MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta ta' l-24 ta' Mejju, 2005

Citazzjoni Numru. 2679/1997/1

Il-Perit Paul Mercieca bħala mandatarju ta' l-imsiefer Lewis Debono; Mariella mart il-Perit Paul Mercieca; Aldo Debono; Marguerite Caruana; Suor Consuelo Debono; Caroline Mary mart Joseph Chetcuti; u Miriam mart Emanuel Chetcuti; u b'nota ta' l-4 ta' Marzu 2005 Mariella Mercieca daħlet bħala mandatarja f'isem Lewis Debono flok il-Perit Paul Mercieca li miet waqt li kienet miexja l-kawża.

Versus

Joseph u Frances konjuġi Mifsud

Din il-kawża hija dwar proprjetà ta' art u dwar servitù.

Iċ-ċitazzjoni tgħid illi l-atturi huma s-sidien ta' l-art magħrufa bħala *tad-Dukkara*, fuq Triq it-Torri, Marsaxlokk, tal-kejl ta' tlitt itmien. Il-konvenuti huma s-sidien ta' l-art magħrufa bħala *tal-Marnisi*, li tmiss ma dik ta' l-atturi, kif jidher mill-kuntratt ta' bejgħ ta' l-1 t'Ottubru 1964 fl-atti tan-Nutar George Cassar.

Dan l-aħħar l-atturi saru jafu illi l-konvenuti, bla ma kellhom jedd, waqqgħu parti mill-ħajt li jifred iż-żewġ artijiet, u illi fetħu tieqa u rewwieħa mir-razzett tal-konvenuti għal fuq il-mansab li hemm fuq parti oħra ta' l-art ta' l-atturi. Saru jafu wkoll illi l-konvenuti, bla ma kellhom jedd, daħlu fuq l-art ta' l-atturi, fejn hemm il-mansab, u nqdew biha.

Billi għalxejn sejħu lill-konvenuti, bi protest ġudizzjarju, biex jirredintegrawhom fil-jeddijiet kollha tagħhom, l-atturi fetħu din il-kawża u qegħdin jitolbu illi l-qorti:

1. tgħid illi l-konvenuti bla ma kellhom jedd daħlu fuq parti mill-art *tad-Dukkara*, fi Triq it-Torri, Marsaxlokk, proprjetà ta' l-atturi, u nqdew biha;

2. iżżomm lill-konvenuti milli jerġgħu jidħlu fl-art imsemmija, jew milli b'xi mod jinqdew biha;

3. tgħid illi l-konvenuti kienu waqqgħu parti mill-ħajt li kien jifred il-proprjetà tagħhom minn dik ta' l-atturi, u illi kienu fetħu rewwieħa u tieqa mir-razzett tagħhom għal fuq parti mill-art ta' l-atturi;

4. tordna lill-konvenuti sabiex fi żmien qasir u perentorju illi jingħatalhom mill-qorti, u taħt is-superviżjoni ta' perit arkitett maħtur mill-qorti, jagħalqu, bi flushom, it-tieqa u r-rewwieħa fuq imsemmija, u jerġgħu bi flushom jibnu l-ħajt diviżorju fl-istess post u ta' l-istess daqs u għamla kif kien qabel; u

5. jekk il-konvenuti jonqsu milli jagħalqu t-tieqa u r-rewwieħa u milli jtellgħu l-ħajt kif tordna l-qorti, tagħti lill-atturi s-setgħa illi, bi flus il-konvenuti, jagħmlu huma x-xogħlijiet meħtieġa, dejjem taħt is-superviżjoni tal-perit arkitett maħtur mill-qorti.

Qegħdin jitolbu wkoll l-imgħaxijiet legali u l-ispejjeż, fosthom dawk tal-protest tas-27 ta' Mejju 1997.

Il-konvenuti ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

1. ma huwiex minnu illi huma waqqgħu parti mill-ħajt li jifred il-proprjetajiet tal-partijiet, u lanqas ma hu minnu illi huma bla ma kellhom jedd fetħu tieqa u rewwieħa mill-fond tagħhom fuq il-proprjetà ta' l-atturi;

