MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tat-13 ta' Novembru, 2006

Citazzjoni Numru. 673/1994/3

Margaret Ellul, Kitty Grixti, Anthony Grixti, Mimi Darmanin, Grace Hayman, Frans Grixti, John Grixti, Karmenu Grixti, Louis Grixti, Raymond Grixti u Joseph Grixti.

-vs-

Reverendu Dun Karm Busuttil.

Il-Qorti;

Rat l-att taċ-ċitazzjoni ppreżentata fis-16 ta’ Mejju, 1994 li permezz tagħha l-atturi ppremettew:

Li huma komproprjetarji tal-fond numru 23, qabel numri 22 u 23, Triq San Luqa, Żurrieq, bil-ġardin unit miegħu;

U li l-konvenut huwa proprjetarju tal-fond adjaċenti u f'dawn l-aħħar ġimgħat ħatt parti mill-ħajt diviżorju tal-imsemmi ġardin u appoprja ruħu minn spazju ta' l-art li tappartjeni lill-attur;

Għalhekk jitlob lil din l-Onorabbli Qorti għaliex m'għandhiex;

Prevja d-dikjarazzjoni li l-ħajt diviżorju li jissegraga l-ġardin unit mal-fond numru 23, qabel 22 u 23, Triq San Luqa, Żurrieq, ma hux proprjeta' tal-konvenut, u lanqas l-ispazju mmarkat bl-aħmar fuq il-kopja tas-*survey sheet* tal-fond *de quo* annessa maċ-ċitazzjoni u mmarkat Dok. A ma huwa proprjeta' tal-konvenut;

Tiddikjara li l-konvenut approprja ruħu llegalment mall-ħajt diviżorju u mill-ispazju msemmi tal-ġardin unit mal-fond imsemmi tal-atturi, u tikkundanna lill-konvenut jirrilaxja a favur tal-atturi l-istess ħajt diviżorju u l-istess spazju tal-ġardin imsemmi u jirrikostruwixxi ħajt diviżorju bejn l-imsemmi ġardin u l-fond tal-konvenut fil-post li kien il-ħajt diviżorju mwaqqa' mill-konvenut.

Bl-ispejjeż kontra l-konvenut li jibqa' nġunt għas-subizzjoni.

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

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tal-konvenut ippreżentata fl-1 ta' Awissu, 1994 li permezz tagħha eċċepixxa;

1. Illi l-art u l-ħajt diviżorju *de quo* huma proprjeta' ta' l-eċċipjenti;

2. Illi l-eċċipjenti qed jipproċedi rikonvenzjonament b'azzjoni ta' *rei vendicatoria*;

3. Illi t-talbiet ta' l-attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt;

4. Salvi eċċezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenut maħlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat il-kontro-talba rikonvenzjonali ta' Reverendu Dun Karm Busuttil illi permezz tagħha espona bil-qima:

1. Illi l-konvenut huwa sid ta' l-art bejn żewġ fondi kontigwi numri 23 u 24, Triq San Luqa, Żurrieq;

2. Illi l-atturi għalqu r-rewwieħat u qed jokkupaw minn kamra u bejt proprjeta' tal-konvenut, dann illegalment u abusivament;

3. Illi l-atturi ġew inutilment interpellati sabiex jiżgumbraw minn l-art, kamra u bejt imsemmija.

Għalhekk jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti għaliex m'għandhiex;

1. tiddikjara illi l-art bejn il-fondi msemmija, ir-rewwieħat u l-kamra u l-bejt huma proprjeta' tal-konvenuti;

2. tordna lill-atturi sabiex fi żmien qasir u perentorju jiftħu r-rewwieħa u jirrilaxxjaw favur il-konvenut il-kamra u l-bejt;

3. tawtorizza lill-konvenut li fin-nuqqas ta' l-atturi fiż-żmien lilhom prefiss jagħmel huwa x-xogħol a spejjeż tal-atturi;

L-atturi nġunti għas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni ta' Reverendu Dun Karm Busuttil maħlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet ta' Margaret Ellul et ippreżentata fil-15 ta' Settembru, 1994 li permezz tagħha eċċepew;

Illi t-talbiet dedotti fil-kontro-talba rikonvenzjonali huma nfondati fil-fatt u fid-dritt peress li l-fond de quo ma jappartenix lir-Reverendu Busuttil.

