FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ~IVILI

IM}ALLEF

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.

ILLUM it-Tlieta, 5 ta' Marzu, 2002

Kaw\a Numru 29
~itazz. Nru. 2074/00JRM

Joseph u Josephine konju[i **BRIFFA**

vs

Victor u Tere\a konju[i **DE~ELIS**

Il-Qorti:

Rat l-Att ta`-~itazzjoni mressaq fit-28 ta' Settembru, 2000, li bih l-atturi ippremettew:

Illi l-atturi huma proprjetarji tal-fond 63 Triq San Pietru Bir\ebbu[ia;

Illi l-konvenuti jew persuna/i mqabbda/in minnhom wa]]lu aerial tat-television, kanna, u ventijiet, diversi qsari tqal u kbar, fence u parti minn struttura o]ra mag]mula minn xibka tal-wire irqiq, fuq l-istess proprjeta' tal-atturi

abbu\ivament u ming]ajr ebda dritt jew jedd lilu mog]ti mil-li[i;

Illi min]abba f'hekk l-atturi qeg]din ibatu mill-godiment s]i] tal-proprjeta' tag]hom kif huma ntitolati, inkluz li jg]ollu l-livell tal-bini tal-proprjeta' tag]hom;

Illi l-konvenuti imsejj]in diversi drabi u wkoll interpellati bil-miktub sabiex ine]]u l-istess o[[etti baqg]u inadempjenti;

G]alhekk l-atturi talbu lil din l-Onorabbli Qorti g]aliex m'g]andhiex:

1. Tiddikjara li dawn l-o[[etti u strutturi tpo[[ew fuq il-proprjeta' tal-atturi mill-konvenuti jew minn persuna/i mqabbda minnhom, b'mod abbu\iv illegali u bla titolu validu fil-li[i;

2. Tikkundanna u tordna lill-konvenuti sabiex ine]]i l-imsemmija o[[etti u strutturi minn fuq il-proprjeta' tal-attur fi \mien qasir u perentorju u fin-nuqqas li huma jag]mlu dan tawtorizza lill-atturi jesegwixxu dawk ix-xog]olijiet ne`essarji sabiex ine]]u l-istess o[[etti u strutturi, ta]t sorveljanza ta' perit jekk ikun il-ka\ a spejje\ tal-konvenuti;

Bl-ispejje\ kontra l-konevnuti li huma minn issa n[unti g]as-subizzjoni;

Rat id-Dikjarazzjoni ma]lufa u n-Nota tax-Xiehda tal-atturi;

Rat in-Nota mressqa fid-29 ta' Novembru, 2000, li biha l-im]arrkin mi\\ew[in De`elis e``epew:

1. Preliminarjament illi t-talbiet attri`i huma preskritti bil-preskrizzjoni trentennali a tenur ta' l-artikolu 2143 tal-Kap. 16 tal-Li[ijiet ta' Malta;

2. Illi, ming]ajr pre[udizzju g]as-suespost, it-talbiet attri`i huma infondati fil-fatt u fid-dritt in kwantu

jirrigwardaw xi o[[etti jew strutturi msemmija mill-atturi in kwantu dawn jinsabu fuq proprjeta' tal-e``ipjenti u mhux ta' l-atturi;

Salv e``ezzjonijiet o]ra;

Rat id-Dikjarazzjoni ma]lufa u n-Nota tax-Xiehda tal-im]arrkin;

Rat id-Degriet tag]ha tal-24 t'April, 2001, li bih laqg]et it-talba tal-im]arrkin mi\\ew[in De`elis biex iressqu b'xhud tag]hom lil ~ensina Barbara, g]ar-ra[unijiet hemm imsemmija[1];

Semg]et ix-xhieda tal-partijiet;

Semg]et it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet dwar l-e``ezzjoni tal-preskrizzjoni tat-tletin sena mtellg]a mill-im]arrkin;

Rat l-atti kollha tal-kaw\a;

Rat id-Degriet tag]ha tas-26 ta' {unju, 2001, li bih]alliet il-kaw\a g]as-sentenza dwar l-imsemmija e``ezzjoni tal-preskrizzjoni;

Ikkunsidrat:

Illi din hi kaw\a fejn l-atturi qeg]din jo[[ezzjonaw g]al xog]lijiet mag]mulin mill-im]arrkin ming]ajr permess fuq il-[id li l-atturi jg]idu li huwa tag]hom;

