskip* xi sitt piedi 'l bogħod mid-dar ta' l-atturi, ġie kkreat inkonvnejent gravi għall-ħajja ordinarja ta' l-atturi. Kif qalet tajjeb l-Ewwel Onorabbli Qorti, l-*iskip* tqiegħed ġo *post espost* għall-pubbliku u għalhekk jattira kwantità ta' skart li mhux dejjem jipprovjeni mill-ħanut tal-konvenut;

M'għandux ikun hemm dubbju li t-tqegħid ta' *skip* f'passaġġ komuni ftit piedi 'l bogħod mill-bieb prinċipali tar-residenza ta' l-atturi, jikkostitwixxi inkonvenjent serju li joltraġġa d-dritt essenzjali għall-ħajja ordinaja diċenti li jgawdi kull ċittadin f'soċjetà ċivilizzata;

Ikkunsidrat:

Illi dwar il-kwistjoni jekk l-*iskip* tqegħditx f'parti li hija in komuni li hija goduta mill-atturi, is-sentenza appellata sewwa rrilevat li l-konvenut fl-eċċezzjonijiet tiegħu *ma semmiex li din*

il-parti mill-proprjetà mhix komuni. L-istess sentenza *żżid tgħid* li jirriżulta mill-provi li l-parti fejn tqiegħed l-*iskip* hija waħda komuni li tintuża mir-residenti (kompriżi l-atturi) u minn min kellu l-ħanut (il-konvenut);

L-Ewwel Onorabbli Qorti għamlet apprezzament korrett tal-provi akkwiżiti meta kkonkludiet li din il-parti dejjem intużat in komun u li l-kuntratt *esebit ma jipprovdix* biex parti mill-passaġġ tkun tal-ħanut u parti tar-residenti ta' l-appartamenti;

Kif sewwa ssottomettew l-atturi appellati, il-parti in kwistjoni fejn tqiegħed l-*iskip* tirriżulta li hija komuni għall-proprjetajiet adjaċenti u li l-uniku aċċess għalihom mit-triq pubblika huwa propju dan il-passaġġ li fuqu tqiegħed l-*iskip* u li ebda wieħed mill-proprjetarji qatt ma assuma għalih waħdu l-użu jew il-proprjetà tal-passaġġ u dan stante li huwa ovvju li l-istess passaġġ kien oriġinarjament intiż biex iservi l-fondi li nbnew miegħu;

Din il-Qorti taqbel ukoll li l-*iskip* huwa ta' nkonvenjent għall-atturi għar-raġunijiet mogħtija fis-sentenza appellata, li din il-Qorti qiegħda tadotta;

Ikkunsidrat li, anke kieku għall-grazzja ta' l-argument kellu jiġi konċess li l-*iskip* tqiegħed fi proprjetà li tappartjeni esklussivament lill-fond lokat lill-konvenut, billi l-*iskip* qiegħed tant viċin il-faċċata tal-bieb ta' l-atturi, l-inkonvenjent ikkaġonat lill-atturi huwa tali li jintitolahom li jitolbu r-rimozzjoni tiegħu. Kif qalet is-sentenza appellata, l-*iskip* postu mhux hemm għax jikkostitwixxi nkonenjent kemm bħala rwejjaħ, nemus u kruha ta' l-ambjent;

Għalhekk l-ewwel żewġ aggravji dedotti mill-appellant

mhumiex fondati;

Ikkunsidrat dwar it-tielet aggravju, li jirrigwarda t-tieni talba attriċi;

Minn eżami tat-tieni talba jirriżulta li fiha żball ovvju ta' *lapsus calami* billi il-kelmiet "konvenut" u "attur" ġew erronjament skambjati għaliex kif hija redatta t-talba mhux konsistenti ma' l-ewwel talba u lanqs issegwiha loġikament, barra minn dan, ma jagħmilx sens li l-konvenut jiġi awtorizzat ineħħi l-*iskip* a spejjeż ta' l-atturi. Huwa ovvju li t-talba hija ntiża biex l-atturi jiġu awtorizzati ineħħu l-*iskip* a spejjeż tal-konvenut jekk dan ta' l-aħħar jonqos li jottempera ruħu ma' l-ordni li tkun ġiet mogħtija lilu a tenur ta' l-ewwel talba. Jiġi rrilevat li l-konvenut fil-prim'istanza ma ssolleva ebda eċċezzjooni dwar it-tieni talba. Forsi lanqas kellu interess jagħmel dan;

Minn eżami tas-sentenza jidher li l-Ewwel Onorabbli Qorti laqgħet it-tieni talba mhux kif ġiet erronjament redatta iżda kif wieħed loġikament kellu jinterpretaha. Wara kollox, it-talbiet attriċi mhumiex sempliċement dikjaratorji iżda huma ntiżi fl-assjem tagħhom li jagħtu rimedju effettiv għall-vjolazzjoni tad-drittijiet ta' l-atturi. Is-sentenza appellata tat lill-atturi r-rimedju li għandu neċessarjament jingħata fil-każ li l-konvenut jibqa' inadempjenti meta jgħaddi t-terminu prefiss lilu biex ineħħi l-inkonvenjent;

Din il-Qorti hija tal-fehma li s-sentenza appellata għandha tiġi kkonfermata billi hija fil-parametri tar-rimedju mitlub mill-atturi, kif ukoll, fuq l-iskorta tal-massima *non mens verbis sed verba menti servire debent* applikabbli għall-każ odjern fejn l-intenzjoni hija wisq ovvja u din għalhekk għandha tipprevalixxi fuq żball tal-pinna;

Għalhekk anke t-tielet aggravju in diżamina mhux legalment fondat;

Għal dawn il-motivi tiddeċidi billi tiċħad bħala nfondat l-appell interpost mill-konvenut u konsegwentement tikkonferma s-sentenza appellata b'dan li t-terminu prefiss lill-konvenut *jibda jiddekorri mil-lum*;

L-ispejjeż taż-żewġ istanzi jitħallsu mill-konvenut appellant.