MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta tat-13 ta' Marzu, 2009

Citazzjoni Numru. 55/2008

Paul u Maria konjugi Attard

Vs

Jack u Marisa konjugi Attard

Il-Qorti,

Actio Manutenionis – Sqaq li l-atturi ma jippossjedux animo domini.

Rat ir-rikors guramentat prezenat fis-6 ta' Gunju 2008 li permezz tieghu l-atturi ppremettew li:

Ghandhom il-pussess ta' sqaq jew entrata privata fi Triq San Gakbu, Nadur, Ghawdex u li jikkonfina min-naha tal-punent ma' proprjeta' tal-konvenuti, mil-lvant ma' proprjeta' ohra ta' l-atturi u mit-tramuntana ma' triq pubblika.

F'dawn l-ahhar xhur, certament wara 3 ta' Dicembru 2007, il-konvenuti bdw jibnu fil-proprjeta' taghhom li tikkonfina l-entrata privata. Waqt dan ix-xoghol bdew jifthu aperturi mill-proprjeta taghhom ghal fuq l-entrata in kwistjoni.

Sal-lum il-konvenuti fethu, tieqa zghira kwazi livell tal-art, u aktar ricentement iffurmaw zewg twieqi fil-pjan terran, liema twieqi ghadhom lanqas biss sarilhom il-hogor ta' fuq, u liema twieqi jigu jaghtu u jharsu direttament ghal gewwa l-kmamar tal-abitazzjoni fid-dar tal-atturi.

Hu probabbli li l-konvenuti jkomplu jiffurmaw iktar aperturi illi mis-sulari ulterjuri li ser jibnu fil-proprjeta taghhom iharsu ghal fuq l-entrata privata li qeghda fil-pussess tal-atturi.

L-agir jikkostitwixxi disturb fil-pussess li l-attur dejjem ezercitaw fuq l-entrata jew sqaq privat in kwistjoni.

Ghalhekk l-atturi talbu lill-qorti sabiex:-

1. Tiddikjara li l-konvenuti mmolestaw lill-atturi fil-pussess ta' l-entrata privata meta fix-xhur wara t-3 ta' Dicembru 2007 iffurmaw aperturi, bieba u twieqi li minn gewwa l-proprjeta' taghhom jaghtu ghal fuq l-istess entrata privata, u sahansitra jharsu direttament ghal gewwa kmamar ta' abitazzjoni ta' l-atturi.
2. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss jirreintegraw lill-atturi fil-pussess ta' l-entrata privata bili jaghlqu l-aperturi u dawk li jistghu eventwalment jifthu minn gewwa l-istess proprjeta ghal fuq l-istess entrata privata.
3. Tinibixxi lill-konvenuti milli fil-futur jergghu jiddisturbaw jew jimmolestaw lill-atturi fil-pussess tal-entrata privata billi jifthu xi aperturi, bibien jew twieqi simili.

Permezz ta' risposta guramentata prezentata fit-2 ta' Lulju 2008 (fol. 10), il-konvenuti jsostnu li:-

1. L-isqaq deskritt bhala privat mill-atturi ma hux privat izda huwa sqaq pubbliku tant illi l-istess hu attrezzat

b'isem u msemmi bhala "Sqaq San Gakbu". Ghalhekk il-konvenuti mxew b'rieda tajba meta applikaw u ottjenew il-permessi relattivi fl-istess fond.
2. L-elementi tal-pussess allegat mill-atturi m'hemmx f'dan il-kaz.

Semghet il-provi.

Rat l-atti kollha nkluz in-noti ta' sottomissjonijiet li pprezentaw il-partijiet.

