MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

ANTHONY ELLUL

Seduta tal-15 ta' April, 2015

Citazzjoni Numru. 1090/2013

Joseph Buhagiar u Angelika Buhagiar

Vs

Paul Zammit u b'digriet tad-19 ta' Dicembru 2013 il-qorti ordnat li tissejjah fil-kawza Carmela sive Carmen Zammit

Permezz ta' rikors prezentat fit-12 ta' Novembru 2013 l-atturi ppremettew u talbu:-

A. Dikjarazzjoni tal-fatti

1. Illi l-atturi huma l-kompropjetarji tal-fond Josan, Triq il-Qrolla, Zurrieq, filwaqt li l-konvenut hu l-propjetarju tal-fond kontigwu CAPA, Triq il-Qroll, Zurrieq;

2. Illi l-konvenut abusivament u llegalment fetah aperturi fil-veranda tal-fond tieghu u liema aperturi jaghtu ghal hawn fuq imsemmija propjeta' tal-atturi;

3. Illi ghalkemm l-konvenut gie interpellat anke ufficjalment mill-atturi biex jaghlaq l-aperturi hawn fuq imsemmija dan baqa' inadempjenti.

B. Raguni ghat-Talbiet f'dawn il-proceduri

Illi din il-procedura qed issir sabiex jigi dikjarat illi kemm l-aperturi li l-konvenut abuzivament u llegalment fetah fil-veranda tal-fond tieghu u li jaghtu ghal fuq il-propjeta' tal-atturi huma in vjolazzjoni tad-dritt tal-propjeta' tal-atturi u tad-tgawdija shiha minnhom taghha, biex il-konvenut jigi kkundannat li fi zmien qasir u perentorju li jigi stabbilit jaghlaq l-imsemmija aperturi u biex fin-nuqqas l-atturi jigu awtorizzati li jaghlqu 'l hawn fuq imsemmija aperturi huma stess a spejjez tal-konvenut.

C. Talbiet Attrici

Għaldaqstant, l-atturi jitolbu għar-raġunijiet premessi, lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:

1. Tiddikjara illi l-aperturi li l-konvenut fetah fil-veranda tal-fond tieghu CAPA, Triq il-Qroll, Zurrieq, ghal fuq il-propjeta' tal-atturi konsistenti fil-fond Josan, Triq il-Qroll, Zurrieq, huma in vjolazzjoni tad-dritt ta' tgawdija shiha minnhom tal-propjeta' tal-atturi u ghalhekk huma abuzivi u llegali;

2. Tordna lill-konvenut biex fi zmien qasir u perentorju li jigi stabbilit jaghlaq 'l hawn fuq imsemmija aperturi; u

3. Biex fin-nuqqas l-atturi jigu awtorizzati li huma stess jaghlqu dawn l-aperturi occorrendo taht id-direzzjoni ta' periti nominandi, u dan a spejjez tal-konvenut.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tas-17 ta' Mejju 2013, kontra l-konvenut li jibqa' minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Permezz ta’ risposta prezentata fis-16 ta’ Dicembru 2013, il-konvenut Paul Zammit wiegeb:-

1. Illi fl-ewwel lok, il-gudizzju mhuwiex integru ghaliex l-art li fuqha nbena l-fond ta’ l-esponent inxtrat fiz-zwieg minnu flimkien ma’ martu Carmela sive Carmen Zammit;

2. Illi fit-tieni lok, l-atturi ghandhom jippruvaw li huma tassew sidien tal-fond Josan, Triq il-Qroll, Zurrieq; fin-nuqqas, l-esponent ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju;

3. Illi fil-mertu, ghandu jinghad illi l-azzjoni ta’ l-atturi hija abbondantement perenta, u dan ai termini ta’ l-Artikolu 2143 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta’ Malta;

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, ghandu jinghad illi l-aperturi li minnhom qed jilmentaw l-atturi ilhom hemm ghexieren ta’ snin minghajr qatt ma l-istess atturi wrew irwiehhom kuntrarji ghalihom;

5. Illi mill-bqija t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan kif se jirrizulta matul is-smiegh tal-kawza.

Il-qorti semghet il-provi u t-trattazzjoni tad-difensuri u rat ukoll l-atti li tinkludi nota ta’ sottomissjonijiet tal-konvenut u ta’ martu li ssejhet fil-kawza b’digriet tad-19 ta’ Dicembru 2013.

