MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA
ONOR. IMHALLEF
SILVIO MELI

Seduta tat-18 ta' Marzu, 2014

Citazzjoni Numru. 553/2003

Victor **u Adriana Felice**

vs

Anthony Muscat u Mary Muscat

u

b'digriet tat-12 ta' Lulju, 2011, giet kjamata fil-kawza is-socjeta` Intex Hoisery Limited

Il-Qorti,

1.0. Rat ic-citazzjoni promotrici datata l-5 ta' Gunju, 2003, li permezz taghha l-atturi ippremettew sintetikament is-segwenti:

1.1. Illi huma s-sidien tal-fond numru 131, Triq is-Salib, il-Marsa;

1.2. Illi fil-kuntratt t'akkwist tal-istess fond mill-imsemmija atturi u mill-awturi taghhom, il-fond in dizamina meritu

ta’ din il-procedura referit fil-paragrafu precedenti kien dejjem lilhom deskritt bhala *liberu u frank minn kull hlas ta’ cens u piz, bid-drittijiet u gustijiet kollha tieghu*;

1.3. Illi kull pussessur tal-istess imsemmi fond kien, ghal zmien aktar minn dawn l-ahhar tletin (30) sena, dejjem jippretendi li dan ghandu jinkorpora dak kollu li hemm mit-triq il-gewwa li jinkludi:

1.3.1. L-entratura tal-istess fond mill-bieb il-gewwa;

1.3.2. Liema entratura kienu minnha jghaddu l-bdiewa biex jaslu ghall-ghelieqi fuq wara tal-fond li flokhom illum hemm triq;

1.4. Illi kemm qabel, kif ukoll meta infethet it-triq, kull min inqeda b’din l-entratura ghamel hekk b’semplici tolleranza;

1.5. Illi l-konvenuti jipposjedu zewgt (2) ikmamar f’parti mill-fond in dizamina fejn il-bieb li jaghti ghall-entratura fuq riferita hu mmarkat bl-ittra “X”;

1.6. Illi l-imsemmi bieb immarkat “X” fuq riferit kien jintuza b’tolleranza meta l-inkwilin tal-fond tal-atturi u l-pussessur tal-kmamar immarkati bl-ittra “X”, illum fil-pussess tal-konvenuti, kienu qraba ta’ xulxin kif deskritt fl-istess citazzjoni promotrici, (ara fol 1);

1.7. Illi l-konvenuti qeghdin jivvantaw drittijiet fuq l-entratura *de quo* proprjeta` tal-atturi, billi anke bnew kamra tal-fniek li taghti ghal triq pubblika;

1.8. Illi *di piu`* l-konvenuti qeghdin ukoll jippretendu li jiddettaw lill-atturi meta u kif ghandhom jinqdew b’din l-entratura;

1.9. Illi l-konvenuti baqghu jimmolestaw lill-atturi fil-pussess pacifiku u fid-dgawdija ta’ hwejjighom, anke wara ittra ufficjali lilhom mibghuta fl-14 ta’ Novembru, 2002;

1.10. Illi ghaldaqstant l-atturi fuq riferiti talbu lil din il-Qorti biex:

1.10.1. Tiddikjara li fond 131, Triq is-Salib tal-Marsa, il-Marsa, proprjeta` ta' l-atturi, jinkorpora fih l-entratura li hemm wara l-bieb ta' barra;

1.10.2. Tiddikjara li l-konvenuti m'ghandhom ebda dritt li jinqdew bl-entratura in dizamina;

1.10.3. Tikkundanna lill-konvenuti biex fi zmien qasir u perentorju jizgumbraw mill-istess entratura u jrodduha f'kollox lura lill-atturi;

1.10.4. Tikkundanna ukoll lill-konvenuti biex fi zmien qasir u perentorju jnehhu kull m'ghamlu fl-istess entratura tal-imsemmi fond proprjeta` tal-atturi u jqeghduha fl-istat li kienet qabel;

