MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tal-25 ta' Mejju, 2006

Citazzjoni Numru. 1882/2001/1

Paul Mizzi

vs

Mario u Josephine Sciriha

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni ppresentata mill-attur fit-12 ta' Dicembru, 2001, li *in forza* taghha, wara li ppremetta illi:

Il-proprjeta' legittima kif ukoll it-tgawdija unika tal-bejt sovrastanti l-fond 4, *Saint Roque Square, Ghaxaq* hija vestita unikament fl-attur u dan *in bazi* ta' kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Carmelo Giuseppe Vella tal-15 ta' Settembru, 1968:

Hemm pretenzjoni tal-konvenuti illi l-istess proprjeta' tappartjeni lill-istess konvenuti, liema pretenzjoni giet manifestata ripetutament billi l-konvenuti qeghdin jostakolaw lill-attur mit-tgawdija u uzu ta' l-istess bejt billi qeghdin jallegaw illi l-proprjeta' ta' l-istess bejt tappartjeni lilhom.

Talab lill-konvenuti jghidu ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

1. tiddikjara li l-proprjeta' legittima tal-bejt sovrastanti l-fond 4, *Saint Roque Square, Ghaxaq*, kif ukoll it-tgawdija ta' l-istess tappartjeni unikament lill-attur.

2. tordna r-rilaxx, fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat, tal-pussess assolut u inkondizzjonat tal-istess proprjeta' favur l-attur.

3. tinnomina okkorrendo nutar biex jippubblika l-att opportun, u kuraturi ghall-kontumaci fuq l-istess att.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni ghas-subizzjoni kontra l-konvenuti.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti li *in forza* taghha huma ecepew illi:

1. Qabel xejn l-attur irid jipprova t-titolu tieghu ghall-bejt *de quo*, u fin-nuqqas it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda;

2. It-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt *stante* illi l-eccipjenti ghandhom jedd ghall-uzu esklussiv u tgawdija effettiva tal-bejt *de quo*;

3. Minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-eccipjenti ghandhom ukoll il-jedd ghad-dawl u prospett minn fuq il-bejt *de quo* minn tieqa u bieb li mill-proprjeta' ta' l-eccipjenti jaghtu ghall-istess bejt;

4. Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet;

Semghet il-provi li resqu l-partijiet;

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

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat in-noti tal-osservazzjonijiet tal-partijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Jirrizulta li b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Carmelo Giuseppe Vella tal-5 ta' Gunju, 1963, l-attur, flimkien ma' hutu Salvina u Carmelo kienu xtraw il-fondi bin-numri 1, 2, 3 u 4, fi Pjazza Santu Rokku, Ghaxaq. B'kuntratt iehor quddiem l-istess Nutar u minnu ppubblikat fil-15 ta' Settembru, 1968, dawn it-tlett ahwa resqu ghall-kuntratt ta' divizjoni, u fil-waqt li Salvina hadet sehma fi flus, Carmelo Mizzi ha l-fond bin-numri 1, 2, u 3, u lill-attur Paul Mizzi gie assenjat il-fond numru 4. Dawn il-fondi kienu originarjament post wiehed, tant li bejn il-fond numri 1, 2, u 3, u l-fond numru 4, hemm bieb li, fiz-zmien il-qasma, kien imbarrad peress li l-fond numru 4 kien mikri lil certu Ludgardo Cassar; hu kien ha l-post b'kera ghall-habta tal-1944. Fil-fond numri 1, 2 u 3 kienu jirrisjedu l-genituri tal-ahwa Mizzi, u minn kamra f'dan il-fond kien hemm bieb li jaghti ghall-bejt sovrapost il-fond numru 4.

Wara l-mewt tal-genituri, il-post numri 1, 2 u 3 ghadda f'idejn Carmelo Mizzi skond kif stipulat fil-kuntratt ta' divizjoni tal-15 ta' Settembru, 1968. Dan Carmelo Mizzi biegh dan il-fond lill-konvenuti permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Henry Sayden tat-2 ta' Ottubru, 1985. Il-konvenuti dahlu jabitaw fil-fond, waqt li Ludgardo Cassar baqa' jokkupa l-fond numru 4. F'Gunju tal-2000, dan Ludgardo Cassar mar joqghod f'Dar tal-Anzjani, u wara li issettilja fid-Dar ikkonsenja c-cavetta tal-fond numru 4 lill-attur, u dana fis-27 ta' Awissu, 2001. Wara dan, dak is-sajf stess, skond l-attur, il-konvenuti bdew

jaghmlu uzu mill-bejt sovrastanti l-fond numru 4, poggew xi qsari u anke naxxru xi hwejjeg fuq dak il-bejt. L-attur ilmenta minn dan l-uzu u interpella lill-konvenuti biex ma jaghmlu ebda uzu mill-bejt proprjeta' tieghu. Wara li ha pussess tal-fond numru 4, l-attur ispezzjona l-fond u sab li s-soqfa thallew fi stat ta' abandun u hsara.

