MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta tat-30 ta' Novembru, 2010

Citazzjoni Numru. 1086/2005

Saviour Gauci (I.D. 741832M) bhala direttur u f'isem u ghad-ditta 'Salkath Limited' (C2173)

kontra

Robert Zammit u b`digriet tat-13 ta' Jannar 2006 kien mizjud il-kliem "bhala direttur f'isem u ghan-nom tad-ditta 'Cars Limited' (C13622)"

Il-Qorti -

Rat ic-citazzjoni prezentata fl-14 ta' Novembru 2005 li taqra hekk –

Peress illi l-attur, f'isem id-ditta Salkath Ltd., Numru C2173, huwa propjetarju tal-art li tinsab f'Tal-Balal limiti

tal-Iklin u n-Naxxar, u maghrufa bhala tar-'Raddiena' fi Triq il-Gharghur ;

Peress illi l-konvenut, li ghandu u huwa proprjetarju tal-art kontigwa u tmiss ma' dik tal-attur ;

Peress illi ricentament l-atturi saru jafu li l-proprjeta' tal-konvenut fuq imsemmija, ghandha diversi twieqi u bieb miftuha ghal fuq dik tal-attur noe u dan ad insaputa u minghajr il-permess tal-attur noe ;

Peress illi l-konvenut interpellat biex inehhi l-istess twieqi u bieb billi jaghlaqhom minghajr ma jhalli lanqas il-forma ta' twieqi, naqas li jaghmel hekk anzi qed jivvanta xi drittijiet fir-rigward ;

Jghid ghaldaqstant il-konvenut il-ghaliex m'ghandhiex dina l-Onorabbli Qorti :-

1. prevja dikjarazzjoni li l-istess twieqi u bieb jinsabu miftuha llegalment u kontra r-rieda u minghajr il-permess tal-attur nomine ;

2. tikkundanna lill-konvenut biex jaghlaq dawk it-twieqi u bieb kollha li jifthu fuq l-art tal-attur nomine ; u

3. fin-nuqqas mill-konvenut tawtorizza lill-attur noe jaghlaq l-istess twieqi u bieb huwa stess okkorrendo taht id-direzzjoni ta' periti nominandi, a spejjez tal-konvenut.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tas-26 ta' Settembru 2005, u dik bonarja tas-17 ta' Ottubru 2005.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-attur, il-lista tax-xhieda ndikati minnu u l-lista tad-dokumenti esebiti.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ta` Robert Zammit prezentata fid-19 ta’ Dicembru 2005 li taqra hekk –

1. Preliminarjament l-eccipjenti ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju ghaliex huwa m’huwiex proprjetarju tal-proprjeta’ indikata mill-attur nomine fic-citazzjoni ;

2. Subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-fuq eccepit il-preskrizzjoni akkwizittiva ta’ ghaxar (10) snin ai termini ta’ l-artikolu 2140 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta’ Malta stante li l-proprjetarja ta’ l-art u struttura kontigwa ma’ l-art tal-attur nomine, ossia CARS Limited xtrat l-istess art u struttura fis-17 ta’ April 2000 gja bit-twieqi li kienu ilhom hemm ’il fuq minn hamsa u ghoxrin sena (25) ;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-konvenut, il-lista tax-xhieda ndikati minnu u l-lista tad-dokumenti esebiti.

Rat id-digriet ta` din il-Qorti diversament presjeduta tat-13 ta` Jannar 2006 (fol 18) fejn kienet awtorizzata korrezzjoni fic-citazzjoni fis-sens li wara l-isem tal-konvenut jizdied il-kliem “bhala direttur f’isem u ghan-nom tad-ditta ‘Cars Limited’ (C13622)”

Rat li in vista ta` dan id-digriet l-ewwel eccezzjoni kienet irtirata.

Rat id-digriet ta` din il-Qorti diversament presjeduta tal-21 ta` Novembru 2008 (fol 174) fejn kien mahtur il-Perit Paul Micallef sabiex jinterpreta l-pjanti formanti parti mill-atti tal-kawza.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku (fol 180-181) prezentata fit-28 ta` Jannar 2009 u mahlufa fis-6 ta` April 2009.