<u>Kwistjoni</u>.

Il-kaz jitratta dwar zewg fethet li hemm fil-hajt divizorju li jifred il-proprjeta tal-kontendenti (ara ritratti a fol. 8). L-atturi jridu li l-konvenuti jaghlquhom.

<u>Konsiderazzjonijiet</u>.

1. **<u>Titolu tal-proprjeta tal-atturi</u>**.

L-atturi pprezentaw kuntratt ta' akkwist datat 24 ta' Frar 1969 pubblikat min-nutar George Cassar (fol. 15) li bih xtraw l-art li fuqha bnew id-dar Josan, Triq il-Qrolla, Zurrieq. L-attur xehed:

"Wara li jien akkwistajt bicca art fiz-Zurrieq biex nibni dar fuqha, u dan permezz tal-kuntratt tal-24 ta' Frar 1969 fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar… jiena kont inkarigajt lill-kuntrattur miz-Zurrieq, certu Toni, li ma niftakarx kunjomu, maghruf bhala l-Lisku u li kien joqghod go Qrendi Road".

Prova li ma gietx kontradetta. Ghalhekk din l-eccezzjoni m'ghadx hemm lok ghaliha.

2. **<u>Preskrizzjoni estintiva ta' tletin sena (Artikolu 2143 tal-Kodici Civili)</u>**.

L-Artikolu 2143 tal-Kodici Civili jipprovdi:

"L-azzjonijiet kollha, reali, personali, jew misti jaqghu bil-preskrizzjoni eghluq tletin sena, u ebda opposizzjoni ghall-preskrizzjoni ma tista' ssir minhabba n-nuqqas ta' titolu jew ta' bona fidi".

Dan il-provvediment qieghed jikkontempla kemm preskrizzjoni estintiva u akkwizittiva (ara sentenza ta' din il-qorti fil-kawza **Antonia Barbara et vs Grace Darmanin proprio et nomine**, 15 ta' Frar 2012[1]).

L-azzjoni tal-atturi hi intiza biex il-konvenuti ma jkunux jistghu jittawwlu ghal fuq il-proprjeta taghhom.

L-imsejha fil-kawza xehedet li fl-1 ta' Awissu 1970 hi u zewgha l-konvenut kienu xtraw l-art li fuqha bnew id-dar matrimonjali (CAPA). Spjegat li d-dar tlestiet fil-bidu tas-snin sebghin. Originarjament il-parapett li hemm fil-proprjeta tal-konvenuti kien inbena kif jidher fir-ritratt AA1 a fol. 50. Fuq il-linja divizorja l-konvenuti poggew balavostri u bank. Sa minn dak iz-zmien jidher li kien hemm zewg fethiet, cjoe' dawk li jidhru fir-ritratt a fol. 50. Jekk thares minnhom u l-isfel, fuq in-naha l-ohra tara r-rampa li taghti ghall-garaxx li hemm mad-dar tal-atturi.

M'hemmx dubju li mill-provi rrizulta li dak li jidher fir-ritratt a fol. 50 kien ilu hekk ghal iktar minn tletin sena. Fir-realta' dan ma kienx kaz fejn i-konvenuti fethu twieqi jew aperturi fil-hajt divizorju[2], imma pjuttost li 'l fuq minn fejn hemm l-entrata tad-dar tal-konvenuti ma nbeniex hajt divizorju fil-parti ta' quddiem taz-zewgt idjar. Fethiet li ckienu meta l-konvenuti ghamlu zewg

---

[1] Imhallef J.R. Micallef.

