MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta ta' l-20 ta' Jannar, 2009

Citazzjoni Numru. 217/1997/1

Martin u Carmela konjugi Xuereb u b'digriet tal-24 ta' Jannar 2006 il-gudizzju gie trasfuz f'isem Victoria Hili stante l-mewt ta' Martin Xuereb fil-mori tal-kawza u b'digriet moghti fid-19 ta' Ottubru 2007 Victoria Hili assumiet l-atti tal-kawza f'isem l-assenti Carmela Xuereb

Vs

Peter Paul u Marija konjugi Camilleri

Il-Qorti;

Servitu' ta' moghdija – preskrizzjoni akkwizittiva decennali u trigenerarja.

Din il-kawza tittratta porzjon art li tifforma parti minn passagg li jisbokka ghal fuq Triq San Gwann, Nadur, Ghawdex. L-atturi jippretendu li din il-porzjon art hi proprjeta' taghhom u li l-konvenuti m'ghandhomx drittijiet fuqha. Fil-fatt qeghdin jitolbu li l-qorti tiddikjara li:

1. Parti mill-art tal-atturi, attigwa ghall-passagg imsemmi u cioe' l-istrixxa mhux mibnija li tigi fuq nofsinhar tal-passagg fi Triq San Gwann fin-Nadur u li tikkonfina mit-traumtana mal-passagg, min-nofsinhar mal-kumplament tal-proprjeta' ta' l-atturi (cjoe' d-dar taghhom), tal-wisa' li jigi determinat mill-qorti u matul il-passagg kollu, hi proprjeta' assoluta u esklussiva ta' l-atturi u ma tifformax parti mill-passagg.

2. Konsegwentement il-konvenuti m'ghandhom l-ebda drittijiet fuq l-art u ghalhekk ghandhom jigi inibiti milli jaghmlu uzu min din l-istrixxa art.

F'dan l-istadju ser tinghata decizjoni fuq dawn l-eccezzjonijiet:-

1. It-talbiet attrici huma kolpiti bil-preskrizzjoni ta' tletin sena ai termini tal-Artikolu 2143 tal-Kodici Civili peress li l-partijiet ilhom jippossjedu minghajr ekwivoku dritt fuq dan il-passagg ghal aktar minn tletin sena u ghalhekk kull azzjoni dwar id-dritt ta' passagg hi preskritta (tieni eccezzjoni fol. 20).

2. Il-preskrizzjoni akkwizitta ta' ghaxar (10) snin minhabba l-legat li Pawla vella, iz-zija ta' Carmela Xuereb u Marija Camilleri tat lill-istess Carmela Xuereb b'testment taghha tal-24 ta' Ottubru 1975 fl-atti tan-nutar Giuseppe Cauchi li permezz tieghu Carmela Xuereb inghatat porzjon ta' art halli tikkumpensaha ghat-tlett piedi li rtirat gewwa l-art li fuqha bniet id-dar taghha bil-patt li ***"....thalli il-passagg kollu ..... kif inhu illum tal-wisa' ta' ghaxar piedi liberu ghall-bzonnijiet ta' kull min ghandu dritt jghaddi minnu."*** (eccezzjoni ulterjuri - fol. 194).

Il-fatti tal-kawza huma s-segwenti:-

1. Il-kwistjoni tittratta dwar parti minn passagg li hemm bejn id-dar ta' l-atturi u tal-konvenuti li jinsabu fi Triq San Gwann, Nadur, Ghawdex (ara pjanta li hejja l-perit tekniku Joseph Mizzi a fol. 148). Il-fatti fil-qosor huma s-segwenti:-