Il-konvenuti, min naha taghhom, jghidu li meta xtraw il-post bin-numri 1, 2 u 3 minghand Carmelo Mizzi, waqt li kienu qed iduru jaraw il-post, il-venditur fetah bieb li minn kamra minnhom jghati ghal fuq terrazin (is-saqaf tal-fond numru 4) u qalilhom li dak it-terrazin kien jifforma parti mill-fond *in vendita*. Wara li dahlu fil-fond, huma mill-ewwel bdew jaghmlu uzu minn dak it-terrazin u qatt hadd ma ilmenta maghhom fuq dak l-uzu. L-inkwilin tal-fond numru 4, Ludgardo Cassar, kien gieli jitlobhom ihalbulu l-bejt (peress li, fl-idea tieghu, il-bejt ma kienx tieghu) u l-konvenuti hekk kienu jaghmlu.

Carmelo Cassar, l-awtur tal-konvenuti, xehed li jiftakar li waqt li l-genituri tieghu kienu hajjin u hu kien jghix maghhom fil-fond 1, 2 u 3, l-inkwilin Ludgardo Cassar kellu gallinar fuq il-bejt tieghu u kien jitla' fuq il-bejt regolarment; ommu, fil-fatt, kienet tghidlu biex ma juzawx il-bejt *"ghax kien hemm in-nies"*. Meta biegh il-fond lill-konvenuti, dan Carmelo Cassar jghid li dawwar lill-istess konvenuti mad-dar u anke fetah il-bieb li jaghti ghall-bejt, *pero'*, diskors fuq il-bejt ma sarx u hadd ma nizel ghal go dik il-parti (mill-kamra tal-fond 1, 2 u 3, ghall-bejt tal-fond numru 4 hemm zewg targiet). Hu fetah il-bieb biex jkun hemm dawl fil-kamra peress li l-elettriku kien maqtuh.

Hu ammess li l-proprjeta' *in kwistjoni* kienet fond wiehed ta' sid wiehed. Meta l-ahwa Mizzi xtraw il-proprjeta' kollha fl-1963, il-fond numru 4 kien gia gie segregat biex jintuza mill-inkwilin Ludgardo Cassar li, hu pruvat, ma kienx preklux li jaghmel uzu, u fil-fatt, kien jaghmel uzu, mill-bejt sovrastanti.

In tema legali jigi osservat li hija gurisprudenza kostanti li fin-nuqqas ta' ftehim specjali, fil-kuntratt tal-kirja, il-lokatur ghandu l-obbligu li jaghti lill-kerrej il-godiment mhux biss

ta' l-immobbli oggett tal-kirja, imma wkoll tal-partijiet accessorji tieghu; u ghaldaqstant il-kiri tal-fond jikkomprendi l-kiri tal-bejt ta' dak il-fond, jekk dak il-bejt ma jkunx gie eskluz fi ftehim espress fil-kirja; u mhux argument tajjeb favur din l-eskluzjoni l-fatt li l-bejt mhux accessibbli b'tarag regolari jew li hemm nuqqas ta' opramorta (ara "Cassar vs Galea", deciza minn din il-Qorti fl-14 ta' Marzu, 1963, u "Vassallo vs Joero Ltd", deciza wkoll minn din il-Qorti fid-29 ta' Ottubru, 2004, u l-gurisprudenza l-ohra hemm riferita).

Meta saret il-qasma fl-1968, fil-kuntratt ta' divizjoni ma ssemma xejn dwar arja u, *kwindi*, *ai termini* tal-artikolu 323 tal-Kodici Civili, minn akkwista l-proprjeta' tal-art, akkwista wkoll dik tal-arja ta' fuqha (ara "Aquilina vs Mangion", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-27 ta' Jannar, 2006). Ma jirrizultax li meta saret il-qasma dak il-bejt gie assenjat lill-fond 1, 2 u 3; kif inghad, il-bejt ma jissemhiex, u allura, ghandu jitqies li baqa' marbut mal-fond numru 4. Il-fatt li l-ilma tax-xita li jaqa' fuq dan il-bejt, jibqa' jinzel ghal gol-bitha tal-fond numru 4, ikompli jikkonferma li l-bejt kien jaghmel parti minn dan il-fond. Kif qalet din il-Qorti fil-kawza "Attard Montalto vs Magri et", deciza fis-17 ta' Jannar, 1985, mhux vero simili li b'vendita ta' fond tigi nkluza l-arja ta' fond iehor, *ammenoche'* il-kuntratt ma jsemhiex espressament.

