

Servitu` ma tiġix akkwistata bil-preskrizzjoni deċennali



FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMHALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 12 ta' Diċembru 2022

Rikors Nru. 554/2020 GM

Mario Grech u Rita Grech (ID 437366M u 399270M)

vs

Raymond Azzopardi (ID 762458M)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Ġuramentat ta' Mario u Rita konjuġi Grech li permezz tiegħu wara li ppremettew illi :

1. Huma titolari tal-fond, ossia, terran jew groundfloor maisonette uffiċjalment immarkat bin-numru disgħa u għoxrin (29) li jgħib l-isem Primrose fi Triq is-Santwarju San Ġwann li huwa soġġett għas-servitujiet passivi ta' ftuħ ta' aperturi, stilliċidju, mogħdija tal-katusi tad-drains, drenagg u ilma tax-xita favur il-mezzanin ta' fuqu mill-bqija liberu u frank, hieles minn kwalunkwe drittijiet u/jew servutijiet reali jew personali favur terzi jew il-vendituri. Dan kif jirriżulta fil-kuntratt ta'

akkwist tal-esponenti ossia dak in atti tan-Nutar Dr Marco Burlo' datat hamsa u għoxrin (25) ta' Frar elfejn u tnejn (2002) hawn anness Dok A;

2. L-konvenut huwa proprjetarju tal-fond 27, Sun Down Flats, Flat 3, Triq is-Santwarju, San Ġwann.

3. Xi żmien ilu preċiżament fl-elfejn u hamsa (2005); il-prodeċessuri tal-konvenut fit-titolu kienu żviluppaw l-arja sovrastanti l-mezzanin li jiġi fuq il-proprjeta' tal-esponenti u abbużivament u illegalment, holqu servitujiet li jaggravaw il-proprjeta' tal-esponenti, ossia :

(i) Tliet (3) twieqi f'shaft intern;

(ii) Żewġ (2) twieqi f'shaft intern ieħor;

(iii) Tieqa waħda (1) u veranda fuq il-biċċa ta' wara.

4. L-konvenut u l-predeċessur tagħhom fit-titolu ġew interpellati sabiex inehħu 'l fuq imsemmija servitujiet (Dok B u Dok C) iżda baqgħu inadempjenti;

Talbu lil din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi li l-proprjeta' tal-konvenut ma tgawdix dritt ta' servitu' li jaggrava l-proprjeta' tal-esponenti, speċifikatament il-ftuħ ta':

(i) Tliet (3) twieqi f'shaft intern;

(ii) Żewġ (2) twieqi f'shaft intern ieħor;

(iii) Tieqa waħda (1) u veranda fuq il-biċċa ta' wara.

U konsegwentment dawn infetħu abbużivament u illegalment.

2. Konsegwentement tikkundanna u tordna lill-konvenut sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom prefiss minn din l-Onorabbli Qorti :

(i) Jgħalqu Tliet (3) twieqi f' shaft intern;

(ii) Jgħalqu żewġ (2) twieqi f' shaft intern ieħor;

(iii) Jagħlqu tieqa waħda (1) u jnehħu veranda (jew jgħollu l-ħajt tagħha skont il-liġi) fuq it-biċċa ta' wara.

u dan okkorrendo taħt id-direzzjoni u ssorveljanza ta' periti nominandi; u

3. Fin-nuqqas jekk ikun il-każ li l-konvenut jonqos li jagħmel dak orndat lili skont it-talba kontenuta fil-paragrafu preċedenti, tawtorizza lill-esponenti sabiex huma stess jagħmlu dawk ix-xogħlijiet kollha neċessarji u li jiġu ordnati li jsiru minn dina l-Onorabbli Qorti ai termini tat-talba preċedenti okkorrendo taħt id-direzzjoni u s-sorveljanza tal-istess periti nominandi u dana a spejjeż tal-istess konvenuti.

