MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tat-8 ta' Ottubru, 2004

Citazzjoni Numru. 704/2000/1

Nikola Micallef

Vs

Lawrence Grima

Il-Qorti.

Preliminari

Rat l-att tac-citazzjoni li permezz taghha l-attur ippremetta illi huwa s-sid tal-fond 33, Triq Santa Margerita, Siggiewi, filwaqt li l-konvenut huwa s-sid tal-fond kontigwu 31/32, Triq Santa Margerita, Siggiewi.

Premess illi l-konvenut esegwixxa numru ta’ xogholijiet fil-fond 31/32, Triq Santa Marija Siggiewi, li jilledu d-drittijiet tal-attur.

Premess illi l-konvenut illegalment u arbitrarjament bena cumnija mal-hajt divizorju li jifred iz-zewg fondi.

Premess illi l-konvenut illegalment u abbuzivament bena tarag li jaghti mill-fond proprjeta’ tieghu 31/32, Triq Santa Margerita, Siggiewi ghall-fuq bejt ossija arja ta’ parti mill-fond 33, triq Santa Margerita, Siggiewi, proprjeta’ tal-attur.

Premess illi l-konvenut illegalment u abbuzivament fetah twieqi li mill-fond 31/32, Triq Santa Margerita, Siggiewi, jharsu ghal fuq dana l-istess bejt ossija arja tal-fond 33, Triq Santa Margerita, Siggiewi, proprjeta’ tal-attur.

Premess illi l-attur bena opramorta li tifred il-bjut taz-zewg fondi li illegalment u abbuzivament tokkupa parti eccessiva mill-bejt tal-attur.

Premess ili l-konvenut bena tieqa ohra fil-fond proprjeta’ tieghu li ma tosservax id-distanza stipulata mil-ligi mill-hajt divizorju li jifred iz-zewg fondi.

Premess illi x-xogholijiet kollha fuq indikati ma gewx mibnija bil-permessi mehtiega tal-Awtorita’ tal-Ippjanar.

Jghid ghalhekk il-konvenut ghaliex m’ghandiex din il-Qorti :

1. tiddikjara li x-xogholijiet u opri fuq imsemmija huma illegali u abbuzivi u jilledu d-drittijiet tal-attur;

2. tordna lill-istess attur sabiex fi zmien qasir u perentorju stabilit mill-istess Qorti inehhi dawna x-xogholijiet ossija opri illegali u abbuzivi ; u

3. fin-nuqqas li l-konvenut jonqos li jezegwixxi x-xogholijiet mehtiega fiz-zmien stipulat, tawtorizza lill-attur jezegwihom huwa stess a spejjez tal-istess konvenut, u

dana jekk hemm bzonn bl-assistenza ta’ marixxalli ta’ dina l-Qorti.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittri bonarji tal-21 ta’ Jannar, 1999; 29 ta’ Jannar, 1999 u l-1 ta’ Marzu, 1999, kontra l-konvenut li huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni ta’ l-attur a fol. 3 tal-process;

Rat in**-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenut** a fol. 20 tal-process fejn eccepixxa:

1. Illi fl-ewwel lok il-gudizzju mhuwiex integru u dana stante illi l-attur mhuwiex l-uniku sid tal-fond 33, Triq Santa Margerita, Siggiewi, kif ukoll l-konvenut huwa mizzewweg u l-proprjeta’ 31/32, St. Margaret Strret, Siggiewi, tifforma parti mill-komunjoni tal-akkwisti ezistenti bejnu u bejn martu Emanuela sive Lilian Grima.

2. Illi fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni l-ewwel talba kif imposta mill-attur ma tinkwadraw ruhha taht l-ebda disposizzjoni tal-ligi peress illi ma hijiex cara liema drittijiet ta’ l-attur qed jigu lesi.

3. Illi t-tieni talba attrici ma tinkwadrax ruhha fil-premessi tac-citazzjoni stante illi l-attur qed jitlob kundanna fil-konfront tieghu stess.

4. Illi ghalhekk lanqas it-tielet talba ma issegwi. Inoltre l-Qorti ma tistax tordna li x-xogholijiet jigu ezegwiti bid-direzzjoni ta’ perit li jigi nominat mill-istess Qorti.

5. Illi mhuwiex minnu inoltre, kif hemm indikat fil-premessi tac-citazzjoni, illi l-konvenut ezegwixxa xi xogholijiet fil-fond 31/32, Triq Santa Margerita , Siggiewi u dana kif jista’ jigi ppruvat matul it-trattazzjoni tal-kawza.