[2] Atikolu 425: *"Ebda wiehed mill-girien ma jista', minghajr il-kunsens ta' l-iehor, jaghmel twieqi jew aperturi ohra fil-hajt divizorju"* (Artikolu 425 tal-Kodici Civili).

arkati. Inbidlu wkoll il-balavostri u l-bank (ara ritratti a fol. 8). Dwar meta sar dan ix-xoghol hemm dizgwid in kwantu l-atturi jsostnu li sar ftit qabel giet proposta l-kawza filwaqt li l-konvenuti qalu li sar fis-sena 2002. Madankollu l-qorti hi tal-fehma li m'huwiex essenzjali li tiddetermina is-sena meta sar dak ix-xoghol, ghaliex m'ghandu l-ebda konsegwenza fuq id-decizjoni li ser tinghata.

Skond l-Artikolu 326 tal-Kodici Civili:-

"Kull sid jista' jaghlaq il-fond tieghu, bla hsara ta' kull servitu' li ghaliha jkollu jedd haddiehor".

Is-sid ghandu jedd li jgawdi hwejgu bl-iktar mod komplet. Dan jinkludi d-dritt li ma jaghmilx uzu minn hwejgu u d-drittijiet li ghandu bhala sid. Il-jeddijiet tas-sid m'humiex kompatibbli mal-preskrizzjoni estintiva. F'dan il-kuntest issir riferenza ghal dak li qalet din il-qorti fis-sentenza **T. Sammut vs C. Farrugia et**, 19 ta' Ottubru 1954 (Volum XXXVIII.ii.583):-

"Skond it-taghlim tad-dottrina (Baudry Lacantinerie, Della Prescrizione, para 392-394; Pugliese, La prescrizione Estintiva, para. 189), u tal-gurisprudenza (P.A. 7.11.1935 Davison vs Debono Kollez Vol. XXIX-ii.736), l-azzjoni ta' proprjetarju biex jiehu dak li hu tieghu ma tistax tigi opposta b'semplici preskrizzjoni estintiva, fondata fuq l-inazzjoni biss, imma b'dik akkwizittiva, konvolgenti l-pussess ta' l-eccipjenti, u fondata fuq dak il-pussess, anki jekk l-istess pussess ikun in mala fede jew altrimenti vizzjat. Ghalhekk kontra l-azzjoni ta' l-attur kif fuq imfissra, ma tistax tigi opposta semplicement il-preskrizzjoni estintiva, kif ghamlu l-imsemmijin konvenuti, imma biss il-preskrizzjoni akkwizittiva; liema preskrizzjoni ma giet opposta minnhom"[3].

F'sentenza tal-Qorti Kassazzjoni Taljana nghad:-

"l'azione diretta a tutelare la proprieta' dell'immobile (nella specie, condominiale) dalle violazioni che ne menomano la liberta e la pienezza e' un'azione tipicamente reale, come tale non soggetta a prescrizione estintiva, con la conseguenza che la perdita del relativo diritto non puo' verificarsi per effetto del fenomeno estintivo della prescrizione, ma solo per incompatibilita' con il fenomeno acquisitivo della usucapione da parte di un altro soggetto" (Cass. 7.9.1977, n.3890).

Fehma li l-qorti ma tarax raguni ghalfejn m'ghandhiex tapplika wkoll fil-kaz in ezami gialadarba hu evidenti li l-atturi jridu jezercitaw dritt li ghandu sid. Il-jedd ta' sid li jgholli l-hajt divizorju hu accessorju ghad-dritt ta' proprjeta. Bhala tali ma jistax jintilef bil-preskrizzjoni estintiva.

---

[3] Ara sentenza tal-Prim'Awla (Imhallef P. Sciberras) **Salvino Testaferrata Moroni Viani et vs Francis Montanaro** tas-27 ta' Gunju 2003 fejn gie kkonfermat li l-proprjeta ma tintilfx bil-preskrizzjoni estintiva.