Rat ir-Risposta Ġuramentata ta' Raymond Azzopardi li permezz tagħha eċċepixxa illi :

1. Fl-ewwel lok, in linea preliminari, u kif ben jirriżulta mit-tielet premessa tar-rikors ġuramentat odjern, l-istanti ma huwiex il-legittimu kontradittur tar-rikorrenti in kwantu ma kienx hu li holoq is-servitujiet mertu tal-vertenza odjerna. Għalhekk, u anke in vista tal-fatt illi l-atti pubbliċi illi permezz tagħhom l-istanti akkwista l-immobbli fl-indirizz 27, Sun Down Flats, Flat 3, Triq is-Santwarju, San Ġwann huma siekta fir-rispett tal-allegazzjonijiet magħmula fis-suddetta premessa, għandhom jiġu, ai termini tal-art. 960 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, msejha fil-kawża Joseph Cortis (K.I. nru 914848M) u Doreen Cortis (K.I. nru 310952M), l-awturi fit-titolu tal-istanti.

2. Fit-tieni lok, mingħajr ħsara għall-premess, fil-mertu, ma huwiex minnu illi sservitujiet mertu tal-proċeduri odjerni huma abbużivi u illegali u/jew li l-immobbli akkwistat mill-istanti ma jgawdix l-istess.

3. Fit-tielet lok, mingħajr preġudizzju għall-premess, id-dritt ta' proprjeta' jinkludi jeddijiet utendi et obutendi u għalhekk, ai termini tal-art. 320 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta l-konvenut għandu dritt assolut igawdi u juża liberament il-proprjeta' immobbli tiegħu, minnu legalment akkwistata in forza tal-att pubbliku, in atti tan-Nutar Dottor John Spiteri tal-5 ta' Settembru 2016, sussegwentement emendat permezz ta' att pubbliku ieħor ukoll in atti tan-Nutar Dottor John Spiteri tal-20 ta' Diċembru 2017.

4. Fir-raba' lok, mingħajr ħsara għall-premess, għall-każ odjern huma applikabbli l-art. 454 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, biex b'hekk l-konvenut jista' jstabilixxi, fil-parametri tal-art. 400 tal-istess Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, kull servitu' li ma tkun bl-ebda mod, kif inhu l-każ odjern, kuntrarja għall-ordni pubbliku.

Rat ir-Risposta ulterjuri li permezz tagħha l-konvenut eċċepixxa l-preskrizzjoni akkwizittiva deċennali ai termini tal-Art. 2140 u 2141 tal-Kodiċi Ċivili.

Rat l-atti tal-kawża.

Ikkunsidrat:

L-atturi huma sidien tal-fond terran *groundfloor maisonette* numru 29 Primrose fi Triq is-Santwarju, San Ġwann li akkwistawh permezz ta' kuntratt tal-25 ta' Frar 2002 fl-atti tan-Nutar Dr Marco Burlo'.¹ Fl-imsemmi kuntratt hemm stipulat illi l-fond tar-rikorrenti huwa soġġett "għas-servitu` passivi ta' ftuħ ta' aperturi, stilliċidju u mogħdija tal-katusi tad-drains, drenagġ u ilma tax-xita favur il-mezzanin ta' fuqu, mill-bqija liberu u frank, hieles minn kwalunkwe drittijiet u/jew servitu` reali u /jew personali favur terzi jew il-vendituri."