Illi g]al din l-azzjoni, l-im]arrkin laqg]u, qabel xejn, billi qeg]din jg]idu li x-xog]lijiet li dwarhom qeg]din jilmentaw l-atturi ilhom i\jed minn tletin sena li saru u g]alhekk l-azzjoni attri`i ma tistax timxi 'l quddiem[2];

---

[1] Pa[[. 32-3 tal-pro`ess
[2] Art. 2143 tal-Kap 16

Illi, bla ma wie]ed jid]ol fuq il-mertu tal-kwestjoni, din is-sentenza trid tqis jekk jirri\ultax minnu jew le dak li qeg]din jg]idu l-im]arrkin;

Illi l-artikolu tal-Kodi`i ~ivili li qeg]din isemmu favurihom l-im]arrkin g]andu b]ala g]an dak li je]les lil min seta' kien "debitur" mill-azzjoni, u huwa msejjes fuq in-nuqqas ta' a[ir f'waqtu tal-"kreditur"[3]. Huwa g]alhekk li \-\mien ta' tletin sena msemmi f'dak l-artikolu huwa meqjus b]ala wie]ed ta' preskrizzjoni estintiva, ji[ifieri, li toqtol il-jedd tal-azzjoni, u kulma huwa me]tie[li jintwera huwa l-mog]dija ta' minn tal-anqas tletin sena (fejn dan it-terminu japplika) minn meta l-"kreditur" seta' jew messu mexxa 'l quddiem l-azzjoni sal-jum ta' meta nfet]et il-kaw\a[4]. L-element tal-pussess[5], u dak tal-*mala fide* jew *bona fide* tad-"debitur" m'g]andhom l-ebda rilevanza g]all-kwestjoni tal-kalkolu ta\-\mien ta' preskrizzjoni estintiva[6] ;

Illi l-preskrizzjoni tat-tletin (30) sena tapplika biex titfi kull azzjoni li g]all-e\er`izzju tag]ha ma japplikax \mien ta' preskrizzjoni spe`ifiku ie]or[7]. Madankollu, dik il-preskrizzjoni tista' tkun ukoll wa]da akkwi\ittiva meta d-"debitur" ikun irid ixejjen l-azzjoni attri`i billi jsejja] favurih il-pussess ming]ajr interruzzjoni fuq]a[a *animo domini*[8] fejn l-azzjoni tal-attur tkun wa]da li tisfida dak l-istess pussess jew wa]da ta' rivendika;

Illi huwa minnu li je\istu sitwazzjonijiet ma]suba mill-istess Kodi`i ~ivili[9] li fihom infushom j\ommu l-preskrizzjoni milli tg]addi, i\da l-ka\ pre\enti ma jirrigwardax `irkostanza b]al din;

---

[3] Ara P.A.**6.4.1959** fil-kaw\a fl-ismijiet ***A[ius vs A[ius pro et noe*** (Kollez. Vol: **XLIII.ii.688**)

[4] Ara per e\empju, App. ~iv. **10.10.1919** fil-kaw\a fl-ismijiet ***Bonnici vs Farru[ia*** (Kollez. Vol: **XXIV.i.126**)

[5] Ara l-kaw\a msemmija fin-Nota Numru 3, *supra*; u App. ~iv. **23.1.1998** fil-kaw\a fl-ismijiet ***Cremona vs Carabott et*** (Kollez. Vol: **LXXXII.ii.23**)

[6] Ara, per e\empju, App. ~iv. **1.5.1922** fil-kaw\a fl-ismijiet ***Spiteri et vs Azzopardi*** (Kollez. Vol: **XXV.i.155**), u App. ~iv. **18.1.1974** fil-kaw\a fl-ismijiet ***A. Micallef Decaro noe vs G. Gatt et***

[7] App. ~iv. **30.6.1964** fil-kaw\a fl-ismijiet ***Penza et vs Busuttil*** (Kollez. Vol: **XLVIII.i.422**)

[8] App. ~iv. **23.11.1962** fil-kaw\a fl-ismijiet ***Azzopardi noe vs Farru[ia*** (Kollez. Vol: **XLVI.i.381**)

[9] Artt. 2118-2121 tal-Kap 16

Illi biex isa]]u l-e``ezzjoni mtellg]a minnhom, l-im]arrkin mi\\ew[in De`elis ressqu kopja tal-kuntratt li bih huma kisbu, f'Marzu tal-1965, il-post li fih g]adhom jg]ixu sallum[10]. L-im]arrek Victor De`elis jg]id li x-xog]lijiet kollha msemmija mill-atturi fi`-~itazzjoni, b'mod partikolari l-antenna tat-televi\joni, ilhom imqeg]da fil-post i\jed minn tletin (30) sena[11], u fejn kien me]tie[, kien talab il-permess tal-okkupanti tal-postijiet tal-qrib biex ju\a l-bjut tag]hom. L-im]arrek jg]id li dan g]amlu wkoll man-nies li kienu joqog]du fil-post fejn illum jg]ixu l-atturi;