Ikkunsidrat:-

1. Permezz ta' din il-kawza possessorja[1] l-atturi qeghdin jitolbu li l-konvenuti jigu kundannati jaghlqu l-aperturi li fethu fil-bini li bnew, u li jaghtu ghal fuq sqaq (jiddeskrivuh bhala entrata privata) li jisbokka ghal Triq San Gakbu (ara per ezempju ritratti a fol. 66-67)[2]. L-atturi huma propretarji tad-dar 12, Triq San Gakbu, Nadur li ghandha aperturi li jaghtu ghal fuq dan sqaq. Mill-provi rrizulta li:-

(a) Qabel sar l-izvilupp, kien hemm hajt tas-sejjiegh li jaqsam l-art tal-konvenuti mill-isqaq (ara ritratt a fol. 17). L-uniku fetha li kien hemm fil-hajt tas-sejjiegh kienet dik li tidher fir-ritratt a fol. 18 u li taghti fuq Triq San Gakbu.
(b) L-isqaq jisbokka min-naha fi Triq San Gakbu u min-naha l-ohra fi Triq Qala.
(c) L-isqaq jintuza mill-pubbliku;
(d) L-isqaq jismu "Sqaq San Gakbu".

2. Fl-ewwel lok b'riferenza ghar-rikors li sar minn Carmen u Salvinu konjugi Rapa (fol. 108) sabiex il-qorti tordna korrezzjoni billi jizdied isimhom bhala atturi, il-qorti tichad it-talba. Il-qorti m'hijiex konvinta li sar xi zball[3] mid-

[1] Mir-rikors guramentat hu evidenti li l-azzjoni m'hijiex bazata fuq l-offiza tad-dritt tal-proprjeta'.
[2] L-aperturi huma zewg twieqi (daqs ta' cirka 40 x 36 pulzier) li jidhru fir-ritratt Dok CG4 a fol. 66, bieb li jidhrr fir-ritratt Dok. CG5 a fol. 66 u tieqa ohra basement level li tidher fir-ritratt Dok, CG4 a fol. 66. Hemm ukoll tieqa ohra fit-tieni sular.
[3] Kif isostnu ir-rikorrenti.

difensur tal-atturi Attard, fis-sens li bi svista naqas milli jinkludi lill-konjugi Rapa bhala atturi meta abbozza r-rikors li bih bdiet din il-kawza. Hu rilevanti kif:-

a) Il-konjugi Rapa qatt ma deheru ghas-seduti quddiem il-qorti, qatt ma xehedu u saret riferenza ghalihom biss meta xehed l-avukat Dr Marlin Vella (Assistent Registratur tar-Registru ta' l-Artijiet) u ddikjara li l-isqaq *"....hu registrat bhala proprjeta' tal-privat. Gie registrat f'isem Carmen Rapa, sitta u ghoxrin (26) ta' Dicembru elfejn u tlieta (2003) a bazi ta' kuntratt tan-Nutar Maria Vella Magro tal-wiehed u ghoxrin ta' Novembru tas-sena elfejn u tlieta (2003)."* (fol. 103)[4] ;

b) Fl-affidavit li ghamel Dr Carmelo Galea (l-avukat ta' l-atturi)[5] jghid li hu kien gie nkarigat minn Paul u Maria Atard sabiex jaghmel ricerki dwar l-isqaq in kwistjoni. Fl-ebda parti ta' l-affidavit tieghu ma jsemmi lil Carmen u Salvinu konjugi Rapa u lanqas ma ghamel riferenza ghall-kuntratt li rrifera ghalih ix-xhud Dr Marlin Vella.
Inoltre, il-qorti hi tal-fehma li lanqas ma jkun gust fuq il-konvenuti li wara li nghalaq il-gbir tal-provi u l-kawza giet differita ghas-sentenza, jizdiedu atturi li l-posizzjoni guridika taghhom tista' tkun differenti minn dik tal-atturi Paul u Maria konjugi Attard.

F'kull kaz pero' peress li din il-kawza hi *actio manutenionis*, ikun inutli li l-konjugi Rapa jiddahhlu fil-proceduri f'dan l-istadju in kwantu certament li fil-konfront taghhom tfalli l-azzjoni ghaliex ghadda iktar minn sena minn meta twettqet il-molestja.

