MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tal-25 ta' Frar, 2015

Citazzjoni Numru. 975/2012

Emanuel Cuschieri u wliedu Simon Cuschieri, Dione Cuschieri, Duncan Cuschieri u Vanessa mart Edwin Camilleri

-vs-

Leonard *sive* Leo Cassar, f'ismu personali u bħala direttur għan-nom u fl-interess tas-soċjeta' kummerċjali Allwares Limited (C369).

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat mill-atturi fis-27 ta' Settembru 2012 fejn ġie premess:

Illi r-rikorrenti huma ko-propretarji tal-fond 'DaVanti' ġja' 'Army and Navy Bar and Restaurant', fi Triq Tigne, Sliema, liema fond huwa mikri lil ċertu Roderick Fenech.

Illi xi xhur ilu, l-intimat jew nies imqabbda minnu, abbużivament u mingħajr ebda jedd jew awtorizżazzjoni da parti tal-esponenti, qabad u għalaq sprall li kien jagħti dawl u arja minn Pjazza Sant'Anna tas-Sliema lill-fond hawn fuq riferit, proprjeta' tal-mittenti u konsegwentament illeda d-drittijiet reali tar-rikorrenti.

Illi l-intimat ġie nterpellat diversi drabi mir-rikorrenti sabiex jiftah l-isprall minnu magħluq illegalment u abusivament u konsegwentament jirreintegra l-fond tar-rikorrenti fid-drittijiet sħaħ tiegħu, inkluż permezz ta' ittra uffiċjali datata 25 ta' Ottubru 2011 (Dok 'A'), iżda l-intimat baqa' inadempjenti.

Għaldaqstant, ir-rikorrenti, għar-raġunijiet hawn fuq premessi, qegħdin bir-rispett jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat jew nies imqabbda minnu għalaq l-isprall in kwistjoni kif hawn fuq spjegat b'mod illegali u abbużiv u b'leżjoni tad-drittijiet reali tal-esponenti.

2. Tikkundanna lill-intimat sabiex fi żmien qasir u perentorju lilu prefiss minn dina l-Onorabbli Qorti huwa jerġa' jirrientegra lir-rikorrenti fid-drittijiet sħaħ u pieni tal-fond tagħhom billi jiftaħ l-isprall illi huwa għalaq fil-fond in kwistjoni b'mod abużiv.

3. Fin-nuqqas li l-intimat jagħmel dak li lilu jiġi ordnat fiż-żmien mogħti, allura r-rikorrenti jkunu minn issa awtorizzati li jagħmlu x-xogħol huma u dan a spejjeż tal-intimat stess u taħt kull provvediment ieħor li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xieraq u opportun, inkluż, il-ħatra ta' perit sabiex jissorvelja tali xogħlijiet a spejjeż tal-intimat.

Bl-ispejjeż kollha kontra l-intimat, inkluż tal-ittra uffiċjali msemmija, li huwa minn issa nġunt għas-subizzjoni u b'riżerva għal kull azzjoni għad-danni spettanti lir-rikorrenti.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti ppreżentata fl-24 ta' Ottubru 2012 li permezz tagħha esponew:

1. Illi Leonard *sive* Leo Cassar personalment ma għandu ebda relazzjoni ġuridika mar-rikorrenti u għalhekk għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju.

2. Illi in kwantu għat-talbiet fil-konfront ta' Allwares Limited dawn it-talbiet huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti billi mhux minnu li Allwares Limited jew xi ħadd imqabbad mis-societa' konvenuta għalaq xi sprall. Illi kien hemm ftehim bejn il-partijiet li Allwares Limited a spejjeż tagħha kellha tagħmel tibdiliet strutturali fil-proprjeta' tal-partijiet billi l-proprjeta' kienet f'stat perikoluż. Kemm is-saqaf u kemm il-ħitan kienu fi stat ħażin ħafna u għalhekk sar dan il-ftehim. Ix-xogħol sar skond il-ftehim bejn il-partijiet.

3. Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

Semgħet ix-xhieda, rat l-affidavits u l-verbali tas-seduti;

Żammet aċċess fuq l-ambjenti in kwistjoni;

Rat il-verbal tagħha tal-10 ta' Diċembru 2014 fejn il-kawża ġiet differita għas-sentenza wara li saret id-debita trattazzjoni finali mill-abbli difensuri tal-partijiet;

Ikkunsidrat:

Illi jidher mir-rikors promotur illi l-atturi qed jitolbu li jerġa' jinfetaħ sprall li kien jifred iż-żewġ proprjetajiet in kwistjoni. Mal-egħluq tiegħu l-fond tal-atturi li huwa sottostanti għal dak tal-konvenuti, ingħalqitlu apertura li kienet tipprovdi dawl u arja mill-pjazza msemmija fir-rikors.

Illi għandu jingħad li r-rikors promotur fil-fehma tal-Qorti kellu jkun aktar preċiż fis-sens li kellu jindika li l-atturi qed jitolbu r-rivendika ta' servitu' – kwindi li qed jeżerċitaw l-azzjoni *'confessoria'* u jitolbu qabel xejn id-dikjarazzjoni li dik is-servitu' teżisti. Madankollu dan ma jaffetwa xejn it-talbiet attriċi li huma dak l-aktar li jgħodd; l-atturi qed jitolbu li l-ftuħ mill-ġdid tal-isprall kif issemma. Dan qed jingħad għaliex dwar il-fatti ma hemm ebda kontestazzjoni; il-konvenuti għalqu dan l-isprall.