Illi l-konvenut issokta jg]id li, kemm ilu jg]ix fil-post tieg]u,]add mill-[irien li kienu jg]ixu fil-post illum mi\mum mill-atturi ma kien talbu jne]]i l-ilventijiet minn mal-bejt tag]hom: kienu biss l-atturi li g]amlu dan, u dan matul l-a]]ar sena w nofs. Huwa tenna li x-xog]lijiet kollha]lief g]al-lventijiet li huma trasversali mal-]ajt divi\orju, g]adhom kif kien g]amilhom ori[inarjament. I\jed 'il quddiem huwa fisser li, meta saret]sara lil-arblu tal-antenna tat-televi\joni, kien bidlu b'ie]or [did. U, waqt il-kontro-e\ami, qal ukoll li kemm ilu jg]ix fil-post, g]amel xog]ol fil-wi`` tal-bjut minn tal-anqas darbtejn. Dwar ix-xog]lijiet l-o]rajn - il-qsari t-tqal u x-xibka tal-wajer - l-im]arrek jistqarr li dawn saru matul l-a]]ar g]axar snin[12];

Illi l-atturi jg]idu li da]lu jg]ixu fil-post tag]hom fl-1975, g]all-ewwel b'titolu ta' kera, imma llum il-[urnata b]ala sidien, wara li xtrawh. L-attur itenni li l-antenna tat-televi\joni u l-ilventijiet li wa]]lu l-im]arrkin u li l-atturi qeg]din jilmentaw minnhom saru fejn huma llum kemm ilhom l-atturi joqog]du fil-post, u \gur mhux i\jed minn tmien snin. I\da, dak i\-\mien li saru, l-atturi ma kinux o[[ezzjonaw g]al dawk ix-xog]lijiet. Il-]tie[a li jressqu t-talbiet tag]hom f'din il-kaw\a tnisslu fl-a]]ar \minijiet min]abba li l-atturi g]andhom b\onn jag]mlu xog]lijiet fil-proprjeta' tag]hom u l-benefikati

[10] Dok "VDA", f'pa[[. 15 sa 17 tal-pro`ess

[11] Xhieda tal-im]arrek tat-28 ta' Marzu, 2001, f'pa[. 21 tal-pro`ess

[12] Xhieda 28 ta' Marzu, 2001, f'pa[. 23 tal-pro`ess

mag]mula mill-im]arrkin qeg]din ifixklu dan it-twettiq, u meta talbu lill-im]arrek ine]]ihom, dan ma riedx[13];

Illi l-atturi isostnu li l-antenna g]at-televi\joni tal-im]arkin ma setg]etx ilha i\jed minn tletin sena fil-post tag]ha tal-lum, g]aliex sa g]oxrin (20) sena ilu, kien hemm l-antenna tag]hom (l-atturi) f'dik in-na]a, u, sakemm ne]]ewha biex g]amluha na]a o]ra u mbag]ad ne]]ewha g]al kollox, l-antenna tal-im]arrkin kienet banda o]ra. Sadanittant, l-atturi kienu bnew kamra fuq il-bini li sabu meta da]lu fil-post[14] u x-xog]lijiet li saru fil-livell tal-bjut min-na]a tal-im]arrkin saru wara li l-atturi kienu temmew ix-xog]lijiet tag]hom;

Illi mix-xhieda ta' ~ensina Barbara[15], li kienet g]amlet \mien tg]ix fid-dar illum okkupata mill-atturi, kulma]are[kien li, \ew[ha kien ta permess lill-im]arrek De`elis biex iserra] l-antenna tat-televi\joni mal-kamra tal-bejt tag]hom. Hija qalet li dan kien saru madwar sena qabel ma kienu telqu minn dak il-post. }ar[u mill-post xi tlieta u tletin (33) sena ilu. Warajhom kien da]al jg]ix fil-post ku[inuha Alfred Galea, li dam jg]ix hemmhekk qrib seba' (7) snin. Mill-bqija, ma setg]etx tg]id fejn sewwasew twa]]let l-antenna dak i\-\mien, u lanqas setg]et tag]raf jew tiftakar aspetti tal-bjut relattivi;