3. B'riferenza ghal kwistjoni dwar jekk l-isqaq huwiex privat jew pubbliku, il-qorti tistqarr li hadd mill-partijiet ma ressaq xi prova konklussiva dwar dan. Filwaqt li x-xhud Dr Marlin Vella ddikjara li l-isqaq kien gie registrat minn terza persuna bhala proprjeta' privata, il-konvenuti jsostnu li l-

[4] Ara kuntratt ta' donazzjoni a fol. 96.
[5] Fol. 25-27.

isqaq hu pubbliku ghaliex ighaddu n-nies minnu, hemm xi servizzi ghaddejjin[6] minnu u ghandu wkoll isem. il-qorti m'hijiex tal-fehma li dan hu l-procediment fejn ghandu jigi stabbilit jekk l-isqaq huwiex pubbliku jew privat. Dan mehud in konsiderazzjoni li:-

a) Il-kawza hi azzjoni possessorja u mhux lecitu li jsir fih il-kumulu tal-petitorju;
b) Mhux kull min jista' ghandu nteress hu parti f'din il-kawza.

4. L-*actio manutenionis* hi kontemplata fl-Artikolu 534 tal-Kodici Civili:-

"Kull min, waqt li jinsab fil-pussess, ta' liema xorta jkun, ta' haga immobbli, jew ta' universalita' ta' hwejjeg mobbli, jigi mmolestat f'dak il-pussess, jista', fi zmien sena mill-molestja, jitlob li jinzamm f'dak il-pussess, basta li ma jkunx ha b'idejh dak il-pussess minghand il-konvenut bi vjolenza jew bil-mohbi, jew ma jkunx kiseb minghandu dak il-pussess b'titolu prekarju".

Ghalhekk ghal din l-azzjoni jehtieg li jirrikorru erbgha (4) elementi:-

(a) L-azzjoni tkun tirrigwarda oggett immobbli jew universalita' ta' hwejjeg mobbli;
(b) L-attur jinsab fil-pussess ta' liema xorta jkun ta' haga;
(c) L-attur ikun gie molestat f'dak il-pussess;
(d) L-azzjoni tkun giet ezercitata fi zmien sena mill-molestja.

---

[6] Fil-kawza **Rosario Dalli et vs Beaumont Estates Ltd et** deciza fit-30 ta' Novembru 2007 mill-Qorti ta' l-Appell, gie deciz:- *"Jista' jkun li l-awtoritajiet governattivi, jew il-Kunsill Lokali, jiehdu hsieb certi servizzi fl-isqaq, bhal drenagg u dawl, pero`, dan ma jaghmilx mill-isqaq, triq pubblika. Infatti, skond l-Artikolu 20(10) tal-Kodici tal-Ligijiet tal-Pulizija (Kap. 10 tal-Ligijiet ta' Malta), l-awtorita` kompetenti tista' taghmel kull tip ta' xoghol mehtieg fi kwalunkwe "triq". Izda nonostante dan, dik it-triq ma ssirx tal-Gvern sakemm ma tigi ppubblikata ordni tal-President ta' Malta fil-Gazzetta tal-Gvern f'dan is-sens (Artikolu 20(10)(vi) ibid)."*.

Il-konvenuti jikkonfermaw li m'humiex proprjetarji ta' l-isqaq[7], pero jaghmlu uzu minnu u ghandhom aperturi li mill-proprjeta' taghhom jaghtu ghal fuqu. Mix-xhieda li nghatat mill-konvenut, jirrizulta li wara li xtara d-dar fejn ighix (kuntratt tad-29 ta' Jannar 1965 fl-atti tan-nutar Giuseppi Cauchi) zied l-aperturi li jaghtu ghal fuq l-isqaq; *".....tieqa fil-garage, ohra fil-kcina u bieba fil-kamra tat-tarag."* (fol. 15).