Rat il-verbal tal-access li din il-Qorti kif presjeduta zammet fuq il-post fit-13 ta` Ottubru 2009 (fol 192 u 193).

Rat id-digriet moghti minn din il-Qorti waqt l-imsemmija access fejn inkarikat lill-Perit Paul Micallef sabiex ihejji pjanta tal-ghalqa tal-kumpannija attrici fiz-zona fejn hemm it-twieqi, jiehu ritratti ta` dawn it-twieqi, jiehu l-kejl tad-daqs ta` kull tieqa u l-gholi ta` kull tieqa mill-wicc tal-hamrija.

Rat ir-relazzjoni ulterjuri tal-perit tekniku (fol 197 sa 203) li kienet prezentata fl-20 ta` Ottubru 2009 u mahlufa fit-22 ta` Ottubru 2009.

Rat id-digriet *in camera* ta` din il-Qorti kif presjeduta moghti fil-15 ta` Dicembru 2009 (fol 214) fejn laqghet it-talba attrici sabiex fic-citazzjoni u fid-dikjarazzjoni attrici kull fejn jissemmew "*twieqi*" jizdied ukoll "*bieb*" in vista ta` l-fatti li rrizultaw mir-relazzjoni ulterjuri tal-perit gudizzjarju, li taghhom il-kumpannija attrici ma kenitx edotta qabel.

Qieset il-provi kollha li ressqu l-partijiet.

Rat in-nota ta’ osservazzjonijiet tal-kumpannija attrici prezentata fl-4 ta` Marzu 2010 (fol 218 sa 217).

Rat in-nota responsiva tal-kumpannija konvenuta prezentata fid-29 ta` April 2010 (fol 231 sa 244).

Rat id-digriet ta` din il-Qorti moghti fl-udjenza tat-3 ta` Mejju 2010 fejn halliet il-kawza ghas-sentenza ghal-lum in difett ta` ostakolu.

Rat li ma hemm l-ebda ostakolu sabiex taghti s-sentenza llum.

Ikkunsidrat :

Il-kumpannija attrici (minn issa ‘l quddiem tissejjah ‘Salkath Limited’) akkwistat art f`Tal-Balal sive` Tar-Raddiena permezz ta’ kuntratt tal-15 ta’ Gunju 1970 fl-atti tan-Nutar Dottor Antonio Carbonaro (fol 30 et seq). Din l-art tikkonfina mal-propjeta` tal-kumpannija konvenuta (minn issa `l quddiem tissejjah ‘Cars Limited’). L-art ta` Salkath Limited mhix mibnija u tintuza ghal finijiet agrikoli minn Salvina Borg li tiddetjeni l-art b`titolu ta` qbiela.

Skond Saviour Gauci u ibnu Tony Gauci, fl-2004 il-konvenut talab li jixtri minghand Salkath Limited wisgha ta` ghaxar pied fit-tul kollu tal-art ta` Salkath Limited sabiex ighaqqad dik l-art mal-propjeta` ta` Cars Limited li kienet mifruda mill-art ta` Salkath Limited permezz ta` hajt. Gauci ma riedx ibiegh izda fl-istess waqt thasseb dwar dik il-proposta u b`diffikulta` ttawwal ghal go l-art tieghu (mqabbla lil Salvina Borg) u sab li kien hemm twieqi miftuhin fil-hajt tal-fond ta` Cars Limited li kienu jaghtu ghal fuq l-ghalqa propjeta` ta` Salkath Limited. Gauci qabad il-kwistjoni tat-twieqi ma` Robert Zammit ta` Cars Limited, fis-sens li qallu biex ighalaq dawk it-twieqi

izda Zammit irrifjuta ghax qal li kienu ilhom miftuhin sa minn qabel xtrat Cars Limited. Rinfaccjata bir-rifjut ta` Cars Limited, Salkath Limited ghamlet din il-kawza.

