MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tat-12 ta' April, 2010

Citazzjoni Numru. 1053/2008

David u Elisa miżżewġin Cutajar

-vs-

Carmel u Mary miżżewġin Spiteri

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat fis-17 ta' Ottubru 2008 li permezz tiegħu l-atturi ppremettew:

1. Illi huma jippossjedu l-fond urban bla numru, bl-isem "Our Father", ġja' "Decarm", fi Triq il-Ħarrub, Msida, sottostanti għall-find urban bla numru, bl-isem "Santa Claus", fl-istess Triq il-Ħarrub, Msida, proprjeta' tal-konvenuti;

2. Illi bi ftehim miktub bejn il-partijiet, li sar fl-24 ta' Jannar, 2006, u li kopja tiegħu hi esebita ma' dan ir-

rikors u mmarkata "Dok. DC1", l-atturi kienu saqqfu bi ħġieġ matt parti mill-ewwel bitħa nterna, ossia *shaft*, tal-fond tagħhom;

3. Illi recentament, il-konvenuti għattew kompletament b'materjal tal-metall tali saqaf tal-ħġieġ, kif muri fir-ritratt anness u mmarkat "Dok. DC2", b'mod li l-iskop li għalih sar tali saqaf tal-ħġieġ, u ċioe' li jkun jista' jgħaddi d-dawl minnu, spiċċa;

4. Illi barra dan, il-konvenuti niżżlu katusa mit-tieni bitħa nterna tal-atturi, kif muri fir-ritratt anness u mmarkat "Dok. DC3", u dan mingħajr il-permess, u anzi kontra l-volonta', tal-istess atturi;

5. Illi l-konvenuti qegħdin jirrifjutaw li jirripristinaw kollox għal li kien, minkejja li ġew interpellati diversi drabi sabiex jagħmlu dan;

Għaldaqstant, l-atturi jitolbu bir-rispett li din l-Qorti jogħġobha:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi li l-konvenuti m'għandhom l-ebda dritt fondat fil-liġi sabiex jgħattu l-imsemmi saqaf tal-ħġieġ u sabiex iniżżlu l-katusi mit-tieni bitħa nterna tal-fond tal-atturi;

2. Tordna lill-istess konvenuti sabiex, fi żmien qasir u perentorju li jiġi ffissat lilhom minn din l-istess Qorti, ineħħu l-ingombru li l-istess konvenuti għamlu fuq is-saqaf tal-ħġieġ indikat kif ukoll ineħħu l-katusi li l-istess konvenuti poġġew abbusivament fit-tieni bitħa nterna tal-atturi, u tawtorizża lill-istess atturi sabiex, fin-nuqqas li l-istess konvenuti jagħmlu dak ordnat lilhom minn din il-Qorti fiż-żmien ordnat minn din l-istess Qorti, jagħmlu huma stess tali xogħlijiet a spejjeż tal-konvenuti, okkorrendo taħt id-direzzjoni u sorveljanza ta' Perit Arkitett nominat minn din il-Qorti;

Bl-ispejjeż, inklużi €15 tal-ittra legali ta' l-24 ta' Mejju, 2008, kontra l-konvenuti, li minn issa jinsabu nġunti għas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa ta’ l-atturi u l-lista tax-xhieda.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti, ippreżentata fl-20 ta’ Jannar 2009, li permezz tagħha eċċepew:

1. Illi fl-ewwel lok, l-atturi jridu jiddeċiedu jekk iridu jagħmlu kawża possessorja u / jew kawża petitorja, *stante* l-fatt li t-talbiet kif imposti mill-atturi, huma nebolużi u ma jagħtux stampa ċara jekk it-talbiet huma petitorji jew possessorji. Illi l-atturi ma jistgħux jitolbuhom it-tnejn, u għalhekk l-atturi jridu jiddeċiedu fuq it-talbiet tagħhom;

2. Illi fit-tieni lok, u mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet ulterjuri, wara kjarifika tal-ewwel eċċezzjoni da parti ta’ l-atturi, l-konvenuti jeċċepixxu li l-atturi m’humiex il-proprjetarji tal-fond ‘Our Father’ ġja’ ‘Dercarm’ Triq il-Ħarrub, Msida;

3. Illi fit-tielet lok, a rigward id-dikjarazzjoni bin-numru tnejn (2) fir-rikors ġuramentat tagħhom, tali ftehim bil-miktub huwa null u invalidu, *stante* li ma sarx b’kuntratt pubbliku u kif ukoll tali ftehim imur kontra l-liġijiet sanitarji u dan kif ser jiġi spjegat u rilevat tul is-smiegħ tal-kawża, inkluż u jekk hemm bżonn anki bl-għajnuna ta’ periti nominandi maħturin mill-Qorti;

