Fil-Prim Awla tal-Qorti Civili

Onorevoli Imhallef Albert J. Magri B.A., LL.D.

Seduta ta' nhar il-Gimgha 25 ta' Jannar 2002

Citazzjoni numru 834/99 AJM

Kawza numru

Rosa Saliba bhala uzufruttwarja tal-wirt ta' Paul Saliba u Carmen Le Gros, Paul Saliba, John Mary Saliba, Angela Farrugia, Maria Farrugia, Theresa Schembri, Lucrezia Gatt. Ilkoll eredi tal-mejjet Paul Saliba

Vs

Anthony Saliba

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni presentata fl-14 ta' April 1999 li permezz taghha l-atturi wara li ppremettew illi l-attrici Rosa Saliba hija mart Paul Saliba li miet fis-26 ta' Awissu 1992 filwaqt li l-attur l-ohra huma uliedu; illi l-attrici Rosa Saliba hija uzufruttwarja tal-wirt tal-mejjet Paul Saliba filwaqt li l-atturi l-ohra huma eredi tieghu; illi fost il-wirt ta' Paul Saliba hemm

il-fond fi sqaq numru 20, numru 4, Triq Profs Anton Tabone, Birzebbugia; illi din il-proprjeta' kienet giet akkwistata mil-mejjet Paul Saliba permezz ta' kuntratt ta' divizjoni tat-28 ta' Frar 1994 u ppublikat fl-atti tan-Nutar Dottor Oscar Azzopardi; illi skond l-istess kuntratt l-atturi ghandhom id-dritt l-bini tal-fond numru 4, "*il-barra ghal fuq l-istess bitha tal-porzjon numru sitta livel mal-pjan ta' l-istess terran, wiesgha zewg pidi u nofs b'hamsa tul";* illi l-konvenut huwa l-proprjetarju tal-bitha fuq imsemmija u xi zmien ilu ghamel kamra u saqqafha b'sheeting tal-plastic, ghamel bieb ta' l-aluminium u ghadda katusi minn mal-hajt; illi l-atturi jridu li jaghmel l-izvilupp li jissemma fil-kuntratt pubbliku fuq imsemmi u fil-fatt diga inhareg il-peremess ghall-bini mill-awtorita' kompetenti; illi l-konvenut kien inizjalment iddikjara li kien ser inehhi l-affarijiet kollha hawn fuq imsemmija sabiex tkun tista' ssir din il-kostruzzjoni; illi sussegwentement meta kienu ser jibdew ix-xogholijiet, il-konvenut ma nehhix is-saqaf tax-sheeting tal-plastic, il-bieb ta' l-aluminium u l-katusi, b'mod li l-atturi qeghdin jigu ostakolati milli jaghmelu l-kostruzzjoni; illi l-konvenut ghalkemm gie debitament interpellat baqa' inadempjenti u ghalhekk kellhom isiru dawn il-proceduri; talbu li din il-Qorti:-

1. tikkundanna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju li tordnalu l-Qorti jnehhi ghas-spejjes tieghu s-saqaf maghmul mix-sheeting tal-plastic, il-bieb ta' l-aluminium, il-katusi u kull ostakolu iehor li jinsab fil-bitha tal-fond proprjeta' tieghu, u li b'xi mod qieghed jew jista jimpedixxi lill-atturi milli jaghmlu l-kostruzzjoni skond id-dritt li jirrizulta mill-kuntratt ta' divizjoni tat-28 ta' Frar 1944 ippubblikat minn Nutar Dr. Oscar Azzopardi;
2. tin-nuqqas tawtorizza lill-atturi sabiex a spejjes tal-konvenut u taht is-sorveljanza ta' perit nominat mill-Qorti, inehhu l-oggetti fuq

imsemmija u ghal dan il-ghan tordna lill-konvenut sabiex jaghti lill-atturi access ghall-bitha proprjeta' tieghu;

3. tawtorizza lill-atturi sabiex jaghmlu dawk ix-xogholijiet kollha li huma necessarji fil-hajt divizorju sabiex ikun jista' jsir ix-xoghol in kwistjoni;
4. tordna l-hrug ta' mandat *in factum* kontra l-konvenut fil-kaz li jibqa' inadempjenti skond l-ewwel jew it-tieni talba tac-citazzjoni;
5. tiddikjara lill-konvenut responsabbli ghad-danni li qieghedin isofru l-atturi minhabba l-agir tieghu;
6. tillikwida d-danni jekk hemm bzonn bl-opera ta' periti nominandi;
7. tikkundanna lill-konvenut ihallas dawk id-danni li jigu hekk likwidati.