1. L-attrici (Carmela Xuereb) hi oht il-konvenuta (Marija Camilleri) ulied Paul u Ursola konjugi Camilleri.
2. L-atturi huma proprjetarji tal-fond Unites States House, Triq San Gwann, Nadur, Ghawdex.
3. Il-konvenuti huma proprjetarji tal-fond Chez Nous, Triq San Gwann, Nadur, Ghawdex.
4. Bejn dawn iz-zewgt idjar hemm passagg.
5. Permezz ta’ kuntratt pubblikat **fil-11 ta’ Gunju 1966 fl-atti tan-nutar Giuseppe Cauchi**[1], Paola Vella (zija ta’ l-attrici u l-konvenuta) tat lill-attrici u l-konvenuta *“bhala futuri proprjetarji tal-fondi rispettivi konfinanti il-passagg hawn taht imsemmi”*...... d-dritt li *“..jghaddu minn u jifthu bibien u twieqi fuq il-passagg appartenenti lill-venditrici li qieghed fl-imsemmi Nadur, fil-kuntrada Ta’ Triq San Gwann, u li jghati ghal raba maghruf Ta’ Troppu...”*.
6. Permezz ta’ testment li sar fis-7 ta’ Gunju 1975 fl-atti tan-nutar Maurice Gambin (fol. 9), Paul u Ursola konjugi Camilleri hallew b’titolu ta’ legat lil binthom:-
a. **Marija Camilleri** “...in piena u solluta proprieta’ l-art taht id-dar taghhom jisimha Chez Nous, bla numru, fi Triq San Gwann Nadur.”.
b. **Carmela Xuereb** “in pjena u assoluta proprieta u akkont ta’ sehemha mill-wirt tat-testaturi, l-art taht id-dar taghha (bil-hanut maghha), bla isem u bla numru, Triq San Gwann, Nadur, Ghawdex......”.
7. Permezz ta’ testment li sr fl-24 ta’ Ottubru 1975 fl-atti tan-nutar Giuseppe Cauchi (fol. 39), Paola Vella halliet b’titol ta’ legat lill-attrici Carmela Xuereb *“porzjon art mill-imsemmi raba’ Ta’ Troppu li tigi fuq il lvant tal-limiti li stess Carmela Xuereb u zewgha Martin tellghu fuq in-naha tal-puntent tal-istess raba Ta Troppu. Din il-porzjon art legata hidiga’ okkupa mill-legatarja u zewgha u ttiehdet minnhom bil-kunsens tat-testatrici biex tpatti dak li il-legatarja tilfet meta kellha thalli cirka tlett piedi wisa u tul il-bini taghha art fuq it-tramuntana ta’ l-istess bini biex il-passagg li kien hemm fuq dan ir-rih tal-ahhar li semmejna minn seba piedi isir wisa tal-ghaxar piedi skond il-ligi biex il-fond konfinanti jkunu jistghu jifthu fuqu. Bl-obbligu fiha legatarja Carmela Xuereb illi thalli il-*

[1] Fol. 6.

passagg kollu li jigi fuq it-tramuntana kif inhu illum tal-wisa ta' ghaxar piedi ghal bzonnijiet ta' kull min ghandu dritt jghaddi minnu ".

8. Permezz ta' kuntratt datat 21 ta' Ottubru 1991 fl-atti tan-nutar Dr Paul George Pisani (fol. 12), Ursola Camilleri (omm l-attrici u konvenuta) trasferiet lill-attrici Carmen Xuereb *"n-nofs (1/2) indiviz ossija d-drittijiet kollha lilha spettanti minn porzjon art imsejha Ta' Troppu, fi Triq San Gwann, Nadur, Ghawdex tal-kejl ta' cirka hames mija u hmistax-il metru kwadru (515mk) u tmiss mill-punent ma' Triq San Gwann, tramuntana ma' sqaq li jaghti ghal Triq San Gwann, nofsinhar ma' beni ta' Anthony Cauchi, u l-lvant ma' beni tal-koncedenti...... u fuq liema art il-koncessjonarja bniet a spejjez taghha u ta' zewgha d-dar tal-abitazzjoni taghha"*. Fl-istess att jinghad li l-art tifforma parti mill-komunjoni ta' l-akkwisti bejn il-venditrici u zewgha u giet akkwistata b'titolu oneruz fiz-zwieg b'att tan-nutar John Busuttil tas-16 ta' Settembru 1956.

9. Il-konvenuti bnew id-dar taghhom f'nofs is-snin sittin. L-istess ghamlu l-atturi. Il-konvenut ikkonfema li *"meta nbena l-post tal-atturi, dawna hallew spazju ta' ghaxar piedi fil-bidu tas-sqaq tul id-dar taghhom."*(fol. 34). Jidher li l-atturi hallew spazju ta' cirka tlett piedi bhala wisa' tigi rispettata d-distanza ta' ghaxar piedi skond l-Artikolu 435 tal-Kodici Civili.

