MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta ta' l-20 ta' April, 2005

Citazzjoni Numru. 890/2002

Rosario u Antonia konjugi Dalli.

-vs-

Beaumont Estates Ltd., Christef Co. Ltd u SOC & K Co. Ltd.

Il-Qorti;

Rat l-att tac-citazzjoni pprezentat fit-2 ta' Awissu, 2002 li permezz taghha l-atturi ppremettew:

Illi permezz ta' zewg kuntratti datati 20 ta' Marzu 1958 (Dok 'A') u 4 ta' Settembru 1958 (Dok 'B') fl-atti tan-Nutar Alexander Sciberras Trigona, l-atturi kienu akkwistaw il-fondi

numri hamsa u hamsin (55) u sitta u hamsin (56) rispettivament, liema fondi jinsabu go l-Isqaq numru tnejn (2) accessibbli minn Triq Birbixkilla, Tarxien;

Illi l-imsemmi Sqaq numu tnejn (2) jaccedi biss ghaz-zewg fondi fuq imsemmija u sa minn qabel l-akkwist tal-fondi mill-atturi, l-access tieghu kien jinzamm maghluq permezz ta' rixtellu li kien jissakkar b'muftieh;

Illi l-atturi ma l-akkwist tal-fondi fuq imsemmija, dejjem baqghu jippossjedu l-muftieh u l-Isqaq bhala propjeta esklussiva taghhom;

Illi permezz ta' ittra datata 6 ta' Novembru 2001 mibghuta mill-konsulent legali tat-tlett socjetajiet konvenuti (Dok 'C'), l-atturi gew avzati li fil-kors tal-izvilupp li s-socjetajiet konvenuti kienet qed jaghmlu f'Misrah ir-Repubblika, Tarxien, liema sit imiss fuq wara ma l-Isqaq numru tnejn (2), huma kien behsiebhom jifthu twieqi fuq l-isqaq u jghaddu wkoll l-komunikazzjoni tad-drenagg mill-istess sqaq, li l-istess socjetajiet konvenuti kienu qed jirritjenu li hu sqaq pubbliku;

Illi l-atturi talbu u ottjenew konferma minghand it-Taqsima Propjeta tal-Gvern tad-Dipartiment Ghat-Tmexxija tal-Propjeta li l-Isqaq in kwistjoni mhuwiex propjeta tal-Gvern (Dok 'D' u 'E');

Illi minkejja li s-socjetajiet konvenuti gew interpellati b'ittra ufficjali tal-15 ta' Novembru 2001 sabiex jiddesistu milli jaghmlu xi xogholijiet li jilledu d-drittijiet ta' propjeta tal-atturi fuq l-isqaq in kwistjoni; huma xorta baqghu jsostnu li l-isqaq hu pubbliku (vide Dok 'F') u komplew bl-applikazjoni taghhom ma l-Awtorita tal-Ippjanar ghall-izvilupp tas-sit taghhom;

Illi ghalhekk l-atturi gew kostretti jitolbu u jottjenu l-hrug tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 1545/02 kontra s-socjetajiet konvenuti biex jipprotegu d-drittijiet taghhom.

Ghalhekk jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti ghaliex m'ghandhiex;

1. Tiddikjara li l-atturi huma propjetarji esklussivi tal-Isqaq numru tnejn (2) accessibbli minn Triq Birbixkill, Tarxien.

2. Konsegwentement tiddikjara li s-socjetajiet konvenuti m'ghandhom ebda dritt li b'xi mod jilledu d-drittijiet ta' propjeta tal-atturi tal-Isqaq fuq imsemmi kompris id-divjiet milli jifthu kwalsiasi bibien u/jew aperturi fil-hajt tal-Isqaq jew li jatu ghal fuq l-Isqaq jew milli jaghmlu kwalsiasi xogholijiet ohra fl-istess Sqaq inkluz fl-art taghha.

3. Konsegwentement tikkonferma b'mod definittiv l-effetti tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 1545/02 mahrug kontra s-socjetajiet konvenuti fit-22 ta' Lulju 2002.

Bl-ispejjez komprisi dawk tal-ittra ufficjali datata 15 ta' Novembru 2001 u tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 1545/02 kontra l-konvenuti li huma ngunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-atturi mahlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tas-socjetajiet konvenutiipprezentata fl-4 ta' Novembru, 2002 li permezz taghha eccepixxew:

Illi fl-ewwel lok, l-atturi konjugi Dalli ma humiex proprietarji ta' l-isqaq in kwistjoni hekk kif minnhom pretiz fl-Att ta' Citazzjoni fl-ismijiet premessi.

Illi fit-tieni lok, bla pregudizzju ghal u indipendentement mill-ewwel eccezzjoni, nonostante dak allegat mill-atturi konjugi Dalli fl-Att ta' Citazzjoni fl-ismijiet premessi, fi kwalunkwe kaz is-socjetajiet eccipjenti jgawdu favur taghhom dritt ta' servitu' ai termini ta' l-**Artikolu 402(1)** tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, fuq l-isqaq in kwistjoni.

Ghaldaqstant, it-talbiet attrici hekk kif dedotti kontra s-socjetajiet eccipjenti fl-Att ta' Citazzjoni fl-ismijiet premessi, ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-atturi konjugi Dalli.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni tas-socjetajiet konvenuti mahlufa mill-Perit Lawrence Montebello, I.D. numru 300845(M) u l-lista tax-xhieda.