Illi *oltre* dan il-Qorti ssib ukoll li jikkonkorru elementi biżżejjed biex jiġi applikat l-insenjament illi *"f'każ li mill-fatti tal-kawża tirriżulta kawżali diversa minn dik dedotta fiċ-ċitazzjoni l-Qorti hija*

*fakoltiżżata li fejn jidhrilha tipprovdi fuq il-bażi tal-ekwipollenza jekk jinstab li hemm ekwivalenza loġika u bastanti biex wieħed ma jinkorrix f'nullita' (**Vol XXIX-111-698u Vol XLVIII-11- 777**) – Dan in omaġġ għall-ħsieb ispiratur traċċjat f'ħafna deċiżjonijiet li jevita kemm jista' jkun il-moltiplikazjoni u d-dilazzjoni tal-liti u jiskoraġġixi l-formaliżmu riġidu li 'si attaccava con troppa severita' e poco riguardo all' amministrazione della giustizia". (Vol XXVI-i-424).* (**"Design Elements Limited vs Michael Camilleri pro et noe" –** Appell Inferjuri, 20 ta' Ottubru 2004). Dan japplika ċertament f'dan il-każ fejn mill-provi (prodotti minn kull parti) li għalkemm il-kawżali ġew malespressi fir-rikors promotur, il-fatti rilevanti għat-talba attriċi rriżultaw kjarament (**"G. Calleja vs Dr Joe' Herrera nomine"**, 5 ta' Ottubru 1992, Prim' Awla).

Illi dan jgħodd ukoll għall-ġbir tal-provi u japplika wkoll għall-konvenuti li ma għamlu ebda riferenza għal jekk l-atturi ppruvawx l-eżistenza tas-servitu'. Huma qed jgħidu biss li kull ma sar kien bi ftehim bejn il-partijiet. Għalhekk kif ingħad li huwa importanti f'din il-kawża huwa jekk l-atturi kienu jippossjedu xi ħaġa li ttieħdet lilhom.

Illi *trattandosi* ta' servitu kontinwa u li tidher, din setgħet ġiet akkwistata bil-preskrizzjoni ta' tletin sena (Artikolu 457 tal-Kap. 16) u mill-affidavit ta' Simon Cuschieri wieħed mill-atturi, jidher li dan l-isprall kien jeżisti għal aktar minn tletin sena u dan *del resto* ma ġiex kontestat.

Illi l-Qorti semgħet ukoll lill-konvenut jixhed u hija konvinta li ma kien hemm ebda ftehim kif qed jallega hu li l-isprall jingħalaq. L-eżistenza tiegħu hija importanti wisq għall-proprjeta' tal-atturi biex dawn setgħu jaċċettaw l-egħluq tiegħu u huwa verosimili illi l-

konvenut għalaq l-isprall waqt xogħlijiet ta' ***refurbishment*** li kien qed jagħmel fil-fond tiegħu u kif jirriżulta li sar.

Illi fil-kawża fl-ismijiet **"Giuseppe Muscat vs Giuseppe Bugeja"** (Qorti tal-Appell, 16 ta' Novembru 1956) intqal illi *"il-proprjetarju tal-fond servjenti ma jistax jeżerċita minn rajh it-tibdil tal-passaġġ mingħajr ma jinterpella lill-proprjetarju tal-fond dominat u fil-każ li dan jirrifjuta li jagħti l-kunsens tiegħu għal dak it-tibdil mingħajr ma jirrikorri lill-Qorti biex ibiddel il-post oriġinali tas servitu"*. Din il-Qorti qed tiċċita wkoll sentenza riportata fil**-Vol. XVI part 1 pagna 90** fejn intqal: *"secondo leggi moderni ed antiche non importa rinunzia ad una servitu' la sola scienza del propietario del fondo dominante dalla costruzione nel fondo serviente di opera contraria alla servitu'… ne' importa rinunzia il silenzio da lui serbato durante tale costruzione"*.

Illi għalhekk it-talba attriċi jistħoqqilha akkoljiment. Kwantu għall-eċċezzjoni tal-konvenut personalment jidher li hija s-soċjeta' konvenuta li għamlet ix-xogħlijiet u li l-istess konvenut aġixxa dejjem bħala direttur tagħha.

DEĊIŻJONI

Għal dawn il-motivi l-Qorti filwaqt li tilqa' l-eċċezzjoni tal-konvenut personalment u tilliberah mill-osservanza tal-ġudizzju, tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra tal-konvenuti u tilqa' t-talbiet kollha attriċi, u senjatament tordna l-ftuħ mill-ġdid tal-isprall in kwistjoni; għall-fini tat-tieni talba tipprefiġġi t-terminu ta' xahar; ix-xogħol għandu jsir f'kull każ taħt is-superviżjoni ta' A.I.C. Mario Cassar.

L-ispejjeż tal-kawża jkunu a kariku tas-soċjeta' konvenuta.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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