Jidher li originarjament bejn il-partijiet ma kien sar l-ebda ftehim dwar il-fethiet li kien hemm fil-parti ta' quddiem taz-zewgt idjar. Certament li l-atturi ma kienux oggezzjonaw ghalihom. B'daqshekk ma jfissirx li l-konvenuti akkwistaw jedd li jopponu l-innalzament tal-hajt divizorju.

Fit-twegiba guramentata l-konvenuti ma nvokawx servitu favur il-fond taghhom. Kien biss fin-nota ta' sottomissjonijiet li taw x'jifhem li tezisti servitu ta' prospett. Sahansitra fit-30 ta' Jannar 2015 ipprezentaw rikors fejn talbu sabiex il-qorti tippermettilhom iressqu eccezzjoni ulterjuri fis-sens li l-fond taghhom igawdi minn servitu ta' prospett fuq il-fond tal-atturi permezz tal-preskrizzjoni akkwizittiva[4]. Il-konjugi Zammit invokaw l-Artikolu 2112 tal-Kodici Civili li jipprovdi:-

*"**L-eccezzjoni tal-preskrizzjoni** tista' tinghata f'kull waqt tal-kawza, imqar fl-appell".*

Il-qorti **cahdet it-talba** sabiex il-konvenut u l-imsejha fil-kawza jaghtu eccezzjoni ulterjuri. Talba li saret bir-rikors prezentat fit-30 ta' Jannar 2015 ghaliex:-

1. *L-istadju tal-provi hu maghluq;*
2. *L-eccezzjoni li jridu jaghtu l-konjugi Zammit m'hijiex ta' preskrizzjoni izda li l-proprjeta taghhom tgawdi minn servitu ta' prospett;*
3. *Fil-fehma tal-qorti eccezzjoni ta' preskrizzjoni hu mod kif il-konvenut jittanta jehles mill-azzjoni ghaliex il-kreditur ma jkunx ezercita l-jedd tieghu ghal zmien li tghid il-ligi. Min-naha l-ohra l-preskrizzjoni akkwizittiva hi biss il-mod kif allegatament tnisslet is-servitu li l-konvenuti jridu jinvokaw f'dan l-istadju tal-process. Fil-kaz in ezami jekk il-qorti kellha tilqa' t-talba tal-konvenut u martu, m'humiex ser jaghtu eccezzjoni ta' preskrizzjoni izda eccezzjoni li d-dar taghhom tgawdi minn servitu ta' prospett. Il-preskrizzjoni hi biss il-mod li bih tnisslet is-servitu. Ghalhekk il-konkluzjoni tal-qorti li ma tkun qeghda tinghata eccezzjoni ta' preskrizzjoni li skond il-ligi tista' tinghata f'kull stadju tal-process gudizzjarju.*

4. **L-aperturi ilhom hemm ghexieren ta' snin u l-atturi qatt ma wrew li huma kuntrarji ghalihom**.

Mir-ritratti li hemm fl-atti hu evidenti li meta l-konjugi Zammit bnew id-dar taghhom ma fethux aperturi f'hajt divizorju. Mill-provi rrizulta (ara ritratt Dok. C a fol. 29) li qatt ma kien hemm hajt divizorju f'dik il-parti li l-atturi jridu li tinghalaq. Kull ma sar kien li fuq il-hajt divizorju, li l-qorti qeghda timmarka bl-ittra A fuq Dok. C a fol. 29, inbnew zewg kolonni u tpoggew balavostri u bank fuqhom. Ghall-qorti dan ma jistax

[4] Fil-11 ta' Marzu 2015 il-konvenuti l-atturi wiegbu li kienu qeghdin ihallu f'idejn il-qorti.

jigi deskritt bhala ftuh ta' twieqi jew aperturi. Kien biss snin twal wara li l-konjugi Zammit ghalqu parti minn dik il-fetha bil-gebel (ara ritratti a fol. 8).

