MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTONIO MICALLEF TRIGONA

Seduta tat-3 ta' Ottubru, 2006

Citazzjoni Numru. 167/2000/1

Angelo u Emanuela konjugi Micallef

vs

Maria Antonia armla ta' Carmelo Farrugia, Mario Farrugia, Anthony Farrugia, Noel Farrugia u Sylvana xebba Farrugia; l-istess Maria Antonia Farrugia oltre f'isimha ghan-nom u bhala mandatarja ta' uliedha msefrin Teddy George u Monica mart Mark Sacco

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni ta' l-atturi, li tghid:

Illi huma proprjetarji tal-fond numru tnejn u erbghin (42) fi Triq Monsinjur Guzeppi Farrugia, Victoria, Ghawdex;

Illi l-konvenuti huma proprjetarji pro indiviso tal-fond attigwu numru hamsa u erbghin (45) fl-istess triq;

Illi l-konvenuti xi zmien ilu kienu fethu tlett aperturi zghar fil-hajt divizorju n-naha tal-lvant tal-proprjeta' ta' l-atturi ghal gol-proprjeta' tal-atturi (dawn oltre dik l-apertura li kienet infethet ricentement mill-konvenuti f'Ottubru 1999 u li dwarha hemm kawza ta' spoll fl-istess ismijiet citaz. numru 190/99);

Illi dawn l-aperturi miftuha mill-konvenuti fil-hajt divizorju m'humiex twieqi u ma jikkwalifikawx ruhhom bhala tali la fid-daqs, la fl-gholi, u lanqas fis-servizz taghhom, anzi aktar ghandhom minn natura ta' rewwiehat u tali aperturi ma jikkostitwixxu ebda servitu';

Illi minkejja li l-konvenuti gew interpellati diversi drabi sabiex jaghlqu u jimblukkaw permanentement dawn l-aperturi li huma kienu fethu abuzivament u illegalment fil-hajt divizorju ghal gol-proprjeta' tal-atturi, huma baqghu inadempjenti;

Talbu ghalhekk ghaliex dina l-Qorti m'ghandhiex:

1. prevja jekk hemm bzonn dikjarazzjoni li l-konvenuti fethu l-imsemmija aperturi fil-hajt divizorju abbuzivament u illegalment;
2. fi zmien qasir u perentorju prefiss il-konvenuti jaghlqu l-aperturi fuq indikati u jaghmlu dawk ix-xoghlijiet kollha necessarji sabiex jigu imblukkati dawn l-aperturi;
3. fin-nuqqas l-atturi jigu awtorizzati li jaghmlu huma dawn l-istess xoghlijiet a spejjez tal-konvenuti.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tas-7 ta' Ottubru 1999; bl-ingunzjoni tal-konvenuti in subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata taghhom flimkien mal-lista tax-xhieda;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti kollha li biha eccepew:

1. illi qabel xejn l-atturi jridu jippruvaw illi huma proprjetarji tal-art illi fuqha jharsu kull wahda mit-tliet aperturi meritu ta’ din il-kawza, u fin-nuqqas ta’ tali prova rigward it-tliet aperturi kollha kemm huma, it-talbiet attrici rigward dawk mit-tliet aperturi li dwarhom ma ssirx tali prova ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess atturi. Dan qieghed jinghad ghaliex l-esponenti jsostnu illi l-atturi ma humiex proprjetarji tal-gnien ossia raba illi jigi wara l-fond numru 42, Triq Monsinjur Giuseppi Farrugia, illi ghal fuqu jaghtu tnejn mit-tliet aperturi imsemmija fic-citazzjoni;

2. illi minghajr pregudizzju ghall-premess, l-esponenti jeccepixxu l-preskrizzjoni trigenarja ai termini tal-artikolu 2143 tal-Kodici Civili stante illi t-twieqi ossija aperturi kollha illi l-esponenti ghandhom miftuhin fil-fond taghhom ilhom hekk miftuhin ghal ferm aktar minn tletin sena;

3. illi dejjem minghajr pregudizzju ghall-premess, l-imsemmija aperturi huma miftuhin bi dritt u ma hemm xejn abbuziv jew illegali fil-fatt illi dawn huma hekk miftuhin;

4. salvi eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata taghhom flimkien mal-lista tax-xhieda.

