MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF GEOFFREY VALENZIA

Seduta tat-28 ta' Jannar, 2004

Citazzjoni Numru. 2190/2000/1

Catherine Buttigieg, Alfred Buttigieg, Angelo Buttigieg, Josephine Axiaq, Rita Camilleri u Eugenio Buttigieg

Vs

Joseph u Mary konjugi Galea.

Il-Qorti.

Preliminari

Rat **l-att tac-citazzjoni** li permezz taghha gie premessi illi l-awtrici ta' l-atturi u cioe' l-mejta Rebecca Buttigieg, permezz ta' kuntratt ta' kompravendita tal-hamsa u ghoxrin (25) ta' Marzu 1974, fl-atti tan-Nutar Dottor Robert Girard (Dok CB1), akkwistat il-fond numru sebgha (7) fi Triq Sant'Antnin, Zejtun;

Premess illi permezz ta' l-istess kuntratt il-konvenut Joseph Galea, akkwista l-fond numru sitta (6) fi Triq Sant'Antnin, Zejtun;

Premess illi dawn il-fondi huma adjacenti u nxtraw mill-partijiet bhala "liberi u franki u bid-drittijiet u pertinenzi taghhom kollha";

Premess illi l-atturi huma l-eredi tal-imsemmija Rebecca Buttigieg u huma t-titolari tal-imsemmi fond numru sebgha (7) fi Triq Sant'Antnin, Zejtun;

Premess illi l-konvenuti qeghdin jivvantaw pretensjoni ta' servitu' fuq parti mill-bejt sovrastanti l-fond numru sebgha (7) u qeghdin jimpedixxu lill-atturi, jew min minnhom, milli juzaw u jgawdu l-istess bejt u l-arja ta' fuqu, u dan minghajr raguni valida fil-ligi;

Ghaldaqstant l-atturi talbu lil din il-Qorti, prevja kull dikjarazzjoni necessarja u opportuna:

1. Tiddikjara li l-bejt li jinsab sovrastanti l-fond numru sebgha (7) fi Triq Sant' Antnin, Zejtun huwa l-propjeta' esklussiva tal-atturi u li konvenuti ma ghandhom ebda servitu' jew jedd iehor fuq l-imsemmija bejt;

Bir-riserva ta' kull azzjoni fil-ligi u bl-ispejjez.

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-atturi a fol. 3 tal-process;

Rat in-**nota ta' l-eccezzjonijiet** tal-konvenuti a fol. 12 tal-process fejn eccepew:

1. Illi l-konvenuti huma propjetarji tal-bejt pretiz mill-atturi, u mhux korrett li qed jivvantaw biss xi dritt ta' servitu fuq il-bejt de quo.

2. Illi huma l-atturi li ghandhom biss dritt ta' servitu fuq l-istess bejt, li huma jgawdu permezz tar-rewwieha li tezisti mnejn huma ghandhom dritt ghad-dawl u l-arja biss.

3. Illi l-konvenuti ghax huma propjetarji tal-istess bejt dejjem kellhom il-pussess tal-istess bejt sa minn qabel ma xtrawh, kif qed jippremettu l-atturi nfushom fl-1974, u ilhom jabitaw il-fond sa mil-hamsinijiet meta kienu zzewwgu, u l-omm, l-armla Consiglia Galea, kienet bieghetilhom kollox kif jippossjedu llum.

4. Illi l-fondi kienu proprjeta' ta' sid wiehed li qasmet kif riedet il-propjeta', li meta nbieghet permez tal-att imsemmi, kienet diga hekk okkupata mix-xerrejja ghal bosta snin kif minnha predestinat.

5. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezibiti;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Zammet Access fuq il-post;

Rat id-digriet a fol. 26 li bih gew allegati l-atti tal-kawza numru 1129/94;

Semghet lill Avukati difensuri

Rat in-noti tal-partijiet;

Kawza 1129/94 FGC fl-ismijiet inversi.

