MALTA

# QORTI CIVILI
# PRIM' AWLA

## ONOR. IMHALLEF
## JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tas-27 ta' Frar, 2003

Citazzjoni Numru. 1631/2000/1

**Henry u Doris konjuġi MUSCAT**

**vs**

**Alfred u Mary konjuġi GRECH**

**Il-Qorti:**

Rat l-Att taċ-Ċitazzjoni mressaq fit-3 t'Awissu, 2000, li bih l-atturi ippremettew:

Illi l-atturi huma proprjetarji tal-fond Casa Muscat, Triq id-Dejma, Tarxien, li jiġi soprapost fuq il-proprjeta tal-konvenuti, Redeemer, Triq id-Dejma, Tarxien;

Illi l-konvenuti akkwistaw il-fond Redeemer, Triq id-Dejma, Tarxien, permezz tal-kuntratt pubbliku tal-5 ta' Diċembru 1980 (Dok. A) redatt min-Nutar Dr. George Cassar, li ssemmi li huma akkwistaw terran, sottopost għal żewġ mezzanini li magħhom għandu in komun is-sistema tad-

drain u drenagg u jirċievi fil-bitha tiegħu l-ilma tax-xita tal-bejt tal-mezzanin sovrapost;

Illi fl-1997 il-proprjetajiet tat-terran bnew parti mill-bitha u għamlu tarag li jagħti għal fuq parti minn dan il-bini l-ġdid;

Illi l-atturi jinformaw diversi sidien, proprjetarji tat-terran illi l-uzu ta' dan il-bejt kien qed isir mingħajr pregudizzju għad-drittijiet ta' l-atturi u b'hekk kienu qegħdin jirriservaw id-dritt li jitolbu t-tneħħija ta' tali tarag li jagħti aċċess għal fuq il-kamra;

Illi l-konvenuti, illum proprejtarji tat-terran imsemmi, applikaw lill-Awtorita' ta' l-Ippjanar sabiex jinbena "domestic store/washroom at first floor level" (Dok. B), liema applikazzjoni għandha n-numru PA 06519/99;

Illi dan il-bini se jilħaq il-livell tal-proprjeta' ta' l-atturi u b'hekk il-bini propost li jkollu ħajt komuni mal-proprjeta' ta' l-atturi;

Illi dan il-bini fil-bitħa interna u l-proposta għall-bini fl-ewwel sular se joħloq pregudizzju lill-atturi stante illi se jitnaqqas l-ispazju ta' l-arja tal-bitħa interna li hija għal godiment ta' l-atturi ukoll u qed jiġi kkreat servitu' mingħajr l-ebda awtorizazzjoni;

Illi dan l-izvilupp propost fl-applikazzjoni tal-konvenuti se jippreġudika l-atturi stante illi se jneħħi irrevokabilment il-possibbilita' li kamra fil-mezzanin proprjeta' ta' l-atturi, li llum m'għandhiex la tieqa u l-anqas ventilazzjoni għal barra, u li hemm applikazzjoni quddiem l-Awtorita' ta' l-Ippjanar, ventilazzjoni skond il-liġi b'tieqa;

Għalhekk l-atturi talbu lil din l-Onorabbli Qorti għaliex m'għandhiex:

1. Tinibixxi lill-konvenuti sabiex ma jibnux l-ewwel sular, kif propost fl-applikazzjoni ta' l-Awtorita ta' l-Ippjanar PA 06519/99 jew kwalunkwe bini ieħor;

2. Tiddeċiedi illi l-bini u t-tarag prezenti fil-bitha tal-fond Redemeer, Triq id-Dejma, Tarxien inbena kontra l-liġi;

3. Tordna t-twaqqiegħ fiż-żmien perentorju tal-bini u t-tarag prezenti fil-bitha tal-fond Redemeer, Triq id-Dejma, Tarxien;

Bl-ispejjeż ta' l-ittra uffiċjali tal-15 ta' Frar 2000 kontra l-konvenut millum inġunt għas-subizzjoni;

