MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tas-6 ta' Novembru, 2009

Citazzjoni Numru. 210/2006

Angela Borg, Salvina Bugeja, Maria Galea, Joseph Cachia, Michael Cachia u Frank Cachia

Versus

Anthony Sciberras

Din hija *actio negatoria servitutis* biex l-atturi jżommu lill-konvenut milli jgħaddi jew jiftaħ aperturi fuq art li jgħidu li hija tagħhom.

Ir-rikors igħid illi l-atturi huma sidien ta’ biċċa art f’Ħal Safi, waqt illi l-konvenut xtara mingħand terzi biċċa art oħra li tmiss ma’ dik tal-atturi. Biċċa mill-art tal-atturi – tal-kejl ta’ madwar tmienja u erbgħin punt deċimali ħamsa sebgħa metri kwadri (48.57 m^2) – li tiġi quddiem dik tal-konvenut, fi Triq il-Ħajt Ruman, hija maħsuba għal *front garden* u parti mit-triq.

Il-konvenut wera l-ħsieb li jieħu l-pussess ta’ din il-proprjetà tal-atturi u li jgħaddi minn fuqha, ukoll b’inġenji;

l-atturi iżda żammewh milli jagħmel dan billi kisbu l-ħruġ ta’ mandat ta’ inibizzjoni.

L-atturi issa fetħu din il-kawża u qegħdin jitolbu illi din il-qorti:

1. tgħid illi l-konvenut ma għandu ebda jedd illi jgħaddi bir-riġel jew bl-inġenji fuq il-proprjetà tal-atturi;

2. tgħid illi l-konvenut ma għandu ebda jedd illi jagħmel aperturi “jew xort’oħra” li jagħtu fuq il-proprjetà tal-atturi; u

3. “tikkonferma l-effetti” tal-mandat ta’ inibizzjoni numru 492/2005.

Il-konvenut ressaq dawn l-eċċezzjonijiet:

1. l-atturi għandhom jagħmlu l-prova tat-titolu tagħhom fuq l-art li dwarha saret il-kawża;

2. bla ħsara għall-ewwel eċċezzjoni, l-art li dwarha saret il-kawża hija tal-konvenut u ta’ martu Mary Sciberras;

3. ukoll bla ħsara għall-eċċezzjonijiet miġjuba fuq, l-art li dwarha saret il-kawża nkisbet bi preskrizzjoni ta’ għaxar snin taħt l-art. 2140 tal-Kodiċi Ċivili;

4. f’kull każ, u bla ħsara għall-eċċezzjonijiet l-oħra, il-konvenut ma għandux mod ieħor kif joħroġ għat-triq jekk mhux minn fuq din l-art, u għalhekk, jekk tassew l-atturi huma s-sidien tal-art, il-konvenut għandu l-jedd li jġegħelhom jagħtuh aċċess u mogħdija bir-riġel u bl-inġenji bi ħlas ta’ kumpens “proprozjonat” taħt l-art. 447(1) tal-Kodiċi Ċivili; u

5. dwar it-talba biex ma jinfetħux aperturi, din it-talba ma tistax tintlaqa’ għax fil-faċċata tal-bini tal-konvenut hemm żewġ bibien – il-bieb ewlieni u l-bieb tal-*garage* – li huma meħtieġa biex il-konvenut ikun jista’ jidħol fil-bini; ukoll, jekk ’il quddiem il-konvenut ikompli jibni sulari oħra ma jistax ma jkollux aperturi fuq il-faċċata, kemm għax il-liġi ma tħallix u kif ukoll għax ma jinħoloq ebda tfixkil jew inkonvenjent għall-atturi; u

6. f’kull każ, it-talbiet tal-atturi huma “infondati fil-fatt u fid-dritt”.

Il-fatti relevanti seħħew hekk:

B’kuntratt tas-16 ta’ Diċembru 1974 Mary Muscat (illum Sciberras, mart il-konvenut) kienet xtrat biċċa art tal-kejl ta’ madwar sitta u tletin qasba kwadra (36 q.k.) magħrufa bħala *plot 54* f’Ħal Safi. Din l-art tmiss mil-lbiċ “ma’ triq ġdida proġettata”. B’kuntratt ieħor tal-11 t’Awissu 1983 l-

istess Mary Muscat, li issa saret Sciberras għax kienet iżżewġet lill-konvenut, bigħet l-istess art lil ommha Carmen Muscat. F'dan il-kuntratt l-art tingħad li għandha kejl ta' ftit aktar minn mija u tmienja u ħamsin metru kwadru (158.07 m^2). Imbagħad, b'kuntratt ieħor tal-25 ta' Mejju 2000 Carmen Muscat bigħet l-istess art lill-konvenut Anthony Sciberras. F'dan il-kuntratt ukoll l-art tingħad li għandha kejl ta' ftit aktar minn mija u tmienja u ħamsin metru kwadru (158.07 m^2), u illi tmiss mil-lbiċ ma' Triq il-Ħajt Ruman.