6. Illi l-proprjeta’ sia tal-bejt kif ukoll ta’ l-arja sovrastanti li ghaliha qed issir indikazzjoni fil-premessi tac-citazzjoni hija proprjeta’ tal-konvenut u ta’ martu u dana kif ser jigi ppruvat matul it-trattazzjoni tal-kawza. Illi

ghalhekk l-attur irid jipprova illi huwa s-sid tal-bejt u l-arja in kwistjoni.

7. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost it-talbiet ta’ l-attur huma ghalhekk ghal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-konvenut ma ezegwixxa l-ebda xogholijiet illegali u abbuzivi kif jista’ jigi ippruvat matul it-trattazzjoni tal-kawza.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-verbal a fol. 29 li bih il-konvenut irtira l-ewwel eccezzjoni tieghu;

Rat id-digriet a fol. 30 li bih gie nominat il-Perit David Pace;

Rat ir-relazzjoni tal-perit David Pace a fol. 33;

Rat in-noti tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezibiti;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

KONSIDERAZZJONIJIET

Illi l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut gie irtirata (ara fol. 29).

Illi essenzjalment l-eccezzjonijiet l-ohra tal-konvenut huma li kemm il-bejt kif ukoll l-arja sovrastanti l-kamra ta’ l-attur hija proprjeta’ tieghu. Imbaghad fin-nota ta’ sottomissjonijiet tieghu zied li anke jekk ghall grazzja tal-argument wiehed kellu jaccetta t-tezi ta’ l-attur li huwa sid il-bejt, xorta wahda t-talba tieghu ma tregiex fid-dawl tal-konkluzzjonijiet tal-perit tekniku nominat minn dina l-Qorti li sab li x-xogholijiet esegwiti mill-konvenut m’humiex illegali jew abbuzivi.

In linea ta’ principju generali, in-natura u l-indoli ta’ l-azzjoni ghandhom jigu dezunti mit-termini ta’ l-att li bih jinbdew il-proceduri (Kollez. Vol XLII pI p86).

Fil-kaz prezenti l-kawzali hi cara u l-attur qed jitlob ir-rimozzjoni tal-istrutturi da parte tal-konvenut fuq il-bazi li dan bena minghajr ebda dritt validu fil-ligi.

Il-konvenut qed jeccepixxi (ara s-sitt eccezzjoni) li l-proprjeta’ sia tal-bejt kif ukoll ta’ l-arja sovrastanti hija proprjeta’ tieghu u ta’ martu.

Illi ghalhekk huwa l-konvenut li jrid jipprova dak li qed jeccepixxi cjoe li l-proprjeta tal-bejt u l-arja sovrastanti hija proprjeta tieghu u li kellu dritt jaghmel ix-xogholijiet imsemmija u li dawn saru legalment.

Fl-eccezzjoni tieghu l-konvenut isemmi wkoll li l-attur irid jipprova illi huwa s-sid tal-bejt u l-arja in kwistjoni. L-azzjoni ta’ l-attur mhiex wahda rivendikatorja u l-konvenut ma jistax “*ope exceptionis*” jibdel t-talba ta’ l-attur. Fil-fatt jekk il-konvenut jirnexxilu jipprova l-eccezzjoni tieghu, jista’ jigi stabbilit definitivament jekk l-istrutturi u l-alterazzjonijiet sarux legalment.

L-artikolu 323 tal-Kodici Civili jiddisponi illi min ghandu l-proprjeta’ ta’ l-art ghandu ukoll dik ta’ l-arja ta’ fuqha. Il-konvenut mhux qed jikkontesta li l-attur ghandu l-proprjeta’ tal-kamra, imma li l-bejt u l-arja hija tieghu. L-artikolu 323 pero’ ma jistabilixxix prezunzjoni *juris et de jure* favur is-sid tal-fond sottostanti izda biss presunzjoni *juris tantum* li tammetti l-prova kuntrarja (Vol 29 p2 p 854; u XLVI p1 p 403). Jigifieri li sakemm ma hemmx prova kuntrarja, il-presunzjoni hija illi l-bejt huwa ta’ min jipposjedi l-komoditajiet sottostanti ghalih Vol 35 p2 p 341