Abbazi ta` dokumenti li kienu esebiti f`din il-kawza, fosthom kuntratti, pjanti u permessi, jirrizulta li Cars Limited l-art inkluza l-istruttura fejn hemm it-twieqi minghand Sterling Car Rentals Limited permezz ta` kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Mark Coppini tas-17 ta` April 2000. Il-propjeta` kienet tikkonsisti minn zewg fondi kontigwi. Dawn kienu akkwistati minn Sterling Car Rentals Limited permezz ta` zewg kuntratti separati tad-19 ta` Gunju 1997 fl-atti tan-Nutar John Gambin. Il-fondi bdew jintuza in parti ghall-abitazzjoni u in parti bhala mahzen. Il-kwistjoni tat-twieqi mertu ta` din il-kawza hija cirkoskritta ghall-parti tal-art li tintuza bhala mahzen. F`xi zmien din il-parti ta` l-art kienet bitha. Wara nbena hajt f'genb minnhom sabiex il-bitha tkun mifruda mill-art ta` Salkath Limited. Sarilha wkoll saqaf tal-pjanci. It-twieqi jinsabu fl-istruttura fejn kienet din il-bitha (ara l-marki DE fil-pjanta Dok SG3).

Robert Zammit ta` Cars Limited isostni li meta mar jara l-post fl-1999 qabel inxtara, it-twieqi kienu kienu diga` fil-post. Anzi sostna li anke fil-bidu tas-snin 90 dawk kienu hemm u kienu ilhom hemm anke qabel inbena l-mahzen u cioe` mill-bidu tas-snin 80. Charles Mifsud ta` Sterling Car Rentals Limited jixhed li t-twieqi li jaghtu fuq l-art ta` Salkath Limited kienu diga` fil-post fejn kien hemm il-mahzen fiz-zmien meta nxtara l-fond. Anthony Camilleri, li huwa sid ta` fabbrika li tinsab biswit il-mahzen ta` Cars Limited, xehed li t-twieqi dejjem jafhom fil-post ghal zmien ta` ghoxrin sena fiz-zgur. Victor Azzopardi, li jahdem l-ghalqa ta` Salkath Limited, fuq inkariku ta` Salvina Borg, isostni li matul it-28 sena li kien ilu jahdem l-art dejjem jaf it-twieqi tal-hajt tal-mahzen ta` Cars Limited jaghtu ghal gol-art ta` Salkath Limited. Min-naha taghha, Salvina Borg tixhed li mill-ghalqa taghha kienet ilha tara dawk it-twieqi jaghtu ghal gol-ghalqa ghal aktar minn 30 sena.

Jassisti lil din il-Qorti fl-accertamenti taghha kien hemm il-perit tekniku l-AIC Paul Micallef li ghall-ewwel kellu nkariku limitat, u cioe` dak li jinterpreta l-pjanti esebiti, kjarament sabiex jistabilixxi fejn kienu jinsabu t-twieqi u kemm kienu ilhom fil-post (ara r-relazzjoni a fol 180-181) u in segwitu, wara li din il-Qorti accediet fuq il-post, kien inkarikat sabiex ihejji pjanta tal-ghalqa tal-kumpannija attrici fiz-zona fejn hemm it-twieqi, jiehu ritratti ta` dawn it-twieqi, jiehu l-kejl tad-daqs ta` kull tieqa u l-gholi ta` kull tieqa mill-wicc tal-hamrija (ara r-relazzjoni ulterjuri a fol 97 sa 203).

Billi rrizulta li mal-hajt tal-fond ta` Cars Limited, ma kienx hemm biss twieqi izda anke bieb jaghtu ghal fuq l-art ta` Salkath Limited, din tal-ahhar talbet korrezzjoni fl-att tac-citazzjoni sabiex it-talba tal-gheluq tkun tolqot ukoll dak il-bieb apparti t-twieqi, talba li kienet akkolta minn din il-Qorti (fol 214).