2.0. Rat in-nota tal-eccezzjonijiet datata t-30 ta' Gunju, 2003, li permezz taghha l-konvenuti eccepew is-segwenti;

2.1. Illi t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda;

2.2. Illi l-entratura in meritu hi proprjeta` tal-konvenuti;

2.3. Illi a bazi tat-titolu ta' proprjeta`, il-konvenuti ghandhom ukoll il-pussess tal-istess;

2.4. Illi l-entratura in dizamina mhix f'idejn il-konvenuti b'mera tolleranza kif allegat mill-atturi;

3. Rat id-digriet ta' din il-Qorti diversament preseduta datat it-23 ta' Jannar, 2004, li permezz tieghu nnominat lill-perit tekniku hemm indikat ghall-finijiet ta' din il-procedura (ara fol 44);

4.0. Rat in-nota tal-perit tekniku indikat fil-paragrafu precedenti datata l-15 t' Ottubru, 2004, li permezz taghha, fost l-ohrajn informa lill-Qorti li:

4.1. Kien ezegwixxa l-parti teknika tal-inkarigu tieghu;

4.2. Talab li jigi nominat perit legali biex jassistieh, (ara fol 80 *et sequitur*);

5. Tirrileva li fis-seduta peritali datata t-22 ta’ Novembru, 2004, (ara fol 122), tiffigura referenza ghall-firma ta’ *perit legali* minghajr ma tirrizulta n-nomina espressa ta’ l-istess perit legali fl-atti tal-procedura (ara wkoll f’dan is-sens fol 123, 124, 201, 204, 213 u 221);

6. Tirrileva wkoll li fil-verbal datat it-12 ta’ Gunju, 2007, issir referenza ohra ghal perit legali iehor minghajr ma jirrizulta li n-nomina tal-istess, bhal fil-kaz tal-perit legali li pprecedietu, kienet sehhet debitament skond il-ligi b’nomina appozita regolarment inkluza fl-atti ta’ din il-procedura (ara fol 238, 239, 241, 242, 244, 246, 247, 249, 252, 253, 254, 259, 260, 261 u 302)

7. Rat ir-rikors tal-konvenut Anthony Muscat datat it-3 ta’ Gunju, 2011, li permezz tieghu u ghar-ragunijiet hemm mismugha talab il-kajamat in kawza tas-socjeta` hemm indikata, (ara fol 304);

8. Rat id-digriet taghha diversament preseduta datat it-12 ta’ Lulju, 2011, li permezz tieghu,anke wara li semghet ir-risposta attrici fir-rigward, laqghet it-talba indikata fil-paragrafu precedenti, (ara fol 307), u espressament inghata it-terminu ta’ ghoxrin (20) gurnata ghar-risposta guramentata taghha;

9. Tirrileva li nonostante li s-socjeta` kjamata in kawza giet debitament notifikata bl-avviz tas-smiegh u bid-digriet konsegwenzjali fuq riferit, (ara fol 313), din baqghet kontumaci;

10. Rat ir-rikors datat l-24 ta’ Novembru, 2011, (ara fol 320), li permezz tieghu r-rapprezentant tal-istess socjeta` kjamata in kawza talab biex jiggustifika l-istess biex sussegwentement ikun awtorizzat biex f’isimha jipprezenta risposta guramentata, (ara fol 320);

11. Rat il-verbal datat it-8 ta' Marzu, 2012, li permezz tieghu il-Qorti diversament preseduta awtorizzat li l-procedura titkompla quddiem assistent gudizzjarju, (ara fol 315);

12.0. Rat is-sentenza taghha diversament preseduta datata l-4 t'Ottubru 2012 (ara fol 341), li permezz taghha, ghar-ragunijiet hemm esposti:

12.1. Laqghet it-talba tas-socjeta` kjamata in kawza;

12.2. Iddikjarat li t-talba tal-istess socjeta` hi gustifikata;

12.3. Taghat ghoxrin (20) gurnata zmien mid-data tal-istess sentenza biex tigi pprezentata r-risposta guramentata taghha;

12.4. Bl-ispejjez ta' din l-istanza partikolari ikunu a karigu tas-socjeta` kjamata in kawza;

13.0. Rat ir-risposta guramentata tas-socjeta` kjamata in kawza *Intex Hoisery Limited* datata d-19 t'Ottubru, 2012, li permezz taghha esponiet sintetikament is-segwenti:

13.1. Illi l-atturi jridu jgibu l-prova li huma s-sidien tal-proprjeta` *de quo*;

13.2. Illi l-azzjoni hi preskritta *ai termini* tal-artiklu 2140 tal-Kodici Civili billi s-socjeta` kjamata in kawza akkwistat l-art in dizamina permezz ta' kuntratt in atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat, datat it-2 t'April, 1981;

