MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tat-30 ta' Gunju, 2008

Citazzjoni Numru. 1270/2007

Joseph Bonnici (I.D. 0557119(M)

vs

Mark u Anna Tereza konjugi Zammit I.D. 169562(M) u 16259(A)

Il-Qorti

Preliminari

Rat **l-atti tar-rikors** li permezz tieghu r-rikorrent issottometta illi:

Peress illi l-attur huwa proprjetarju ta' fond *maisonette* numru 1, St. Andrew's Court, Triq il-Brankutli Qawra, limiti ta' San Pawl, il-Bahar, u dan kollox kif jirrizulta mill-annessa kopja ta' kuntratt ta' akkwist Dok A, u,

Peress illi sottostanti ghall-fond tal-attur hemm fond iehor go l-istess *block* enumerat bin-numru 3, appartenenti lill-konvenuti, filwaqt li dawn iz-zewg fondi huma t-tnejn accessibbli mit-triq u minn partijiet esterni minn got-triq u li huma in komuni bejn il-partijiet, u,

Peress illi dan il-korp ta' bini kien inbena minn sid wiehed, flimkien ma' korpi ohrajn li jmissu ma' dan il-korp u li jirriflettu lil xulxin bl-istess ambjenti ppjanati b'korp ghalih, kif jirrizulta waqt is-smigh tal-provi, u,

Peress illi minghajr kunsens tal-attur u ad insaputa tieghu l-konvenuti esegwew xoghlijiet li permezz taghhom uzurpaw partijiet sostanzjali bil-partijiet komuni sabiex erigew 'garage',

Peress illi minhabba f'hekk l-attur mhux biss gie ppregudikat fil-pussess ta' proprjeta' tieghu mizmuma in komun kif intqal, izda l-uzu u l-accessibbilta' tal-proprjeta' tieghu giet ristretta serjament,

Jghidu ghalhekk il-konvenuti ghaliex din il-Qorti m'ghandiex:

1. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat lilhom, jirriprestinaw il-partijiet komuni fl-istat originali taghhom.

2. Fin-nuqqas li jaghmlu dan, tordna li l-attur ikun awtorizzat jesegwixxi x-xoghlijiet necessarji sabiex il-proprjeta' msemmija tigi rriprestinata fl-istat originali taghha, u dan a spejjez tal-konvenuti u taht is-supervizjoni ta' periti nominandi.

Bl-ispejjez kollha kontra l-konvenuti li jibqghu ngunti ghas-subizzjoni.

Rat ir-**risposta guramentata tal-intimati** a fol. 13 tal-process fejn eccepew:

1. Illi minghajr pregudizzju ghat-talbiet ta’ l-attur dan il-kaz huwa *res judicata* stante li diga’ kien hemm kawza deciza ricentement cit numru 1655/2001JA fl-ismijiet Joseph Bonnici vs Mark u Anna Teresa konjugi Zammit fejn il-Qorti ordnat li ssir il-qasma bejn dawk il-partijiet li kienu komuni bejn il-partijiet billi jsir hajt divizorju ezattament fin-nofs ta’ dawk il-partijiet u b’mod li finalment il-partijiet ikollhom l-istess spazju fuq in-nahat rispettivi taghhom, liema hajt ma jinkludix il-garaxx li jinsab taht il-partijiet komuni in kwistjoni;

2. Illi dawn it-talbiet huma preskritti skond il-ligi stante li wara l-akkwist ta’ l-attur tal-proprjeta’ in kwistjoni ghaddew iktar minn tletin sena;

3. Illi t-talbiet ta’ l-attur huma nfondati kemm fil-fatt u kemm fid-dritt;

4. Illi kontrarjament ghal dak premess mill-attur il-konvenuti meta xtraw il-fond enumerat fil-blokk indikat bhala St. Andrew’s Court, numru 3, Triq il-Brankutli, Qawra limiti ta’ San Pawl il-Bahar, kuntratt pubbliku tas-sittax (16) ta’ Lulju 1985, il-konvenuti xtraw l-imsemmi flat bl-entratura separata u l-gnien anness meta tahtu sar l-imsemmi garaxx, kontrarjament ghat-titolu ta’ l-akkwist ta’ l-attur li qatt ma kellu titolu fuq il-gnien imsemmi;

5. Salv eccezzjonijiet ohra.

Bl-ispejjez.