Il-mezzanin eżatt ta' fuq il-proprjeta` tar-rikorrenti kienu joqogħdu fih il-konjuġi Joseph u Doreen Cortis li xtrawh fid-29 ta' Marzu 1988 inkluża l-arja sovrastanti². Eventwalment, il-konjuġi Cortis bieġhu dak l-appartament lil ċertu Toni Catania li mhuwix parti minn dawn il-proċeduri u fl-2005 żviluppaw l-arja ta' fuqu, biex bnew l-appartament 3, 27 Sun Down Court, Triq is-Santwarju, San Ġwann. Skont l-atturi, mingħajr ma talbu kunsens, Cortis fetħu tlett itwieqi f'*shaft* intern, żewġ itwieqi f'*shaft* intern ieħor, tieqa u veranda fuq biħħa ta' wara, dawn kollha jagħtu fuq il-proprjeta' tar-rikorrenti³. Fl-2005 stess, l-atturi interpellaw lil konjuġi Cortis sabiex ma jifftux twieqi li jagħtu għal fuq il-proprjeta' tagħhom.⁴ Cortis kienu rrispondew illi dak kollu li qed jagħmlu kien bil-permess tal-Awtorita' kkonċernata⁵ u fil-fatt esebew l-inkartament kollu li jikkonċerna l-permessi ta' żvilupp min-naħa tal-Awtorita' tal-Ippjanar. Ogġezzjonijiet għal tali permess ma kienx hemm.

Fil-5 ta' Settembru 2016, il-konjuġi Cortis bieġhu l-appartament li żviluppaw flimkien mal-arja tiegħu lill-konvenut Azzopardi.⁶ Fil-kuntratt ta' bejgħ m'hemm l-ebda referenza dwar twieqi u aperturi. Qabel ma sar dan il-bejgħ ried

¹ Dok A a fol 5

² Dan il-kuntratt ma ġiex esebit, imma ssir referenza għalih f'Dok B a fol 8

³ Dok 54

⁴ Fol 8

⁵ Din l-ittra ma ġiex esebita iżda harget din l-informazzjoni mix-xhieda tal-konjuġi Cortis

⁶ Fol 38

ikun hemm xi sanzjonar min-naħa tal-Awtorita' tal-Ippjanar⁷ dwar xi illegalitajiet minuri. Ir-Rappreżentant tal-Awtorita' tal-Ippjanar meta mistoqsi jekk il-permessi maħruġa, joħorgux soġġetti għal drittijiet ta' terzi wieġeb fl-affermattiv.

Fl-2019 u fl-2020 il-konvenut Azzopardi gie nterpellat jagħlaq dawn it-twieqi u aperturi, iżda baqa' inadempjenti.⁸ Fl-ittri legali kien hemm imniżżel illi 'it-twieqi li jagħtu fuq il-btieħi tar-rikorrenti kienu infetħu biss fuq bażi ta' mera tolleranza mal-awtur tiegħek fit-titolu.' Mistoqsijin jekk xi darba kienx hemm xi ftehim verbali mal-konjuġi Cortis dwar it-twieqi, kemm l-atturi kif ukoll il-konjuġi Cortis wieġbu fin-negattiv.

Ricentement il-konvenut Azzopardi biegh l-arja sovrastanti għall-appartament tiegħu lil ċertu Jeffrey Grech u Gordon Camilleri illi in segwitu bnew appartament u *penthouse* u baqgħu telgħin bl-istess numru ta' twieqi bħal proprjetajiet ta' taħthom. Fix-xhieda tiegħu Gordon Camilleri, spjega illi xtara d-dritt tas-servitu' tal-ftuh tat-twieqi mingħand il-konjuġi Grech għal erbghin elf Ewro u garaxx.

Il-konvenut jinsinwa illi l-proċeduri odjerni infetħu fl-istess perjodu li r-rikorrenti kienu fi trattattivi biex ibiegħu d-dritt ta' servitu' għal ftuħ tat-twieqi u dan bl-għan li jikkapitalizzaw minn fuq is-servitujiet tal-konvenut.

Ikkunsidrat:

Skont l-Art. 2140 tal-Kodiċi Ċivili:

(1) Kull min b'bona fidi u b'titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjetà, jipposjedi haġa immobbli għal żmien ta' ghaxar snin, jakkwista l-proprjetà tagħha.