4. Illi fir-raba’ lok, u bla preġudizzju għall-eċċezzjonijiet sueċċepiti, a rigward id-dikjarazzjoni bin-numru tlieta (3) fir-rikors ġuramentat ta’ l-atturi, m’huwiex minnu li s-saqaf huwa mgħotti kompletament iżda dan il-metall sar bi ftehim ma’ l-istess atturi, u dan huwa anki ndikat fid-Dok DC 1 fejn fil-paragrafu ta’ qabel ta’ l-aħħar, hemm imsemmi li ser jiġi installat apparat permanenti sabiex tkun tista’ ssir il-manutenzjoni tal-bini msemmija;

5. Illi fil-ħames lok, u b’referenza għad-dikjarazzjoni numru erbgħa (4) huwa assolutament falz u inveritjier li l-konvenuti niżżlu katusa mit-tieni bitħa nterna tal-atturi. Illi dik il-katusa ilha hemmhekk ’il fuq minn tletin sena, u dan kif ser jiġi muri tul is-smiegħ tal-kawża, u

liema katusa ilha hemm minn qabel ma ġew l-atturi fil-fond terran tagħhom;

6. Illi għaldaqstant it-talbiet kollha atturi qiegħdin jiġu respinti fil-fatt u fid-dritt;

7. B'riserva għall-eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenut u l-lista tax-xhieda.

Semgħet il-provi u rat l-affidavits;

Rat l-atti proċesswali u l-verbal tas-17 ta' Frar 2010 li permezz tiegħu l-kawża tħalliet għas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi l-atturi qed jirreklamaw illi l-konvenuti abbusivament għattew b'materjal tal-metall is-saqaf li għamlu (tal-ħġieġ) fil-bitħa nterna tagħhom u wkoll li niżżlu katusa mill-bitħa interna l-oħra tagħhom kontra l-volonta' tal-istess atturi. Il-konvenuti l-ewwelnett qed jeċċepixxu illi l-atturi jridu jiddeċiedu jekk il-kawża tagħhom hijiex petitorja jew possessorja għaliex it-talbiet dejjem skond il-konvenuti huma nebolużi; u li l-atturi jridu jipprovaw it-titolu tagħhom u li l-ftehim li għalih saret referenza fir-rikors huwa null għax ma sarx b'att pubbliku; imbagħad fil-mertu illi huma mxew skond il-ftehim u mhux veru li niżżlu l-katusa għaliex din kienet ilha hemm *circa* tletin sena.

Dwar l-ewwel eċċezzjoni għalkemm il-kawża tmexxiet qisha waħda possessorja, eżami tar-rikors tindika li dan mhux il-każ. Fir-rikors imkien ma tissemma l-kelma *spoll* jew *pussess.* Għalhekk il-Qorti se tikkonsidra l-azzjoni bħala waħda rivendikatorja.

Hu risaput tradizzjonalment illi f'kawża simili l-attur irid jipprova t-titolu tiegħu mingħajr ebda ombra ta' dubju – ara per eżempju s-sentenza tal-Qorti tal-Appell mogħtija fl-1958 fil-kawża fl-ismijiet **"Borg vs Buhagiar"**. F'dik il-kawża intqal illi kwalunkwe dubju għandu *jimmilita favur il-*

konvenut possessur. Din hija biss eżempju għaliex hemm diversi sentenzi oħra simili. Wieħed jista' jsib rassenja dettaljata tagħhom fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti fl-ismijiet **"Anthony Mercieca vs Anthony Buhagiar" –** fit-23 ta' Ottubru 2001. Fiha ġie ċitat ukoll l-awtur Torrente li qal illi:

"La rivendicazione e' la principale delle azioni petitorie ed e' concessa a favore di colui che si afferma propietario di un bene, ma non avendo il possesso, ne pretende la consegna da colui che lo possiede o detiene. L' attore in ocnformita' delle regole generali, ha l' onere di dimostrare il suo diritto; percio' se l' acquisto non d' a titolo originario. Ha l' onere di dare la prova del suo titolo di acquisto dei precedenti titolari fino ad arrivare ad un acquisto a titolo originale. A voler andare all' infinoto, la prova sarebbe, se non addirittura impossibile, estremamente difficile (gli antichi parlavano di probatio diabolica)."

Fis-snin riċenti din il-pożizzjoni ċċaqalqet xi ftit tant illi il-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijet **"John Vella et vs Sherlock Camilleri"** mogħtija fit-12 ta' Diċembru 2002 addottat pożizzjoni differenti billi qalet illi *"il-Qrati tagħna, konsapevoli bid-diffikolta' li ssir tali prova u fl-interess tal-ġustizzja aċċettaw il-possibbilta' li l-attur jirnexxi fil-kawża li hu jagħmel in forza tal-actio publicana. Hekk fil-kawża "Attard nomine vs Fenech" deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-1875 (Vol VII p 390) osservat, 'che l' azione intentata dell' autore nel suo libello quale procuratore dell' assente Angelo Zarb e' duplice, la rivendocatoria e la publicana, giusta i principii della leggeromana; colla prima l' attore deve provare di aver il dominio della cosa che vuole rivendicare; colla seconda di averne avuto il possesso e di possederla il convenuto con un diritto minore e piu debole del suo. Che e' ricevuto nel foro che le dette due azioni si possono cumulare ed esercitare alternattivamente, nonostante che anche tendono allo stess oggetto. (Ara ukoll "Fenech vs Debono" – Prim' Awla 14 -5- 1935)."*