Il-qorti m'ghandix dubju li ghal finijiet ta' din l-azzjoni possessorja, l-atturi ma jistghux jitqiesu bhala pussessuri tal-passagg, in kwantu *ex admissis* l-attur iddikjara li m'humiex proprjetarji tal-passagg. F'tali dikjarazzjoni hemm ammissjoni li l-atturi m'humiex jippossjedu *animo domini*. Hu maghruf li fl-*actio manutenionis* il-pussess irid ikun *animo domini* (ara f'dan il-kuntest **Domenica Mamo vs Antonia Galea et** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili[8] fit-18 ta' Frar 2004 u **George Camilleri vs George Bonello** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili[9] fl-20 ta' Ottubru 2005. Fil-kawza Michele Azzopardi vs Giuseppe Farrugia deciza mill-Qorti ta' l-Appell fil-31 ta' Ottubru 1930 (Vol. XXVII.i.622) gie osservat li d-dicitura differenti li uza l-legislatur fl-Artikolu 534 (*actio manutenionis*) u 535 (*actio spolii*), ***"...si vede il patrio legislatore voluta usare la parola 'possesso' nel suo vero senso di detenzione 'cum animo domini'****.... e non anche di mera detenzione a nome alieno"*. Din id-differenza, *"....toglie qualunque possibile dubbio nella interpretazione della legge."*[10].

L-atturi jsostnu li jgawdu drittijiet fuq sqaq privat. In sostenn tat-tezi li l-isqaq hu privat, ressqu wkoll provi dokumentarji (kuntratt 30 ta' April 1956 fl-atti tan-nutar John Busuttil). Jargumentaw ukoll li fil-kuntratt ta' akkwist

---

[7] L-attur: *"Jien nikkonferma illi dan l-isqaq ma huwiex proprjeta' tieghi."* (seduta tas-16/10/2008 – fol. 85). L-attrici in kontro-ezami ddikjarat: *"Nerga' nikkonferma illi l-isqaq mhuwiex proprjeta' tieghi u ta' zewgi."* (seduta tal-25 ta' Novembru 2008 – fol. 104).

[8] Imhallef P. Sciberras.

[9] Imhallef Tonio Mallia.

[10] Ara wkoll **Mikele Calleja vs Emmanuela Cassar et** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fis-7 ta' Novembru 1994, fejn il-qorti kkonfermat li element essenzjali ta' l-*actio manutenionis* hu l-pussess *animo domini*; **Grace Agius proprio et nomine et vs Angiolina Cutajar** deciza fit-13 ta' Frar 1959 mill-Qorti ta' l-Appell (Vol. XLIII.i.97).

tal-konvenuti *"....imkien ma gie msemmi illi l-konvenuti ghandhom dritt ta' passagg jew dritt ta' prospett ghal fuq l-isqaq privat. Ghaldaqstant jekk ma jipprovawx illi l-isqaq hu pubbliku, jirrizulta li ma ghandhom ebda dritt jifthu aperturi ghal fuqu."* (fol. 116). Ghalhekk skond it-tezi tal-atturi jekk fil-verita l-isqaq hu privat, l-iktar li jista' ghandhom huma drittijiet reali fuqu. F'tali cirkostanzi, *"Il possessore di un ius in re aliena non e' legittimato ad agire per far rimuovere le molestie che vengano arrecate al possesso della proprieta', ove essi non turbino ad un tempo il possesso del ius in re aliena."* (Alberto Montel, *Il Possesso* (UTET, 1962) pagna 546). Hi l-persuna li tippossjedi l-isqaq *animo domini* li tista' tagixxi sabiex titnehha l-molestja li tigi mwettqa fil-pussess ta' l-isqaq bi ftuh ta' twieqi u bibien li jaghtu ghal fuq l-isqaq, u certament mhux l-atturi.

Min-naha l-ohra d-drittijiet reali huma fihom infushom immobbli, u bhala tali jistghu wkoll jifformaw oggett ta' l-*actio manutenionis*[11].

5. Il-molestja trid tkun tali li tnaqqas il-pussess li jgawdi haddiehor, fejn tirrizulta implicita ic-cahda tad-dritt apparenti tal-pussessur, u li bih tigi affermata d-dritt tal-uzurpatur. Molestja tista' tkun ***"di fatto"*** jew ***"di diritto"***; *"Molestie di fatto sono quelle che turbano materialmente il possesso; come se tu costruissi sul mio suolo. Molestie di diritto sono quelle che derivano da un fatto giudiziale, o stragiudiziale per il quale si contesta ad altri il possesso, come se a me che fabbrico sul mio fondo, tu ingiungessi di non farlo, pretendendo sul mio fondo la servitu non aedificandi."*[12].