Illi l-partijiet ghamlu riferenza ghall-provi li kienu ngabru fil-kawza fl-ismijiet inversi Citaz 1129/94 deciza fl-4 ta' Frar, 2000. F'dik il-kawza l-konvenuti odjerni (allura atturi) kienu ghamlu kawza kontra l-atturi odejrni (allura konvenuti) biex il-Qorti tiddikjara li l-konvenuti kienu kkommetew spoll billi fethu bieb ghall fuq il-bejt u poggew hemmhekk imbarazz. Il-Qorti kienet laqghet it-talba ta' l-atturi (konvenuti illum) u ddecidiet li fil-fatt kien sar spoll mill atturi (odjerni) fil-konfront tal-konvenuti (odjerni). Il-Qorti kienet iddikjarat ukoll li d-drittijiet reciproci ta' proprejta' tal-kontendenti ma kienu bl-ebda mod qed jigu pregudikati bis-sentenza. In segwitu saret dina l-kawza.

Kwaza odjerna

F’dina l-kawza l-atturi qed jitlobu li dina l-Qorti tiddikjara li l-bejt li jinsab sovrastanti l-fond numru sebgha (7) fi Triq Sant’ Antnin, Zejtun huwa l-proprjeta’ esklussiva tal-atturi u li konvenuti ma ghandhom ebda servitu’ jew jedd iehor fuq l-imsemmija bejt.

Il-konvenuti qed jeccepixxu li huma proprjetarji tal-bejt pretiz mill-atturi, u mhux korrett li huma qed jivvantaw xi dritt ta’ servitu fuq il-bejt de quo. Anzi huma l-atturi li ghandhom biss dritt ta’ servitu fuq dan il-bejt, li huma jgawdu permezz tar-rewwieha li tezisti mnejn huma ghandhom dritt ghad-dawl u l-arja biss.

Fatti

Il-konvenut u Rebecca Buttigieg, illum mejta, kienu ahwa u kienu xtraw minghand ommhom u permezz ta’ kuntratt ta’ kompravendita tal-25 ta’ Marzu, 1974 fl-atti tan-Nutar Dr. Robert Girard (a fol. 5) il-fond nru 6 u l-fond nru 7, Triq Sant Antnin, Zejtun, rispettivament, liema fondi huma adjacenti u nxtraw bhala “liberi u franki u bid-drittijiet u pertinenzi taghhom kollha”. Il-konvenuti kienu joqghodu f’dan il-post sa minn 1954.

Il-bejt in kwistjoni jigi fuq wahda mill-kmamar tas-sodda tal-fond nru 7, proprejeta’ ta’ l-atturi (ara pjanta a fol. 17 tal-process 1124/94). Qabel ma nfetah il-bieb, biex wiehed minn dan il-fond jitla’ fuq dan il-bejt, wiehed kien irid jghaddi mit-tieqa li tinsab murija fir-ritratt esibit a fol. 86 Dok CB8 process 1124/94. Il-pretensjoni ta’ l-atturi hija li huma kienu jitfghu saqajhom fil-kavitajiet li hemm indikati fir-ritratt biex mit-tieqa jghaddu ghall fuq il-bejt.

Il-bejt in kwistjoni huwa accessibili mill-fond tal-konvenuti cjoe numru 6, minn tarag, fl-ewwel sular, li jibqa’ jikkonduci ghall-istess bejt. Dan hu l-uniku bejt accessibili ghall-konvenuti permezz ta’ tarag.

Kontestazzjoni

L-atturi qed jippretendu li parti mill-fond numru 7, jikkonsisti wkoll fl-arja ta’ fuq il-bejt tal-kamra tas-sodda. A bazi ta’ l-artikolu 323 tal-Kap 16 l-atturi qed jippretendu li kull min ghandu l-proprejta ta’ l-art, ghandu wkoll dik ta’ arja ta’ fuqha. Inoltre huma qed isostnu li fil-kuntratt ezibit ma hemm imkien imsemmi li dina l-arja tal-bejt inxtrat mill-konvenuti. Huma dejjem uzaw dana l-bejt u qatt ma gew mizmuma milli juzawh mill-konvenuti. Meta l-konvenuti bdew jivvantaw xi drittijiet fuq dana l-bejt huma kienu kitbilhom bl-avukat. L-atturi ssottomettew ukoll li l-konvenuti mhux qed jivvantaw xi servitu (ara eccezzjonijiet tal-konvenuti).