Rat il-verbal tas-seduta ta' l-20 ta' April, 2005 li permezz tieghu l-kawza thalliet ghas-sentenza wara t-trattazzjoni ta' l-Avukati rispettivi.

Ikkunsidrat.

Illi din hija azzjoni rivendikatorja tipika fejn l-attur nomine qed jitlob dikjarazzjoni mill-Qorti li hu proprjetarju tal-porzjon art parzjalment okkupata mill-konvenut. Hu risaput illi f'kawza simili, l-attur irid jipprova t-titolu tieghu minghajr ebda ombra ta' dubbju – ara per ezempju s-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell moghtija fl-1958 fil-kawza fl-ismijiet Borg vs Buhagiar. F'dik il-kawza intqal illi kwalunkwe dubbju ghandu *jimmilita favur il-konvenut possessur.* Madankollu f'dawn l-ahhar snin din il-pozizzjoni giet modifikata xi ftit u jekk l-attur jipprova t-titolu tieghu b'mod li ma jkunx hemm dubbju li t-titolu tieghu huwa aktar kredibbli minn dak tal-konvenut, l-azzjoni tieghu tirnexxi – ara per ezempju s-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet Carmel Vella et vs Sherlock Camilleri deciza fis-sena 2002. F'din il-kawza intqal illi *fid-dritt ruman minbarra l-azzjoni rivendikatorja kien hemm anke, introdotta mill-pretur fuq kirtierji ta' ekwita' l-azzjoni pubblikana. Mentri fl-ewwel wahda hemm bzonn il-prova tad-dominju, fit-tieni wahda hi bizzejed prova ta' pussess ahjar minn tal-konvenut. ..* Il-Qorti allura ghaddiet biex tghid li hija taqbel li din hija l-pozizzjoni adottata mill-Qrati taghna.

L-atturi f'din il-kawza qed jibbazaw it-titolu taghhom fuq il-kuntratt in atti Nutar Alexander Sceberras Trigona ta' l-20 ta' Marzu, 1958 meta l-attur xtara l-fond numru 55, Triq Birbixilla, Tarxien minghand il-mandatarju ta' Giuseppina Mallia u l-fond numru 56 fl-istess triq permezz ta' att pubblikat mill-istess Nutar fl-4 ta' Settembru, 1958. Ma hemmx indikazzjoni li l-fondi kellhom maghhom xi sqaq privat. Mill-provi mressqa mill-atturi pero' jidher li billi dawn il-fondi qeghdin go sqaq u fih hemm biss dawn il-fondi, l-atturi dejjem ikkunsidraw l-isqaq bhala taghhom ukoll. Tant hu hekk li biex wiehed jidhol ghal gol-fondi irid jiftah kancell tal-hadid li ukoll ilu zmien twil hemm, ghalkemm ma kien qatt imsakkar hlief fiz-zmien l-iktar imbieghed meta s-sidien kienu jzommuh maghluq biex ma jaharbulhomx il-bhejjem. Dan il-kancell jidher fir-ritratti li gew esebiti fil-kors tal-provi. Mix-xhieda tal-attrici u l-familjari ma hemm ebda dubbju dwar dan.

Minn dak li xehedu l-ufficjali tad-Dipartiment tal-Artijiet jirrizulta li l-isqaq mhux wiehed pubbliku u ghalhekk wiehed jippresumi li la ma hux pubbliku, huwa bil-fors privat u jekk hu hekk ma hemmx dubbju li jista' biss jappartjeni lis-sidien tal-fondi in kwistjoni. Ghalhekk jidher li t-talba attrici hija gustifikata.

Da parti tas-socjeta' konvenuta mid-deposizzjoni tal-Perit Montebello a fol 116 tal-process jidher li huma vverifikaw mad-dipartiment tal-Gvern koncernat izda gew informati li mhux necessarjament dak li mhux immarkat maghhom bhala pubbliku bil-fors hu privat. Biss dan zgur ma jikkontradixix il-prova mressqa mill-atturi dwar il-fatt li huma ilhom jipposjedu l-isqaq bhala proprjetarji ghal iktar minn erbghin sena. Jekk meta bdew jipposjedu kienux proprjetarji hu dibattibbli izda zgur illi akkwistaw bil-preskrizzjoni akkwisittiva ghaliex ghaddew kif gia' inghad hafna snin minn meta beda l-pussess taghhom bhala sidien. Il-konvenuti lanqas ma gabu prova sodisfacenti ghaliex ghandu japplika l-Artikolu 402 tal-Kap. 16

ghaliex ma tressqitx prova ghala kellha tinholoq xi servitu' a favur taghhom.

Ghal dawn il-mottivi il-Qorti tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut u u tilqa' t-talbiet attrici billi;

1. tiddikjara li l-atturi huma l-proprjetarji ta' l-isqaq imsemmi fic-citazzjoni;

2. tiddikjara li s-socjetajiet konvenuti m'ghandhom ebda dritt li jilledu d-drittijiet ta' proprjeta' tal-atturi fl-isqaq imsemmi kompriz id-divjet li jifthu bibien jew aperturi li jaghtu ghal fuq l-isqaq;

3. tikkonferma definittivament il-mandat ta' inibizzjoni numru 1545/02 mahrug kontra s-socjetajiet konvenuti.

L-ispejjes ghandhom jigu sopportati mis-socjetajiet konvenuti.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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