2. it-tieqa u r-rewwieħa nfetħu aktar minn tletin sena ilu — meta l-konvenuti xtraw il-proprjetà tagħhom — u jagħtu għal fuq proprjetà tal-konvenuti stess; din il-proprjeta ilha f'idejn il-konvenuti *uti domini* b'pussess kontinwu, paċifiku u mhux ekwivoku sa minn meta kisbuha b'kuntratt ta' l-1

t'Ottubru 1964, u qabel kienet bl-istess mod f'idejn l-awturi tagħhom; meta l-konvenuti xtraw l-art tagħhom l-awtur ta' l-atturi kien ilmenta magħhom dwar porzjoni żgħira minnha għax qal li kienet ħajt komuni (*sic*); il-konvenuti kellhom tieqa u rewwieħa miftuħa fuq dik il-porzjoni, u, wara li saru diskussjonijiet u l-awtur ta' l-atturi għamel riċerki, dan aċċetta li dik il-porzjoni kienet tal-konvenuti, u l-pożizzjoni baqgħet paċifika sa meta l-atturi, wara l-mewt ta' l-awtur tagħhom u aktar minn tnejn u tletin sena wara li l-pussess kien ġie f'idejn il-konvenuti, reġgħu qanqlu l-problema;

3. igħoddu għall-każ l-artt. 2107(1) u 2140(1) u (2) tal-Kodiċi Ċivili dwar preskrizzjoni akkwisittiva tal-konvenuti, u l-art. 2143 tal-Kodiċi Ċivili dwar il-preskrizzjoni ta' l-azzjoni ta' l-atturi.

L-art ta' l-atturi kienet ġiet f'idejn l-awtur tagħhom Tommaso Debono meta b'kuntratt ta' diviżjoni tat-2 ta' Marzu 1935 fl-atti tan-Nutar Giovanni Azzopardi kienet messitu n-nuda proprjetà ta' sehem wieħed mhux maqsum minn erbgħa (¼) ta':

La clausura nei limiti di Marsascirocco in contrada *tal-Marnisi* detta *tad-Duccara* della capacità di tumoli tre, confinata da mezzodì con strada, da tramontana e ponente con beni del Marchese Daniele Testaferrata Bonici Axiaq … … …

B'kuntratt ta' diviżjoni ieħor tat-12 ta' Novembru 1935, ukoll fl-atti tan-Nutar Giovanni Azzopardi, l-istess proprjetà kienet messet għal kollox lil Tommaso Debono, li wara mewtu wirtuh l-atturi flimkien.

Il-konvenuti kienu kisbu l-art tagħhom meta b'kuntratt ta' l-1 t'Ottubru 1964 fl-atti tan-Nutar George Cassar kienu xtraw:

l-utli dominju perpetwu tal-għalqa msejħa *tal-Marnisi*, kontrada *ta' San Luciano*, limiti ta' Marsaxlokk, tal-kapaċità ta' ċirka tliet tomniet, u tmiss min-nofsinhar mat-Triq ta' San Luciano, tramuntana ma' passaġġ pubbliku u punent ma' beni ta' Tomas Debono [l-awtur ta' l-atturi] … … …

Sabiex tara fejn jiġu l-artijiet tal-partijiet u fejn tiġi l-parti kontestata, il-qorti b'dikriet ta' l-14 ta' Lulju 1998 ħatret perit tekniku "sabiex wara li jagħmel aċċess fuq il-post jagħmel pjanta tat-territorji tal-partijiet fejn hemm

kontestazzjoni, jindika l-parti kontestata u jindika safejn l-art possjeduta mill-partijiet mhix konformi mat-titolu tagħhom". B'dikriet ieħor tat-22 ta' Marzu 1999 il-qorti ħatret ukoll *land surveyor* biex igħin lill-perit.

Il-periti irrelataw fit-13 t'April 2000 u sabu illi:

1. l-art ta' l-atturi, bla ma tqis il-parti kontestata, għandha kejl ta' tlitt elef, mija u tlieta u sittin punt deċimali tnejn tlieta metri kwadri (3,163.23 m^2), jew tnejn punt deċimali tmienja wieħed tlieta disgħa tomniet (T. 2.8139)[1];

2. l-art tal-konvenuti, ukoll bla ma tqis l-art kontestata, għandha kejl ta' erbat elef, disa' mija u disgħa u tletin punt deċimali sitta erbgħa tnejn metri kwadri (4,939.642 m^2), jew erbgħa punt deċimali tlieta disgħa erbgħa tnejn tomniet (T. 4.3942);

3. l-art kontestata għandha kejl ta' erba' mija u erbgħa u erbgħin punt deċimali sebgħa żero tlieta metri kwadri (444.703 m^2).

Jekk l-art ta' l-atturi titqies bl-art kontestata bħala parti minnha, il-kejl jiġi tlitt elef, sitt mija u sebgħa punt deċimali disgħa tlieta tlieta metri kwadri (3,607.933 m^2), jew tlieta punt tnejn żero disgħa ħamsa tomniet (T. 3.2095). Jekk il-parti kontestata titqies parti mill-art tal-konvenuti, il-kejl ta' l-art tal-konvenuti jiġi ħamest elef, tliet mija u erbgħa u tmenin punt deċimali tlieta erbgħa ħamsa metri kwadri (5,384.345 m^2), jew erbgħa punt deċimali sebgħa tmienja disgħa tmienja tomniet (T. 4.7898).

