MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR.
PAUL COPPINI

Seduta tas-17 ta' April, 2013

Citazzjoni Numru. 62/1991/1

Emmanuel Cremona

vs

Tarcisio Cremona

Illum l-Erbgħa, 17 ta' April 2013

Il-Qorti,

Rat iċ-Ċitazzjoni li permezz tagħha l-attur, wara li ppremetta illi:

Illi l-attur huwa proprjetarju tal-fond imsejjaħ "tal-Ġnien" fil-limiti tax-Xagħra Għawdex tal-kejl superfiċjali ta' ċirka disgħa u sebgħin metri kwadri u konfinanti minn-naħa tal-lvant in parti ma beni tal-attur u in parti mal-beni tal-konvenut, mit-tramuntana ma beni tal-eredi Cachia u minn-nofsinhar ma beni tal-kompratur liema fond kien

ġoe *(sic)* akkwistat mill-attur mill-poter ta’ Josephine Sultana u ċertu Emmanuel Theuma, permezz ta’ att ta’ vendita fl-atti tan- nutar Dottor Paul George Pisani tat-tmintax (18) ta’ Marzu tas-sena elf disa mija u wieħed u disgħin (1991).

Illi l-konvenut huwa proprjetarju tal-fond li jikkonfina minn naħa ta’ lvant mal-fond akkwistat mill-attur u fuq deskritt, f’liema fond li stess konvenut fetaħ bieb u tieqa li jħarsu għall-fuq il-fond fuq imsemmi tal-attur.

Illi dawn l-aperturi jikkostitwixxu servitujiet li jiggravaw il-fond tal-attur u għalhekk illegali.

Talab lill-konvenut jgħid għaliex m’għandhiex din il-Qorti:

1. Tikkundanna lill-konvenut ineħħi kwalunkwe aperturi li huwa fetaħ fuq il-fond tal-attur fuq deskritt konsistenti f’bieb u tieqa, okkorrendo bl-opera ta’ periti dominandi li jiġu għall-dan il-fini nominati, u dana fi żmien qasir u perentorju li jiġi prefiss;

2. Fin-nuqqas, tawtorizza lill-attur sabiex jagħlaq li stess aperturi b’mod permanenti u assolut, ġġas-spejjes tal-istess konvenut.

Bl’ispejjes kompriżi dawk tal-ittra uffiċjali tas-16 ta’ Mejju 1991, kollha kontra l-konvenut li jibqa’ minn issa mħarrek għas-subizzjoni.

Rat id-Dikjarazzjoni tal-fatti ta’ l-attur ikkonfermata bil-ġurament tiegħu.

Rat in-Nota ta’ l-Eċċezzjonijiet tal-konvenut li eċċepixxa illi:

1. Illi d-domandi attriċi huma totalment infondati fid-dritt u fil-fatt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjez kontra l-istess attur;

2. Illi fl-ewwel lok, iċ-ċitazzjoni odjerna, kif impustata, ma tistax tirnexxi stante illi fil-fatti speċje tal-

każ jonqos wieħed mill-elementi rikjesti sine qua non għas-suċċess ta' din il-azzjoni u cjoe' il-kontigwitta tal-fond, għaliex skond il-kuntratt tal-akkwist tal-attur stess, il-fond minnu akkwistat ma jmiss minn ebda lat mal-fond illi fih l-esponenti għandu il-bieb u t-tieqa tiegħu miftuħa;

3. Illi inoltre, il-bieb u t-tieqa illi minnhom qiegħed jilmenta l-attur huma mbegħda mill-konfin tal-fond tal-konvenut aktar mid-distanza minima komminata mil-liġi, u għalhekk ma jikkostitwixxu servitu' fil-konfront ta' ħadd, wisq anqas l-attur;

4. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat id-Dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-istess konvenut ikkonfermata bil-ġurament tiegħu.

Rat id-digriet tagħha tad-9 ta' Jannar 1992 fejn innominat lill-A.I.C. Albert Cauchi bħala perit tekniku biex jirrediġi pjanta tal-proprjeta' konċernata.

Rat ir-relazzjoni ta' l-istess perit tekniku ppresentata fit-22 ta' Dicembu 1992.