(2) Jekk it-titolu jkun ġej minn att li, skont il-liġi, għandu jkun inskritt

⁷ CTB243/16 – Dok DM14 a fol 472

⁸ Fol 64, 65

fir-Registru Pubbliku, iż-żmien mehtieg għall-preskrizzjoni ma jibdiex miexi hlief mill-jum tal-iskrizzjoni ta' dak l-att.

M'hemmx dubju li servitu` hija “**ħaġa immobbli**” u għalhekk tista' tiġi akkwistata permezz tal-preskrizzjoni mqassra tal-għaxar snin. Il-Kodiċi Ċivili japplika espressament l-Art. 2140 l-estinzjoni tas-servitu` favur il-fond serventi permezz tal-Art. 483 tiegħu:

483. Kwantu għat-terz pussessur tal-fond serventi, is-servitù tispicċa bl-egħluq taż-żmien mehtieg għall-preskrizzjoni tal-proprjetà tal-fond innifsu skont id-dispożizzjonijiet dwar il-preskrizzjoni miġjuba taht it- Titolu XXV tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb ta' dan il-Kodiċi.

Għall-akkwist ta' servitu` bl-użukapjoni, jinħtiegu titlu, bona fede, u iskrizzjoni tat-titlu fir-Registru Pubbliku. Li jrid jiġi rregistrat huwa s-servitu` nnifisha. Mhux biżżejjed għalhekk li jiġi akkwistat in bona fede fond li jkun *de facto* jgawdi servitu` kontra l-beni ta' terzi. Irid ikun hemm tismija tas-servitu` fil-kuntratt u din it-tismija trid tkun irregistrata fir-registru pubbliku. U lanqas hu biżżejjed li s-servitu` tkun imsemmija mill-bejjiegh fil-kuntratt tal-akkwist tal-fond li suppost igawdi s-servitu` favur tiegħu. Is-servitu` trid tkun ġiet kostitwita b'kuntratt bejn persuna li allegatament tkun sid tal-fond serventi (iżda li fil-verita` ma tkunx) u sid il-fond dominanti. It-titlu jrid ikun jirreferi għas-servitu`. Titlu tal-fond dominanti m'huwiex titlu tas-servitu`.

Hekk huwa stabbilit, kemm fid-dottrina kif ukoll fil-ġurisprudenza Taljana:

Il titolo di servitu` puo` essere acquistato – se ricorrono la buona fede e il titolo astrattamente idoneo – anche mediante l'usucapione decennale, che e` prevista dal codice con riguardo alla proprieta` o agli “altri diritti reali di godimento (1159 cc).

La dottrina precisa che si ha usucapione solo quando sia concessa una servitu` da chi non e` proprietario del fondo, non invece quando il proprietario che aliena dichiara

esistente una servitu` che in realta` non esiste.⁹

Quando si acquista il fondo, che e` gia` dominante, dal proprietario, la servitu` passa col fondo, *indipendentemente dall'essere menzionata nel titolo d'acquisto del predio*: percio`, se l'atto d'acquisto del fondo non ha alcuna influenza rispetto alla servitu` preesistente, esso non puo` averne neanche come titolo per la servitu` da acquistare con la usucapione decennale".¹⁰

Kif ukoll mill-gurisprudenza:

La menzione della servitu` nell'atto di vendita deve essere specifica, e che la relativa trascrizione deve riferirsi non soltanto al trasferimento dello immobile, ma anche a quello dell'asserta servitu`, dovendo il giusto titolo necessario per usucapire riferirsi appunto al diritto che si usucapisce.¹¹

La dichiarazione contenuta nel negozio di compravendita di un fondo, con la quale il venditore affermi che al bene venduto spetta un diritto di servitu` attiva sopra il fondo di un terzo non partecipe del contratto, non ha il carattere di titolo astrattamente idoneo al trasferimento e non puo`, quindi, costituire valido presupposto per la usucapione decennale della servitu` da parte del compratore".¹²

La servitu` si usucapisce ... nell'ipotesi in cui venga concessa una servitu` da chi non sia proprietario del fondo servente ad un soggetto che l'acquisti in buona fede e in forza di un titolo idoneo (e cioe` un atto negoziale avende ad oggetto la costituzione della servitu` a vantaggio del soggetto che assuma di averla usucapita), debitamente trascritto, in virtu` del possesso continuo per dieci anni. (Art. 1159).¹³

L-eccezzjoni ulterjuri tal-konvenuti għalhekk ma jisthoqqilhiex li tiġi milqugħa.