B’riżerva ta’ eċċezzjonijiet oħra.

Rat id-dikjarazzjoni ta’ Margaret Ellul et maħlufa.

Rat ir-relazzjoni ta’ l-AIC Renato Laferla.

Rat l-atti proċesswali u l-verbal tal-5 ta’ Lulju, 2006 u dawk preċedenti li permezz tiegħu l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidrat;

Illi l-atturi qed jirreklamaw illi l-konvenut abusivament approprja ruħu mill-ħajt divisorju u mill-ispazju tal-ġardina unit mal-fond proprjeta’ tagħhom. Il-konvenut jikkontesta dan u ppropona kontro-talba li fiha qed jitlob li jinfethu r-rewwieħa illi allegatament ingħalqu mill-atturi u jiġu rilaxxati lilu kamra u bejt.

Illi għalhekk il-partijiet qegħdin reċiprokament jipproponu azzjoni rivendikatorja.

Hu risaput tradizzjonalment illi f’kawża simili l-attur irid jipprova t-titolu tiegħu mingħajr ebda ombra ta’ dubbju – ara per eżempju s-sentenza tal-Qorti tal-Appell mogħtija fl-1958 fil-kawża fl-ismijiet <u>Borg vs Buhagiar</u>. F’dik il-kawża intqal illi kwalunkwe dubbju għandu *jimmilita favur il-konvenut possessur.* Din hija biss eżempju għaliex hemm diversi sentenzi oħra simili. Wieħed jista’ jsib rassenja dettaljata tagħhom fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti fl-ismijiet <u>Anthony Mercieca vs Anthony Buhagiar</u> fit-23 ta’ Ottubru, 2001 (Onor. Imħallef R Pace). Fiha ġie ċitat ukoll l-awtur Torrente li qal hekk;

"*La rivendicazione e' la principale delle azioni petitorie ed e' concessa a favore di colui che si afferma propietario di un bene, ma non avendo il possesso, ne pretende la consegna da colui che lo possiede o detiene. L'attore in ocnformita' delle regole generali, ha l'onere di dimostrare il suo diritto; percio' se l'acquisto non w'a titolo originario. Ha l'onere di dare la prova del suo titolo di acquisto dei precedenti titolari fino ad arrivare ad un acquisto a titolo originale. A voler andare all'infinoto, la prova sarebbe, se non addirittura impossibile, estremamente difficile (gli antiċħi parlavano di probatio diabolica).*"

Fis-snin riċenti din il-posizzjoni ċċaqalqet xi ftit tant illi l-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijet John Vella et vs Sherlock Camilleri mogħtija fit-12 ta' Diċembru, 2002 adottat posizzjoni kemmxejn differenti billi qalet illi; "*Il-Qrati tagħna, konsapevoli bid-diffikolta' li ssir tali prova u fl-interess tal-ġustizzja aċċettaw il-possibilta' li l-attur jirnexxi fil-kawża li jagħmel in forza tal-actio publiciana. Hekk fil-kawża* Attard nomine vs Fenech *deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-1875 (Vol VII p 390) osservat, 'che l'azione intenta dell'atore nel suo libello quale procuratore dell'assente Angelo Zarb e' duplice, la rivendocaoria e la publiciana, giusta i principii della leggeromana; colla prima l' attore deve provare di aver il dominio della cosa che vuole rivendicare; colla seconda di averne avuto il possesso e di possederla il convenuto con un diritto minore e piu debole del suo. Che e' ricevuto nel foro che le dette due azioni si possono cumulare ed esercitare alternattivamente, nonostante che anche tendono allo stess oggetto.*" (Ara ukoll Fenech vs Debono – Prim'Awla 14 ta' Mejju, 1935).