Rat id-digriet tagħha ta' l-4 ta' Marzu 1993 fejn irrimettiet il-proċess lill-perit tekniku sabiex fuq il-pjanta minnu redatta "*jiġu mmakati t-twieqi u l-aperturi u jindika wkoll fejn qiegħed is-sies u jindika s-sottomissjonijet tal-partijiet fejn qiegħda l-linja diviżorja*."

Rat ir-relazzjoni addizzjonali tal-perit tekniku ppresentata fl-10 ta' Mejju 1993.

Innotat li ż-żewġ relazzjonijiet tal-perit tekniku ġew minnu maħlufa fid-29 ta'Novembu 1993.

Rat id-digriet tagħha tas-6 ta' Frar 2013 fejn ħalliet il-kawża għas-sentenza.

Rat in-Noti ta' l-Osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti.

Rat ukoll ir-relazzjoni *ex parte* ta' l-A.I.C. Valerio Schembri, nkarigat mill-attur.

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża, inklużi d-dokumenti esebiti u verbali tax-xhieda mismugħa.

Ikkunsidrat:

Illi permezz ta' din il-kawża l-attur talab li l-konvenut jiġi ordnat ineħħi żewġ aperturi, konsistenti f'bieb u tieqa' li huwa jgħid li dan fetaħ għal fuq il-proprjeta' tiegħu,[1] u b'hekk ħoloq b'mod illegali servitu' fuq il-fond tiegħu. M'hemmx dubbju li l-azzjoni ttentata mill-attur hija l-hekk imsejjħa azzjoni negatorja, u dan jikkonfermah l-attur stess fin-Nota ta' l-Osservazzjonijiet tiegħu. Jiġi mgħallem fid-dottrina legali f'dan ir-rigward illi:

"*Si dice negatoria l'azione spettante al proprietario per difendersi da quella usurpazione, che, senza sopprimere interamente il dominio sulla cosa… arrecano delle limitazioni all'esecizio del medesimo, e si dice negatoria perche' tende a negare un diritto vantato dal convenuto. L'actio negatoria, secondo l'opinione prevalente, ha luogo ogni qual volta avenga un'ingusta restrizione del diritto di proprieta'*. [2]

Fil-każ in eżami l-konvenut qed isostni li (i) dawn l-aperturi jagħtu għal fuq il-proprjeta' tiegħu stess, u (ii) inżammet id-distanza legali mill-istess aperturi u l-għalqa tal-konvenut.

Dwar il-provi meħtieġa sabiex tirnexxi kawża bħal din, ikompli jingħad fl-istess opra illi:

"*Fondamento dell'azione negatoria essendo la proprieta', l'attore deve provare in primo luogo che egli e' proprietario … In secondo luogo l'attore deve provare la sofferta restrizione del suo diritto di proprieta', per fatto del convenuto. Se questi vuole sostenere che egli aveva*

[1] Ara ritratt Dok.R anness man-Nota ta' l-Osservazzjonijet ta' l-attur a fol. 257 tal-process
[2] Digesto Italiano vol.VIII.pt.I.pag.859 (Torino 1929); per V.Campogrande

diritto di compiere il fatto di cui l'attore si lagna, deve fornire la prova, poiche tale fatto limita l'esercizio del diritto di proprieta' che e'illimito per sua natura." [3]

L-ewwel ħaġa li għandu jagħmel għalhekk l-attur, sabiex tirnexxi din il-kawża, hu li jipprova li hu tassew għandu proprjeta' li twassal sa taħt l-aperturi miftuħa mill-konvenut. L-attur ippresenta kopja ta' l-att li permezz tiegħu huwa akkwista l-art indikata fiċ-ċitazzjoni. F'dan il-kuntratt jingħad li din l-art hija "*ta' kejl ta' ċirka disgħa u sebgħin metri kwadi (79m.k.) u tmiss mil-lvant ma' beni tal-kompratur, nofsinhar ma' beni ta' Emanuel Cremona u tramunata ma' beni tal-eredi Cauchi, libera u franka minn kull piż u servitu'…kif aħjar murija fuq il-pjanta u site-plan hawn annessa u markata Dokument "A".* Jidher minn din il-pjanta li l-konfini tan-naħa tal-**lvant imiss ma' sies**. [4] Permezz ta' att korrettorju ngħad li "*l-konfini tal-lvant kellu jaqra '**in parti ma' beni tal-kumpratur u in parti ma' beni ta' Tarcisio Cremona**' u l-konfini tan-naħa tat-tramuntana kellu jaqra: '**ma' beni tal-eredi Cachia**'*." [5]

