MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. PAUL COPPINI

Seduta tat-2 ta' Ottubru, 2012

Citazzjoni Numru. 178/1995/1

Reverendu Monsinjur Dun Emanuel Mercieca

U b'digriet tat-22 ta' April 2004, il-ġudizzju ġie trasfu f'isem Vincenza Mercieca, minflok Reverendu Monsinjur Dun Emanuel Mercieca li miet fil-mori tal-kawża

vs

Joseph Grech;

Jane Grech

Illum it-Tlieta, 2 ta' Ottubru 2012

Il-Qorti,

Rat iċ-Ċitazzjoni li permezz tagħha l-attur, wara li ppremetta illi:

1. Illi l-attur huwa kompropretarju flimkien ma' oħrajn ta' entrat deskritta fil-kuntratt tat-tletin (30) ta' Jannar 1914 (atti Nutar Ġużeppi Camilleri) li kien sar bejn ċerta MariaAntonia Micallef u ċertu Vincenza Pavia bħala "entrata rustika" ossija "condotta segnata col numero trent'uno (31)" u liema entrata rustika tagħti għat-triq Santa Marija, Marsalforn, Għawde; waqt li fl-att ta' konċessjoni enfitwetika tal-għoxrin (20) ta' Lulju 1893 (atti Nutar Ġiorġio Cutajar) "l-condotto d'acqua che da' sulla strada, soggetta al passaggio, da sul condotto d'acqua verso i beni di detto Galea";

2. Illi l-konvenuti, mingħajr l-ebda dritt u kontra l-volonta' espressa tal-attur, qabdu u fetħu żewġ aperturi għal ġol istess entrat, proprejta' tal-attur u ta' terzi, kif intqal hawn fuq, kif ukoll għaddej katusa mil-basement tagħhom għall ġol istess entrata bl-iskop biex dina sservi ta' ventilatur għall-istess basement biex b'hekk bl-istess aperturi u katusa d-drittijiet ta' proprejta' tal-attur fuq l-istess entrata ġew leżi;

3. Illi l-konvenuti nonostanti li ġew interpellati diversi drabi sabiex jagħlqu b'mod permanenti l-istess żewġ aperturi li huma fetħu illegalment kif ukoll sabiex ineħħu l-istess katusa, dawna baqgħu inadempjenti.

Talab lill-konvenuti jgħidu għaliex m'għandiex din il-Qorti:

1. Tiddikjara li l-attur huwa kompropetarju tal-istess sqaq ossija, "entrata rustika" u li l-istess konvenuti m'għandhom l-ebda drittijiet ta' propjeta' fuq l-istess sqaq ossija "entrata rustika", hawn fuq deskritta;

2. Konsegwentament tikkundanna lill-istess konvenuti sabiex fiż-żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom prefiss jagħlqu b'mod permanenti u ċioé bil-ġebel l-istess żewġ aperturi hawn fuq imsemmija kif ukoll sabiex ineħħu l-istess katusa li mill-istess basement tagħti għal entrata, proprejta' tal-attur;

3. F’każ li l-istess żmien jgħaddi inutilment għaliex l-istess attur m’għandux jiġi awtorizzat li jagħmel l-istess xogħlijiet huwa stess a spejjeż tal-istess konvenuti u taħt id-direzzjoni ta’ perit li għandu jiġi nominat għal istess fini.

Bl-ispejjeż kompriżi dawk tal-ittra uffiċċjali tal-erba’ u għoxrin (24) ta’ April 1995 u bl-inġunzjoni tal-istess konvenuti għas-subizzjoni li għaliha minn issa huma mħarka.

B’riserva għal tal-azzjoni għad-danni spettanti lill-attur.

Rat id-Dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-attur, konfermata bil-ġurament tiegħu.

Rat in-Nota ta' l-Eċċezzjonijiet tal-konvenuti li biha eċċepew illi:

1. Illi preliminarjament in-nuqqas ta’ integrità tal-ġudizzju, peress illi sabiex titmexxa din il-kawża kellhom jiġu ċitati l-komproprjetarji kollha tal-art inkwistjoni billi l-attur stess jammetti li ma hux il-proprejtarju esklussiv tal-entrata.

2. Illi l-konvenuti qegħdin jikkontestaw t-titolu ta’ proprjeta’ tal-atturi fuq l-entrata rustika msemmija fiċ-ċitazzjoni.

3. Illi d-domandi attriċi huma infondati fid-dritt u fill-fatt. Kif fil-fatt ppruvat, il-katusa saret mill-attur innifsu wara li huwa kien bidel il-livell tal-istess entrata.

Rat id-Dikjarazzjoni tal-fatti ta’ l-istess konvenuti kkonfermata bil-ġurament ta’ Joseph Grech.

Rat in-Nota ta’ l-atturi tat-12 ta’ April 2012 li biha ċedew parti mit-tieni talba tagħhom li kienet tirrigwarda t-tneħħija ta’ katusa li tagħti għall-entrata in kwistjoni.