L-eccezzjonijiet l-oħrajn huma pjuttost frivoli – tant li l-konvenuti ħassew il-ħtieġa li fi stadju matur tas-smiegħ tal-kawża jipprezentaw eccezzjoni ulterjuri - u sejrjn jiġu wkoll miċħuda.

L-atturi ppruvaw sodisfaċentement il-fondatezzazza tal-allegazzjonijiet tagħhom.

⁹ Massimo Bianca, Diritto Civile, Vol 6, La proprieta` (1999), para. 337.

¹⁰ Branca, Servitu` Prediali, fil-Commentario Scialoja e Branca (Art. 1027-1099) (1979) p. 303, dwar servitujiet apparenti.

¹¹ Cassazione Roma 19.05.1883 (Ann., 1883, p. 232) iċċitata mid-Digesto Italiano, Vol XXI Parte 3, voce Servitu` Praediali Sez. III – La prescrizione acquisitiva delle servitu` prediali, papna 157.

¹² C 29.07.1965 n. 1823.

¹³ C 03/12898, C 13/24170 iċċitati minn G Gian & A Trabucchi, Commentario Breve al Codice Civile 13th ed. (2018) Art. 1061, paġna 1058 it-tieni kolonna.

Decide:

Għal dawn il-motivi, l-Qorti:

1. Tiċhad l-eċċezzjoni ulterjuri.

2. Tiċhad l-eċċezzjonijiet l-oħrajn.

3. Tilqa' l-ewwel talba billi tiddikjara li l-proprjeta' tal-konvenut ma tgawdix dritt ta' servitu' li jaggrava l-proprjeta' tal-atturi, speċifikatament il-ftuħ ta':
 - (i) tliet itwieqi f'xaft intern
 - (ii) żewġt itwieqi f'xaft intern ieħor
 - (iii) tieqa waħda u veranda fuq il-biċċa ta' warau konsegwentment dawn infetħu abbużivament u illegalment.

4. Tilqa' t-tieni talba billi tikkundanna u tordna lill-konvenuti sabiex
 - (i) Jagħlqu t-tlett itwieqi f' xaft intern.
 - (ii) Jagħlqu żewġt itwieqi f'xaft intern ieħor.
 - (iii) Jagħlqu tieqa waħda u jneħħu veranda (jew jgħollu l-ħajt tagħha skont il-liġi) fuq it-biċċa ta' wara.fi żmien erba' xhur mid-data ta' din is-sentenza taħt id-direzzjoni u ssorveljanza tal-perit Mario Cassar; u

5. Tilqa' t-tielet talba billi jekk il-konvenut jonqos li jagħmel dak ordnat lilu skont it-talba kontenuta fil-paragrafu preċedenti, tawtorizza lill-atturi sabiex huma stess jagħmlu dawk ix-xogħlijiet kollha neċessarji u li jiġu ordnati li jsiru minn dina l-Onorabbli Qorti ai termini tat-talba preċedenti okkorrendo taħt id-direzzjoni u s-sorveljanza tal-Perit Mario Cassar u dana a spejjeż tal-istess konvenut, b'dan li l-ispejjeż tal-Perit jithallsu proviżorjament mill-atturi.

B1-ispejjeż kontra l-konvenut.

Moqrija.

ONOR IMĦALLEF

GRAZIO MERECIECA