Rat id-Dikjarazzjoni maħlufa u n-Nota tax-Xiehda tal-atturi, flimkien maż-żewġ (2) dokumenti mehmużin magħha;

Rat in-Nota mressqa fit-28 ta' Settembru, 2000, li biha l-imħarrkin miżżewġin Grech eċċepew:

1. Preliminarjament in linea proċedurali l-insostenibilita' ta' l-ewwel talba stante li mhijiex preċeduta minn talba dikjaratorja dwar l-illegalita' tal-bini li qed jipproponu l- eċċipjenti;

2. Fil-mertu t-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li:

(a) kwantu għall-bini fil-bitha u t-tarag imsemmi fiċ-ċitazzjoni, din hi proprjeta' tal-eċċipjenti akkwistata bil-kuntratt tal-5 ta' Diċembru 1980 fl-atti tan-Nutar George Cassar u kwalsiasi azzjoni hija preskritta ai termini ta' l-Artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili;

(b) fi kwalunkwe każ mhux minnu illi l-bini u t-tarag imsemmi mill-atturi nbena kontra l-liġi;

(c) kwantu għall-arja li ser tiġi zviluppata fil-livell ta’ l-ewwel sular, din l-arja tappartjeni ukoll lill-eċċipjenti u kwalsiasi azzjoni hija preskrtta ai termini ta’ l- Artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili;

(d) fi kwalunkwe każ l-izviluppar ta’ din l-arja ma hu ser jikkreja l-ebda pregudizzju lill-atturi;

3. Illi minħabba d-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1422 tal-Kodiċi Ċivili, hemm bzonn li l-awtur tal-konvenuti, Joseph Zahra, jiġi kjamat fil-kawża;

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-atturi dwar l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni mqanqla mill-imħarrkin u dwar it-talba tagħhom għas-sejħa fil-kawża ta’ Joseph Żahra;

Rat id-Degriet tagħha tal-5 ta’ Jannar, 2001, li bih u fuq talba tal-imħarrkin b’rikors tagħhom tat-23 ta’ Novembru, 2000, waqfet milli tgħaddi għall-provvediment dwar l-imsemmija eċċezzjoni u talba għas-sejħa fil-kawża, u ordnat is-smigħ tas-sottomissjonijiet u t-tressiq tal-provi tal-imħarrkin dwarhom;

Semgħet ix-xhieda tal-partijiet dwar l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni;

Rat id-Degriet tagħha tas-16 t’April, 2002, li bih tat lill-partijiet żmien biex iressqu Noti ta’ Osservazzjonijiet dwar l-eċċezzjoni taħt eżami;

Rat in-Nota ta’ Sottomissjonijiet imressqa mill-mħarrkin fl-20 ta’ Mejju, 2002[1], dwar l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni;

[1] Paġġ. 61 sa 70 tal-proċess

Rat in-Nota ta’ Osservazzjonijiet imressqa mill-atturi fis-16 ta’ Settembru, 2002[2], bi tweġiba għal dik imressqa mill-imħarrkin;

Semgħet lill-avukati tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-Degriet tagħha tad-29 t’Ottubru, 2002, li bih ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza dwar l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni;

***Ikkunsidrat:***

Illi b’din l-azzjoni, l-atturi qegħdin jitolbu li l-imħarrkin jinżammu milli jwettqu bini ġdid fl-ewwel sular li għalih applikaw mal-awtoritajiet kompetenti, u kif ukoll it-tneħħija ta’ bini ieħor u taraġ li jagħti għalih, imtella’ mill-imħarrkin fil-bitħa tad-dar tagħhom;

Illi għal din l-azzjoni l-imħarrkin laqgħu billi qalu li l-azzjoni attriċi hija insostenibbli għaliex ma saritx talba biex il-Qorti tiddikjara li l-bini li huma jridu jagħmlu huwa illegali. Laqgħu ukoll billi qalu li lill-atturi għalqilhom iż-żmien li jressqu t-talbiet li ressqu minħabba li l-ambjenti fejn sar il-bini li l-atturi jridu li jitneħħa w fejn sejjer isir il-bini l-ġdid ilu aktar minn għaxar (10) snin f’idejhom bħala sidien, u li l-bini li sar u li huwa maħsub li jsir la jikser il-liġi u lanqas iġib ħsara lill-atturi. Fl-aħħarnett, l-imħarrkin laqgħu billi talbu li jissejjaħ fil-kawża l-bniedem li mingħandu xtraw il-ġid tagħhom;