2. Fir-rigward tat-tieni eccezzjoni, il-konvenuti ddikjara li *"....ma jistghux jinvokaw il-preskrizzjoni estintiva stante illi si tratta minn dritt ta' proprjeta' imma jistghu jinvokaw* ***il-preskrizzjoni trentennali akkwizittiva.****"* (fol. 183[2]). Komplew ighidu li *"Ma hemmx dubju illi l-konvenuti ezercitaw id-dritt ta' passagg fuq il-passagg kollu kif format fl-1966 minghajr xkiel u dana animus domini b'mod pubbliku u pacifiku u minghajr ekwivoku u minghajr interruzzjoni ghal aktar minn tletin sena."*.

Servitu ta' passagg m'hijiex kontinwa ghaliex ghall-ezercizzju taghha hu mehtieg il-fatt tal-bniedem (Artikolu

[2] Nota ta' sottomissjonijiet prezentata fit-13 ta' Awwissu 2008.

455[3] tal-Kodici Civili), ghalkemm tidher in kwantu mill-proprjeta’ tal-konvenuti hemm bibien, ara pjanta li hejja l-perit tekniku Joseph Mizzi (fol. 148) li jaghtu ghal fuq dik il-parti tal-passagg li m’hemmx kontestazzjoni dwarha. Inoltre, il-passagg, li hu *opus manu factum*, fih innifsu hu sinjal tal-funzjoni tieghu.

Skond l-Artikolu 469 tal-Kodici Civili:

469. (1) Is-servitujiet kontinwi li ma jkunux jidhru, u s-servitujiet mhux kontinwi, ikunu jew ma jkunux jidhru, jistgħu biss jiġu stabbiliti b’saħħa ta’ titolu; huma ma jistgħux jiġu stabbiliti bil-preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni ta’ sid ta’ żewġ fondi.

(2) B’danakollu, is-servitù ta’ mogħdija għall-użu ta’ fond tista’ tinkiseb bil-preskrizzjoni ta’ tletin sena, jekk dan il-fond ma jkollux ħruġ iehor fuq it-triq pubblika; u kull servitù oħra li, fil-11 ta’ Frar, 1870, kienet ġa miksuba taħt liġijiet ta’ qabel, ma tistax tiġi attakkata.

Ghalhekk il-principju generali hu li servitu’ mhux kontinwa, irrispettivament jekk tidher jew ma tidhirx, tista’ tinkiseb biss b’titolu u mhux bil-preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni ta’ sid ta’ zewg fondi. Hu biss fejn il-fond m’ghandux mezz ta’ hrug iehor fuq triq pubblika, li servitu’ ta’ moghdija tista’ tigi akkwistata permezz tal-preskrizzjoni. Il-konvenuti ma bbazawx l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni akkwizittiva ta’ tletin sena fuq it-tezi li l-proprjeta’ taghhom m’ghandhix mezz ta’ hrug iehor ghal Triq San Gwann. F’kull kaz fir-realta’ d-dar ta’ l-atturi ghandha hrug iehor fuq triq pubblika, in kwantu ghandha l-bieb principali fi Triq San Gwann. L-aperturi li ghandhom fil-gemb tal-proprjeta’ jaghtu wkoll fuq dik il-parti tal-passagg li m’hemmx kontestazzjoni li ghandhom dritt li jghaddu minnu. Inoltre, id-dar ta’ iben il-konvenuti (meta sar l-access fl-20 ta’ April 2007 kien ghadu gebel u saqaf) u l-garaxx tal-konvenuti, li hemm fil-parti ta’ wara tal-passagg (ara pjanta li hejja l-perit tekniku Joseph Mizzi a fol. 148) ma jirrizultax li ilhom mibnija iktar minn tletin (30) sena. Il-paragun li l-konvenuti ghamlu mal-ligi Taljana m’hijiex flokha in kwantu fil-Kodici Civili Taljan huma biss is-servitujiet li ma jidhrux li ma jistghux jigu akkwistati bl-