Darba li, fl-1968, il-bejt kien jappartjeni lis-sid tal-fond numru 4, il-konvenuti li qed jippretendu dritt ta' proprjeta' tieghu, jridu jippruvaw dan. Meta l-konvenuti xtraw il-fond 1, 2 u 3 f'Ottubru tal-1985, fil-kuntratt ma jissemma xejn dwar il-fond, u l-allegazzjoni taghhom li l-bejt tal-fond numru 4 gie meqjus bhala parti mill-fond akkwistat, giet michuda mill-venditur, u, f'kull kaz, dak il-bejt ma kienx tieghu biex jiddisponi minnu, peress li, kif intwera, dak il-bejt, mal-qasma, sar parti integrali mill-fond numru 4, proprjeta' tal-attur. Il-konvenuti, ghalhekk, iridu jressqu provi ulterjuri biex jiggustifikaw l-allegazzjoni taghhom, u kif intqal fil-kawza "Aquilina vs Mangion", deciza minn din il-Qorti fit-22 ta' Frar, 2005, *"kwalunkwe prova kuntrarja ghall-liberta' tal-proprjeta' ghandha tkun konkludenti, u mhux kongetturali u ekwivoka"*.

L-allegazzjoni tal-konvenuti tista' biss issib komfort f'kaz li jigi ppruvat pussess tal-bejt ghaz-zmien mehtieg ghall-akkwist tal-proprjeta' b'*uzucapione*, jigifieri, tlettin sena; biex jigi radikat l-element ta' akkwizittiva, din ix-xorti ta' preskrizzjoni tippresupponi l-pussess legittimu li trid il-ligi ghaz-zmien kollu tat-trentennju. Biex il-pussess jista' jissejjah legittimu, hemm bzonn li dan jirruinixxi u jhaddan fih certi kwalitajiet, jigifieri, li jkun wiehed kontinwu, mhux interott, pubbliku, pacifiku u mhux ekwivoku (ara "Caruana vs Vella", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-13 ta' Marzu, 1953).

Wara l-1968, ma jirrizultax li l-bejt tal-fond numru 4 kien jintuza b'mod esklussiv mis-sidien tal-fond numru 1, 2 u 3. Carmelo Mizzi xehed li ommu kienet tghid lilu, u lil hutu, biex ma jmorrux fuq il-bejt, ghax hemm kien hemm *"in-nies"*. Ghalkemm hutu l-bniet, Maria Penza, Maria Dolores Casha u Theresa Aquilina, jghidu li gieli kienu juzaw il-bejt, ma jirrizultax li l-uzu kien abbinat maz-zewg elementi kardinali tal-pussess: dak materjali, jigifieri l-poter ta' fatt fuq il-haga, u l-iehor intenzjonali, jigifieri l-animu tal-possessur li jgawdi d-dritt fuq il-haga bhal li kieku hu kien il-proprjetarju taghha (ara "Fenech vs Moda Developers Ltd", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-16 ta' Dicembru, 2004). Kif intwera, il-fond *sottostanti* l-bejt kien mikri lil Ludgardo Cassar, u dan kellu relazzjonijiet tajba ma' missier l-ahwa Mizzi, u *kwindi* l-uzu li xi membri tal-familja Mizzi jghidu li kienu jaghmlu tal-bejt (bil-qieghda fuq l-ghatba ghall-frisk), seta' kien uzu rizultat ta' dawn ir-relazzjonijiet tajbin u l-*buon vicinat*. Ma jistax, allura, jinghad li dak l-uzu kien inekwivoku.

