QORTI ~IVILI, PRIM'AWLA

Im]allef

Onor. Giannino Caruana Demajo LL.D.

Seduta ta' nhar il-{img]a 1 ta’ {unju 2001

Numru 9

~itazzjoni 2736/1997

Mantoine d’Ambrogio u Catherine mart l-istess Mantoine d’Ambrogio g]al kull interes li g]andha

versus

Maria Stella Vassallo

Din hija kaw\a mag]mula ta]t l-art. 474 tal-Kodi`i ~ivili biex il-konvenuta ma tit]alla tag]mel xejn li jista’ jnaqqas l-u\u ta’ servitù li l-fond ta’ l-atturi jgawdi fuq il-fond tag]ha, jew li jag]mel li dan l-u\u jkun ta’ xkiel akbar. Il-konvenuta ressqet l-e``ezzjoni illi l-azzjoni waqg]et bi preskrizzjoni ta’ tletin sena ta]t l-art. 2143 tal-Kodi`i ~ivili, u s-sentenza tallum hija dwar din l-e``ezzjoni.

I`-`itazzjoni tg]id illi l-attur huwa s-sid tal-fond *Cecilia* fi Triq San {wann, il-Fgura — dan il-fond qieg]ed fis-sular ta’ fuq; il-konvenuta g]andha l-fond *Saint Paul*, fl-istess triq, u dan il-fond qieg]ed fis-sular ta’ isfel, ta]t dak ta’ l-attur.

Kif jidher mill-att ta' akkwist tas-sidien awturi tal-partijiet, dak tas-17 ta' Lulju 1961 fl-atti tan-Nutar John Micallef Trigona fil-ka\ tal-fond ta' l-attur, u tat-13 ta' Di`embru 1961, ukoll fl-atti tan-Nutar John Micallef Trigona, fil-ka\ tal-fond tal-konvenuta, il-fond ta' l-attur igawdi servitù ta' tieqa fuq dak tal-konvenuta.

Il-konvenuta xtrat il-fond tag]ha b'att tal-10 t'Awissu 1965 fl-atti tan-Nutar John Micallef Trigona, u wara hi bniet kamra ta]t it-tieqa tal-fond ta' l-attur, u bniet ukoll tara[li jag]ti g]all-bejt ta' dik il-kamra u g]all-bejt ta' kamra o]ra li kienu bnew l-awturi tag]ha. B'dak li g]amlet il-konvenuta qieg]da tnaqqas l-u\u u t-tgawdija tas-servitù, jew tag]mel li dan l-u\u jkun ta' xkiel akbar g]all-attur, kontra dak li jrid l-art. 474 tal-Kodi`i ~ivili.

Dawn il-fatti kienu n[iebu quddiem il-qorti f'kaw\a o]ra fl-istess ismijiet (`itazzjoni numru 360/1992) li kienet inqatg]et b'sentenza tat-28 ta' Frar 1997; dik is-sentenza tg]id ukoll li l-konvenuta kienet ammettiet l-e\istenza tas-servitù.

G]alkemm il-konvenuta kienet imsej]a biex tne]]i kull inkonvenjent li]olqot, baqg]et ma g]amlet xejn, u g]alhekk l-atturi fet]u din il-kaw\a u qeg]din jitolbu illi l-qorti:

1. tg]id illi l-kamra u t-tara[mibnija mill-konvenuta fil-fond *Saint Paul*, fi Triq San {wann, il-Fgura, u l-a``ess li l-konvenuta g]andha g]all-bejt kemm ta' dik il-kamra kif ukoll tal-kamra l-o]ra mibnija mill-awturi tag]ha, qeg]din inaqqsu jew ixekklu s-servitù ta' tieqa li l-fond ta' l-attur *Cecilia*, fi Triq San {wann, il-Fgura, igawdi fuq il-fond tal-konvenuta, u qeg]din inaqqsu wkoll il-privatezza ta' l-attur fit-tgawdija tal-fond tieg]u;

2. tikkundanna lill-konvenuta sabiex, fi \mien qasir, tag]mel dak li hu me]tie[sabiex lill-attur ter[a' ting]ata t-tgawdija s]i]a tad-drittijiet tieg]u b]ala sid il-fond dominanti;

3. i[[ieg]el lill-konvenuta b]ala sid il-fond servjenti t]ares, fl-u\u tal-fond tag]ha, dawk il-kondizzjonijiet li lill-qorti jidhrulha xierqa u me]tie[a sabiex jit]arsu d-drittijiet ta' l-attur b]ala sid il-fond dominanti; u

4. jekk il-konvenuta tonqos mill-tag]mel minjeddha dak li tordnalha l-qorti, tag]ti lill-attur is-setg]a li jag]mel ix-xog]lijiet me]tie[a, u tordna li l-ispejje\ t]allashom il-konvenuta.