usucapio jew bid-destinazzjoni ta' sid ta' zewg fondi[3] u tnehhiet id-distinzjoni bejn servitu kontinwa u mhux kontinwa; *"Mentre secondo il sistema del codice civile abrogato, le serv. continue non apparenti e le serv. discontinue, apparenti o non apparenti, non si potevano acquistare che mediante titolo, escludendosene l'acquisto per usucapione e per destinazione del padre di famiglia (art. 630 c.c. del 1865),* ***con il vigente codice, scomparsa la distinzione fra serv. continue e discontinue,*** *per i predetti modi di acquisto si richiede – oltre all'esplicazione di un'attivita' corrispondente all'esercizio della serv. – che siffatta serv. sia apparente."* (*Commentario Breve Al Codice Civile*, G. Cian u A. Trabucchi, Cedam (1996) pagna 1061).

3. B'riferenza ghall-eccezzjoni ulterjuri tal-preskrizzjoni akkwizittiva ta' ghaxar (10) snin, l-Artikolu 2140 tal-Kodici Civili jipprovdi:-

"(1) Kull min b'bona fidi u b'titolu tajjeb biex ***jittrasferixxi l-proprjeta'****, jippossjedi haga immobbli ghal zmien ta' ghaxar snin, jakkwista l-proprjeta' taghha."*.

Il-konvenuti jsostnu li Paola Vella mietet fil-25 ta' Marzu 1982 u li l-kawza saret iktar minn ghaxar (10) snin wara l-mewt taghha, u matul liema perjodu *"....il-konvenuti dejjem gawdew access shih ghal dan il-passagg matul il-wisa' kollha ta' ghaxar piedi."* (fol. 195).

Minghajr pregudizzju ghal dak li nghad dwar il-fatt li skond il-ligi lokali servitu' ta' passagg ma tistax tigi akkwistata bi preskrizzjoni[4], hu minnu li legat hu meqjus bhala titolu tajjeb ukoll ghal finijiet ta' l-Artikolu 2140 tal-Kodici Civili[5]. F'kull kaz il-qorti m'ghandix dubju li fic-cirkostanzi

---

[3] Artikolu 1061 - *"Le servitu' non apparenti non possono acquistarsi per usucapione o per destinazione del padre di famiglia. Non apparenti sono le servitu' quando non si hanno opere visibili e permanenti destinate al loro esercizio."*.

[4] Artikolu 469 tal-Kodici Civili.

[5] Ara sentenza tal-Qorti ta' l-Appell fil-kawza **Joseph Scerri vs Rosa Zammit** deciza fid-9 ta' Lulju 1982, fejn saret ukoll riferenza ghal sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawza **Alfonso Gauci vs Salvatore Cassar et** deciza fl-20 ta' Jannar 1961 (Vol. XLV.ii.533).

partikolari ta’ dan il-kaz ma jistax ikollok il-preskrizzjoni akkwizittiva decennali in kwantu permezz tal-legat imholli minn Paola Vella ma ttrasferitx il-proprjeta’ tal-passagg, jew xi parti minnu, lill-konvenuti jew lil xi haddiehor. Lanqas ma kienet qeghda taghti lok ghal holqien ta’ xi servitu ta’ passagg fuq dik il-parti li hi meritu ta’ din il-kawza. Id-decujus sempliciment halliet b’legat porzjon art ohra lill-attrici u mponiet obbligu fuq il-legatarja sabiex thalli l-passagg kif inhu. Filwaqt li l-qorti taqbel ma’ l-argument li legat hu titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjeta’, f’dan il-kaz m’ghandna l-ebda legat favur il-konvenuti. Ghalhekk certament ma jistax jinghad li ghandha xi trasferiment b’titolu tajjeb lill-konvenuti. Dan apparti l-konsiderazzjoni l-ohra li ghal finijiet ta’ kisba ta’ servitu’ bil-preskrizzjoni, l-Artikolu 462 jipprovdi li *“....hu mehtieg il-pussess ghal zmien ta’* ***mhux anqas minn tletin sena.”***.

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda tichad it-tieni (2) eccezzjoni u l-eccezzjoni ulterjuri tal-konvenuti (fol. 194) bl-ispejjez kontra taghhom.

< Sentenza In Parte >

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