Rat il-verbal taghha tal-10 ta’ Mejju 2001 fejn innominat lill-AIC Joseph Mizzi b’direttivi specifici skond u ai termini ta’ l-istess verbal;

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku fol.26 et seq;

Rat ir-rikors ta’ l-attur folio 149 u l-verbal taghha folio 152 fuq l-iskorta ta’ liema rega’ gie nominat l-AIC Joseph Mizzi li rrelata kif muri folio 154 et seq;

Hadet konjizzjoni ta’ l-atti tac-citazzjoni 204/1999;

Rat l-atti u d-dokumenti kollha;

Ikkunsidrat:

Illi l-kawza tista' tigi esklussivament trattata fuq l-eccezzjonijiet tal-konvenuti proposti in opposizzjoni ghall-pretezi ta' l-attur sabiex jinghalqu t-tliet aperturi (li jsejhilhom rewwiehat) kostitwenti l-meritu tal-kawza. Huma, il-konvenuti, m'humiex qeghdin jikkontrastaw il-fatt li t-tliet aperturi in kwistjoni jinsabu miftuha mill-fond taghhom ghal fuq gjardina jew mandra retroposta ghall-proprjeta' ta' l-attur. Qeghdin primarjament il-konvenuti jghidu li jonqos fl-atturi l-interess guridiku li jipproponu l-kawza billi huwa m'huwiex il-proprjetarju tal-gjardina; sekondarjament, izda ghalhekk mhux ta' anqas rilevanza, illi l-aperturi ilhom miftuha ghal aktar minn tletin sena u ghalhekk treggi l-preskrizzjoni trigenarja; apparti li l-aperturi huma miftuha bi dritt.

Illi dwar l-ewwel punt, ossija dwar jekk il-gjardina hiex ta' proprjeta' ta' l-atturi, l- kwistjoni hija wahda fattwali, dimostrabbli mhux biss mill-kuntratti esebiti mill-atturi izda anka mid-destinazzjoni stess tal-gjardina li hi accessibbli biss mill-fond ta' l-atturi u hi segregata mill-fondi l-ohra li jmissu maghha b'hitan li f'ebda istanza m'huwa anqas minn tnax-il pied gholi. Difatti referenza ghal din il-gjardina tinstab fil-kuntratt tat-tmienja ta' Jannar 1977 (esebit folio 110) li permezz tieghu l-awturi fit-titolu ta' l-atturi ttrasferew u bieghu l-fond numru 18 'Charity Street' b'bicca diviza tal-gjardina skond il-pjanta esebita u formanti parti mill-kuntratt. Tabilhaqq, il-konvenuti, rigward din l-asserzjoni taghhom ta' nuqqas ta' titolu ta' l-atturi, allura fuq r-rimanenti bicca tal-gjardina, jibbazawha 'sic et simpliciter' fuq il-fatt li fil-kuntratt ta' l-akkwist ta' l-atturi l-gjardina mhix imsemmija. Din l-asserzjoni mhix attendibbli fil-fehma ta' din il-Qorti.

Illi t-tieni punt jirrigwarda l-preskrizzjoni trigenarja invokata mill-konvenuti ai termini ta' l-Artikolu 2143 tal-Kodici Civili.