Jekk il-parti kontestata titqies parti mill-art ta' l-atturi, il-kejlijiet jiġu ħafna eqreb lejn il-kejlijiet illi l-partijiet imisshom għandhom skond it-titoli rispettivi tagħhom; jekk il-parti kontestata titqies tal-konvenuti, il-kejl jiġi aktar minn darba u nofs daqs il-kejl muri fuq it-titolu tal-konvenuti, ukoll meta tqis illi dak il-kejl huwa kwalifikat bil-kelma "*circa*".

Għalhekk, waqt illi, jekk il-parti kontestata titqies tagħhom, l-atturi jkunu qegħdin iżommu art bejn wieħed u ieħor daqskemm jagħtihom it-titolu tagħhom, jekk titqies tal-konvenuti dawn ikollhom art wisq akbar minn dak li jagħtihom it-titolu tagħhom.

---

1 Tomna fiha 1,124.12496 m^2.

Il-konvenuti, fin-nota ta' l-osservazzjonijiet tagħhom tal-31 ta' Diċembru 2004[2], ifittxu li jwaqqgħu l-argument mibni fuq il-kejl muri fuq it-titoli billi jgħidu illi "jirriżulta ċar illi l-kejl li hemm fil-kuntratt ta' l-akkwist tal-konvenuti huwa manifestament żbaljat għaliex l-art effettivament akkwistata hi ferm akbar mit-tliet tomniet dikjarati fil-kuntratt". Din iżda ma hijiex ħlief asserzjoni gratuwita tal-konvenuti, u l-argument tagħhom illi ttieħed żball ta' aktar minn tomna u nofs fuq tliet tomniet ma huwa konvinċenti xejn, aktar u aktar meta tqis illi l-art li xtraw il-konvenuti kienet imqabbla għandhom sa minn sentejn qabel u għalhekk il-konvenut, li kien ilu jaħdem l-art għal sentejn qabel ma xtraha, kien jafha sew u ma kienx sejjer jieħu żball daqshekk goff.

Il-qorti għalhekk hija sodisfatta illi, jekk noqogħdu biss fuq it-titoli tal-partijiet, ikolna ngħidu illi l-art hija ta' l-atturi, ukoll bil-kejl tal-*probatio diabolica* li jridu jegħelbu.

Il-konvenuti, iżda, qegħdin igħidu illi l-art kisbuha bi preskrizzjoni, kemm dik ta' għaxar snin taħt l-art. 2140 tal-Kodiċi Ċivili.

2140. (1) Kull min b'bona fidi u b'titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjetà, jipposjedi ħaġa immobbli għal żmien ta' għaxar snin, jakkwista l-proprjetà tagħha. Preskrizzjoni ta' għaxar snin.

(2) Jekk it-titolu jkun ġej minn att li, skond il-liġi, għandu jkun inskritt fir-Reġistru Pubbliku, iż-żmien meħtieġ għall-preskrizzjoni ma jibdiex miexi ħlief mill-jum ta' l-iskrizzjoni ta' dak l-att.

kif ukoll dik ta' tletin sena taħt l-art 2143:

2143. L-azzjonijiet kollha, reali, personali, jew misti jaqgħu bil-preskrizzjoni egħluq tletin sena, u ebda oppożizzjoni għall-preskrizzjoni ma tista' ssir minħabba n-nuqqas ta' titolu jew ta' bona fidi. Preskrizzjoni ta' l-azzjonijiet reali, personali u misti.

Il-preskrizzjoni ta' għaxar snin teħtieġ il-bona fidi u t-titolu. Rajna iżda illi t-titolu tal-konvenuti ma jolqotx l-art kollha li jippretendu li għandhom, u għalhekk ma jistgħux igħidu illi l-pussess tagħhom — bla ma nqisu għalissa jekk dak il-pussess għandux il-kwalitajiet kollha li trid il-liġi fl-art. 2107(1) tal-Kodiċi Ċivili — huwa mibni fuq titolu.

Il-preskrizzjoni ta' għaxar snin, għalhekk, ma tgħoddx għall-każ.

Naraw issa jekk il-konvenuti kisbux il-proprjetà bil-preskrizzjoni ta' tletin sena.

