MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta ta' l-1 ta' Novembru, 2006

Citazzjoni Numru. 846/2002

Emanuela u Anthony konjuġi Agius.

-vs-

Charles u Anna konjuġi Mifsud.

Il-Qorti;

Rat l-att taċ-ċitazzjoni ppreżentata fit-23 ta' Lulju, 2002 li permezz tagħha l-atturi ppremettew:

Illi l-atturi huma l-proprjetarji tal-fond 43A, Vassalli Street, Żebbuġ, li jikkonfia ma' sqaq pubbliku numru 1, Triq Vassalli, Żebbuġ;

Illi l-konvenuti permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Said tad-

29 ta' Mejju 1997, akkwistaw il-ġardina numru 1, fi Sqaq, gia' Vicolo Secondo, Vassalli Street, Żebbuġ, gia' Strada Secondo Lume;

Illi din il-ġardina kienet u għadha aċċessibbli minn l-isqaq pubbliku in kwistjoni bid-differenza li llum minflok il-ġardina, l-intimati bnew dar li tinsab fi stadju avvanzat ta' kostruzzjoni;

Illi l-atturi skoprew li l-intimati ssottomettew applikazzjoni ma' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar biex jiżviluppaw l-isqaq numru 1, Triq Vassalli, Żebbuġ li ġġib numru PA 7032/98, billi jsaqqfu l-istess Sqaq u jikreaw terrazzin fuq l-ewwel sular, u cioe' fuq l-isqaq, għal liema applikazzjoni l-atturi kienu oġġezzjonaw;

Illi oltre l-fatt li l-isqaq in kwistjoni huwa pubbliku l-atturi igawdu minn dritt ta' prospett fuq l-imsemmi sqaq billi għandhom żewġt itwieqi fil-ħajt tad-dar tagħhom li tikkonfina ma' l-istess sqaq, liema twieqi kienu jeżistu minn dejjem;

Illi l-atturi in oltre jgawdu minn servitu ta' passaġġ mingħajr xkiel għal għexieren ta' snin fl-imsemmi sqaq;

Illi inoltre l-*ispection* tad-drenaġġ relattiv għad-dar ta' l-atturi tinsab proprju f'nofs ta' dan l-isqaq pubbliku;

Illi l-atturi ottjenew il-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni numru 297/99/GC kontra l-konvenuti liema mandat iġib id-data tad-19 ta' Lulju 2002;

Illi l-konvenuti kienu laħqu għamlu xi xogħlijiet f'dan l-isqaq, kif se jkun ippruvat waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawża;

Għalhekk jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti għaliex m'għandhiex;

1. Tiddikjara li l-isqaq numru 1 fi Triq Vassalli, Żebbuġ mhux proprjeta' tal-konvenuti għaliex qatt ma xtraw l-

istess sqaq u qatt ma setgħu jixtruh billi huwa sqaq pubbliku.

2. Tiddikjara li l-atturi jgawdu servitu ta' prospett mill-fond residenzjali tagħhom għal fuq l-isqaq u li bil-kostruzzjoni prospettata mill-konvenuti dan id-dritt jiġi ppreġudikat.

3. Tilqa' definitivvament il-mandat ta' inibizzjoni numru 297/99/GC tad-19 ta' Lulju 2002 fl-ismijiet Emanuela Agius et vs Charles Mifsud et;

4. Tordna lill-konvenuti jirripristinaw l-isqaq għall-istat oriġinali tiegħu fi żmien qasir u perentorju li jogħġobha tiffissa din l-Onorabbli Qorti taħt l-opra ta' perit nominand u dan billi l-konvenuti gia' laħqu wettqu xi xogħol fl-imsemmi sqaq.

5. Fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi jirripristinaw huma stess l-isqaq għall-istat oriġinali tiegħu a spejjeż tal-konvenuti taħt is-superviżjoni ta' l-istess perit nominand.

Bl-ispejjeż inkluż dawk tal-mandat ta' inibizzjoni numru 297/99/GC u bl-imgħaxijiet legali kontra l-konvenuti minn issa nġunti in subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-atturi mahlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti ppreżentata fit-12 ta' Novembru, 2002 li permezz tagħha eċċepew;

1. Illi, in linea preliminari, l-isqaq li l-atturi jindikaw fl-ewwel talba tagħhom maa huwiex pubbliku iżda jappartjeni lill-eċċipjenti billi huwa nservjenti għad-dar tagħhom biss bħala l-uniku fond fl-istess sqaq, kif jirriżulta

skond il-kuntratti ta’ akkwist da parti ta’ l-eċċipjenti u cioe’ l-kuntratt datat id-29 ta’ Mejju, 1997 in

atti n-Nutar Nicola Said u kuntratt ieħor datat il-21 ta’ Lulju, 1998 in atti n-Nutar Philip Said. L-atturi naqsu milli jitolbu li jiġi deċiż illi l-kuntratti riferiti huma mingħajr effett fil-liġi u għalhekk l-ewwel talba tagħhom kif ukoll it-talbiet l-oħrajn tagħhom sa fejn dawn huma konsegwenzjali għall-ewwel talba huma inattendibbli skond il-liġi.

2. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, l-eċċipjenti huma l-proprjetarji ta’ l-isqaq indikat fl-ewwel talba attriċi, u għalhekk l-istess talba hija nsostenibbli.

3. Illi għar-rigward tat-tieni talba attriċi, u fil-każ li kellu jiġi konċess għall-grazzja ta’ l-argument biss illi l-isqaq li jissemma huwa wieħed “pubbliku”, mhuwiex konċipibbli legalment dritt ta’ servitu’.

4. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, it-twieqi li għalihom qegħda ssir riferenza fit-tieni talba attriċi huma miftuħa abbużivament għal fuq l-isqaq involut u għalhekk l-atturi ma jistgħux jippretendu li għandhom jeddijiet ta’ propett.

5. Illi għar-raġunijiet premessi u oħrajn li jirriżultaw fil-kors tat-trattazzjoni tal-kawża, it-talbiet attriċi għandhom jiġu respinti.

6. Bir-riserva ta’ eċċezzjonijiet ulterjuri li jkunu ammissibbli skond il-liġi.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti maħlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat l-atti tal-mandat ta’ inibizzjoni numru 297/99 kompriż ir-relazzjoni tal-kompjant perit Rene’ Buttiġieg.

Rat l-atti proċesswali l-oħra kompriżi n-noti ta' l-osservazzjonijiet u l-verbal ta' l-24 ta' Mejju, 2006 li permezz

tiegħu l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidrat;

Illi l-atturi qed jirreklamaw illi l-konvenuti bdew jibnu ġo ġardina li skond huma hija sqaq pubbliku b'riżultat illi qed jostakolaw id-dritt ta' prospett tagħhom fuq l-istess sqaq.

Illi din hija forma ta' azzjoni rivendikatorja għaliex l-atturi qed jirreklamaw servitu li qed jiġi mxekkel mill-bini li qed isir mill-konvenuti.

Hu risaput tradizzjonalment illi f'kawża simili l-attur irid jipprova t-titolu tiegħu mingħajr ebda ombra ta' dubbju – ara per eżempju s-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell mogħtija fl-1958 fil-kawża fl-ismijiet Borg vs Buhagiar. F'dik il-kawża ntqal illi kwalunkwe dubbju għandu *jimmilita favur il-konvenut possessur.* Din hija biss eżempju għaliex hemm diversi sentenzi oħra simili. Wieħed jista jsib rassenja dettaljata tagħhom fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti fl-ismijiet Anthony Mercieca vs Anthony Buhagiar fit-23 ta' Ottubru, 2001. Fiha ġie ċitat ukoll l-awtur Torrente li qal hekk;

"*La rivendicazione e' la principale delle azioni petitorie ed e' concessa a favore di colui che si afferma propietario di un bene, ma non avendo il possesso, ne pretende la consegna da colui che lo possiede o detiene. L' attore in ocnformita' delle regole generali, ha l'onere di dimostrare il suo diritto; percio' se l' acquisto non w' a titolo originario. Ha l'onere di dare la prova del suo titolo di acquisto dei precedenti titolari fino ad arrivare ad un acquisto a titolo originale. A voler andare all'infinoto, la prova sarebbe, se non addirittura impossibile, estremamente difficile (gli antichi parlavano di probatio diabolica).*"

Fis-snin riċenti din il-pożizzjoni iċċaqalqet xi ftit tant illi l-Qorti

ta' l-Appell fil-kawża fl-ismijet John Vella et vs Sherlock Camilleri mogħtija fit-12 ta' Dicembru, 2002 adottat pożizzjoni kemmxejn differenti billi qalet illi; "*Il-Qrati tagħna, konsapevoli bid-diffikolta' li ssir tali prova u fl-interess tal-ġustizzja aċċettaw il-possibilta' li l-attur jirnexxi fil-kawża li jagħmel in forza ta' l-actio publicana. Hekk fil-kawża* Attard nomine vs Fenech *deċiża mill-Qorti ta' l-Appell fl-1875 (Vol VII p 390) osservat, 'che l' azione intentaa dell'atore nel suo libello quale procuratore dell'assente Angelo Zarb e' duplice, la rivendocaoria e la publicana, giusta i principi della leggeromana; colla prima l'attore deve provare di aver il dominio della cosa che vuole rivendicare; colla seconda di averne avuto il possesso e di possederla il convenuto con un diritto minore e piu debole del suo. Che e' ricevuto nel foro che le dette due azioni si possono cumulare ed esercitare alternattivamente, nonostante che anche tendono allo stess oggetto (ara wkoll* Fenech vs Debono *– Prim'Awla 14 ta' Mejju, 1935).*