L-uzu tal-bejt mill-konvenuti huwa kontestat; l-attur ressaq xhieda li indikaw li ma kienx isir uzu tieghu ghall-zmien twil, waqt li l-konvenuti resqu xhieda ohra li jghidu li raw lill-konvenuti jaghmlu uzu tal-bejt. Apparti l-fatt li l-istat tal-bejt kif deskritt mill-perit George Chetcuti ma jindikax li l-bejt kien qed jigi indokkrat minn xi hadd, hemm cirkostanza ohra aktar importanti, u *cioe'*, li dak l-uzu, jekk sar, kien sar fuq proprjeta' mikrija. Issa kif jinghad fl-artikolu 465 tal-Kodici Civili, ebda servitu' li l-kerrej ikun

halla li tigi ezercitata fuq il-fond, minghajr ebda titolu li kien jezisti minn qabel, ma tkun ta’ hsara ghas-sid ta’ dak il-fond, ikun kemm ikun iz-zmien li fih is-servitu’ tkun giet ezercitata. Apparti l-fatt li l-uzu li kien isir mill-konvenuti, jekk sar, ma jmurx lura tlettin sena, la darba l-uzu kien qed isir fuq proprjeta’ mikrija, dak l-uzu ma jista’ qatt iwassal ghall-akkwist ta’ drittijiet reali. Dan jghodd wkoll ghall-kwalunkwe uzu li seta’ sar mill-ahwa bniet tal-familja Mizzi. L-uzu ta’ proprjeta’ mikrija ma tista’ qatt twassal ghall-akkwist ta’ drittijiet reali fuq dik l-istess proprjeta’, u dana peress li s-sid ma jkollux, tul il-perjodu ta’ lokazzjoni, d-dgawdija u l-uzu tal-proprjeta’ u ma jkunx, allura, f’posizzjoni li jopponi ghall-pussess ezercitat mit-terz; dak il-pussess, *kwindi*, ma jippregjudikax l-interessi tas-sid u mhux pussess legittimu li jista’ jwassal ghal xi akkwist ta’ dritt reali.

Fl-ahharnett, il-Qorti tinnota li, fl-eccezzjonijiet taghhom, il-konvenuti ma ecepewx li ghandhom dritt ta’ proprjeta’ tal-bejt, izda biss dritt ta’ uzu esklussiv. Dan jindika li l-istess konvenuti jaqblu li l-bejt mhux taghhom, ghalkemm talbu biex l-attur jipprova t-titolu tieghu. Fil-fehma tal-Qorti, l-attur ipprova t-titolu tieghu fuq il-bejt, fil-waqt li d-dritt ta’ uzu esklussiv pretiz mill-konvenuti jrid jirrizulta jew minn titolu, li ma jezistix, jew b’pussess legittimu ghal zmien li trid il-ligi, li wkoll ma jirrizultax. Il-fatt li l-konvenuti jistghu qed jgawdi minn servitu’ ta’ dawl u arja (peress li mal-qasma, kien hemm bieb u tieqa jaghtu ghall-bejt tal-attur u fil-kuntratt tal-qasma ma jissemma xejn fir-rigward, u allura dawn il-fatti jistghu jaghtu lok ghall-akkwist tas-servitu’ *“bid-destinazzjoni ta’ sid ta’ zewg fondi”*), ma jfissirx la li ghandhom dritt jaghmlu uzu mill-bejt tal-fond serventi u lanqas li jtaqqlu il-piz tas-servitu’, billi, per ezempju, ikabbru d-dimensjoni tat-tieqa, kif irrizulta li ghamlu l-konvenuti. Ghal kull buon fini jinghad li l-uzu tal-bejt mhux servitu’ li jista’ jigi akkwistat bid-destinazzjoni ta’ sid ta’ zewg fondi, ghax dak is-servitu’ mhux servitu’ kontinwu u li jidher (ara artikolu 455 u 457 tal-Kodici Civili). It-talbiet attrici, jekk jigu milqugha, ma jkunux ta’ ostakolu ghall-pretiz dritt tal-konvenuti li jkomplu jaghmlu uzu mis-servitu’ ta’ dawl u arja, u *kwindi* dawk is-servitujiet m’humiex ta’ ostakolu ghall-akkoljiment tat-talbiet attrici.

It-tielet talba attrici m'hemmx lok, *pero'*, li tintlaqa' ghax m'hu se tigi ordnata ebda trasferiment ta' proprjeta'.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-kawza billi tilqa' l-ewwel u t-tieni talba attrici, kif dedotti, u ghall-fini tat-tieni talba, tiffissa terminu ta' xahar mil-lum li fih il-konvenuti ghandhom jizgumbraw u jirrilaxxaw l-pussess tal-bejt sovrastanti l-fond 4, Pjazza Santu Rokku, Ghaxaq, *a favur* l-attur.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu kollha mill-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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