Fir-relazzjoni ulterjuri, jinghad hekk (a fol 197) –

... *mmarka 11-il tieqa ta` daqs 0.9 metri wiesa u gholi ta` 0.8 metri kif ukoll bieb zghir ta` daqs 0.68 metri wiesa u gholi ta` 1.25 metri ...* (ara Dok.PMO1 – fol 202)

... *t-twieqi fihom hadid b`forma ta` xibka bhala sigurta` fuq in-naha ta` barra u twieqi ta` l-aluminju suwed fuq in-naha ta` gewwa tal-hajt ...*

... Dan l-aluminju tal-kulur iswed kien beda jintuza go Malta ghal habta tal-1986. Il-bieb iz-zghir fih pjanca iggalvanizzata minn naha ta` l-ghalqa propjeta` tas-ssur Saviour Gauci (u cioe` Salkath Limited) *u jissakkar biss minn naha tal-propjeta` l-ohra, jigifieri l-bitha tat-tinda tal-pjanci li hemm fil-propjeta` tas-Sur Robert Zammit* (u cioe` Cars Limited)

Ikkunsidrat:

Fil-propjeta` ta' Cars Limited, fejn hemm mahzen b`saqaf taz-zingu, b'hajt minnhom ighati ghal fuq l-art ta` Salkath Limited, mertu ta` din il-kawza, irrizulta li hemm hdax (11) il-tieqa u bieb. Id-daqs u l-posizzjoni tal-aperturi msemmija huma deskritti fir-relazzjoni ulterjuri (u pjanta annessa) tal-Perit Paul Micallef.

Fl-eccezzjoni ewlenija taghha, Cars Limited qeghda tghid li ladarba akkwistat il-propjeta` taghha bit-twieqi diga` miftuha fuq l-art ta` Salkath Limited hija akkwistat servitu` bis-sahha tal-preskrizzjoni tal-<u>ghaxar (10) snin</u> skond l-Art.2140 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Billi waqt it-trattazzjoni tal-kawza, Salkath Limited estendiet it-talba taghha wkoll ghal bieb li l-presenza tieghu rrizultat wara li kien maghruf il-kontenut tar-relazzjoni ulterjuri tal-perit tekniku, din il-Qorti tifhem li l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni akkwizittiva tolqot ukoll il-bieb in kwistjoni, u ghalhekk kull ma din il-Qorti sejra tghid fir-rigward tal-hdax-il tieqa in kwistjoni ighodd bl-istess mod u ghall-istess ragunijiet ukoll ghall-bieb li l-eziztenza tieghu mhix kontestata.

Il-preskrizzjoni akkwizittiva tippresupponi l-pussess tal-haga. Il-pussess irid ikun kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku ghaz-zmien li trid il-ligi. Huwa punt ta` dritt li sabiex wiehed jippossjedi haga, irid ikun hemm l-eskluzjoni totali tat-tolleranza. (Art.2107 tal-Kodici Civili). Dan ghaliex meta wiehed ikun qed jinqeda b'haga a bazi ta' mera tolleranza, ifisser illi dan ma jkollux il-pussess ta' din il-haga.

Huwa stabbilit fil-gurisprudenza taghna illi *tieqa fuq art mhux sviluppata ta' haddiehor ma tohloq qatt servitu' ghax titqies li thalliet miftuha b'mera tolleranza* (ara '**<u>Vella</u>**