Il-mod kif tela' l-ħajt divisorju in kwisjoni huwa mhux tas-soltu. Jidher infatti li dan tela' billi l-awturi tal-partijiet kienu perjodikament jarmu l-ġebel jew ħamrija li ma kellhomx bżonn fuq il-linja li kienet tifred il-proprjetajiet b'riżultat illi

eventwalment issawwar dan l-ispeċi ta' ħajt illi allura kellu ħxuna ta' ċirka seba' piedi (fol 102). Skond il-perit tekniku; "*Il-konvenut ħatt dan kollu u ssostitwih b'ħajt oħxon xi disa' pulizieri biss u mtella b'mod li l-wiċċ tal-ħajt fuq in naħa ta' l-atturi ġie jikkoinċidi mal-wiċċ tan-naħa tal-ġardina tagħhom tal-ħajt li kien ġie mtella' għandhom billi jirritjeni l-mazkan, hu ġie ħadilhom sitt piedi u tlett pulzieri ossija metru u wieħed u disgħin ċentimetru, ħxuna ta' l-ispazju mill-proprjeta' tagħhom għat-tul ta' disa' piedi u tlett pulzieri kif fuq imsemmi.*" Il-perit tekniku fil-waqt li ta ragun lill-atturi fuq dan il-punt, ikkonkluda pero' li l-pretensjoni tagħhom li l-konvenut ħadilhom ukoll il-parti mmarrkata bl-aħmar fuq il-pjanta meta naddaf din ir-rokna, hija *assurdita* għaliex kieku setgħu oġġezzjonaw għall materjal li kien jitfa'. Fl-istess waqt il-perit qal li l-allegazzjoni tal-konvenut li l-iskalar tal-piramida msemmija jagħtu xi dritt fuq il-proprjeta' ta' ħaddieħor hija bl-istess mod infodata.

Fir-rigward tat-talba tal-konvenut fir-rigward tar-rewwieħa l-perit ikkonkluda li dawn huma toqob tal-ventilazzjoni u li ilhom hemm ħafna snin izda f'xi żmien ingħalqu. Allura l-perit għamel konstatazzjoni legali li jekk ilhom iktar minn tletin sena magħluqa d-dritt in kwistjoni intilef, izda jekk le l-konvenut għandu dritt li jerġa' jiftaħhom. Fil-fehma tal-perit m'ilhomx tletin sena magħluqin. Il-perit ukoll ikkonkluda li l-allegazzjoni tal-konvenut fir-rigward il-kamra u l-bejt m'hijiex sorretta mill-kejl illi ħa hu u mill-provi li ġabar.

Il-konklużjonijiet ta' l-espert tekniku huma miġbura a fol 107 *et sequitur* tal-proċess u huma kif gej;

"*In kwantu għall-eċċezzjoni mogħtija mill-konvenut li l-art u ħajt divisorju huma proprjeta' tiegħu, skond ma ġie dimostrat supra mis-sandwich kompolst minn żewġ ħitan bil-mazkan f'nofshom il-bejt tan-naħa tiegħu biss huwa tiegħu u targa in komproprjeta' tal-atturi u għalhekk din l-eċċezzjoni fil-fehma*

ta' l-esponent għandha tiġi respinta u allura għal dak li jirrigwardja l-ewwel talba attriċi. Din għandha tiġi milqugħa u l-konvenut jiġi mgiegħel iħott il-ħajt u jerġa' jibnih tali li l-assi lonġitudinali tiegħu tkun tikkonċidi ma' l-assi lonġitudinali tal-ħajt li kien hemm in naħa tiegħu.

In kwantu għal dik il-parti tat-talba rikonvenzjonali rigward ir-rewwieħa li kienu jivventilaw il-mitħna, is-servitu' meta saret iċ-ċitazzjoni kienet għadha a tempo li tiġi rijattivata u konsegwentement, għandha tiġi hekk milqugħa u s-servitu terġa' tiġi riattivata.

