



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO**

Seduta tat-12 ta' Marzu, 2010

Citazzjoni Numru. 347/2006

Joseph Carmela aħwa Sciberras

versus

Lilian Fletcher u Maurice Borg

1. Din hija azzjoni negatorja.
2. L-atturi fessru illi huma s-sidien tal-fondi numri tlieta u erbgħin u ħamsa u erbgħin (43 u 45) Triq Santa Margerita, San Ġwann, u huma wkoll sidien tal-ħajt li jifred il-fond numru 45 mill-fond numru tnejn (2), *Lorraine's Court*, Triq il-Fuxa, San Ġwann. Il-konvenuti għamlu xogħlijiet fil-proprjetà tal-atturi li joħolqu piż fuq il-proprjetà u jnaqqsu t-tgawdija tal-atturi billi fil-ħajt fetħu tieqa li tagħti fuq il-bitħa tal-atturi u fetħu wkoll apertura li sservi għal ċumnija li għaddew minn fuq l-arja tal-atturi, bi ksur, fost oħrajn, tal-art. 128 tal-Kodiċi tal-Pulizija.
3. Billi għalxejn sejħu lill-konvenuti biex iregġgħu l-proprjetà kif kienet qabel, l-atturi fetħu din il-kawża u qegħdin jitolbu illi l-qorti:

3.1. tgħid illi t-tieqa li fetħu l-konvenuti fil-ħajt fuq imsemmi saret bi ksur tal-liġi u toħloq piż fuq il-proprjetà tal-atturi u tnaqqsilhom it-tgawdija;

3.2. tgħid illi l-apertura fil-ħajt li sservi għal ċumnija u ċ-ċumnija li giet mgħoddija minn fuq l-arja tal-atturi wkoll saru bi ksur tal-liġi u joħolqu piż fuq il-proprjetà tal-atturi u jnaqqsulhom it-tgawdija;

3.3. tordna lill-konvenuti jregġgħu l-proprjetà tal-atturi kif kienet qabel, u dan fi żmien qasir u perentorju u taħt id-direzzjoni ta' perit li jinħatar għalhekk; u

3.4. jekk il-konvenuti jonqsu, tagħti lill-atturi s-setgħa li jagħmlu huma x-xogħlijiet meħtieġa bi flus il-konvenuti.

4. Qegħdin jitolbu wkoll l-ispejjeż.

5. Il-konvenuti ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

5.1. il-konvenut Maurice Borg għandu jinħeles mill-ħarsien tal-ġudizzju għax ma huwiex is-sid tal-fond numru tnejn (2), *Lorraine's Court*, Triq il-Fuxa, San Ġwann u ma għandu ebda titolu fuqu, għax il-fond huwa tal-konvenuta Lilian Fletcher weħedha;

5.2. l-atturi għandhom jiċċaraw it-titolu tagħhom fuq il-bitħa msemmija fir-rikors;

5.3. il-konvenuta Lilian Fletcher fetħet apertura wiesa' xi għaxar pulzieri u għolja erba' filati, b'tieqa tal-ħġieg li ma tinfetaħx; għamlet ukoll toqba biex għaddiet katusa ta' ċumnija; dawn ix-xogħlijiet saru fil-ħajt ta' wara tal-appartament tagħha. Dan il-ħajt ma huwiex ħajt diviżorju iżda jmiss minn naħa waħda ma' ħajt li l-atturi jgħidu li hu tagħhom u jagħti għall-bitħa li l-atturi jgħidu li hija tagħhom u li tidhol għaliha minn żewġ *garages*. Dawn ix-xogħlijiet qegħdin żewġ sulari 'l fuq mill-art tal-bitħa;

5.4. dawn ix-xogħlijiet saru aktar minn sitt snin ilu u issa biss l-atturi qegħdin ifittxu li jitneħħew; "bl-inazzjoni tagħhom għal diversi snin [l-atturi] irrinunzjaw għal kull dritt ta' azzjoni għat-tneħħija tal-imsemmija apertura";