Stabbilit dan, huwa ċar li l-atturi pprovaw sodisfaċentment it-titolu tagħhom għaliex esebew l-att pubbliku li permezz tiegħu xtraw il-fond imsemmi fir-rikors. Għalhekk kollox

idur (fir-rigward tal-materjal li tpoġġa fuq is-saqaf tal-ħġieġ) dwar l-interpretazzjoni tal-ftehim li sar bejn il-partijiet qabel ma' l-atturi għamlu x-xogħlijiet fil-bitħa nterna. Il-Qorti ma taqblix mal-konvenuti li dan il-ftehim kellu jsir permezz ta' att pubbliku; il-partijiet kull m'għamlu permezz ta' dik l-iskrittura kien illi l-konvenut awtorizza lill-attur biex jaqta' blat u jħaffer sal-linja diviżorja bejn il-fondi u li jitneħħew il-ħitan diviżorji eżistenti biex isir dan; u li l-attur isaqqaf il-bitħa interna, parti bil-*concrete* u parti bil-ħġieġ matt. Ġie miftiehem ukoll li fuq l-istess saqaf tal-ħġieġ *jiġi provdut apparat permanenti sabiex tkun tista' ssir il-manutenzjoni tal-bitħa ta' fuqu.*

Li ġara kien li l-konvenuti wżaw materjal tal-metall biex sar dan l-apparat permanenti b'mod li issa l-bitħa msemmija ddallmet. Kien għalhekk illi huma pproponew din il-kawża (apparti l-kwistjoni tal-katusa li tigi trattata aktar 'il quddiem). Il-Qorti thoss li ma setgħetx kienet l-intenzjoni tal-atturi li l-konvenuti jużaw materjal li jdallmilhom il-bitħa u l-konvenuti messhom kienu jafu dan għaliex altrimenti ma kienx ikun jagħmel sens li l-bitħa titgħatta bil-ħġieġ matt. Dan sar biex il-konvenuti jkollhom element ta' privatezza iżda żgur ma jfissirx li kellhom id-dritt jagħmlu l-kostruzzjonijiet li jidhrilhom huma. Dan jammonta għal ksur tad-dritt ta' proprjeta' tal-atturi għaliex l-arja fuq il-bitħa hija tagħhom skond il-prinċipju *usque ad coelum. Kull min jakkwista fond għandu favur tiegħu il-preżunzjoni legali li akkwista wkoll l-arja tal-fond u dak kollu li jinsab taħt is-superfiċi tiegħu flimkien mal-aċċessorji kollha tal-istess fond. Din hija preżunzoni 'juris tantum' u għalhekk tista' tiġi kumbattuta bi prova kuntrarja. Imma sakemm din il-prova ma ssirx b'suċċess il-preżunzjoni tibqa' sseħħ b'mod li min jakkwista xi kmamar ta' fond huwa preżent li akkwista wkoll il-bjut ta' dawk il-kmamar.* (Vol XLVI- 403). F'dan il-każ, addirittura jirriżulta li l-konvenuti anke waħħlu *wires* biex jonxru fuq dik il-parti. (Dok DC6 u 7). Għalhekk it-talba attriċi fir-rigward se tiġi akkolta.

Fir-rigward tal-katusa, wieħed irid jeżamina l-kuntratti tal-akkwist tal-partijiet biex jasal għall-konklużjoni. Il-kuntratt tal-akkwist tal-atturi (fol 17) jindika li l-fond ġie akkwistat *subject to existing servitudes arising out of its position,*

otherwise free and unencumbered with all its rigħts and appurtenances. F'dak tal-konvenuti jirriżulta d-dritt li jgħaddi l-ilma u drenaġġ billi huwa sovrastanti l-fond tal-atturi. Infatti ġie dikjarat illi *dan il-meżżanin għandu drenaġġ komuni mat-terran ta' taħtu*. (fol 34). Il-Qorti sodisfatta li l-konvenuti ma żieda b'ebda mod din is-servitu' iżda li minħabba l-istess xogħlijiet li għamel l-attur kellhom bilfors ibiddlu d-direzzjoni tal-katusa ġia' eżistenti. Dan jirriżulta kemm mir-ritratti u kemm mid-depożizzjoni dettaljata tal-konvenut. Għalhekk fir-rigward it-talba attriċi se tiġi respinta.

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti fir-rigward, tilqa' t-talbiet attriċi fir-rigward tal-istruttura li qed tgħatti s-saqaf tal-ħġieġ, tilqa' l-eċċezzjonijiet fir-rigward tal-katusa u għalhekk tiċħad it-talba attriċi fir-rigward; għall-fini tat-tieni talba tipprefiġġi terminu ta' xahar, u tinnomina għall-iskop lill-A.I.C. Alan Saliba.

L-ispejjeż tal-kawża jinqasmu ugwalment bejn il-partijiet.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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