L-artikolu 1234 tal-Kodici Civili espressament jiddisponi illi: “*Dak li ghandu favur tieghu presunzjoni stabbilita mil-ligi, hu mehlus minn kull prova tal-fatt prezunt”.* Dan ifisser li kuntrarjament ghal dik li tkun il-posizzjoni bhala regola fil-kaz ta’ azzjoni revendikatorja, hemm f’dan il-kaz rovexxament tal-oneru tal-prova. Dan proprju minhabba l-

prezunzjoni "*juris tantum*" . Il-konvenut irid jipprova li hu akkwista l-arja tal-bejt in kwistjoni sew jekk permezz tat-titolu minnu vantat sew jekk bil-preskrizzjoni akkwizittiva. Hu biss wara li l-konvenut jirnexxilu jehles minn din il-presunzjoni li hu mehtieg li l-attur jiddefendi ruhhu kontra tali prova (ara sentenza App Spiteri vs Baldaccino 9 ta' Frar 2001). Il-presunzjoni ma tistax tapplika ghall konvenut billi hu jaf li l-kamra ta' fuqu hija ta' l-attur.

Tikkunsidra

Provi

L-attur xehed li l-fond u l-kamra mimm dejjem kienet tal-familja tieghu li dahlu fih xi 74 sena ilu mentri l-konvenut ma ilux aktar minn erba' snin li beda jokkupa l-post u l-alterazzjonijiet li ghamel saru xi sentejn ilu. Qabel ma dahal il-konvenut ma kienx hemm twieqi jew aperturi li jaghtu ghall fuq il-proprjeta' taghhom u qatt ma kellu nkwiet mal-aventi kawza tal-konvenut. Huma kienu jhallbu Il-bejt kull sena, u qatt ma gie imhalleb mill-konvenut. Lill ta' Farrugia, minghand min xtara il-konvenut, huwa qatt ma rahom fuq il-bejt. Hu kien jitla' fuq il-bejt bis-sellum biex ihalleb. Qabel ma dahal il-konvenut ma kien hemm l-ebda access mill-fond tal-konvenut ghal fuq il-bejt u kien difficli li titla ghall fuq il-bejt mill-proprjeta' tal-konvenut peress ill kien hemm dizlivell konsiderevoli. Illum l-access gie facilitat peress illi Grima tella l-bini tieghu u d-dizlivell naqas sewwa.

Il-konvenut xehed li huwa akkwista l-post skond kuntratt esibit a fol. 61 fil-1996 u fil-kuntratt u minghand min xtara kien qallu li l-arja kienet tieghu u li dawn kienu jiehdu hsieb il-bejt. Il-konvenut isostni li mill-post ta' l-attur ma hemmx access ghal bejt u l-access qieghed minn naha tieghu biss. Mill-1995 'l hawn il-manutenzjoni ta' dana l-bejt dejjem saret minnu. Il-*ground floor* huwa tieghu, il-kamra ta' fuqu hija ta' l-attur u l-bejt huwa tieghu.

Joyce Farrugia, minghand min xtara l-konvenut xehdet lil-proprjeta' kienet dejjem ghand il-familja taghhom. Fil-kuntratt huma bieghu l-arja tal-bejt. Missierha kien

jaghmel *maintenance* ta’ dana l-bejt u huma kienu juzawh biss meta jaqghu xi affarijiet fuqu billi missierhom ma kienx ihallihom fuqu ghax tahtu kien hemm il-kamra tal-garr u ma riedx li jaghmlu l-istorbju. L-attur qatt ma qal xejn dwar dan il-bejt. Hi qatt ma kellha problem mieghu dwar il-bejt. Qatt ma rat nies ohra fuqu. Skond missierha l-arja kien taghhom.

Tikkunsidra

Kuntratt

Il-konvenut qed jippretendi li l-arja u l-bejt huma tieghu billi xehed li huma mnizzla fil-kuntratt li bih xtara l-post. Jirrizulta mill-provi li mir-ricerki li ghamel in-Nutar Abela meta hu gie biex jaghmel il-kuntratt tal-konvenut fuq dina l-proprjeta’ sab li dina ma kienitx imnizzla bhala sottoposta jew sovvraposta ghall beni ta’ terzi. Imkien ma jissemma li l-arja tal-bejt qatt giet trasferita lill awturi tal-konvenut. L-ewwel darba li ssemmiet kien fil-kuntratt ta’ bejgh bejn l-ahwa Farrugia u l-konvenut. Joyce Farrugia xehdet li tnizzel hekk ghax missierha kien jghid l-arja kienet tieghu. In-Nutar Abela fl-ahhar tax-xhieda tieghu jikkonferma li l-arja ma rrizultatlux minn att pubbliku.

Il-fatt li fl-att ta’ l-akkwist tieghu l-konvenut kellu dikjarat illi hu kien qieghed jixtri l-fond bl-arja tieghu ma jfissirx li dan kien bizzejjed biex jakkwista titolu fuq l-arja. Kien hemm bzonn prova ulterjuri minn fejn kien gej it-titolu ta’ l-aventi kawza tal-konvenut , haga li ma rrizultatx.