Illi din is-sentenza qegħda tingħata dwar l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni akkwiżittiva mressqa mill-imħarrkin;

Illi, qabel ma jitqies is-siwi tal-imsemmija eċċezzjoni għall-każ tal-lum, ikun xieraq li jissemmew <u>xi fatti li joħorġu mill-atti tal-kawża</u>. L-imħarrek xtara d-dar tiegħu fl-1980[3]

[2] Paġġ. 72 sa 76 tal-proċess
[3] Dok “A”, f’paġġ. 5-8 tal-proċess

mingħand Joseph Żahra. Żahra kien xtraha xi sena qabel mingħand wieħed jismu Philip Cutajar li, min-naħa tiegħu, kien xtraha fl-1977 mingħand l-attur. Id-dar tal-imħarrek hija terran. L-attur bena l-post hu għall-ħabta tal-1975 jew l-1976. L-attur jgħix f'post li jiġi fuq dak mixtri mill-imħarrek u nbena minnu wkoll. Meta l-imħarrek xtara l-post mingħand Żahra, fil-bitħa tal-post kien hemm kamra b'taraġ li jitla' fuq is-saqaf tagħha[4]. Din il-kamra nbniet fiż-żmien li fil-post kien joqgħod Philip Cutajar, u t-taraġ li jitla' għas-saqaf tagħha ttella' wkoll fl-istess żmien bil-kuntentizza tal-attur[5]. Fuq is-saqaf tal-kamra hemm bħal gorboġ[6] f'ġenb minnu, filwaqt li l-bqija tas-saqaf huwa wżat minn mart l-imħarrek għall-inxir tal-ħwejjeġ[7]. Matul iż-żmien li Żahra kien joqgħod fil-post qabel l-imħarrkin, ma sar l-ebda bini ġdid[8], iżda martu kienet ukoll titla' fuq is-saqaf tal-kċina biex tonxor. L-inxir fuq l-imsemmi saqaf tal-kamra kien isir minn żmien qabel daħlu jgħixu fil-post Joseph Żahra u martu[9]. Fl-1999, l-imħarrek applika mal-Awtorita' tal-Ippjanar biex jibni fuq l-arja tal-imsemmija kamra fil-bitħa. Il-permess inħareġ f'Mejju tal-2000[10], fuq pjanta approvata[11]. Fit-3 t'Awissu, 2000, infetħet il-kawża;

Illi matul il-ġbir tal-provi waqt is-smigħ, Philip Cutajar imressaq mill-attruri xehed, fost l-oħrajn, li t-taraġ għas-saqaf tal-kamra għamlu bil-permess tal-attur, li mingħandu kien xtara l-post. Qal ukoll li, meta ġie biex ibiegħ il-post lil Żahra, wissieh li l-arja tal-kamra ma kinitx tiegħu;

Illi l-Qorti sejra tgħaddi biex tqis il-konsiderazzjonijiet ta' dritt marbutin mal-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni akkwiżittiva;

Illi bl-eċċezzjoni tagħhom, l-imħarrkin qegħdin jgħidu li kemm il-kamra mibnija fil-bitħa u kif ukoll l-arja ta' fuqha saru tagħhom bil-mogħdija taż-żmien, għaliex ilha f'idejhom, bħala sidien, għal aktar minn għaxar snin.