L-atturi ottjenew il-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni fil-konfront tal-konvenuti u fil-fatt il-maggior parti tal-provi huma preżenti fl-atti tal-mandat imsemmi. Dawn l-atti permezz tal-verbal a fol 22 tal-proċess sar jifforma parti mill-proċess odjern. F'dawk l-atti ġie nominat il-Perit Rene' Buttigieg illi fir-relazzjoni tiegħu kkonkluda li l-konvenuti (allura intimati) ma kinux ipprovaw la d-dominju tagħhom fuq is-sqaq in kwistjoni u lanqas li l-atturi (allura rikorrenti) ma kellhomx dritt ta' servitu' ta' prospett. Il-Qorti allura, fuq dawn il-konklużjonijet akkordat it-talba għall-ħruġ tal-mandat.

Naturalment ir-raġunament tal-Qorti għandu jkun bl-oppost u cioe' jekk l-atturi ġabux prova sufficjenti li għandhom dritt ta' prospett u mhux vici versa. Dan għaliex min jallega irid jipprova u mhux bil-maqlub. Fir-rigward ta'

jekk l-isqaq hu pubbliku jew le, il-Qorti taqbel li t-titolu tal-konvenuti huwa dubbjuż għaliex kif anke kkonkluda l-espert tekniku, il-kejl tal-

proprjeta' li xtraw huwa ikbar minn dik akkwistata mill-awturi tagħhom. Madankollu kif sewwa osservaw il-konvenuti fin-nota tagħhom, jekk is-sqaq hu pubbliku kellhom ikunu l-awtoritajiet konċernati illi jieħdu l-proċeduri neċessarji, anke jekk huma l-atturi li għandhom interess li ma jħallux il-bini jsir f'dak l-isqaq. Minħabba dak li se jingħad iktar il-quddiem mhux daqshekk importanti jekk l-isqaq hux pubbliku jew privat – anke jekk il-Qorti ma tħossx li sempliċi dikjarazzjoni mill-uffiċjal governattiv hija biżżejjed biex proprjeta' tiġi dikjarata privata għax is-sors ta' din id-dikjarazzjoni u cioe' marka fuq pjanta antika m'hix suffiċjenti.

Il-Qorti hija tal-fehma li l-atturi ssodisfaw il-kriterji tal-liġi fir-rigward tal-prova tas-servitu' ta' prospett għaliex it-twieqi in kwistjoni ilhom snin twal miftuħin, ċertament iktar minn tletin sena mill-provi miġbura. Il-perit tekniku kkonkluda li l-eżistenza tat-twieqi fuq l-isqaq u l-preżenza ukoll ta' l-*inspection box* fl-istess sqaq hija indikazzjoni ċara li l-isqaq mhux tal-konvenuti. Għalhekk billi ma ġiex kontestat illi dawn ilhom hemm aktar minn tletin sena jindikaw li d-dritt ta' prospett imsemmi jezisti; ix-xhud Giulia Cachia qalet infatti illi t-twieqi taħt xi forma jew oħra ilhom hemm ċirka erbgħa u ħamsin (54) sena. Fil-kawża fl-ismijiet Charles Caruana vs Giuseppa Gauci deċiża mill-Qorti ta' l-Appell fit-3 ta' Lulju, 1995 intqal illi *servitu kontinwu u apparenti jista' jiġi akkwistat permezz tal-preskrizzjoni ta' tletin sena ai termini ta' l-Artikolu 457 tal-Kodiċi Ċivili* u ġie ċitat **Laurent** li kiteb *Le servitu' apparenti sono quelle che si manifestano con opere esteriori, come una porta, una finestra, un acquedotto.* Għalhekk ma hemmx dubbju li f'dan il-każ l-atturi akkwistaw dan id-dritt.

Il-Qorti pero' mhux se tiddeċiedi dwar l-ewwel talba għaliex ma hijiex rilevanti għat-talba attriċi u lanqas dwar

it-tielet talba għaliex se tordna li l-atturi jigu ripristinati għall-istat **quo ante.**

Il-Qorti għalhekk fil-waqt li tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' l-ewwel u t-tielet talba, tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti u tilqa' t-talbiet l-oħra kollha attriċi; għall-fini tar-raba' talba l-Qorti se tordna li x-xogħol isir fi żmien tlett xhur; ix-xogħol għandu jsir dejjem taħt is-superviżjoni ta' l-AIC David Pace.

L-ispejjeż, kompriż tal-mandat ta' inibizzjoni għandhom jitħallsu kwantu għal kwint (1/5) mill-atturi u erbgħa kwinti (4/5) mill-konvenuti.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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