[2] Para. 8 *et seqq.*

Il-konvenuti kisbu l-pussess ta' l-art bil-kuntratt ta' l-1 t'Ottubru 1964. Għal sentejn qabel l-art kienet f'idejhom bi qbiela, u għalhekk kienu jippossjedu f'isem is-sid ta' dak iż-żmien, illum l-awtur tagħhom. Dawk is-sentejn issa jistgħu jgħaqqduhom maż-żmien illi l-art ilha f'idejhom, u għalhekk, meta fl-1997 sar att ġudizzjarju mill-atturi biex tinkiser il-preskrizzjoni, il-konvenuti ġà kellhom pussess ta' ħamsa u tletin (35) sena.

Irridu naraw, iżda, jekk dak il-pussess kellux il-kwalitajiet kollha li jrid l-art. 2107(1) tal-Kodiċi Ċivili:

X' inhi l-preskrizzjoni.

2107. (1) Il-preskrizzjoni hija mod ta' akkwist ta' jedd b'pussess kontinwu, mhux miksur, paċifiku, pubbliku, u mhux ekwivoku, għal żmien li tgħid il-liġi.

L-art ta' l-atturi kienet imqabbla lil ċertu Michael Fenech u, qablu, lil missieru, u għalhekk l-atturi kienu jippossjedu l-art bil-mezz ta' Michael Fenech u ta' missieru[3]. Fost l-art li kellu Michael Fenech bi qbiela mingħand l-atturi kien hemm il-parti kontestata, fejn kien hemm mansab. Michael Fenech xehed illi missieru kien jikri dan il-mansab lil terzi sakemm l-art kienet għadha f'idejh; missieru miet fl-1976 u, xi għaxar snin qabel ma miet, għall-ħabta ta' l-1966, l-art kien ħadha f'idejh Michael stess. Michael kompla xehed illi kemm ilha l-art f'idejh il-mansab ma baqax jintuża. Madankollu, għalkemm l-art ma jaħdimhiex għax terrapien, xorta baqa' jidħol fiha sakemm inbdiet il-kawża, fl-1997.

Għalhekk, sal-1997, l-art kontestata kienu jidħlu fiha kemm il-konvenut kif ukoll Michael Fenech. Dwar jekk kienx hemm konflitt bejniethom, Michael Fenech xehed hekk[4]:

Mistoqsija: Ġużeppi [il-konvenut] qatt kellmek fuq din l-art lilek? … … … Qatt qallek "hawnhekk tidħolx"?

Tweġiba: Le, qatt ma qalli "hawn tidħolx". … … … Ġieli qalli "hawn hu tiegħi; nagħalqu; irrid nagħalqu".

Mistoqsija: Iva; u kemm ilu li qallek hekk Ġużeppi?

Tweġiba: Sikwit kien igħidli dik il-kelma, imma jiena la ma jagħmilhomx l-affarijiet … … …

Fil-fatt, kif rajna, Michael Fenech baqa' jidħol fl-art sa ma nfetħet il-kawża.

---

3 Art. 524(2), Kod. Civ.

4 *Fol*. 170.

Dan juri illi kemm il-konvenut kif ukoll l-atturi, bil-mezz tal-kerrej tagħhom, kellhom pussess ta' l-art; kien hemm pussess promiskwu u għalhekk il-pussess tal-konvenut ma kienx mhux ekwivoku, kif trid illi jkun il-liġi għall-għanijiet ta' użukapjoni, u l-konvenuti baqgħu ma bdewx jiksbu l-proprjetà bl-użukapjoni .

Dan kollu jgħodd għall-pussess tal-proprjetà; ngħaddu issa biex inqisu l-pussess tas-servitù ta' tieqa. Servitù ta' tieqa hija kontinwa u li tidher, u għalhekk tista' tinkiseb bi preskrizzjoni[5] ta' tletin sena[6].

Dwar meta fetaħ it-tieqa, il-konvenut xehed hekk fl-*affidavit* tiegħu[7]:

Meta xtrajt l-għelieqi li kienu mqabbla lili, jiena xtrajt anke l-ħabel li fuqu għandi din il-kawża. Tant hu hekk illi meta xi snin wara jiena ġejt biex nibni maqjel u kmamar oħra fuq l-istess raba' jiena ftaħt twieqi għal fuq il-biċċa art illi llum għandna l-kawża fuqha. Diġà kelli tieqa għal fuq din l-art, li kienet tagħti mill-kamra l-antika. … … …

Wara li ġibt il-permessi, f'Ottubru u Novembru 1972, jiena bnejt mill-ewwel u għamilt fil-bini l-ġdid twieqi li jagħtu għal fuq il-ħabel li dwaru għandna l-kawża … … …

Kliem il-konvenut stess juri illi t-twieqi nfetħu fl-1972, anqas minn tletin sena qabel ma nkisret il-preskrizzjoni fl-1997, u anqas miż-żmien li trid il-liġi biex servitù tinkiseb bi preskrizzjoni.