[4] Xhieda ta' Alfred Grech 11.1.2001, f'paġġ. 28-9 tal-proċess
[5] Xhieda ta' Philip Cutajar 13.6.2001, f'paġġ. 51 tal-proċess
[6] Ara Dok "AG", f'paġ. 24 tal-proċess
[7] Xhieda ta' Mary Grech 11.1.2001, f'paġ. 30 tal-proċess
[8] Xhieda ta' Joseph Żahra 8.5.2001, f'paġġ. 42-4 tal-proċess
[9] Xhieda ta' Antida Caruana, f'paġġ. 45-7 tal-proċess
[10] Dok "B", f'paġġ. 9-10 tal-proċess
[11] Dok "JZA", f'paġ. 39 tal-proċess

Huma qegħdin jistrieħu fuq iż-żmien preskrittiv imsemmi fl-artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili;

Illi l-imsemmi artikolu jipprovdi li persuna issir sid ta' ħaġa immobbli li hi tkun kisbet b'titolu li jgħaddi l-proprjeta' u li tkun żammet għandha bħala sid, b'bona fidi u għal żmien ta' mhux anqas minn għaxar snin li jibdew jgħaddu minn dak inhar li l-att li bih inħoloq it-titolu jiġi reġistrat fir-Reġistru Pubbliku[12]. Huwa meħtieġ li l-bona fidi, flimkien mal-pussess, ittul għaż-żmien kollu li huwa meħtieġ għall-preskrizzjoni[13], iżda n-nuqqas ta' bona fidi ta' possessur preċedenti m'hijiex ta' ħsara għas-suċċessur tiegħu, għalkemm iż-żmien tal-pussess b'mala fidi ma jintgħaddx maż-żmien meħtieġ għall-preskrizzjoni[14];

Illi l-imħarrkin jgħidu li l-kuntratt li bih kisbu d-dar tagħhom sar għoxrin (20) sena qabel ma tressqet il-kawża tal-lum kontrihom. L-imsemmi kuntratt huwa att kapaċi li jgħaddi l-proprjeta' u ma tressqet l-ebda prova jew xilja li l-kuntratt ma jgħoddx. Għall-kuntrarju, kienu l-atturi nfushom li ressqu mal-Att taċ-Ċitazzjoni kopja ta' dak il-kuntratt li bih l-imħarrkin xtraw il-post mingħand Joseph Żahra. La meta kisbu l-post mingħand Żahra u lanqas f'xi żmien wara li daħlu fil-post qatt kien hemm xiħadd, l-atturi magħduda, li qal lill-imħarrkin li l-kamra fil-bitħa u l-arja ta' fuqha ma kinux jagħmlu parti mill-ġid li huma xtraw mingħand Żahra;

Illi l-bona fidi tikkonsisti fil-fehma sħiħa li persuna hija tassew[15], jew temmen li hija tassew[16], sid il-ħaġa li għandha f'idejha. Din il-fehma trid titqies minn kif iċ-ċirkostanzi kienu jidhru f'għajnejn il-persuna li ssejjaħ favuriha l-preskrizzjoni akkwiżittiva. Kull dubju jew nuqqas ta' ċertezza f'persuna dwar il-pussess tagħha tal-ħaġa jitqies bħala ċ-ċaħda tal-bona fidi, bħalma daqstant ieħor jitqies nieqes mill-bona fidi min imissu raġonevolment jintebah miċ-ċirkostanzi li l-ħaġa li għandu f'idejh hija ta' ħaddieħor[17]. Min-naħa l-oħra, il-bona fidi hija preżunta

[12] Art 2140(2) tal-Kap 16 u ara wkoll App. Ċiv. **26.2.1965** fil-kawża fl-ismijiet ***Degabriele et vs Rocco*** (Kollez. Vol: **XLIX.i.225**)
[13] Art. 2141 tal-Kap 16
[14] Art. 2142(1)(2) tal-Kap 16
[15] P.A. **19.11.1935** fil-kawża fl-ismijiet ***Abela noe vs DeDomenico et*** (Kollez. Vol: **XXIX.ii.778**)
[16] App. Ċiv. **14.10.1966** fil-kawża fl-ismijiet ***Mizzi et vs Debono et*** (Kollez. Vol: **L.i.304**)
[17] App. Ċiv. **19.1.1983** fil-kawża fl-ismijiet ***Żammit vs Bonello*** (Mhix pubblikata)

sakemm ma jintweriex mod ieħor minn min jallega l-mala fidi[18];