Bl-ispejjes inkluzi dawk ta' l-ittri interpellatorji tal-14 ta' Novembru 1997, tad-19 ta' Frar 1999, tal-4 ta' Marzu 1999 u tas-17 ta' Marzu 1999 u ta' l-ittra ufficjali tat-12 ta' Mejju 1998 kontra l-konvenut li huwa minn issa stess ngunt ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni, l-lista tax-xiehda u d-dokumenti ezebiti mill-atturi

Rat in-nota tal-konvenut presentata fl-1 ta' Gunju 1999 li permezz taghha eccepixxa:-

1. Illi d-dritt ta' servitu li bih l-atturi qed jippretendu li jisporgu bil-bini ghal distanza ta' zewg pidi u nofs fuq il-bitha tal-post tal-konvenut spicca peress li ma giex uzat ghal dwar l-ahhar 54 sena u dan a tenur tal-artikolu 481(1) tal-Kodici Civili.
2. Illi l-atturi ma ghandhom ebda dritt iwaqqghu l-istrutturi li jezistu fil-bitha tal-konvenut peress illi kif jigi pruvat waqt it-trattazzjoni

tal-kawza dawn ilhom mibnija aktar minn tlettin sena u ghalhekk rabbew il-gust.

3. Illi jekk isir il-bini propost mill-atturi dan sejjer jaghlaq l-arja tat-twieqi ta' terzi persuni u ghalhekk dan il-bini jmur kontra l-ligijiet sanitarji.

4. Illi l-proprjetarji ta' qabel il-kontendenti li kienu ahwa wara li saret il-qasma kienu ftehmu li flok li jisporgu bil-bini fuq il-bitha tal-konvenut, minflokk jsiru katusi komuni kif fil-fatt sar u ghalhekk wara li intlahaq dan il-ftehim l-atturi ma jistghux jippretendu li ukoll jisporgu bil-bini.

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xiehda tal-konvenut.

Rat il-verbal ta' l-udjenza tas-7 ta' Marzu 2001 meta l-kawza giet imhollija ghas-sentenza dwar l-eccezzjoni ta' preskrizzjoni sollevata mill-konvenut.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti u tas-sottomissjonijiet tad-difensuri tal-kontendenti.

Ittrattat il-kawza.

Ikkunsidrat:-

In forza ta' kuntratt t divizjoni pubblikat min Nutar Oscar Azzopardi fit-28 ta' Frar 1944 Saverio, Giuseppe, Gaetano, Paolo, GioMaria u Emmnuele ahwa Saliba ulied il-mejtin Carmelo u Grazia nee Vella qasmu il-beni hemm indikati mizmuma in komun f'sitt porzjonijiet ugwali. Paolo Saliba, ir-ragel ta' l-attrici Rosa u missier l-atturi l-ohra, gie

assenjat it-tielet porzjoni. Fost il-beni li din l-porzjoni kienet tikkomprendi hemm "*it-terran minghajr numru li ghandu t-thul tieghu minn l-imsemmi passagg privat"*. Illum dan il-fond jgieb in-numru 4 fi Sqaq numru 20, Triq Profs Anton Tabone, Birzebbugia. Waqt li saret id-deskrizzjoni tal-fond in kwistjoni fil-kuntratt jinghad ukoll li dan il-fond ghandu "*id-dritt li jisporgi il-barra ghall fuq l-istess bitha tal-porzjon numru sitta livell mal-pjan ta' l-istess terran, wisa zewg piedi u nofs b'hamsa tul u li jghaddi il-komunikazzjonijiet td-drenagg minn mas-saqaf tan-naha ta' gewwa tal-maqjel* ...."

Bil-proceduri odjerni l-atturi qeghdin jitolbu li d-dritt moghti lilhom bl-imsemmi kuntratt jigi rikonoxxut u b'hekk il-konvenut jigi kundannat li jnehhi kull ostakolu u jaghti l-acces mehtieg sabiex x-xogholijiet jkunu jistghu jsiru a termini tal-kuntratt.

Il-konvenut qed isostni li d-dritt moghti bil-kuntratt fuq imsemmi jammonta ghall-servitu' fuq il-proprjeta' tieghu u billi din is-servitu' ma gietx ezercitata ghall-aktar minn 54 sena d-dritt tal-atturi intilef bid-dekors taz-zmien kif jinghad fl-artikolu 481(1) tal-Kodici Civili.