Rat il-verbal tal-konvenuti tal-15 ta’ Ġunju 2012 fejn irrinunzjaw għall-ewwel eċċezzjoni tagħhom.

Rat il-verbal tagħha ta’ l-istess ġurnata fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza.

Rat in-Noti ta’ l-Osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti.

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża, inklużi l-verbali tax-xhieda prodotti, l-affidavits u dokumenti oħra esebiti.

Ikkunsidrat:

Illi permezz ta' din il-kawża l-attur talab li l-konvenuti jiġu mġegħla jagħlqu żewġt itwieqi li fetħu għal fuq entrata li tagħha qal li huwa komproprjetarju.[1] Oriġinarjament kien talab ukoll li titneħħa katusa tal-konvenuti li kienet qegħda fl-istess entrata, imma t-talba f’dan ir-rigward ġiet ċeduta fil-mori tal-kawza.[2]

Il-konvenuti opponew dawn it-talbiet għal diversi raġunijiet. L-ewwel eċċezzjoni kienet tirrigwarda n-nuqqas ta’ integrita’ tal-ġudizzju, peress li l-kawża ma saritx minn dawk kollha li jippretendu li għandhom il-proprjeta’ ta’ l-entrata in kwistjoni. Imma din l-eċċezzjoni ġiet rinunzjata fl-aħħar stadji tal-kawża.[3] Il-konvenuti kkontestaw ukoll it-titolu ta’ l-attur fuq din l-entrata, u l-pretensjoni tiegħu li jġiegħel lill-konvenuti jagħlqu t-twieqi msemmija.

L-ewwel ħaġa li trid tinvestiga din l-Qorti hija t-titolu ta’ l-attur fuq l-entrata msemmija fiċ-ċitazzjoni. Permezz ta’ kuntratt in atti Nutar Francesco Gauci tat-23 ta’ Frar 1954 Maria armla ta’ Vincenzo Pavia u Giuseppe Pavia, bin l-istess Vincenzo, biegħu lill-Monsinjur Emanuel Mercieca, (l-attur): “*il-lok ta’ djar li kieghed fil baja ta Marsalforn, fi Triq Santa Maria, limiti Zebbug, Gozo, b’giardinetta mieghu ta circa nofs sieh, senjat bin-numru sittin (no.60) u soggett ghac-cens perpetwu …u ghandu d-dritt tal-comunjoni tal entrata tar-raba retrostanti bil-bieb ghal’ istess triq senjat numru disa u hamsin (no.59), confinanti flimken il lok u l’entrata fil lvant ma’ l-imsemmija Triq Santa Maria, fit-tramuntana ma’ beni ta’ l-eredi ta’ Luigi*

[1] Ara Dok.EM3 a fol.218
[2] A fol. 255 tal-process
[3] A fol. 285

Gatt u f'nofsinhar ma' beni ta' Margherita mart Giuseppe Gauci." [4] Il-konvenuti ma jidhirx li qed jikkontestaw il-fatt li b'dan il-kuntratt l-attur akkwista xi sehem indiviz mill-entrata msemmija fih. Infatti fin-Nota ta' l-Osservazzjonijiet responsiva tagħhom joħolqu dubbju biss dwar jekk Vincenzo Pavia kellux xi eredi oħra minbarra ibnu Giuseppe li deher fuq il-kuntratt ta' bejgħ hawn iċċitat.[5]

Imma kif tajjeb jispjegaw l-atturi fin-Nota ta' l-Osservazzjonijiet tagħhom, "…*kull wieħed mill-kondominji jista' jeżerċita dina l-kawża għaliex għandhom fuq il-ħaġa '**jus in toto et in qualibet parte**' u dan id-dritt jolqot il-ħaġa kollha kemm hi u kull parti minnha b'mod li kull wieħed mill-komproprjtarji għandu d-dritt jeżerċita dina l-azzjoni anki addirittura mingħajr il-kunsens tal-komproprjetarji l-oħra u saħansitra kontra l-volonta' tagħhom.*" [6]

Irriżulta ndubbjament għalhekk li l-attur kien komproprjetarju ta' din l-entrata ossia sqaq meta ġiet intavolata l-kawża presenti.

Jibqa' biss sabiex jiġi ndagat jekk il-konvenuti setgħux jiftħu t-twieqi lamentati mill-attur. Il-konvenuti ma setgħu jipproduċu ebda kuntratt li jintitolhom jiftħu dawn it-twieqi fuq proprjeta' ta' terzi. Huma qatt ma qalu li għandhom xi sehem minn din l-entrata.[7] Imma jsostnu li dawn saru minflok bieb li kellhom preċedentement fil-proprjeta' tagħhom qabel ma rrikostruwew il-fond tagħhom, liema bieb kien jagħti għal fuq din l-entrata. L-atturi u x-xhieda minnhom prodotti jiċħdu li qatt kien jeżisti dan il-bieb,[8] u l-unika xhud li ammetiet li tiftakar l-eżistenza ta' dan il-bieb, qalet li kien għamel żmien imbarrat.[9] Fi kwalunkwe każ pero', anke jekk kellu jiġi aċċettat li xi darba kien hemm dan il-bieb li mill-fond tal-konvenuti kien jagħti għal fuq l-entrata in kwistjoni, u ġialadaba l-konvenuti jammettu li