Fil-kuntest ta’ din l-eccezzjoni l-ewwel fattur li ghandu jigi ezaminat hu l-ispecje ta’ l-aperturi, jigifieri, jekk humiex twieqi, kif jikkontendu l-konvenuti, jew ‘rewwiehat’, kif jikkontendu l-atturi. Ir-rilevanza hi netta u skjaccanti stante illi huwa d-dritt ta’ tieqa, servitu’ kontinwa u apparenti, li tista’ tkun suxxettibli ta’ akkwist bi preskrizzjoni; ir-rewwiehat vice-versa ma jikkostitwixxux servitu’ u minn dejjem gew ikkunsidrati mill-gurisprudenza bhala atti ta’ tolleranza. L-aperturi in kwistjoni jinsabu deskritti fl-ewwel relazzjoni tal-perit arkitettt nominat (folio 26 et seq) u ndikati fil-pjanti annessi ma’ l-istess. Il-mizurazzjonijiet u l-gholi taghhom mil-livell tal-hamrija minn naha tal-gjardina jinsabu wkoll indikati. L-ebda wahda mit-tliet aperturi in kwistjoni m’hi ta’ daqs anqas minn pied kwadru.

Illi fl-ambitu tal-klassifikazzjoni ta’ l-imsemmija aperturi l-abbli perit arkitett esprima l-opinjoni li kienu aktar rewwiehat, anzi ventilatturi fi kliemu, milli twieqi. Din il-Qorti pero’ ma taqbilx u nisslet opinjoni differenti. Fil-fehma taghha konsiderat wkoll illi l-aperturi fihom il-purtelli (xhieda tal-konvenuta mhux kontradetta), apparti kull konsiderazzjoni ta’ kobor li jekk xejn kollha huma bizzejjed kbar li jghaddi tifel ta’ eta’ u struttura medja, nisslet fiha l-fehma li huma twieqi u mhux rewwiehat. Is-segwitu ghal dan hu li l-apperturi in kwistjoni, qua twieqi, jikkostitwixxu servitu’, kontinwa u apparenti, u suxxettibbli li tigi akkwistata bil-preskrizzjoni. Difatti l-konvenuti jecepixxu l-preskrizzjoni ta’ tletin sena kontemplata fl-Artikolu 2143 tal-Kodici Civili li jipprovdi illi “l-azzjonijiet kollha, reali, personali jew misti jaqghu bil-preskrizzjoni eghluq tletin sena, u ebda opposizzjoni ghall-preskrizzjoni ma tista’ issir minhabba n-nuqqas ta’ titolu jew ta’ bona fidi”. Doveruz li jigi hawnhekk puntwalizzat li ghalkemm jitkellem l-imsemmi artikolu jitkellem biss dwar preskrizzjoni ta’ azzjonijiet gudizzjarji, kwindi jikkomprendi kemm il-preskrizzjoni estintiva kif ukoll dik akkwissittiva (*Appell Civili deciz 19.11.1993 fl-ismijiet Reverendu Dun Carmelo Zammit noe et v Alfred Gravina noe).* Fil-kawza in dizamina, irrispettivament minn kull konsiderazzjoni ohra, dak li l-konvenuti kienu tenuti jippruvaw billi f’dan il-kuntest l-onus tal-prova kien fuqhom, huwa d-dekors ta’

zmien tat-tletin sena precedenti l-ittra ufficjali tas-7 ta' Ottubru 1999 (folio 186). Huwa ovvju li hawn wiehed qieghed jirreferi ghall-azzjoni estintiva ta' l-azzjoni li tobbliga l-konvenuti li jippruvaw li mid-data minn meta l-atturi, jew l-awturi fit-titolu, setghu agixxew kontra taghhom sad-data meta l-azzjoni giet intavolata jkunu ghaddew aktar minn tletin sena, u li f'dak iz-zmien l-istess atturi ma ghamlu xejn skond il-ligi biex jinterrompu gudizzjarjament il-perkors ta' dak iz-zmien. Mill-provi in atti u senjatament mill-kuntratt dok. AM1 tat-30 ta' Novembru 1961 (folio 68 et seq) issir referenza ghall-erbat itwieqi zghar miftuha lejn il-gnien. Dina hija prova bizzejjed cara li t-twieqi kienu ilhom hemm ghall-izjed minn tletin sena sad-data tal-ittra ufficjali fuq riferita.

Ghaldaqstant tiddeciedi u tiddisponi mill-kawza billi tichad it-talbiet ta' l-atturi bl-ispejjez kontra taghhom.

< Sentenza Finali >

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