Minn naħa l-oħra jirriżulta li l-konvenut akkwista l-proprjeta' tiegħu li tiġi fuq ir-riħ ta' dik ta' l-attur permezz ta' kuntratt tas-16 ta' Marzu 1979, fejn ingħad li l-art minnu akkwistata dakinhar kienet tikkonsisti "*f'porzjon diviża ta' raba, limiti Xagħra, Gozo, tal-kejl ta' ċirka elf tlitt mija u tnejn piedi kwadri (1302p.k.) ekwivalenti għal ċirka mija u tnejn u għoxrin metri kwadri (122m.k.) b'faċċata fuq l-istess Triq Marsalforn ta' għoxrin pied u tminn pulzieri (20'8") sive sitta punt tnejn disgħa metri kwadi (6.29m) imkejla mill-qasma, sal-ħajt tal-mandra, proprjeta' ta' Giuseppe Cremona, b'mod illi din il-porzjoni ikollha faċċata ta' għoxrin pied u tmien pulzieri (20'8") tmiss lvant mat-triq ta' Marsalforn, **punent mas-sies**, tramuntana ma' beni tal-konjugi Cremona;…*" [6]

---

[3] Ibid. pag. 860
[4] Ara kopja tal-kuntratt in atti Nutar Dr.Paul Pisani tal-21 ta' Dicembru 1990, esebita bhala Dok.X 1 a fol. 254 – 255 tal-process, u pjanta annessa a fol.256
[5] Ara kopja tal-kuntratt in atti Nutar Paul Pisani tat-18 ta' Marzu 1991, esebita bhala Dok.KM 2 afol.244
[6] Ara kopja tal-kuntratt in atti Nutar Emanuel Cefai tas-16 ta' Mazu 1979, esebita bhala Dok.KM 3 a fol. 245

Għalkemm fil-kuntratt oriġinali li bih akkwista l-art tiegħu l-attur, ma jissemmiex li din l-art tmiss minn xi riħ mal-proprejta' tal-konvenut, u dan joħroġ biss mill-kuntratt korrettorju li sar proprju xahrejn qabel ma ġiet intavolata l-kawża presenti, jidher mill-pjanta redatta mill-perit tekniku, li l-beni rispettivi tal-kontendenti tassew imissu ma' xulxin.[7] Jirriżulta għalhekk illi l-linja tal-konfini bejn il-proprjetajiet rispettivi kienet **is-sies**. Konsegwentement il-kwistjoni kollha tirriduċi ruħha għal eżami biex jiġi stabilit sa fejn kien iwassal dan is-sies meta nfetħu l-aperturi lamentati. Jekk, kif qed jallega l-konvenut, dakinhar il-parti tas-sies li għal fuqha jagħtu dawn l-aperturi kienet ferm usa milli tidher li hi llum u anke nżammet id-distanza legali, allura jkun ifisser li dawn ma jagħtux direttament għal fuq il-proprjeta' ta' l-attur, kif qed jinsisti Emanuel Cremona.

Għandu jingħad mal-ewwel li meta xtara l-art tiegħu l-attur, dawn l-aperturi kienu ġia miftuħa, u kien ilhom hekk għal xi snin.[8] Dan jammettih l-attur stess,[9] imma x-xhud Giuseppa Sultana li minn għandha xtara l-attur, u li ma jidhirx li qatt ħadet xi passi kontra l-konvenut dwar dan, stqarret li kien ilha ma tinżel f'din l-għalqa.[10] Dan jista' jimplika li hi u ħuha, li kien jaħdem l-għalqa, ma raw xejn ħażin f'dak li kien għamel il-konvenut.