Illi element ieħor meħtieġ biex isejjes il-preskrizzjoni tal-għaxar snin huwa l-pussess. Mhux kull pussess jgħodd għas-suċċess ta' preskrizzjoni bħal din: irid ikun pussess li ma jaqtax, bil-miftuħ, bla xkiel jew kundizzjonijiet minn ħaddieħor u, fuq kollox, irid ikun b'mod li l-pussessur jidher li qiegħed iżomm il-ħaġa b'tiegħu[19]. Fil-każ li għandha quddiemha l-Qorti llum, il-pussess tal-kamra fil-bitħa u tas-saqaf tagħha ntwera li ilu jidher sa miż-żmien li l-post kien miżmum minn Philip Cutajar. L-użu tas-saqaf għall-inxir kienu jafu bih l-atturi, u wkoll ġirien oħrajn. Dan il-pussess la qatt twaqqaf u lanqas qatt ġie ristrett;

Illi l-imħarrkin isemmu wkoll fatt marbut ma' dik il-parti tal-azzjoni attriċi fejn jingħad li l-atturi għandhom jedd iżommu lill-imħarrkin milli jgħollu l-binja fil-bitħa minħabba li jgawdu servitu' fuq l-arja tal-istess bitħa. Fis-sewwa jrid jingħad li l-atturi qegħdin jirreklamaw mhux biss kontra l-beni tal-imħarrkin is-servitu' li ma jgħollux il-bini ogħla minn ċertu livell (*servitus altius non tollendi*), imma saħansitra li dak il-bini li diġa' ttella' fil-bitħa jistgħu jitlobu t-tneħħija tiegħu x'ħin u meta jridu. F'dan ir-rigward, l-imħarrkin jirribattu, b'raġun, li l-kuntratt tal-akkwist tagħhom ma jsemmi li hemm l-ebda servitu' li tgħabbi l-ġid minnhom miksub. Għall-kuntrarju, il-kuntratt jgħid li, għajr għall-komunjoni tas-sistema ta' katusi tad-drenaġġ mal-post tal-atturi, l-obbligu li jilqa' l-ilma tax-xita li jaqa' fuq il-bjut tal-post tal-atturi, u l-ħlas ta' *canone* enfitwetiku kull sena, il-post kien qiegħed jinkiseb mill-imħarrek "minn kull ħaġ'oħra liberu u frank". Lanqas ma ntwera mod ieħor (per eżempju, b'xi att pubbliku ieħor li ġie insinwat kif imiss) li l-post tal-atturi kien igawdi xi servitu' partikolari oħra fuq il-post tal-imħarrkin. Naturalment, tqum il-mistoqsija allura kif, ladarba ma hemmx servitu' kontra l-post tagħhom, l-imħarrkin jistgħu jqanqlu u jsostnu l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni[20];

---

[18] Art. 532 tal-Kap 16 u App. Ċiv. **21.1.1977** fil-kawża fl-ismijiet ***Grima et vs Camilleri et*** (Mhix pubblikata)
[19] Ara, per eżempju, P.A. **20.1.1961** fil-kawża fl-ismijiet ***Gauċi vs Cassar et*** (Kollez. Vol: **XLV.ii.533**)
[20] Ara App. Ċiv. **20.4.1995** fil-kawża fl-ismijiet ***Darmanin vs Żammit et*** (Kollez. Vol: **LXXIX.ii.422**)

Illi t-tweġiba għal din il-mistoqsija hija li l-imħarrkin qegħdin jinqdew principalment bil-preskrizzjoni deċennali biex iseddqu t-titolu tagħhom u mhux biex jiċħdu li l-atturi għandhom servitu' kontra ġidhom. Imma wkoll kieku l-atturi kien seħħilhom b'xi mod jippruvaw li jgawdu xi servitu' fuq il-ġid tal-imħarrkin, dawn tal-aħħar kien ikollhom fuq xiex isejsu eċċezzjoni bħal din fuq il-bażi tan-nuqqas ta' użu[21] min-naħa tas-sid dominanti. F'dan ir-rigward, is-sottomissjonijiet magħmulin mill-imħarrkin fin-Nota ta' Osservazzjonijiet studjata tagħhom[22] huma tassew validi u għal kollox raġunati;