Għalhekk l-eċċezzjonijiet ta' preskrizzjoni ma jistgħux jintlaqgħu u, waqt illi l-atturi wrew titolu tajjeb għall-art, lill-konvenuti ma seħħilhomx juru li għandhom titolu tajjeb biex iżommu t-tieqa, la *iure dominiii*, billi ma wrewx li l-art li fuqha tħares it-tieqa hija tagħhom, u lanqas *iure servitutis*, billi ma wrewx li għandhom titolu ta' servitù jew illi kisbu dak it-titolu bi preskrizzjoni.

Ir-rewwieħa, billi tagħti fuq art li mhijiex mibnija, titqies illi hija biss b'tolleranza u illi tħalliet "bil-bona grazzja" tas-sidien ta' l-art. It-tolleranza ma tnissilx pussess[8] u għalhekk iż-żmien għall-użukapjoni ma bediex igħaddi, u l-atturi jistgħu dejjem *ad nutum* jitolbu li tingħalaq.

---

5 Art. 457(*c*), Kod. Civ.

6 Art. 462(1).

7 *Foll.* 223 *et seq.*

8 Art. 526,Kod. Civ.

Fadal illi nqisu l-kwistjoni tal-ħajt li l-atturi jgħidu illi twaqqa' mill-konvenut.

Dawk li l-iżjed huma midħla ta' l-inħawi — il-konvenut u Michael Fenech, il-kerrej ta' l-atturi — ilkoll ċaħdu illi twaqqa' xi ħajt li jifred il-proprjetà ta' l-atturi minn dik tal-konvenuti. Li ġara kien illi kien hemm ħajt tas-sejjigħ bejn iż-żewġ proprjetajiet u l-konvenut tella' bini flok il-ħajt, b'mod illi issa flok il-ħajt tas-sejjigħ hemm wieħed mill-ħitan tal-bini. Il-konvenut seta' jpoġġi l-bini tiegħu mal-ħajt komuni[9] għalkemm *stricto iure* kellu jikseb il-kunsens tal-ġâr jew ta' periti[10] qabel ma jagħmel hekk. F'kull każ, l-atturi ma humiex qegħdin jitolbu illi jitwaqqa' l-bini iżda illi jerġa' jitla' l-ħajt. Billi l-proprjetajiet għadhom mifruda b'ħajt — għalkemm issa fuq in-naħa tal-konvenuti hemm bini — ma huwiex meħtieġ provvediment fuq din it-talba ta' l-atturi.

Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti hekk taqta' din il-kawża:

1. tiċħad l-eċċezzjonijiet ta' preskrizzjoni, kemm dik ta' għaxar snin kif ukoll dik ta' tletin sena;
2. tgħid illi l-konvenuti bla ma kellhom jedd daħlu fuq parti mill-art *tad-Dukkara*, fi Triq it-Torri, Marsaxlokk, proprjetà ta' l-atturi, murija bħala "art kontestata" fuq il-pjanta mħejjija mill-periti tekniċi, *fol*. 77 tal-proċess;
3. tgħid illi l-konvenuti ma għandhom ebda jedd illi jidħlu fuq dik l-art jew illi jinqdew biha;
4. wara li tgħid illi l-konvenuti ma għandhomx jedd illi jżommu tieqa u rewwieħa mill-proprjetà tagħhom għal fuq l-art ta' l-atturi, tikkundannahom sabiex, fi żmien xahar millum u taħt id-direzzjoni ta' l-A.I.Ċ. Michael A. Refalo illi qiegħed jinħatar għalhekk, jagħalqu b'mod permanenti l-istess tieqa u rewwieħa;
5. fil-każ illi l-konvenuti ma jagħmlux dak li jingħad fil-paragrafu 4, ta' qabel dan, fiż-żmien li ngħatalhom, tagħti lill-atturi s-setgħa li jagħmlu huma x-xogħlijiet meħtieġa, dejjem taħt id-direzzjoni ta' l-A.I.Ċ. Michael A. Refalo, bi flus il-konvenuti, safejn l-ispiża tkun approvata mill-perit;
6. ma tqisx it-talbiet dwar il-ħajt diviżorju; u
7. tikkundanna lill-konvenuti jħallsu l-ispejjeż kollha.

---

[9] Art. 413, Kod. Civ.

[10] Art. 419(*b*), Kod. Civ.

< Sentenza Finali >

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