L-atturi talbu wkoll l-ispejje\, fosthom dawk ta' l-ittri legali tad-29 t'April 1997 u tal-5 ta' {unju 1997.

Il-konvenuta ressqet l-e``ezzjoni, fost o]rajn, illi l-azzjoni ta' l-atturi waqg]et bi preskrizzjoni ta' tletin sena ta]t l-art. 2143 tal-Kodi`i ~ivili. Din is-sentenza tallum hija dwar din l-e``ezzjoni.

Il-fatti relevanti huma dawn:

Il-fond ta' l-atturi huwa mibni fuq dak tal-konvenuta u jgawdi servitù ta' tieqa g]al fuq il-fond tal-konvenuta. Din it-tieqa kienet tag]ti g]all-bit]a tal-fond tal-konvenuta, i\da xi \mien qabel ma xtrat il-konvenuta fl-10 t'Awissu 1965 kienet inbniet kamra ta' l-ikel — illum kamra tas-sodda — fil-bit]a ta]t it-tieqa b'mod illi t-tieqa issa bdiet tag]ti g]all-bejt ta' dik il-kamra. Wara li xtrat il-fond, il-konvenuta bniet kamra o]ra, il-k`ina, li tmiss ma' l-ewwel wa]da, u g]amlet ukoll tara[li jwassal g]all-bejt tal-kamra li bniet hi u, minn dan, ukoll g]all-bejt tal-kamra ta' l-ikel, b'mod illi issa l-konvenuta tista' titla' fuq il-bejt u minnu t]ares [ewwa l-fond ta' l-atturi mit-tieqa li hemm f'dan il-fond.

L-attur kien feta] kaw\a biex jitlob li l-qorti tg]id illi l-bejt tal-kamra ta' l-ikel huwa proprjetà tieg]u; il-qorti, b'sentenza mog]tija fit-28 ta' Frar 1997, kienet `a]det it-talba, billi l-art. 323 tal-Kodi`i ~ivili jag]ti l-proprjetà lill-konvenuta, i\da, billi rat li l-konvenuta kienet g]arfet li l-fond ta' l-attur igawdi s-servitù ta' tieqa,

\ammet miftu]a l-kwistjoni jekk il-konvenuta, b'dak li g]amlet, kinitx qieg]da tfixkel lill-attur fit-tgawdija tas-servitù billi dik il-kwsitjoni ma kinitx meritu tal-kaw\a.

G]all-g]anijiet ta' l-e``ezzjoni ta' preskrizzjoni huwa relevanti \-\mien meta nbnew it-tieni kamra — il-k`ina — u t-tara[li jag]ti g]all-bjut, u, fil-ka\ li dan kien aktar minn tletin sena qabel ma nfet]et il-kaw\a, jekk kienx hemm ksur tal-preskrizzjoni.

Il-konvenuta qieg]da tg]id illi t-tieni kamra u l-bejt bniethom ftit wara li kisbet il-permess relativ; dan il-permess kien in]are[fit-18 ta' Di`embru 1965 [1]. L-atturi qeg]din ig]idu illi l-bini sara fl-1969, anqas minn tletin sena qabel ma nfet]et il-kaw\a tallum, u b'xiehda ta' dan qeg]din jistrie]u fuq din is-silta mir-relazzjoni tal-perit tekniku ma]tur fil-kaw\a 360/1992, fejn il-perit tekniku qal li l-konvenuta xehdet hekk:

> Il-kamra ta' l-ikel "meta xtrajt fl-1965 ... ... kienet lesta" però ming]ajr a``ess g]all-bejt tag]ha. Ikkonfermat illi l-k`ina nbniet wara — fl-1969— kif ukoll it-tara[g]all-bjut.

G]alkemm huwa minnu li l-konvenuta kienet xehdet illi l-k`ina u t-tara[inbnew wara li xtrat il-post, imkien ma kienet qalet li l-bini sar fl-1969. Kienet Cecilia Guillaumier, omm l-attur, li xehdet hekk, fid-29 ta' Mejju 1993:

> Meta d]alna fih [fil-fond ta' l-attur] il-kmamar li hemm kwistjoni fuqhom ma kinux mibnija. L-ewwel wa]da, il-kbira, inbniet qabel l-1965, u dan allura wara l-1962 meta da]let fil-post il-konvenuta. ... ... Il-konvenuta ma kellhiex tara[biex ta``edi g]al fuq il-bejt. It-tieni kamra, i\-\g]ira, inbniet bejn l-1968 u l-1969; hekk jidhirli jien. It-tara[ming]alija sar fl-istess \mien.