Minn naha l-ohra l-konvenuti ghamlu riferenza ghas-sentenza moghtija mill-Qorti diversament presjeduta citaz 1129/94 fejn dik il-Qorti iddikjarat li l-bejt kien fil-pussess taghhom. F’dina l-kawza huma mhux qed jippretendu xi servitu, imma li meta akkwistaw il-post, huma xtrawh bil-bejt b’kollox. Kienet is-sid kommuni tal-post Consiglia Galea li bieghet lill-partijiet il-fond u holqot is-servitujiet u qasmet il-fondi kif inhuma illum. Il-konvenuti dejjem ghamlu uzu ta’ dana l-bejt minn 1954 u l-ewwel darba li l-atturi vvantaw xi dritt kien fin 1994 u meta ghamlu hekk huma kienu ghamlulhom il-kawza ta’ spoll fuq imsemmija.

KONSIDERAZZJONIJIET

Versjonijiet

Fil-kaz in ezami mill-provi prodotti l-Qorti ghandha quddiemha zewg versjonijiet opposti dwar ta’ min hu l-bejt in kwistjoni. Il-konvenuti qed jippretendu li qabel ma xtraw il-post, meta kienu diga joqghodu fil-post, il-bejt kien diga taghhom u huma kienu jippermettu b’ tolleranza lill Rebecca Buttigieg tonxor fuq il-bejt. L-atturi minn naha l-ohra qed jippretendu li huma minn dejjem kienu juzaw dan il-bejt ghall-inxir u gieli uliedhom kienu jitilghu fuqu biex itajjru t-tajra. Skond l-atturi huma kienu jippermettu lill konvenuti jitilighu fuq il-bejt biex isir l-inxir.

Tolleranza

L-atturi dejjem sostnew li l-konvenuti kienu qed jaghmlu uzu mill-bejt b'tolleranza (ara ittra a fol. 34 tal-process 1129/94 u xhieda u nota taghhom). Illi fis-sentenza tal-4 ta' Frar 2000 il-Qorti diversament presjeduta kienet ikkonkludiet (ara fol. 13 tas-sentenza) li l-bejt in kwistjoni huwa possedut mill-atturi (il-konvenuti odjerni) u mhux mill-konvenuti (atturi odjerni). Dan ifisser li dika l-Qorti kienet skartat il-pretenzjoni ta' l-atturi odjerni li l-konvenuti kienu qed juzaw il-bejt b'tolleranza biss u dana billi l-ligi (Art 526 Kap 16) tqis li l-attijiet ta' semplici tolleranza ma jistghux jiswew ta' fondament ghall-akkwist ta' pussess.

Fil-kawza l-ohra u f'dina l-kawza l-konvenuti mhux qed jippretendu biss li kellhom il-pussess imma anke li huma akkwistaw l-arja tal-bejt meta xtraw il-post fil-1974. Dan qed jigi kontestat mill-atturi f'dina l-kawza.

Tikkunsidra

Skond il-konvenut, meta zzewweg, ommu kienet taghtu l-post bil-bejt mieghu u qaltlu li ma kellux ghalfejn ittella tromba billi kellu l-bejt fuq il-post tieghu u fuq ta' ohtu. Dan gie kontestat mill-atturi. Din kienet is-sitwazzjoni meta l-konvenuti dahlu joqghodu fil-post fil-1954 sakemm xtraw il-post fil-1974 u anke wara, cjoe sakemm l-atturi fethu l-bieb fuq il-bejt. Tul dak iz-zmien kollu, hemm qbil li l-konvenuti kienu uzaw dan il-bejt biex jonxru - skond l-atturi b'tolleranza. Jirrizulta li l-konvenuti jitilghu ghal dan il-bejt minn tarag intern li hemm fid-dar taghhom u dan hu l-uniku bejt li jistghu jitilghu ghalih minn dan it-tarag. Ghal bejt iehor iridu jitilghu ghalih b'sellum.