13.3. Illi *di piu`*, l-azzjoni odjenra hi wkoll preskritta *ai termini* tal-artiklu 2143 tal-Kodici Civili, senjatament dik ta' tletin (30) sena;

13.4. Illi l-bieb bin-numru 131, *Marsa Cross Road*, Marsa, serva bhala passagg ghal proprjeta` retrostanti tas-socjeta` kjamata in kawza ghal hafna snin,

13.5. Illi *di piu`*, ghandu jigi innotat li l-fond in dizamina, il-131, hu indikat bhala **mezzanin** u mhux bhala **terran**, u konsegwentement, kemm-il darba il-proprjeta` mertu

tal-procedura odjerna hi taht il-mezzanin, dan certament ma giex akkwistat minghand l-atturi;

14. Rat l-ordni ta' assenjazzjoin datata l-10 ta' Jannar, 2013, li permezz taghha l-procedura odjerna giet assenjata biex tinstema' mill-Imhallef sureferit, (ara fol 541);

15. Ezaminat id-dokumenti kollha esebiti;

16. Rat id-digriet taghha datat l-20 ta' Marzu, 2013, li permezz tieghu, fuq talba tal-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet, awtorizzat li t-trattazzjoni finali ssir bil-modalita` hemm indikata, (ara fol 543);

17. Ezaminat ix-xhieda kollha precedentement mismugha minn din il-Qorti diversament preseduta u pprezentata anke in atti permezz t'affidavidijiet;

18. Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ipprezentati mill-kontendenti datati is-17 t'April (ara fol 546), il-21 ta' Mejju, (ara fol 555), u t-13 ta' Gunju, (ara fol 570), ilkoll tal-2013;

19. Rat il-verbal datat il-5 ta' Novembru, 2013, li permezz tieghu l-abbli rapprezentanti tal-partijiet iddikjaraw li m'ghandhom xejn x'izidu mas-sottomissjonijiet skritti taghhom, (ara fol 577);

Ikkunsidrat;

20.0. Illi qabel xejn din il-Qorti thossha obbligata tirrileva s-segwenti sitwazzjoni preokkupanti li rrizultat fl-analizi tal-procedura in dizamina;

20.1. Illi fl-ezami tal-atti *de quo* jirrizultaw li gew inkarigati zewg (2) periti legali li ssir referenza ghalihom aktar qabel, (ara paragrafi numru hamsa (5) u sitta (6) aktar qabel), fejn addirittura jirrizulta wkoll li kienet anke

ipprezentata r-relazzjoni tal-istess perit legali, (ara fol 261 *et sequitur*);

20.2. Illi ghandu jkun pacifiku li rinfaccata bin-nuqqas tan-nomina espressa tal-istess, din il-Qorti ma tistax tiehu konjizzjoni tal-istess relazzjoni stante li hi wahda irregolari;

20.3. Illi a skans ta' dilungar inutli tissollecita lil min hu dovut li da ma jirrepetix ruhu;

Ikkunsidrat;

21.0. Illi l-kontenzjoni in dizamina tista' tigi sintetikament elenkata bil-mod segwenti;

21.1. Illi l-attur Victor Felice kien akkwista l-fond 131, Triq is-Salib, il-Marsa, minghand George Felice permezz ta' kuntratt datat it-18 t'Ottubru, 1993, in atti tan-Nutar Dottor Jeanette Saliba, (ara fol 56);

21.2. Illi permezz ta' kuntratt datat it-18 ta' Mejju, 1985, in atti tan-Nutar Dottor Antoine Agius, il-konvenut Anthony Muscat kien xtara l-fond 31X fl-istess triq indikata fil-paragrafu precedenti, (ara fol 62), fejn sussegwentement kien sar att korrettorju datat id-19 ta' Mejju, 2004, in atti tal-istess Nutar hawn indikat fejn il-fond kien indikat issa bin-numru 131X, (ara fol 127);

21.3. Illi permezz ta' kuntratt datat it-18 ta' Dicembru, 1992 in atti tan-Nutar Dottor Marco Farrugia, (ara fol 28), is-socjeta` kjamata in kawza kienet bieghet lill-konvenut Anthony Muscat bicca art rettangolari accessibbli minn entratura enumerata 131, fl-istess imsemmija triq, biex isservi bhala passagg ghall-fond 131X fuq gia riferit, proprjeta` tal-konvenuti, liema entratura tirrizulta li hi imsaqqfa;