5.5. barra minn hekk, l-azzjoni hija vessatorja għax ma tikser ebda jedd ta' tgawdija tal-arja tal-bitħa u ma toħloq ebda piż fuq l-atturi għax ix-xogħol sar mal-ħajt tal-konvenuta, u fl-istess bitħa mal-ħajt hemm ċumnija oħra ta' wieħed mill-*garages* li jintuza għal *spray* u tasal sa taħt it-tieqa tal-konvenuta; parti sew mill-bitħa hija msaqqfa u fiha hemm servizzi ta' ilma u drenagġ u aperturi oħra

jagħtu għal fuqha; il-bitħa hija fonda biss ħames piedi u twila l-wisa' tal-*garages* u ma tistax tinbena.

6. Il-fatti rilevanti huma dawn: L-atturi għandhom *garages* mikrijin lil terzi u dawn il-*garages* fuq wara għandhom bitħa. Il-konvenuta għandha appartament żewġ sulari 'l fuq u mifrud b'ħajt minn din il-bitħa. F'dan il-ħajt fetħet tieqa u toqba li minnha tgħaddi ċumnija. Din iċ-ċumnija toħroġ 'il barra fuq l-arja tal-bitħa.

7. Fl-ewwel eċċezzjoni l-konvenut Maurice Borg igħid illi għandu jinħeles mill-ħarsien tal-ġudizzju għax ma għandu ebda sehem fl-appartament tal-konvenuta Fletcher jew titolu fuqu. Din l-eċċezzjoni hija tajba. Għalkemm jidher li x-xogħlijiet saru mill-konvenut Borg¹, ladarba din tallum hija azzjoni petitorja mhux possessorja l-kontradittur legittimu hija l-konvenuta Fletcher bħala sidt l-appartament. Il-konvenut Borg huwa għalhekk meħlus mill-ħarsien tal-ġudizzju.

8. Fit-tieni eċċezzjoni l-konvenuta tgħid illi l-atturi għandhom jagħmlu prova tat-titolu tagħhom fuq il-bitħa. Billi l-azzjoni hija waħda negatorja mhux revindikatorja, għall-prova tat-titolu ma hijiex meħtieġa *probatio diabolica*. Fil-fehma tal-qorti l-prova tat-titolu tal-atturi saret bil-kuntratt ta' qsim ta' proprjetà tat-28 ta' Marzu 1993 fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza.

9. Fit-tielet eċċezzjoni l-konvenuta tgħid illi l-aperturi, kemm għat-tieqa u kemm għaċ-ċumnija, saru fil-ħajt tal-appartament tagħha. Dan huwa l-ħajt li jifred l-appartament tal-konvenuta mill-arja tal-bitħa u, f'dan is-sens, huwa ħajt "diviżorju", iżda, bis-saħħa tal-art. 409(3) tal-Kodiċi Ċivili, għandu jitqies li huwa tal-konvenuta. Madankollu, il-ftuħ ta' tieqa jew aperturi oħra f'dan il-ħajt hija kontra l-liġi għax l-art. 425 tal-Kodiċi Ċivili jgħid illi "ebda wieħed mill-ġirien ma jista', mingħajr il-kunsens tal-ieħor, jagħmel twieqi jew aperturi oħra fil-ħajt diviżorju", u mhux biss fil-ħajt komuni. Barra minn hekk, iċ-ċumnija, safejn toħroġ 'il barra mill-ħajt, tinvadi arja li, bis-saħħa tal-art. 323 tal-Kodiċi Ċivili, għandha titqies li hija tal-atturi.