In kwantu għal dik il-parti tat-talba rikonvenzjonali tal-konvenut fejn hu qed jippretendi li għandu kamra (ir-raba' stalla) u l-bejt tagħha li huma proprjeta' tiegħu li huma okkupati abusivament u llegalment mill-atturi fejn huma di parti tagħhom qed jeċċepixxu li din tifforma parti mill-proprjeta' tagħhom, l-esponent jikkonkludi li din l-eċċezzjoni għandha tiġi respinta."

Il-Qorti ma tiddubitax mit-titolu tal-partijiet u fil-fatt ħadd minnhom ma eċċepixxa fil-konfront ta' l-ieħor li ma għandux it-titolu illi qed jippretendi (naturalment fir-rigward tal-proprjetajiet bħala tali, mhux fir-rigward tal-partijiet kontiżi). Għalhekk il-Qorti tħoss li l-konklużjonijet milħuqa mill-perit tekniku ma għandhomx jiġu disturbati; kif qalu spiss il-Qrati l-konklużjonijiet ta' l-espert tekniku nominat minnha għandhom biss jiġu modifikati fis-sentenza f'każijiet eċċezzjonali fejn il-Qorti tirravvisa xi inġustizzja partikolari jew nuqqas ta' applikazzjoni tal-liġi (ara l-iktar sentenza riċenti <u>Agius vs Mifsud</u> deċiża minn din il-Qorti fis-6 ta' Novembru, 2006). Fir-rigward tat-talba ta' l-atturi l-konklużjoni teknika ġiet konstatata mill-perit fuq dak li ra u in ġenerali fuq dak li kejjel. Għalkemm fir-rigward tar-rewwieħat hemm kwistjoni legali, hu wasal għal konklużjoni tajba għaliex biex servitu tintilef bin-*non-uso*, iridu jiddekorru tletin sena u fil-fehma tiegħu dawn ma għaddewx sakemm ġiet preżentata l-kawża (u kontro-talba).

Għalhekk il-Qorti se tadotta in toto l-konklużjonijiet ta' l-espert tekniku u kwindi tilqa' t-talba attriċi fir-rigward tal-ħajt divisorju u tiċħadha fir-rigward ta' l-ispazju fil-ġardina billi tiċħad l-eċċezzjoni tal-konvenut fir-rigward ta' l-ewwel u tilqagħha fir-rigward ta' l-aħħar u tipprefiġġilu terminu ta' tlett xhur biex jagħmel ix-xogħol rikjest billi jwaqqa' l-ħajt divisorju mibni minnu u jerġa' jibnih kif indikat fuq mill-perit ġudizzjarju; fir-rigward tal-kontro-talba fil-waqt li tiċħad l-eċċezjoni tal-atturi fir-rigward tar-rewwieħat tilqagħha fir-rigward tal-kamra u l-bejt imsemmija fl-istess kontro-talba u għalhekk ukoll tilqa' t-talba rikonvenzjonali fir-rigward tar-rewwieħa iżda tiċħadha għall-kumplament u tipprefiġġi lill-atturi terminu ukoll ta' tlett xhur biex jerġgħu jiftħu r-rewwieħat; il-partijiet huma awtorizzati jagħmlu x-xogħlijiet in kwistjoni jekk il-perjodu mogħti mill-Qorti jgħaddi inutilment. Ix-xogħlijiet għandhom isiru a spejjeż tal-parti sokkombenti taħt id-direzzjoni ta' l-AIC Renato Laferla li jkollu l-assistenza ta' l-Avukat Dottor Joseph Buttiġieg.

L-ispejjeż l-oħra kollha tal-kawża, biex jiġu evitati ratizzazzjonijiet komplikati għandhom ikunu mħallsa nofs mill-atturi u n-nofs l-ieħor mill-konvenut.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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