Illi ma' dawn l-argumenti, l-imħarrkin jorbtu wkoll il-prinċipju sanċit fl-artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili, li jtenni li min għandu l-proprjeta' tal-art jitqies li għandu wkoll dik tal-arja ta'fuqha u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taħt wiċċ l-art. Dan l-argument irid jitqies sewwa fid-dawl taċ-ċirkostanzi fejn proprjeta' ta' sid tkun mibnija taħt proprjeta' li hija ta' sid ieħor[23];

Illi, min-naħa tagħhom, l-argumenti mressqin mill-atturi fin-nota tagħhom jittantaw ixejnu l-elementi meħtieġa biex isseħħ l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni mqanqla mill-imħarrkin. Madankollu, wara li fliethom sewwa, l-Qorti ma jidhrilhiex li seħħilhom ixellfu dak li l-imħarrkin kienu meħtieġa jippruvaw u li fil-fatt ippruvaw. Fl-ewwel lok, l-atturi jsemmu l-fatt tat-tieqa li huma fetħu li tagħti fuq il-bitħa tal-post tal-imħarrkin. Dan il-fatt ma jfissirx lil-bitħa m'hijiex tal-imħarrkin, u lanqas li b'daqshekk l-imħarrkin ma jistgħux jgħollu l-bini li diġa' għandhom fil-bitħa. L-imħarrek xehed li, skond il-permessi approvati, l-kamra li huwa maħsub li tinbena fl-ewwel sular m'hijiex sejra teffettwa t-tieqa li fetħu l-atturi. Fit-tieni lok, l-atturi jargumentaw li fl-ebda kuntratt ma jissemma li l-imħarrkin (u l-awturi tagħhom) xtraw xi kamra fil-bitħa b'taraġ li jagħti għal fuqha. Dan l-argument, bir-rispett kollu ma jreġix, għaliex il-kuntratt li bih l-imħarrkin kisbu l-ġid tagħhom jgħid li l-post għandu "il-bitħa tiegħu" li trid tilqa' l-ilma tax-xita li jaqa' fuq il-bjut tal-post tal-atturi. Jekk il-

[21] Art. 483 tal-Kap 16
[22] Paragrafi 21 sa 25 tan-Nota
[23] Ara, f'dan ir-rigward, App. Kumm, **1.8.1966** fil-kawża fl-ismijiet ***Giovanni Gauċi et vs Francesco Saliba***

bitħa hija tal-post mixtri mill-imħarrkin, ma kienx hemm għalfejn tissemma wkoll il-kamra li kienet diġa' mibnija fiha. Minbarra dan, l-imsemmija kamra u l-imsemmi taraġ kienu ħwejjeġ li jidhru, u l-atturi (li joqogħdu fil-post ta' fuq) ma jistgħux jgħidu li ma kinux jafu bihom. Dan il-fatt jimmilita ħafna favur l-eċċezzjoni mqanqla mill-imħarrkin, li din il-Qorti qegħda tqis bħala mistħoqqa u debitament pruvata kif mitlub mil-liġi;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qegħda tiddeċiedi billi:

**Tilqa' l-ewwel u t-tielet paragrafi tat-tieni eċċezzjoni** tal-imħarrkin, fis-sens li tiddikjara li l-azzjoni attriċi ntilfet bl-għeluq ta' żmien ta' għaxar snin skond l-artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili, kemm għal dak li jirrigwarda t-talba għat-twaqqigħ tal-benefikat li ttella' fil-bitħa, u kif ukoll għal dak li jirrigwarda t-twaqqif ta' titligħ ta' bini fuq l-arja tal-kamra eżistenti; u għalhekk

**Tiċħad it-talbiet attriċi** bl-ispejjeż kontra l-atturi.

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