Illi, kif jissottometti l-abbli difensur tal-atturi, biex tista' tirnexxi l-e``ezzjoni tal-im]arrkin, trid tin[ieb prova tajba u diretta ta' dak minhom allegat. Il-pi\ tal-prova kien fuq l-im]arrkin li jikkonvin`u lill-Qorti li l-antenna tat-televi\joni ma kinitx i``aqalqet minn fejn tpo[[iet l-ewwel darba: ma kienx pi\ fuq l-atturi li jippruvaw huma li din fil-fatt kien inbidlilha postha. Minbarra dan, billi mix-xhieda ta' ~ettina Barbara]are[`ar li l-im]arrek kien ing]ata l-permess biex iwa]]al l-antenna ma' [id ta']addie]or, dan kien ifisser li l-im]arrek kellu biss titolu prekarju, li, min-natura tieg]u, ma

[13] Xhieda tal-attur 28 ta' Marzu, 2001, f'pa[. 26 tal-pro`ess

[14] Xhieda tal-attri`i 28 ta' Marzu, 2001, f'pa[[. 30-1 tal-pro`ess

[15] Smig] tat-8 ta' Mejju, 2001, f'pa[[. 39-41 tal-pro`ess

j]allix jg]addi \-\mien tal-preskrizzjoni. Huwa jag]laq billi jsemmi \ew[fatturi li jo]or[u mill-atti: l-ewwel wie]ed huwa li tressqu provi `ari bi\\ejjed li juru li fi\-\ew[postijiet saru bidliet strutturali fil-livelli u ambjenti tal-bejt, li tabilfors ma]allewx il-proprjeta' kif kienet meta twa]]let l-antenna tal-im]arrkin l-ewwel darba; it-tieni wie]ed huwa li l-permess tax-xog]lijiet li kopja tieg]u tressqet mill-im]arrek[16], jirreferi g]all-1983, u dan jikxef l-infondatezza tal-e``ezzjoni tal-preskrizzjoni tat-tletin sena;

Illi, min-na]a tieg]u, l-abbli difensur tal-im]arrkin jg]id li l-fatt li l-im]arrek kien talab permess biex rabat l-antenna tat-televi\joni ma' [id ta']addie]or ma kienx jixhed li t-titolu tieg]u kien wie]ed prekarju, imma g]amel hekk biss biex i]ares il-bonvi`inat. Minbarra dan, meta huwa re[a' tella' l-istess antenna wara li din kienet tne]]iet b'forza mill-atturi, ma jistax jing]ad li dak l-g]emil tal-atturi kien waqqaf i\-\mien tal-preskrizzjoni;

Illi wara li qiset sewwa `-`irkostanzi tal-ka\, il-Qorti ssib li l-im]arrkin ma se]]ilhomx jikkonvin`uha li l-e``ezzjoni tag]hom g]andha mis-sewwa u dan g]aliex, mhux biss hemm stqarrija li, <u>dwar u]ud mix-xog]lijiet lamentati mill-atturi</u> dawn saru matul l-a]]ar g]axar snin, i\da wkoll g]aliex l-istess xog]lijiet li huma jg]idu li ilhom li saru i\jed minn tletin sena ilu ma jirri\ultawx hekk ming]ajr dell qawwi ta' dubju. Il-fatti konkreti li l-im]arrkin ressqu g]all-konsiderazzjoni tal-Qorti (b]al, per e\empju, il-kuntratt tal-akkwist) ma jitfg]u l-ebda g]ajnuna biex jitnissel il-konvin`iment li dak li qeg]in je`epixxu se]] tassew meta qeg]in jg]idu li se]]. G]all-kuntrarju, l-atturi se]]ilhom iressqu provi dokumentali li jitfg]u dubju serju dwar dak li jallegaw l-im]arrkin;

G]alhekk, il-Qorti qeg]da tidde`iedi billi:

---

[16] Dok "X1", f'pa[[. 37-8 tal-pro`ess

**Ti`]ad l-ewwel e``ezzjoni** tal-im]arrkin dwar il-preskrizzjoni, billi din l-e``ezzjoni ma tirri\ultax mist]oqqa u msejsa fid-dritt u l-fatt; u

Tordna li l-kaw\a tissokta bis-smig] tal-provi fil-mertu;

L-ispejje\ ta' din id-de`i\joni jit]allsu mill-im]arrkin.

Moqrija

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.,
5 ta' Marzu, 2002

Charles Falzon,
Deputat Re[istratur,
5 ta' Marzu, 2002