Fil-kaz ta' molestja tal-pussess ta' servitu', *"...qualsiasi immutazione dello stato dei luoghi, che importi limitazione o modificazione apprezzabili del precedente modo di*

[11] Ara sentenza **Carmelo Agius vs Michael Grech** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Imhallef P. Sciberras) fl-20 ta' Frar 2009, fejn il-qorti kkonfermat li f'kaz ta' servitu', it-titolari tas-servitu' jista' jirrikori ghall-azzjonijiet possessorji fit-termini ta' l-Artikoli 534 u 535 tal-Kodici Civili.
[12] *Istituzioni di Diritto Civile Italiano*, Avv. Emidio Pacifici-Mazzoni (Libro II, Tieni Edizzjoni) §196 pagna 385.

esercizio della servitu' effettuata ad iniziativa del titolare del fondo servente e contro la volonta' del possessore, integra gli estremi della turbativa possessoria, indipendentemente dal danno concreto ed attuale." (*Il Diritto Immobiliare - Il Possesso*, Maurizio De Tilla Volum I (Giuffre Editore, 2005) pagna 778.

Il-qorti hi tal-fehma li d-drittijiet reali (cjoe' servitu) li l-atturi jistghu jgawdu fuq l-isqaq ma gewx milquta bil-fatt li fil-proprjeta' tal-konvenuti nfethu twieqi u bieb li jaghtu ghal gewwa l-isqaq, in kwantu ma kienx hemm xi tnaqqis fil-pussess jew tibdil fil-mod kif jezercitawh. Inoltre, minkejja l-aperturi li fetah l-attur ghad ghandhom l-istess tgawdija u uzu tal-isqaq. F'tali cirkostanzi l-qorti ma tistax tasal biex tikkonkludi li t-twieqi u bieb li fethu l-konvenuti, naqqsu jew ipprivaw materjalment mit-tgawdija jew l-uzu tal-isqaq, u ghalhekk ma taqbilx mal-premessa li ghamlu l-atturi fir-rikors guramentat li dak li ghamlu l-konvenuti *"....jikkostitwixxu disturb fil-pussess illi l-esponenti minn dejjem ezercitaw fuq l-entrata ossia sqaq privat in kwistjoni."*[13]. Inoltre, dwar l-ilment ta' l-atturi li *"t-twieqi jigu jaghtu u jharsu direttament ghal gol-kmamar tal-abitazzjoni fid-dar ta' l-esponenti"*, jinghad li fl-4 ta' Marzu 2009 il-Magistrat sedenti mar fuq il-post biex jara b'ghajnejh dwar dan l-ilment. Apparti li dan il-fatt jekk hu minnu ma jidholx fil-premessa tar-rikors guramentat li jikkostitwixxi xi disturb fil-pussess ta' l-isqaq, madankollu l-qorti m'hijiex konvinta minn dan l-ilment. Fl-ewwel lok il-bieb li jidher fir-ritratt Dok. CG5 a fol. 66 hu iktar l-isfel mir-residenza ta' l-atturi, it-tieqa l-baxxa li tidher fir-ritratt Dok. CG4, l-ewwel tieqa fl-ewwel sular (minn fejn jibda l-isqaq) u t-tieqa fit-tieni sular m'humiex faccata tieqa li hemm fil-proprjeta' ta' l-atturi. Inoltre, minn dak li ra l-Magistrat sedenti fuq il-post, il-wisa' ta' din il-parti ta' l-isqaq (cirka 7.6 piedi) m'huwiex tali li jiggustifika dan l-ilment.

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi ghar-ragunijiet fuq moghtija, filwaqt li tichad l-ewwel eccezzjoni bl-ispejjez kontra l-konvenuti, tilqa' t-

[13] Paragrafu numru hamsa (5).

tieni eccezzjoni u tichad it-talbiet ta’ l-atturi. Spejjez ghall-atturi.

< Sentenza Finali >

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