21.4. Illi permezz ta' kuntratt datat it-2 t'April, 1981, in atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat, (ara fol 31), is-socjeta` kjamata in kawza kienet xtrat porzjon art

identifikata bhala Ta' Xatt il-Qwabar, minghand is-socjeta` hemm indikata;

21.5. Illi l-istess art indikata fil-paragrafu precedenti inxtrat mill-konvenut permezz tal-kuntratt datat it-12 ta' Dicembru, 1990, in atti tan-Nutar Dottor Marco Farrugia, (ara fol 175), flimkien mal-passagg li sussegwentement inxtara mill-istess konvenut permezz tal-kuntratt datat it-18 ta' Dicembru, 1992, ukoll in atti tan-Nutar Dottor Marco Farrugia, (ara fol 183);

Ikkunsidrat:

22. Illi ghandu jkun pacifiku li l-vertenza in dizamina tippernja fuq min hu s-sid tal-passagg in dizamina;

23. Illi mill-ezami tal-kuntratti fuq sintetikament elenkati ghandu jirrizulta li effettivament dan il-passagg hu proprjeta` tal-konvenut Anthony Muscat;

Ikkunsidrat:

24.0. Illi minn analizi tal-kuntratt datat it-18 t'Ottubru 1993, in atti tan-Nutar Dottor Jeanette Saliba jirrizulta s-segwenti:

24.1. Illi l-attur xtara l-fond 131, Triq is-Salib tal-Marsa, il-Marsa;

24.2. Illi l-vertenza in dizamina, kif indirizzata specifikatament mill-istess attur tirrigwarda l-entratura u l-passagg li jaghti ghall-fond 131X fl-istess triq;

24.3. Illi ghalhekk id-dritt vantat mill-attur ma japplikax ghall-vertenza *de quo*;

Ikkunsidrat:

25. Illi *di piu`*, jirrizulta minn analizi tar-relazzjoni tal-perit tekniku regolarment nominat minn din il-Qorti diversament preseduta jirrizulta li l-kontendenti ghall-passagg in dizamina jistghu

kompletament jevitaw tali kontenzjoni billi effettivament jirrizulta li jezisti access alternattiv ghall-proprjetajiet rispettivi (ara fol 297);

Ikkunsidrat:

26.0. Illi rigward l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni sollevati mill-konvenuti jinghad sintentikament is-segwenti:

26.1. Illi kull min jipposjedi in bona fidi immobbli ghall-perjodu t'ghaxar (10) snin, dan jakkwista il-proprjeta` tal-istess immobbli;

26.2. Illi fir-rigward, il-konvenuti jissodisfaw dan ir-rekwizit partikolari stante li jirrizulta debitament assodat li akkwistaw il-passagg *de quo* permezz tal-kuntratt datat it-18 ta' Dicembru, 1992, in atti tan-Nutar Dottor Marco Farrugia (ara fol 28), u irrizulta li minn dakinhar sallum dejjem kellhom il-pussess in bona fidi tal-istess skond il-ligi;

26.3. Illi ghalhekk ghandu jkun pacifiku li sodisfatti dawn ir-rekwiziti, tirrizulta li l-azzjoni odjerna hi preskritta *ai termini* tal-artiklu 2140 tal-Kodici Civili;

Ikkunsidrat:

27.0. Illi in vista tal-premess din il-Qorti hi ghalhekk sodisfatta bis-segwenti:

27.1. Illi l-atturi ma ippruvawx it-talbiet taghhom skond il-ligi u konsegwentement qed jigu ghalhekk respinti;

27.2. Illi l-konvenuti ppruvaw l-eccezzjoni taghhom tal-preskrizzjoni a tenur tal-artiklu 2140 tal-Kodici Civili u konsegwentement qed tiddikjara wkoll li l-procedura odjerna hi preskritta;

27.3. Illi konsegwentement, din il-Qorti tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri ta' din il-procedura;

27.4. Bl-ispejjez kontra l-atturi Victor u Adriana Felice.

____
Onor. Imhallef Silvio Meli

DECIZJONI FINALI

< Sentenza Finali >

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