10. Fir-raba' eċċezzjoni l-atturi jgħidu illi, bil-mogħdija ta' sitt snin minn meta saru x-xogħlijiet sa meta fetħu l-azzjoni tallum, l-atturi "irrinunzjaw għal kull dritt ta' azzjoni

¹ Ara l-*affidavit* ta' Maurice Borg maħluf fis-17 ta' Diċembru 2009, fol. 32.

għat-tneħħija tal-imsemmija aperturi". Din l-eċċezzjoni hija manifestament ħażina. Il-mogħdija taż-żmien ittellef il-jedd ta' azzjoni biss bis-saħħa tal-preskrizzjoni. Il-jedd ta' proprjetà ma jintilifx bil-preskrizzjoni estintiva iżda biss jekk ikun inkiseb minn ħaddieħor bil-preskrizzjoni akkwizitiva jew l-użukapjoni taħt l-art. 462(1) tal-Kodiċi Ċivili. Fil-każ tallum, għalhekk, il-jedd tal-atturi li jmexxu b'din l-azzjoni kien jintilef li kieku l-konvenuta kisbet b'użukapjoni l-jedd ta' servitù. Il-konvenuta ma ressqitx l-eċċezzjoni ta' użukapjoni u, safejn ir-raba' eċċezzjoni tista' b'xi mod titqies bħala eċċezzjoni ta' preskrizzjoni, hija miċħuda.

11. Fil-ħames eċċezzjoni l-konvenuta qiegħda tgħid illi l-azzjoni hija vessatorja għax it-tieqa u ċ-ċumnija ma joħolqu ebda skomodu jew inkonvenjent għall-atturi u huma ta' utilità għall-konvenuta. Essenzjalment, il-konvenuta qiegħda tgħid *quod mihi prodest et tibi non nocet non est denegandum*.

12. Fil-każ tallum, iżda, ma jistax jingħad illi x-xogħlijiet li għamlu l-konvenuti *non nocent* lill-atturi. It-tieqa ma hijiex xi rewwieħa żgħira fuq art mhix żviluppata: hija tieqa regolari li minnha tista' tħares mill-appartament tal-konvenuta għal ġewwa l-bitħa u, billi ma tistax titqies li tħalliet biss b'tolleranza għax ma toħloq ebda inkonvenjent, turi pussess ta' servitù li tista' tinkiseb b'użukapjoni għax kontinwa u tidher.

13. L-istess jingħad għaċ-ċumnija. Din hija invażjoni materjali tal-arja tal-atturi u twaqqa' l-valur tal-proprjetà tagħhom.

14. F'dawn iċ-ċirkostanzi, it-talba tal-atturi biex jitneħħew it-tieqa u ċ-ċumnija ma hijiex att ta' emulazzjoni iżda att legittimu ta' ħarsien tal-jedd tal-proprjetà tagħhom. Għal dawn ir-raġunijiet, il-qorti tiċċhad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa' t-talbiet tal-atturi, tgħid illi t-tieqa li fetħu l-konvenuti fil-ħajt li jifred il-proprjetà tal-konvenuta mill-bitħa tal-atturi, kif ukoll l-apertura fil-ħajt li sservi għal ċumnija u ċ-ċumnija li ġiet mgħoddija minn fuq l-arja tal-atturi, saru bi ksur tal-liġi u joħolqu piż fuq il-proprjetà tal-atturi u jnaqqsulhom it-tgawdija; għalhekk tikkundanna lill-konvenuta sabiex fi żmien xahar millum tagħlaq it-tieqa, tneħħi ċ-ċumnija u tagħlaq l-apertura mnejn tgħaddi ċ-ċumnija; jekk il-konvenuta tonqos milli tagħmel dan fiż-

Kopja Informali ta' Sentenza

zmien li ngħatalha, tagħti lill-atturi s-setgħa li jagħmlu huma jew iqabdu lil min jagħmel ix-xogħlijiet meħtieġa, bi flus il-konvenuta.

L-ispejjeż tal-konvenut Borg, li nħeles mill-ħarsien tal-ġudizzju, iħallsuhom l-atturi; l-ispejjeż l-oħrajn kollha tħallashom il-konvenuta Fletcher.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----