---

[4] Ara kopja ta' dan il-kuntratt esebit bhala Dok.A a fol.132-133
[5] Ara Nota ta' l-Osservazzjonijiet a fol.287
[6] Ara din in-Nota a fol.263; u Appell: Ruggiero Peralta vs Elisa Wirth: 16.1.1942; Prim'Awla: Ciantar Preziosi vs Fabri: 7.05.1879
[7] Ara xhieda tal-konvenut Joseph Grech tat-3 ta' Gunju 2008 a fol.123 - 124
[8] Ara xhieda ta' Jospeh Bugeja u Dun Guzepp Borg
[9] Ara xhieda ta' Carmel Grima

m'għandhom ebda titolu fuq l-istess entrata, jista' jingħad illi qatt setgħu akkwistaw id-dritt li jiftħu dan il-bieb bis-saħħa tal-preskrizzjoni? Huwa magħruf li s-servitujiet **kontinwi** u li **jidhru** jistgħu jiġu akkwistati *inter alia* bil-preskrizzjoni, jekk il-fond li fuqu jiġu eżerċitati jista' jinkiseb bil-preskrizzjoni.[10] Il-kontendenti pero' ma jaqblux dwar jekk bieb għal fuq proprjeta' ta' terzi jikkostitwix servitu' apparenti u kontinwu inkella wieħed apparenti imma diskontinwu. Il-konvenui jargumentaw li ġialadarba tieqa hija klassifikata mil-liġi stess bħala waħda mill-eżempji ta' servitujiet kontinwi u apparenti,[11] hekk ukoll għandu jingħad għal bibien.

Imma kif ġie mfisser tant tajjeb fid-dottrina:

"*Le servitu' discontinue …sono quelle che hanno bisogno del fatto attuale dell'uomo per essere esercitate. Cio che le caratterizza si e' che il loro esercizio non sopravvive al fatto dell'uomo, ma cessa allorche' questo fatto cessa di prodursi. Tale e' la sevitu di psaggio: essa si esercita ogni volta che il proprietario del fondo dominante passa sul fondo servente, e soltanto per il tempo che impiega a passare. …*

Queste servitu' restano discontinue anche nel caso in cui si sono fatte delle opere apparenti a fine di permettene l'esercizio*….Una servitu' di passaggio significata da una porta, la cui chiave e' stata rimessa al propietario del fondo dominante o per la quale si sono fatti dei lavori apparenti… non e' meno discontinuo secondo la classificazione del Codice.*" [12]

Ġialadarba għalhekk il-konvenuti qed jistrieħu fuq din it-teżi tagħhom li t-twieqi in kwistjoni ħadu post bieb li kien hemm qabel fil-fond tagħhom, u ġie stabilit li bħala servitu' diskontinwu għalkemm apparenti, servitu' ta' bieb qatt ma tista' tiġi akkwistata bil-preskizzjoni, dawn ma jistgħux jingħataw raġun f'din il-pretensjoni tagħhom. Għaldaqstant

[10] Art.457 (b) tal-Kodici Civili taghna
[11] Art.455 (2) u (4) tal-Kap.16
[12] G.Baudry Lacantinerie: Trattato Teorico-Pratico di Diritto Civile: Dei Beni para.1083 - 1084 pag.835

u peress li t-twieqi lamentati mill-attur fiċ-ċitazzjoni tiegħu nfetħu llegalment, it-talbiet attriċi huma ġustifikati u jimmeritaw konferma.

Għal dawn il-motivi, tiddeċidi l-kawża billi, filwaqt illi tiċħad l-eċċezzjonijet tal-konvenuti, tilqa’ t-talbet attriċi u:

1. tiddikjara li l-attur (illum l-atturi l-oħra bħala eredi tiegħu) huwa komproprjtarju ta’ l-isqaq ossia entrata rustika msemmija fiċ-ċitazzjoni, u li l-konvenuti m’għandhom l-ebda drittijiet ta’ proprjeta’ fuqha;

2. konsegwentement tikkundanna lill-istess konvenuti sabiex fi żmien xahar jagħlqu b’mod permanenti u ċioe’ bil-ġebel iż-żewġ aperturi msemmija fiċ-ċitazzjoni; u

3. tawtorizza lill-atturi sabiex f’każ li dan iż-żmien jgħaddi inutilment, jagħmlu huma x-xogħolijet meħtieġa taħt id-direzzjoni ta’ l-A.I.C. Guido Vella li qed jiġi nominat għal dan il-fini u a spejjez tal-konvenuti.

Bl-ispejjeż, inklużi dawk ta’ l-ittra uffiċjali ta’ l-2 ta’ April 1995, ikunu a karigu ta’ l-istess konvenuti.

< Sentenza Finali >

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