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezibiti;

Semghet lill Avukati difensuri jittrattaw it-tieni eccezzjoni;

Konsiderazzjonijiet

Illi l-intimati eccepew fit-tieni eccezzjoni taghhom li t-talbiet tar-rikorrent huma preskritti skond il-ligi stante li wara l-

akkwist tar-rikorrent tal-proprjeta’ in kwistjoni ghaddew iktar minn tletin sena.

Jigi rilevat preliminarjament li mill-eccezzjoni ta’ l-intimati ma jirrizultax liema artikolu tal-ligi huma qed jinvokaw u ghal liema preskrizzjoni qed jirreferu. Kif kienet sostniet il-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha tal 11 ta' Mejju 1956 fl-ismijiet **R. Cali vs Perit G. Galea Vol XL p1 p 166** jekk l-eccipjent ma jispecifikax liema preskrizzjoni qed jinvoka l-Qorti ma tistax tikkonsidraha, ghax il-Qorti tkun qed tissupplixxi ghall-parti eccipjenti f'materja odjuza li fiha ma tistax tiehu inizjattiva. Il-Qorti f'dak il-kaz kienet qed tirreferi ghal eccezzjoni alternativa, ahseb u ara f'dan il-kaz fejn l-intimati lanqas ma specifikaw l-artikolu. Il-Qorti ma tistax hi stess tqajjem eccezzjoni tal-preskrizzjoni (Art 2111, Kodici Civili) u lanqas tista’ tikkonsidra ebda preskrizzjoni hlief dik specifikatament eccepita (“**Perit Victor Muscat - vs- Edgar Tabone**”, Appell Civili, 18 ta’ Frar 1963; “**Paul Xuereb –vs- Amabile Fiott**”, Appell Sede Inferjuri; 3 ta’ Dicembru 1975).

Il-Qorti ta’ l-Appell fid-decizjoni taghha tat-8 ta’ Gunju 1998 fil-kawza fl-ismijiet “**Alexander Gray Bannerman et - vs- John Camilleri et**” qalet li “Il-premessi fic-citazzjoni u t-talbiet ta’ l-atturi jiddeterminaw il-parametri ta’ l-azzjoni u li konsegwentement huma dawn illi jiddefinixxu u jiddeterminaw liema perjodu preskrittiv estintiv ta’ l-azzjoni kellu japplika”. (Ara sentenza **App Inf PS Korp Ilma vs Oil & Construction 28/4/04).**

Fil-kaz in ezami l-premessa fic-citazzjoni tar-rikorrenti hija li, minghajr il-kunsens tar-rikorrent u ad insaputa tieghu, l-intimati esegwew xoghlijiet li permezz taghhom uzurpaw partijiet sostanzjali mill-partijiet komuni sabiex erigew ‘garage’.

Illi d-dritt tar-rikorrent li l-intimati qed jghidu li gie preskritt huwa dak li huwa jesigi li l-intimati jirriprestinaw il-partijiet kommuni fl-istat originali taghhom wara x-xogholijiet li l-intimati ghamlu. Dawn saru zgur wara in 1991 meta kien inhareg il-permess biex isir dana x-xoghol. Preskrizzjoni ta’ tletin sena prevvista fil-ligi dwar l-azzjonijiet reali,

personali jew misti fuq trasferiment jew pussess ta’ haga mmobbili ma tapplikax f’dan il-kaz, kif ukoll, lanqas tapplika ghax m’ghaddewx tletin sena minn meta sar dana x-xoghol. Il-preskrizzjoni tapplika mhux minn meta r-rikorrent akkwista l-post imma min meta sar l-allegat xoghol abbusiv u minghajr permess.

Decizjoni

Ghal dawn il-motivi
Il-Qorti tiddeciedi billi tichad it-tieni eccezzjoni ta’ l-intimati
Bl-ispejjez kontra taghhom u
Tiddifferixxi l-kawza ghall kontinwazzjoni.

< Sentenza In Parte >

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