Kien xehed ukoll Francis Portelli, li bena t-tara[, u fit-23 t'Ottubru 1995 qal hekk:

> Lill-konvenuta ilni nafha xi disg]a u g]oxrin sena meta kont nid]ol g]andha fil-post tag]ha *Saint Paul*, Saint John Street, Fgura, fejn kellha l-k`ina u l-kamra ta' l-ikel bl-arja tal-bejt tag]hom, li g]alihom kont g]amiltilha t-tara[jien dak i\-\mien fuq inkariku ta' l-Avukat Vella.

---

1 Kopja tal-permess, ma]ru[mill-Bord g]al-Permessi dwar Area ta' Pjan Regolatur, hija esebita fl-atti ta`-`itazzjoni numru 360/1992,

Dan juri li, g]alkemm it-tara[ma nbeniex fl-istess waqt li kienet inbniet il-k`ina, g]ax meta Portelli beda jid]ol g]and il-konvenuta fl-1966 il-k`ina kienet [à lesta u t-tara[g]amlu hu wara, madankollu l-intervall ta' \mien bejn meta nbniet il-k`ina u meta nbena t-tara[kien qasir, g]ax, kif xehdet omm l-attur, it-tara[sar "fl-istess \mien".

Jidher ukoll li l-bini tal-k`ina u tat-tara[kienu parti mill-istess pro[ett, kif qalet il-konvenuta meta xehdet, fil-kaw\a l-o]ra, fit-8 ta' Marzu 1995:

> Meta xtrajtu fl-1965 il-venditur ried jipprovdili tara[g]all-bejt tal-kamra ta' l-ikel li kienet lesta, però jien g]idtlu li ifl-ka\ it-tara[jinbena wara li nkun \idt k`ina mal-post kif eventwalment g]amilt.

Jidher g]alhekk li l-k`ina u t-tara[ inbnew x'aktarx matul l-1966, ftit wara li n]are[ il-permess f'Di`embru ta' l-1965.

Billi l-kaw\a tallum inbdiet fit-28 ta' Novembru 1997, jidher li saret wara li kien g]adda \-\mien ta' tletin sena msemmi fl-art. 2143 tal-Kodi`i ~ivili.

Imiss issa li naraw kienx]emm ksur tal-preskrizzjoni. L-attur qeg]din ig]idu li l-preskrizzjoni nkisret g]ax il-konvenuta, waqt is-smig] tal-kaw\a 360/1992, kienet g]arfet is-servitù ta' l-atturi. Fil-fatt, is-sentenza tat-28 ta' Frar 1997 issemmi:

> l-ammissjoni tal-konvenuta li l-attur igawdi servitù tat-twieqi skond il-kuntratt ta' l-*aventi causa* [*recte*, ta' l-awturi] tieg]u ... ...

Dan l-g]arfien, i\da, kien ta' l-e\istenza tas-servitù, u mhux li s-servitù tag]ti wkoll lill-atturi l-jedd li j\ommu lill-konvenuta milli titla' fuq il-bejt. Il-konvenuta, fil-kaw\a tallum, ma hix qieg]da tg]id illi wara tletin sena kisbet l-*usucapio libertatis* mis-servitù biex issa s-servitù ntemmet; qieg]da tg]id biss illi, ukoll jekk is-servitù kienet tag]ti lill-attur il-jedd li j\ommha milli titla' fuq il-bejt, wara tletin sena ntilef dak il-jedd, mhux is-servitù g]al kollox: *tantum præscriptum quantum possessum.* Fil-fehma ta' din il-qorti, g]alhekk, ladarba l-konvenuta lanqas illum ma hija qieg]da tikkontesta l-e\istenza tas-servitù, l-g]arfien li sar

fil-kaw\a l-o]ra ma hu ta' ebda relevanza g]all-g]anijiet tal-kaw\a tallum, u ma kien hemm ebda ksur tal-preskrizzjoni tal-jedd li seta' kellu l-attur li j\ommha milli tinqeda bil-bejt.

G]al dawn ir-ra[unijiet il-qorti tilqa' l-e``ezzjoni ta' preskrizzjoni ta]t l-art. 2143 tal-Kodi`i ~ivili u g]alhekk taqta' l-kaw\a billi ti`]ad it-talbiet ta' l-atturi. L-ispejje\ tal-kaw\a g]andhom i]allsuhom l-atturi.

Giannino Caruana Demajo
Im]allef

Connie Micallef
Dep. Re[.