Il-perit tekniku nominat mill-Qorti, fil-pjanta redatta minnu f'Ottubru 1992, indika tliet sisien bejn il-proprjetajiet rispettivi tal-kontendenti, u ċioe' l-bini tal-konvenut u l-għalqa ta' l-attur: (i) sies ta' fuq li kellu distanza ta' 0.9 metri mit-tarf tal-bini tal-partijiet, (ii) sies tan-nofs imbiegħed 3.65 metri mill-istess bini, u (iii) sies ta' taħt, li pero' ma ngħatatx id-distanza tiegħu mill-bini. Jidhru wkoll żewġ blatiet, waħda f'kull tarf ta' l-għalqa ta' l-attur.[11] *Cross-section* ta' kif kien is-sies dakinhar, tidher fuq il-pjanta Dok.BC.[12] B' "*sies*" wieħed jifhem ċertu diżlivell

[7] Ara Dok.BB a fol. 34
[8] Ara affidavit tal-konvenut a fol.67
[9] Ara deposizzjoni tieghu a fol. 48
[10] Ara deposizzjoni taghha a fol.15
[11] Ara pjanta Dok.BB a fol. 34
[12] A fol.33

bejn art u oħra. Fid-dizzjunarju tiegħu Guze' Aquilina hekk jiddefinixxi din il-kelma: "*A low partition between one field and another, other than a rubble wall*." [13] Minn dawn il-pjanti jirriżulta li, anke jekk jittieħed is-sies tan-nofs bħala dak li kien jifred il-proprjetajiet rispettivi, id-distanza legali hija ċertament rispettata. Sinjifikanti wkoll kif il-pjanta ta' l-għalqa ta' l-attur, annessa mal-kuntratt ta' akkwist tiegħu, tindika biss sies wieħed fit-tarf tan-naħa tal-lvant.[14]

Imma l-attur ippresenta relazzjoni *ex parte* li minnha jirriżultaw kejlijiet ferm differenti minn dak li kien stabilixxa l-perit tekniku. Fil-pjanta redatta mill-A.I.C. Valerio Schembri jidher li s-sies qiegħed ferm iżjed 'l ġewwa lejn il-lvant, u jasal kważi sa taħt il-ħajt tal-punent tal-konvenut, u fejn kien hemm is-sisien l-oħra huwa indikat bħala "*debris*". Imma din il-pjanta saret fis-26 ta' Novembru 2010, iżjed minn tmintax il-sena wara dik redatta mill-perit tekniku, u m'hemm xejn x'jeskludi, tenut kont il-ġeoloġija tal-blat fl-inħawi, li minn dakinhar li saret l-ewwel pjanta 'l hawn kien hemm xi qtugħ naturali ta' blat minn dan is-sies, kif wara kollox jidher ukoll mill-ħafna biċċiet ta' blat eżistenti taħt dan is-sies.[15] F'tali ċirkostanzi l-Qorti ma tarax għalfejn għandha tiskarta l-pjanti li saru mill-perit tekniku minnha nominat u li jidher li jirriflettu b'mod iżjed attwali x'kienet il-posizzjoni meta nfetħu l-aperturi in kwistjoni, biex minflok taddotta dik tal-perit *ex parte*. Mill-pjanti tal-perit tekniku l-A.I.C. Albert Cauchi jirriżulta li l-konvenut kien żamm id-distanza legali meta fetaħ dawn l-aperturi, li għalhekk tassew ma kienux jagħtu għal fuq l-għalqa ta' l-attur.

Għal dawn il-motivi, u peress illi l-attur ma rnexxielhux jipprova li l-konvenut fetaħ l-aperturi msemmija fiċ-ċitazzjoni għal fuq l-għaqa tiegħu, b'mod li llegalment ikkostitwixxa servitu' fuq ħwejjġu, tiddeċidi l-kawża billi tiċħad it-talbiet attriċi, bl-ispejjeż kontra l-attur.

[13] Maltese – English Dictionary Vol.II pag.1311
[14] Ara pjanta a fol. 256
[15] Ara ritratt esebit mill-attur a fol. 257 u ritratti annessi mar-rapport tal-A.I.C.Valerio Schembri a fol. 213 -215

< Sentenza Finali >

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