Matul is-smiegh tal-kawza tressqu diversi provi mill-atturi sabiex juru li l-preskrizzjoni eccepita ma kelliex aktar effett stante li l-konvenut kien irikonoxxa d-dritt taghhom li jaghmlu x-xogholijiet in kwistjoni. Dan gie negat b'mod l-aktar assolut mill-konvenut li qal li kemm-il darba kellu inkontri ma' l-atturi jew il-perit jew bennej taghhom huwa qatt ma accetta li jsiru dawn ix-xogholijiet u kwalunkwe kunsens li huwa kien ta kien fir-rigward ta' xogholijiet fuq hajt divizorju li kien jinsab fi stat hazin. Fi kwalunkwe kaz il-konvenut jghid li huwa kien talab lill-atturi sabiex

jghatuh garanzija li jaghmlu tajjeb ghal dak kollu li jista' jigri bhala rizultat tax-xogholijiet proposti – liema garanzija qatt ma inghatat.

Fit-trattazzjoni d-difensur tal-atturi osserva li din il-preskrizzjoni ma kienetx tapplika billi hawn mhux si tratta dwar servitu' izda dritt ta' proprjeta' li jista' jigi ezercitat f'kull hin minghajr xkiel. Qed jigi sottomess li "*din m'hija servitu' xejn. Dan kien kuntratt ta divizjoni, fil-kuntratt ta' divizjoni kienet qed tinqasam il-proprjeta' li taghha kienu proprjetarji l-awturi taghhom (*tal-kontendenti); *fost il-parti li accediet lill-sehem tal-klienti tieghi* (l-atturi) *kien hemm din l-arja ta' zewg pidi u nofs.*"

Il-konvenut huwa proprjetarju tal-bitha sottostanti fejn kellha ssir din l-isporgenza. Issa bhala principju generali kull minn ghandu l-proprjeta' ta' l-art, ghandu ukoll dik ta' l-arja ta' fuqha, u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taht wicc l-art; hu jista' jaghmel fuq l-art tieghu kull bini jew tahwil, kif ukoll taht l-art, kull bicca xoghol jew tahfir. (Art.323 Kap 16). Ghalhekk il-konvenut qed isostni li d-dritt moghti lill-Paolo Saliba u li issa qed jintalab mill-atturi qua eredi u armla tieghu, ma hu xejn hlief limitazzjoni fuq dan id-dritt tieghu ta' proprjeta' assoluta fuq il-bitha u l-arja taghha bl-imposizzjoni ta' servitu' favur l-atturi bil-kuntratt ta' divizjoni fuq imsemmi.

Din il-Qorti hija tal-fehma li l-interpretazzjoni korretta tal-klawsola kuntrattwali fuq imsemmija ghandha tkun li d-dritt moghti lill-awtur ta' l-atturi li jestendu l-proprjeta' taghhom ghall-wisgha indikat fil-kuntratt u fuq l-arja tal-bitha ma seta' qatt ikun forma ta' servitu izda li l-porzjoni numru tlieta li kienet qed tigi assenjata lil Paolo Saliba kienet tikkomprendi wkoll dik l-arja sovrastanti l-bitha u ghalhekk l-arja ta' fuq

l-isporgenza permessa, kellha wkoll tkun proprjeta' tieghu. Dan qed jinghad billi fl-ewwel lok ma hemm ebda indikazzjoni fil-kuntratt li kienet qed tigi kreata servitu ta' fond fuq iehor, u fit-tieni lok l-istess kuntratt jippremetti li "*huma* (il-kondividendi) *jippossjedu in komun u pro indiviso il-beni taht indikati akkont ta' parti wahda indiviza minn sitt parti indivisi minn l-istess beni kull wiehed minn li stess kumparenti sitt ahwa Saliba*". Ghalhekk meta l-proprjeta' in komuni giet maqsuma f'sitt porzjonijiet ugwali, bi ftehim bejn il-kondividendi, dak kollu li gie indikat f'kull porzjon kellu jifforma parti minnha b'titolu ta' proprjeta' u mhux b'xi titolu iehor. Jigi osservat li servitu' hija limitazzjoni fuq d-dritt tal-godiment assolut tal-proprjeta' izda d-dritt moghti lill-awtur ta' l-atturi ma kien ser jnaqqas xejn mid-drittijiet tal-konvenut qua proprjetarju tal-bitha billi fi kwalunkwe kaz dan qatt ma setgha jikkostruwixxi bini fiha.

Illi fic-cirkostanzi din il-Qorti mhux ser tezamina l-kwistjoni dwar interruzzjoni jew rinunzja ta' preskrizzjoni billi jidher li l-artikolu citat mill-konvenut mhux applikabbli ghal kaz.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-Qorti tichad l-eccezzjoni ta' preskrizzjoni moghtija mill-konvenut bl-ispejjes kontra tieghu u thalli l-kawza ghall kontinwazzjoni fuq il-mertu ghas-seduta tat-8 ta' Marzu 2002.

Onor Imhallef Albert J. Magri