L-art li minn fuqha tgħaddi Triq il-Ħajt Ruman kienet ittieħdet mill-gvern mingħand il-konvenuti. Ġara iżda li fuq il-post il-bini ħareġ aktar 'il-barra u t-triq spostat aktar lejn il-lbiċ b'mod illi bejn l-art li ttieħdet mill-gvern u l-linja tal-bini hemm biċċa oħra li ma tteħditx mill-gvern u baqgħet tal-atturi[1]. Minħabba f'hekk, quddiem il-bieb ta' barra tal-konvenut 'il ġewwa mit-triq għal tul ta' żewġ metri u ħamsa u ħamsin ċentimetru (2.55 m) hemm biċċa art żgħira triangolari li tidħol 'il ġewwa sa tmenin ċentimetru (0.8 m) lejn il-bini tal-konvenut sakemm tiġi għax-xejn. Din l-art hija murija bl-aħmar fuq il-pjanta li qiegħda *fol.* 91 u għandha kejl ta' ftit aktar minn metru kwadru ($2.55 m \times 0.8 m \times ½ = 1.02 m^2$).

Ngħaddu issa biex inqisu l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni.

Il-konvenut qiegħed jistrieħ fuq il-preskrizzjoni akkwiżittiva ta' għaxar snin taħt l-art. 2140 tal-Kodiċi Ċivili.

Din il-preskrizzjoni teħtieġ mhux biss il-mogħdija ta' għaxar snin, it-titolu u l-*bona fides* iżda wkoll il-possess illi, fost ħwejjeġ oħra, irid ikun mhux ekwivoku. Il-qorti tifhem illi l-pussess sar mhux ekwivoku meta l-konvenut bena fuq l-art tiegħu u għalhekk beda jidher ċar illi kellu l-pussess tal-art bejn il-faċċata tal-bini tiegħu u l-linja tat-triq. Qabel ma sar il-bini l-art kien igħaddi minn fuqha kulmin kellu proprjetà fl-inħawi u għalhekk ħadd ma kellu pussess mhux ekwivoku. Sa meta sar il-kuntratt tal-25 ta' Mejju 2000, iżda, l-art kienet għadha ma nbnietx, għax bis-saħħa ta' dak il-kuntratt il-konvenut kiseb mhux bini iżda "porzjoni diviża ta' art fabbrikabbli". Sa dakinhar, għalhekk, il-konvenut ma kellux pussess mhux ekwivoku.

[1] Ara x-xiehda ta' Peter Mamo, *operations manager* tat-Taqsima tal-Proprjetà tal-Gvern, fis-seduta tal-5 ta' Mejju 2009, u l-pjanta minnu esebita.

Il-kawża tallum infetħet fl-14 ta' Marzu 2006, anqas minn għaxar snin wara.

L-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni taħt l-art. 2140 tal-Kodiċi Ċivili hija għalhekk miċħuda.

Ngħaddu issa biex inqisu l-meritu.

L-azzjoni tallum ma hijiex revindikatorja iżda negatorja; l-atturi ma humiex qegħdin ifittxu li jieħdu lura l-art iżda biss illi jżommu lill-konvenut milli jinqeda b'servitù fuqha.

Nibdew billi nqisu t-talba biex ma jinfetħux aperturi.

Din it-talba, fiċ-ċirkostanzi, tista' tkun biss emulattiva. L-atturi ma huma sejrin iġarrbu ebda tfixkil jew inkonvenjent billi tinfetaħ apertura tħares fuq art li huma b'ebda mod ma' jistgħu jinqdew biha għax għandha kejl ta' metru kwadru wieħed biss, waqt illi l-konvenut iġarrab inkonvenjent serju għax ma jkunx jista' jinqeda bl-art tiegħu jekk, kontra l-liġi sanitarja, ma jkollux aperturi fuq il-faċċata tal-bini tiegħu.

Dwar it-talba biex il-konvenut ma jgħaddix fuq l-art, ladarba l-art teknikament għadha tal-atturi dan il-jedd ta' proprjetà għandu jiġi rispettat. Billi, iżda, l-art hija meħtieġa għall-konvenut biex ikun jista' jidħol ġewwa l-proprjetà tiegħu, igħodd għall-każ dak li jgħid l-art. 447(1) tal-Kodiċi Ċivili:

447. (1) Is-sid li l-fond tiegħu m'għandux ħruġ fuq it-triq pubblika, jista' jġiegħel lis-sidien tal-fondi ta' ma' ġenbu li jagħtuh il-mogħdija meħtieġa, bi ħlas ta' kumpens proporzjonat għall-ħsara li ġġib dik il-mogħdija.

Il-liġi trid li l-kumpens ikun "proporzjonat għall-ħsara li ġġib dik il-mogħdija". Fiċ-ċirkostanzi, il-mogħdija ma ġġib ebda ħsara lill-atturi ladarba huma ma jistgħu b'ebda mod jinqdew b'dik l-art. Għalhekk il-qorti hija tal-fehma illi, flok iddaħħal lill-partijiet fi spejjeż ta' perizja biex issir stima tal-valur tal-art, għandha tillikwida l-kumpens *arbitrio boni viri* fis-somma nominali ta' mitejn euro (€200).

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

1. tiċħad l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni taħt l-art. 2140 tal-Kodiċi Ċivili;

2. tiċħad it-talbiet tal-atturi u tgħid illi l-konvenut għandu jedd illi jgħaddi bir-riġel u bl-inġenji fuq l-art li dwarha saret il-kawża, li tibqa' proprjetà tal-atturi, b'dan illi għandu jħallas lill-atturi kumpens darba waħda biss ta' mitejn euro (€200).

L-ispejjeż tal-kawża għandu jħallashom il-konvenut.

< Sentenza Finali >

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