Hija gurisprudenza kostanti illi fejn il-konvenut ma jiddefendix ruhu semplicement bil-pussess, u jinvoka favur tieghu titolu tal-proprjeta’, il-Qorti kellha tezamina t-titolu nvokat minnu. Jekk il-konvenut imbaghad ma jirnexxilux jipprova t-titolu minnu allegat u jibqa’ sokkombenti f’dik il-prova, huwa prekluz milli jinvoka favur tieghu l-pussess (Ara Vol V11 p 267; Vol 32 p1 p 735; Vol XXXLV1 p2 p 630 u XLV1 p1 p 619).

Mod iehor kif il-konvenut setgha jivvanta t-titolu favurih huwa in virtu tal-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali. Din l-preskrizzjoni hija fuq “il-pussess li jrid ikun legittimu cjoe kontinwu, pacifiku, pubbliku u univoku u li min jippossjedi jkun ghamel hekk “*animo domini*”. Jigifieri jehtieg li jkun hemm it-tgawdija ta’ jedd li wiehed izomm jew jezercita bhala tieghu nnifsu jigifieri esklussiv u assolut (Ara 2107 u 2143 Kodici Civili u Vol 35 p 2 p 343).

Il-konvenut jirritjeni li kemm hu kif ukoll l-aventi kawza tieghu minn dejjem kienu jaghmlu uzu minn dana l-bejt. Minn naha l-ohra l-attur xehed li dan il-bejt minn dejjem kien taghhom. Fil-passat dan il-bejt kien jithalleb minn missieru u wara minnu u sussegwentement beda jithalleb mit-tfal tieghu (ara wkoll ix-xhieda ta’ Salvinu u George Micallef). Huma kienu jaccedu ghall fuq il-bejt permezz ta’ sellum.

Joyce Farrugia, wahda mill-awturi tal-konvenut xehdet li missierha kien jaghmel *maintenance* ta’ dana l-bejt u huma kienu juzawh fis-sens li kienu juzawh biss meta jaqghu xi affarijiet fuqu billi missierhom ma kienx ihallihom fuqu ghax tahtu kien hemm il-kamra tal-garr u ma riedx li jaghmlu l-istorbju.

Hu rilevanti li hadd mill-aventi kawza tal-konvenut u li minghandhom xtara l-konvenut qatt ma iddisturbaw lill-attur jew lill genituri tieghu fl-ezercizzju tal-pretenzjoni taghhom ghal arja fuq il-bejt inkwistjoni.

L-attur xehed ukoll li l-konvenut ma ilux aktar minn erba’ snin li beda jokkupa l-post u l-alterazzjonijiet li ghamel il-konvenut saru xi sentejn ilu. Qabel ma dahal il-konvenut ma kienx hemm twieqi jew aperturi li jaghtu ghall fuq il-proprjeta’ taghhom. Qabel ma kienx hemm access mill-fond tal-konvenut ghal fuq il-bejt u kien difficli li titla ghall fuq il-bejt mill-proprjeta’ tal-konvenut peress ill kien hemm dizlivell konsiderevoli. Illum l-access gie facilitat (anke permezz tat-tarag) peress illi Grima tella l-bini u ghalhekk id-dizlivell naqas sewwa.

Il-konvenut qed jippretendi ukoll li ghax l-attur ma kellux access dirett ghall fuq il-bejt ifisser li l-bejt u l-arja ma kienux ta’ l-attur. Dan mhux necessarjament hekk billi hafna fondi fl-irhula kienu jinbnew minghajr access ghal bejt u fejn lanqas ma kienet issir opra morta.

Il-konvenut ma gab ebda prova li hu jew l-awturi tieghu kienu qeghdin jipposjedu dina l-arja *uti dominus*. Il-fatt li l-konvenut setgha mill-fond tieghu b’xi mod jaccedi ghal fuq il-bejt tal-kamra ta’ l-attur ma jfissirx li hu kellu pussess esklussiv. Mill-provi prodotti ma jirrizultax li l-konvenut jew l-awturi tieghu kienu b’xi mod jaghmlu uzu ta’ dak il-bejt u ta’ dik l-arja li minnu setgha jigi desunt xi att ta’ dominju. Il-pussess l-aktar li seta kien li jekkwivali ghal cirkostanza ta’ access. Il-prova li ressaq il-konvenut dwar l-allegat uzu tal-bejt minnu u mill-awturi tieghu hi wahda incerta u konfliggenti u mhiex indikativa ta’ kontinwita u tal-pacificita’ tal-pussess li jissottolinjaw l-ekwivocita tieghu. Dawn huma kollha cirkostanzi li juru n-nuqqas tal-element essenzjali tal-preskrizzjoni akkwizitiva li l-konvenut jew awturi tieghu kienu qed jipposjedu l-arja *de quo animo domini.*

Ghalhekk il-Qorti tikkonkludi li l-konvenut ma rnexxilux jipprova l-akkwist tal-proprejta ta’ l-arja tal-bejt permezz tal-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali.