'Il fatt li l-fetha ilha hemm sa minn meta l-konvenuti bnew u l-atturi qatt ma oggezzjonaw ghaliha, ma jfissirx li l-konvenuti akkwistaw xi jedd li tibqa' hemm. Il-jeddijiet fuq il-proprjeta ma jigux akkwistati ghaliex il-gar jibqa' sieket.

Fir-realta' hu evidenti li l-atturi jridu li jigi innalzat il-hajt divizorju. L-Artikolu 414 tal-Kodici Civili jipprovdi:-

*"**Kull komproprjetarju jista' jgholli l-hajt komuni**, izda ghandu jhallas l-ispejjez mehtiega…..".*

Il-presunzjoni hi li dik il-parti tal-hajt divizorju li tezisti (markata A fir-ritratt a fol. 29) hi komuni (Artikolu 409 tal-Kodici Civili).

Gar ma jiddependix mill-kunsens tas-sid tal-fond ta' biswitu sabiex jinnalza l-hajt divizorju. Dan hu dritt li taghti l-ligi lil kull wiehed mill-komproprjetarji, bla rizervi. F'dak li jridu jaghmlu l-atturi l-qorti ma tara xejn emulattiv. Hu evidenti li r-relazzjoni bejn il-kontendenti qraset u l-atturi jridu jzidu l-privatezza. Fil-fatt fin-nota ta' sottomissjonijiet il-konvenuti jaghtu x'jifhem li ghandhom xi dritt li joqghodu mal-balavostri u jittawwlu ghal gewwa l-proprjeta tal-atturi.

Id-dritt li taghti l-ligi m'huwiex kundizzjonat. Fil-kaz in ezami sabiex ikun jista' jinbena l-hajt hemm bzonn li jitnehhew l-balavostri, il-bank li hemm fuqhom u l-qoxra tal-gebel li nbniet mill-konvenuti.

Ghal dawn il-motivi l-qorti tiddeciedi l-kawza billi tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u:-

1. **Tiddikjara li l-ewwel eccezzjoni hi ezawrita wara li ssejhet fil-kawza mart il-konvenut.**
2. **Dwar it-tieni eccezzjoni tiddikjara li l-atturi taw prova li huma sidien tal-fond Josan, Triq il-Qroll, Zurrieq.**
3. **Tichad l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni estintiva ai termini tal-Artikolu 2143 tal-Kodici Civili.**
4. **Tichad ir-raba' eccezzjoni.**

5. **Ghal finijiet tal-ewwel talba tillimita ruhha biex tiddikjara li l-konjugi Zammit ma fethux aperturi b'dan li prezentament qieghed jigi lez id-dritt tal-atturi li jinnalzaw il-hajt komuni li jaqsam iz-zewgt idjar.**
6. **Tiffissa terminu ta' sittin (60) jum mil-lum sabiex ghas-spejjez taghhom il-konjugi Zammit inehhu:-**
   - **(a) il-balavostri u l-bank li hemm fuq il-hajt divizorju.**
   - **(b) Il-qoxra tal-gebel mad-dawra.**
7. **Fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi sabiex jaghmlu x-xoghol huma ghas-spejjez tal-konvenuti, sabiex wara jkunu jistghu jghollu l-hajt komuni ghas-spejjez taghhom.**
8. **Peress li l-atturi ghandhom jedd bil-ligi li jghollu l-hajt komuni ghas-spejjez taghhom, il-qorti ma tistax tikkundanna lill-konjugi Zammit biex jaghmlu dan ix-xoghol.**

Spejjez jinqasmu 60% a karigu tal-konjugi Zammit u erbghin fil-mija 40% a karigu tal-atturi peress li mhux it-talbiet kollha ntlaqghu.

< Sentenza Finali >

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