Jirrizulta mill-provi li l-post li ghandhom l-atturi ma kienx kif inhu llum. Fejn huma jsemmu li kellhom access ghal dan il-bejt in kwistjoni jirrizulta li kien hemm skalapiza li minnha kienu jitilghu ghal ghorfa u minn hemm ghat tieqa li kienet twassal ghal bejt fuq is-saqaf tal-kamra ta' l-ikel fis-sular t'isfel. Imbaghad kienet inbeniet kamra ohra fuq din l-istess kamra. L-access li l-atturi jsemmu li kellhom, kien mit-tieqa li kont titla ghaliha minn cavitajiet li hemm

fil-hajt. Dok FGC 1 a fol 17 process 1129/94. Skond il-konvenuti l-atturi kellhom biss rewwieha li minnha huma kienu igawdu servitu ta' dawl u arja.

L-atturi qed jippretendu li huma ghandhom l-arja ta' dana l-bejt billi skond l-artikolu 323 tal-Kap 16 min ghandu proprjeta' ta' l-art ghandu wkoll dik ta' l-arja ta' fuqha. Ghalkemm dana huwa korrett pero il-ligi tipprovvdi wkoll li dan jghodd sakemm ma jigix pruvat il-kuntrarju (ara sentenzi Vol 29 p2 p854; Vol 35 p 2 p 341; Vol XLVI p1 p 403).

Jirrizulta mill-provi li fil-1954 qabel ma l-konvenuti dahlu fil-post numru 6, kien thalla tarag li kien jaghti ghal fuq il-bejt u ghal bejt in kwistjoni. Meta dahlu joqghodu fil-post, il-konvenuti dak iz-zmien diga kellhom access ghal bejt u kienu juzawh biex jonxru. Damu jaghmlu hekk sal-1974 meta xtraw il-post. Huwa veru li fil-kuntratt (ara dok a fol. 5) ma jissemmewx servitujiet u jissemma li l-postijiet numri 6 u 7 inxtraw liberi u franki u bid-drittijiet u pertinenzi kollha taghhom, izda f'dak iz-zmien il-konvenuti diga kellhom pussess u access ghal bejt mentri l-atturi kull ma kellhom kienet tieqa li tiehu l-arja u d-dawl. Kif spjegat il-Qorti fil-kawza 1129/94 hija sforzatura kbira li tghid li kien qed isir inxir minn omm l-attrici li tghaddi ghal bejt billi tqabbad mat-toqob fil-hajt kif indikati a fol. 86 tal-process 1129/94. L-access li kellhom l-atturi kien kif deskritt mill-Qorti fis-sentenza imsemmija.

Ghalhekk jirrizulta mill-provi li s-sid originala tal-post kienet qasmet il-postijiet kif kienu u meta sar il-kuntratt dok a fol 5 l-kwistjonijiet li kien hemm bejn il-partijiet ma gewx regolati b'dak il-kuntratt imma dana semplicement issigilla l-posizzjoni kif kienet dak inhar u qabel. Din il-posizzjoni baqghet mhiex kontestata san 1994 meta nqalghet il-kwistjoni tal-ftuh tal-bieb fuq dan il-bejt.

Il-Qorti ghalhekk tasal ghall konkluzzjoni li jirrizulta mill-provi li l-atturi ma rnexxilhomx jippruvaw li l-bejt sovrastanti l-fond 7 Triq San Antnin, Zejtun huwa proprjeta' esklussiva taghhom anzi jidher li l-proprjeta' hija tal-konvenuti.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi
il-Qorti tiddeciedi
billi tichad it-talba attrici
bl-ispejjez kontra taghhom.

< Sentenza Finali >

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