Il-Qorti wara li ezaminat il-provi kollha prodotti hi tal-fehma li l-konvenut ma rnexxilux jipprova li t-titolu minnu vantat ghal bejt u ghall arja u ghalhekk iwaqqa l-presunzjoni imsemmija.

Il-konvenut issottometta fin-nota ta’ osservazzjonijiet tieghu li anke jekk ghall grazzja tal-argument wiehed kellu jaccetta t-tezi ta’ l-attur li huwa sid il-bejt, xorta wahda t-talba tieghu ma tregiex fid-dawl tal-konkluzzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti li sab lix-xogholijiet esegwiti mill-konvenut m’humiex illegali jew abbuzivi.

Illi gie stabbilit li l-konvenut m’ghandux titolu ghal bejt u l-arja sovrastanti. Dan ifisser li huwa ma setghax jaghmel l-istrutturi li saru fuq l-istess bejt. Fic-certifikat tal-Perit

Valerio Schembri (ara fol. 9) hemm indikat f'hiex kienu jikkonsistu dawn ix-xogholijiet u ghaliex ma kienux skond il-ligi. Skond il-Perit nominat minn dina l-Qorti David Pace, ic-cumnija u tieqa tnehhew u li kwindi ma kienx ghad hemm ilment dwarhom (ara fol. 39 para 7 u verbal tal-access a fol. 43 u x'qal l-attur). Jirrizulta li t-tarag li sar mill-konvenut jaghti xi tip ta' access ghal fuq il-bejt ta' l-attur; it-twieqi infethu fuq l-arja ta' l-attur u l-opra morta ma saritx fil-wiesa li suppost, kif iddeskriva l-Perit Schembri. Ghalhekk dawn l-ahhar tlett strutturi ghandhom jitnehhew.

Kwantu ghall kwistjoni tal-permessi, l-Qorti tirrileva li ma ngabux provi mill-attur dwar dak li semma l-Perit Valerio Schembri fir-rapport tieghu. Inoltre issir referenza ghal dak li inghad minn din il-Qorti, diversament presjeduta, fil-kawza *Dentista Gerald Zammit v. Alfred Borg,* (PA 916/1996 GCD deciza 20/11/2003) fejn intqal li:

"Ir-regolamenti tal-bini u l-permessi li jinhargu tahthom joholqu zewg relazzjonijiet: (a) wahda amministrativa bejn l-awtorità u dak li lilu jinhareg il-permess tal-bini, u f'din ir relazzjoni terzi ma jistghux jindahlu; u - fil-kaz biss illi mir-regolamenti johorgu servitujiet legali fuq fond servjenti favur fond dominanti - (b) relazzjoni civili tan-natura ta' servitù bejn il-girien, sidien privati.

Minn dan isegwi li l-permess, li hu espressjoni tar-relazzjoni amministrativa, ma jinteressax lit-terzi, ghax la jzid u lanqas inaqqas id-drittijiet taghhom. Ukoll jekk bini jsir skond il-permess, ma jfissirx b'hekk li jista' jirfes drittijiet ta' terzi. Ghalhekk, ghall-attur huwa indifferenti jekk il-bini sarx bil-permess jew minghajru.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi
il-Qorti tiddeciedi
prevja li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut
u tiddikjara li x-xogholijiet u opri fuq imsemmija huma illegali u abbuzivi u jilledu d-drittijiet tal-attur;

tordna lill-istess konvenut sabiex fi zmien xahar improrogabbili jnehhi dawna x-xogholijiet ossija opri illegali u abbuzivi, cjoe tarag, opra morta u twieqi fuq imsemmija;

Fin-nuqqas li l-konvenut jonqos li jezegwixxi x-xogholijiet mehtiega fiz-zmien stipulat, tawtorizza lill-attur jezegwihom huwa stess a spejjez tal-istess konvenut, u dana jekk hemm bzonn bl-assistenza ta' marixxalli ta' dina l-Qorti.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut.

< Sentenza Finali >

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