et v. Gatt et' – Prim'Awla tal-Qorti Civili - 12 ta' April 2002). Hekk ukoll kien inghad minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza taghha tal-20 ta` Ottubru 2005 fil-kawza '**Micallef vs Spiteri**' : "*skond il-gurisprudenza, hu permess li persuna tiftah rewwieha jew tieqa f'hajt divizorju, u dan minghajr ma taqa' f'dispett lejn il-ligi. Dan hu permess, pero', meta it-tieqa u r-rewwieha jaghtu ghal fuq art mhux zviluppata ta' haddiehor, u dan gie koncess peress li tali aperturi li jkunu miftuha fuq art mhux zvillupata, ma jkunx ta' pregjudizzju ghas-sid ta' dik l-art u, peress li jitqiesu miftuha b'mera tolleranza*" u "*jekk il-vicin jidhirlu li ma jistax jittollera dawk l-aperturi ghaliex bihom ihoss soggezzjoni, ghandu d-dritt li jitlob l-gheluq taghhom ; infatti jekk l-aperturi qeghdin b'tolleranza, u mhux bi dritt, ikun kontrosens illi, jekk il-vicin ma jridx izjed jittollera, il-Qorti ma taghtihx protezzjoni, ghaliex allura t-tolleranza tispicca fin-natura taghha u ssir dritt tal-parti l-ohra*" (ara –'**Vella vs Buttigieg**' – Qorti tal-Appell - 15 ta' Dicembru 1941).
Posizzjoni identika hadet il-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha tal-10 ta` Gunju 1953 fil-kawza fl-ismijiet "**Xuereb Montebello et vs Magri et**", meta qalet hekk – ***Hu pacifiku fil-gurisprudenza maltija illi l-esistenza ta` tieqa miftuha fil-fond propriju ghal fuq art jew spazju mhux mibni ta` hadd iehor ma hix servitu`, imma sofferenza prekarja sakemm l-art jew spazju jibqghu mhux mibnijin**.* (enfasi ta` din il-Qorti) *U sid din l-art jew dan l-ispazju jista` jibni u jimmura t-tieqa, ammenokke` s-sid tal-fond li fih hi miftuha t-tieqa ma jippruvax, mhux is-servitu` "luminium" imma jew is-servitu` "ne liminibus afficiatur" jew "dik "altius non tollendi"*. Imbaghad fis-sentenza taghha tad-9 ta` April 1954 fil-kawza fl-ismijiet **"Brincat vs Caruana et"**, il-Qorti tal-Appell sostniet ukoll li : ***l-prekarjeta` u t-tolleranza jeskludu l-kuncett ta` servitu`.***

Din il-Qorti tghid mill-ewwel li l-partijiet ma ressqu l-ebda prova li fil-kaz tal-lum kien hemm xi servitu` "*luminium*" jew xi servitu` *"ne liminibus afficiatur"* inkella xi servitu` *"altius non tollendi*". Ghaldaqstant tenut kont tal-post fejn kienu l-aperturi in kwistjoni u fejn kienu qed

ighatu, din il-Qorti tqis li nfehtu b`tolleranza.  Ghalhekk fil-kaz tal-lum kienu kemm kienu ilhom miftuha dawk l-aperturi huwa fattur irrilevanti ghall-fini tal-kostituzzjoni ta` servitu` ghaliex tolleranza anke ghal zmien fit-tul ma tikkonvertix dik it-tolleranza f`pussess. Ghalhekk it-tieni eccezzjoni tal-kumpannija konvenuta hija nsostenibbli. Jinghad ukoll li fis-sentenza taghha fil-kawza `**Caruana vs Spiteri et**` tal-24 ta` Marzu 2004, il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) irribadiet li "*atti ta' semplici tolleranza, ma jistghux iservu ta' bazi ghall-pussess, lanqas jekk ezercitat ghal zmien immemorabbli*".

Ghar-ragunijiet kollha premessi, din il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza hekk –

Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eccezzjoni stante li din kienet irtirata fil-mori tal-kawza.

Tichad it-tieni eccezzjoni.

Tilqa` l-ewwel talba.

Tilqa` t-tieni talba u tikkundanna lill-kumpannija konvenuta sabiex, sa zmien xahrejn mil-lum, taghlaq il-hdax-il tieqa u bieb li mill-propjeta` taghha f`Tal-Balal anke maghrufa bhala Tar-Raddiena limiti ta' l-Iklin jew in-Naxxar jaghtu ghal fuq l-ghalqa propjeta` tal-kumpannija attrici, liema twieqi u bieb huma ndikati fil-pjanta tal-AIC Paul Micallef a fol 203 tal-process, u dan taht is-supervizjoni tal-istess AIC Paul Micallef li qieghed jigi mahtur minn din il-Qorti ghal dan l-iskop.

Tilqa` t-tielet talba u tawtorizza lill-kumpannija attrici sabiex, a spejjez tal-kumpannija konvenuta, tezegwixxi hi x-xogholijiet mehtiega sabiex jinghalqu l-hdax-il tieqa u bieb fuq riferiti taht is-supervizjoni tal-imsemmi AIC Paul Micallef, fil-kaz illi l-kumpannija

konvenuta tibqa` inadempjenti sat-terminu lilha prefiss.

Tikkundanna lill-kumpannija konvenuta sabiex thallas l-ispejjez kollha ta` din il-kawza.

< Sentenza Finali >

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